ECLI:LV:RIRT:2020:1106.C33482318.5.S

Lietas Nr.C33484218

Lietas arhīva Nr.C-0452-20/23

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jūrmalā 2020.gada 6.novembrī

Rīgas rajona tiesa,
tiesnese I.Gaile,
tiesas sēdes sekretāre M.Cimža,
piedaloties prasītāja /pers. A/ pārstāvei zvērinātai advokātei Ingunai Miezei un atbildētājas /pers. B/ (*/pers. B/*) pārstāvei /pers. D/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu un īres maksas paaugstināšanu un /pers. B/ prasībā pret /pers. A/ par īres maksas noteikšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas rajona tiesā 2018.gada 27.jūlijā saņemts /pers. A/ prasības pieteikums pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu un īres maksas paaugstināšanu un 2018.gada 31.jūlijā tika ierosināta civillieta Nr.C33484218.

/pers. A/ prasībā norāda, ka viņam pieder īpašums /adrese/. /pers. B/ lieto /pers. A/ īpašumā esošo dzīvokli Nr.1, pamatojoties uz 1993.gada 14.jūnijā noslēgtu īres līgumu ar namu pārvaldi "Dzintari".

Saskaņā ar Rīgas apgabaltiesas 2011.gada 1.februāra spriedumu lietā Nr.C17118907 īres maksa /pers. B/ noteikta 0,85 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī.

Īres maksa minētajā apmērā nesedz īpašuma uzturēšanas izdevumus un neatbilst pašreizējai tirgus situācijai. /pers. A/ kā īpašniekam ir tiesības uz pienācīgas peļņas gūšanu, līdz ar to uzskata, ka īres maksa būtu nosakāma 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī, bet /pers. B/ šādai īres maksai nepiekrīt.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 11., 13.pantu un Civillikuma 2120., 2122.pantu, lūdz tiesu noteikt ar sprieduma pasludināšanas dienu īres maksu 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī par /pers. B/ īrēto dzīvojamo telpu /adrese/, kā arī piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

[2] Rīgas rajona tiesā 2018.gada 22.maijā saņemts /pers. B/ prasības pieteikums pret /pers. A/ par īres maksas noteikšanu un 2018.gada 31.jūlijā tika ierosināta civillieta Nr.C33482318.

/pers. B/ prasībā norāda, ka dzīvo /adrese/, kopš 1970.gada. Īres maksa 0,85 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī ir noteikta ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 25.jūnija spriedumu, kas ir stājies spēkā, lietā Nr.C17127612, un ar Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 20.jūnija spriedumu, kas ir stājies spēkā, lietā Nr.C17114213.

Īres maksai 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru nepiekrīt, jo minētā summa nav pamatota ar faktiskajiem izdevumiem mājas uzturēšanā un apsaimniekošanā, jo visus izdevumus mājas uzturēšanā sedz pati /pers. B/, kā arī veic mājas labiekārtošanu ar saviem spēkiem, uztur tīru teritoriju ap māju un veic citus pienākumus.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Par dzīvojamo telpu īri" 1, 13.pantu un Civillikuma 1.pantu lūdz tiesu atzīt par spēkā neesošu /pers. A/ vienpusēji 2018.gada 1.aprīlī noteikto īres maksu 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru, kā arī piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

[3] Ar Rīgas rajona tiesas 2019.gada 28.marta lēmumu civillieta Nr.C33484218 un civillieta Nr.C33482318 apvienotas vienā tiesvedībā, piešķirot apvienotajām lietām Nr.C33484218.

[4] 2018.gada 3.septembrī tiesā saņemti /pers. B/ rakstveida paskaidrojumi, kur norādīts, ka /pers. A/ prasība netiek atzīta, kas norādīts arī viņas celtajā prasībā pret /pers. A/ par īres maksas noteikšanu.

[5] /pers. A/ tiesā rakstveida paskaidrojumus par /pers. B/ prasību nav sniedzis.

[6] Tiesas sēdē /pers. A/ pārstāve un /pers. B/ pārstāve prasības uzturēja uz tajās minētajiem pamatiem un otras puses prasību neatzina.

[6.1] /pers. A/ pārstāve tiesas sēdē norādīja, ka lietā ir iesniegts īres maksas aprēķins un tā pamatojums. Īres maksa 0,85 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī ir neatbilstoša šābrīža tirgus situācijai un /pers. A/ ir tiesības saņemt peļņu par sava īpašuma izīrēšanu. Īres maksai jābūt taisnīgai.

Peļņas daļa īres maksā ir 0,20 *euro*, pārējie 1,75 *euro* ir apsaimniekošanas izdevumi. Lietā ir iesniegti visi dokumenti, kas apliecina mājas apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumus, citu dokumentu iesniegšanai nav nepieciešams noteikt termiņu, jo šādu dokumentu nav. /pers. A/ mājas apsaimniekošanā izmanto ļoti daudz citu cilvēku bezatlīdzības palīdzību.

[6.2] /pers. B/ pārstāve tiesas sēdē norādīja, ka nekāda apsaimniekošana faktiski netiek veikta, visus darbu, kas veicami mājas apsaimniekošanai un uzturēšanai veic pati /pers. B/. Lietā nav pierādījumu tiem izdevumiem, kas uzskaitīti tāmē kā apsaimniekošanas un pārvaldīšanas izdevumi. Savukārt peļņas daļa īres maksā atbilstoši tiesu praksei un judikatūrai nevar pārsniegt 6-10 procentus no īres maksas. Uzskata, ka peļņas daļa 0,20 *euro* īres maksā ir atbilstoša.

Motīvu daļa

[7] Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudījusi lietas materiālus un pierādījumus, tiesa atzīst, ka /pers. A/ un /pers. B/ prasības ir apmierināmas daļēji.

[7.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta piekto daļu pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta otrajai daļai, fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

Civilprocesa likuma 203.panta trešā daļa noteic, ka pēc sprieduma stāšanās likumīgā spēkā lietas dalībnieki, kā arī viņu tiesību pārņēmēji nav tiesīgi citā procesā apstrīdēt tiesas nodibinātos faktus, kā arī no jauna celt tiesā prasību par to pašu priekšmetu uz tā paša pamata, izņemot šajā likumā noteiktos gadījumus.

Lietā nav strīda, ka /pers. A/ ir nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./numurs/(turpmāk arī – māja) īpašnieks, to apliecina arī Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs/noraksts (lietas 1.sējuma 30.lapa).

Lietā arī nav strīda, ka /pers. B/ īrē mājas dzīvojamo telpu Nr.1 (turpmāk arī – dzīvoklis), kas konstatēts arī Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 1.februāra spriedumā civillietā Nr.C17118907 (lietas 1.sējuma 41.-48.lapa).

Kā arī ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 1.februāra spriedumu civillietā Nr.C17118907 noteikts, ka īres maksa /pers. B/ par dzīvokli tiek noteikta 0,60 lati, kas atbilst 0,85 *euro*, par vienu kvadrātmetru mēnesī.

Savukārt no lietā iesniegtā Jūrmalas pilsētas tiesas 2013.gada 25.jūnija sprieduma, kas ir stājies spēkā, lietā Nr.C17127612 (lietas 2.sējuma 9.-12.lapa), un Jūrmalas pilsētas tiesas 2014.gada 20.jūnija sprieduma, kas ir stājies spēkā, lietā Nr.C17114213 (lietas 2.sējuma 13.-19.lapa) konstatējams, ka tiesa ir atzinusi par spēkā neesošu /pers. A/ noteikto īres maksu par dzīvokli 1,60 lati par vienu kvadrātmetru mēnesī, un /pers. A/ prasību par īres maksas parāda 857,49 lati piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas.

Lietā arī nav strīda, ka /pers. B/ ir saņēmusi /pers. A/ brīdinājumu par īres maksas paaugstināšanu līdz 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī.

[8] Lietā ir strīds, vai ir pamats noteikt par /pers. B/ īrēto dzīvokli īres maksu 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru.

Atbilstoši Civillikuma 2120.pantam, nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Darījums, kas noslēgts pretēji šim noteikumam, ar nolūku apiet likumu vai pievilt trešo personu, nav spēkā; bet ja darījuma nolūks ir parādīt labvēlību šķietamam nomniekam vai īrniekam, tad tas atzīstams par dāvinājumu.

Savukārt Civillikuma 2122.pants noteic, ka, kā nomas, tā īres maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākos pantos paredzēti pirkuma maksai.

Civillikuma 2017.pants paredz, ka pirkuma maksai jābūt noteiktai un tā nedrīkst atkarāties no vienas puses iegribas. Bet ja pārdevējs piegādā pircējam lietas vai preces, ko tas pasūtījis, nenoteicot cenu, tad darījums ir spēkā, un pieņemams, ka abas puses vienojušās par tirgus cenu (2018.p.).

/pers. B/ norāda, ka /pers. A/ aprēķinātie izdevumi par mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu (lietas 1.sējuma 20.-25.lapa), nav pamatoti ar lietā iesniegtiem dokumentiem.

[8.1] /pers. A/ pārstāve tiesas sēdē norādīja, ka /pers. A/ līdz noteikt īres maksu /pers. B/ 1,95 *euro* par vienu kvadrātmetru ar sprieduma pasludināšanas dienu.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta pirmo daļu, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, īres maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties (..). Savukārt likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta pirmā un trešā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties. Strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otro un trešo daļu, dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa. Apsaimniekošanas izdevumi sastāv no dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana) un normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai.

Līdz ar to, nosakot īres maksu, ir nošķirama tajā ietilpstošā peļņas daļa no apsaimniekošanas izdevumu daļas.

/pers. A/ pārstāve norāda, ka peļņas daļa īres maksā ir 0,20 *euro* un apsaimniekošanas maksas daļa ir 1,75 *euro*, tas izriet arī no lietā /pers. B/ adresētā dokumenta "Par nekustamā īpašuma /adrese/ īres maksas paaugstināšanu" (lietas 1.sējuma 18.-19.lapa).

[8.1.1] Atbilstoši Ministru kabineta 2016.gada 12.aprīļa noteikumu Nr. 215 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika" (turpmāk arī – noteikumi Nr.215) 1.punktam, noteikumi nosaka dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu (turpmāk – pārvaldīšanas izdevumi) aprēķināšanas metodiku.

Noteikumu Nr.215 1.pielikumā noteikta dzīvojamās mājas plānoto izdevumu tāme, kurā norādītas pozīcijas, kurās paredzētas pārvaldīšanas darbības un to atbilstošā maksa.

Lai arī tāme ir par plānotajiem izdevumiem turpmākajam gadam, tomēr šo izdevumu apmēram ir jābūt paredzamam un pierādāmam, tie nevar būt pilnīgi nekonkrēti un bez jebkāda dokumentāra pamatojuma.

Tiesību doktrinā pausts viedoklis – pierādīšanas pienākuma sadales pamatā ir princips – *ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat* (jāpierāda, pierādījumi jāiesniedz tam, kurš apgalvo, un nevis tam, kurš noliedz). Tādējādi *onus probandi* vispirms gulstas uz prasītāju, kurš griežas tiesā ar lūgumu aizsargāt aizskartās tiesības. Līdz brīdim, kamēr prasītājs nav pierādījis (savu prasījumu pamatotību), atbildētājam nekas nav jāpierāda, viņš prasību var noliegt (neatzīt) bez jebkādiem pierādījumiem (A.Lūcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. TNA. 2003. 72 lpp.).

Neskatoties uz to, ka tiesa izskaidroja /pers. A/ pārstāvei saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta ceturtajā daļā noteikto, ka /pers. A/ nav pierādījis to izdevumu esamību un aprēķina pamatotību, kas norādīti lietā iesniegtajā "Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāme ____ gadam" (lietas 1.sējuma 20.-25.lapa) kā sniedzamie pakalpojumi par "Dzīvojamajai mājai piesaistītā zemes gabala un koplietošanas telpu sanitāro kopšanu", "Dzīvojamās mājas tehnisko apkopi un remontiem", "Mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem", "Administratīvajiem pakalpojumiem", kā arī /pers. A/ tika dots laiks šādu pierādījumu iesniegšanai, /pers. A/ pārstāve norādīja, ka citus pierādījumu iesniegt nevarēs. /pers. A/ pārstāve norādīja, ka lielāko daļu darbu, kas tiek veikti pie mājas, veic /pers. A/ draugi, bez maksas.

Savukārt Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likums un uz šā likuma pamata izdotie normatīvie akti nav piemērojami īrnieka un izīrētāja tiesiskām attiecībām, jo šo subjektu attiecības reglamentē likums "Par dzīvojamo telpu īri" un pušu starpā noslēgtais īres līgums (skat., Latvijas Republikas Senāta 2019.gada 30.aprīļa spriedums lietā Nr.C13085015, SKC-175/2019, [7.2] punkts).

Tādējādi arī lietā iesniegtie /pers. B/ un /pers. A/ izrakstītie rēķini (lietas 2.sējuma 30.-32., 106.-110.lapa) un tajos ietvertās summas par nekustamā īpašuma nodokli, ūdens apgādi un kanalizāciju, atkritumu izvešanu, paši par sevi neveido apsaimniekošanas maksu, jo tie atzīstami par maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $11.^3$panta izpratnē.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka /pers. A/ nav pierādījis, ka īres maksas apsaimniekošanas daļa būtu nosakāma 1,75 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī un šajā daļā prasība ir noraidāma.

[8.1.2] /pers. A/ pārstāve norāda, ka īres maksā ietilpstošā peļņas daļa ir nosakāma 0,20 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī.

Kā secināms no Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 1.februāra sprieduma civillietā Nr.C17118907, tad īres maksas apmērs

0,60 lati, kam atbilst 0,85 *euro*, noteikts, nenorādot, ka tajā tiek ietverta arī īres maksā paredzētā peļņas daļa.

Līdz ar to tiesai nav pamats atzīt, ka ar spēkā stājušos spriedumu noteiktā īres maksa 0,85 *euro* ietver sevī arī peļņas daļu, un tā ir nosakāma papildus pie jau noteiktās īres maksas.

/pers. B/ nav apstrīdējusi, ka peļņas daļa 0,20 *euro*, kas iekļaujama īres maksā, ir atbilstoša, samērīga un taisnīga atlīdzība par īrēto dzīvokli.

Turklāt nav konstatējams, ka īres maksas peļņas daļa 0,20 *euro* būtu pretrunā Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulas 1722/2005 "Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem", par kuru Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments norādījis, ka to var pielietot kā vienu no kritērijiem īres maksā pieļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai, principiem (skat. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 16.novembra lēmums lietā Nr. SKC –195/2011).

Līdz ar to tiesa atzīst, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta piektajai daļai nav pamata apšaubīt, ka īres maksas peļņas daļa 0,20 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī, ir pamatota un prasība šajā daļā ir apmierināma.

[8.2] Līdz ar to īres maksa nosakāma 1,05 *euro* par vienu kvadrātmetru mēnesī, ko veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa 0,85 *euro* un peļņas daļa 0,20 *euro*.

[8.2.1] /pers. A/ lūdz tiesu noteikt īres maksu ar sprieduma pasludināšanas dienu, tomēr tam nav pamata, jo tikai ar sprieduma spēkā stāšanos tajā noteiktais kļūst obligāts un izpildāms visā valsts teritorijā, un to var atcelt tikai likumā noteiktajos gadījumos un kārtībā, kā to paredz Civilprocesa likuma 203.panta piektā daļa.

[9] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu atbildētājam ir pienākums atlīdzināt prasītājam tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Tā kā gan /pers. A/, gan /pers. B/ prasības apmierinātas daļēji, nav pamata lemt par pušu samaksāto tiesāšanās izdevumu savstarpēju atlīdzināšanu.

[9.1] Gan /pers. A/, gan /pers. B/, ceļot prasību, samaksājuši ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro* katrs.

Lietā radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 57,03 *euro*, līdz ar to saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu un 42.pantu nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 50,63 *euro* piedzenami no /pers. A/ un /pers. B/ sekojoši, no /pers. A/ 25,32 *euro*, no /pers. B/ 25,31 *euro*.

[10] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1]pantu ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 41., 42., 92. - 97., 189. - 195. un 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt daļēji /pers. A/ prasību pret /pers. B/ (*/pers. B/*) un apmierināt daļēji /pers. B/ (*/pers. B/)* prasību pret /pers. A/.

Noteikt, ka dzīvojamās telpas /adrese/, īres maksa /pers. B/, personas kods /personas kods/, par vienu kvadrātmetru mēnesī no sprieduma spēkā stāšanās ir 1,05 *euro* (viens *euro*, 05 centi).

Noraidīt /pers. A/ prasību daļā par īres maksu 0,90 *euro* apmērā.

Noraidīt/pers. B/ prasību daļā par īres maksas paaugstināšanas atzīšanu par spēkā neesošu daļā par 1,05 *euro*.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 25,32 *euro* (divdesmit pieci *euro*, 32 centi).

Piedzīt no /pers. B/ (*/pers. B/)*, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 25,31 *euro* (divdesmit pieci *euro*, 31 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami: Tiesu administrācijai, reģistrācijas Nr.90001672316, Valsts kase, konta Nr.LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī norāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kodu – 21499 un lietas identifikācijas datus.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Lai netiktu uzsākta tiesas nolēmuma piespiedu izpilde, tiesas izdevumu samaksu apliecinošs dokuments iesniedzams Rīgas rajona tiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 (divdesmit) dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese I.Gaile