**Civillieta Nr. C 16051417**
**Lietvedības Nr. C 0514-17/2**

# S P R I E D U M S
## Latvijas Republikas vārdā

Jēkabpilī 2017. gada 14. augustā

**Jēkabpils rajona tiesa** šādā sastāvā:
tiesnese L. Bārbale
ar tiesas sēžu sekretāri I. Cīruli,
piedaloties prasītāja pilnvarotajai pārstāvei /pers. A/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu **SIA JK Namu pārvalde** prasībā pret **/pers. B/ un /pers. C/** par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

**Aprakstošā daļa**

2017. gada 28. februārī prasītājs SIA JK Namu pārvalde (iepriekš ? Privatizējamais SIA JK Namu pārvalde) (turpmāk arī - Prasītājs) iesniedzis tiesā prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ (turpmāk arī - Atbildētāji) par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām /adrese/.

Prasības pieteikumā norādīts, ka Prasītāja apsaimniekošanā atrodas dzīvojamā māja /adrese/. Dzīvoklī /adrese/ no 2009. gada 20. aprīļa dzīvesvietu deklarējuši atbildētāji /pers. B/, /pers. C/ un nepilngadīgie bērni /pers. G/ un /pers. H/.

Starp atbildētāju /pers. B/ un Prasītāju 2009. gada 14. aprīlī ticis noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums Nr. 112 (turpmāk arī - Līgums). Saskaņā ar Līgumu īrniekam un tā ģimenes locekļiem bija jāveic maksājumi par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem. Taču šīs saistības Atbildētāji neesot pildījuši.

Prasītājs norādījis, ka Atbildētāji vairāk kā trīs mēnešus regulāri neesot kārtojuši īres un pamatpakalpojumu maksājumus (kopējais parāda apjoms vairākkārtīgi pārsniedz trīs mēnešu maksājumu summu par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem).

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta pirmo un otro daļu Prasītājs 2016. gada 19. maijā Atbildētājiem deklarētajā dzīvesvietā mēģinājis izsniegt brīdinājumu par parāda nenomaksāšanas sekām. Sakarā ar to, ka brīdinājumu Atbildētājiem personīgi neesot bijis iespējams izsniegt, tas 2016. gada 17. augustā ar ierakstītu vēstuli ar paziņojumu par saņemšanu ticis nosūtīts uz Atbildētāju deklarēto dzīvesvietu. Sakarā ar to, ka Atbildētājiem deklarētajā dzīvesvietā arī ar pasta sūtījumu neesot bijis iespējams izsniegt brīdinājumu, tas 2017. gada 17. janvārī ticis publicēts oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis".

Tomēr, neskatoties uz to, ka Atbildētāji tikuši brīdināti, parāda summa neesot samaksāta. Kopējais parāds uz 2017. gada 1. februāri bijis 1773,20 *euro*, tai skaitā: īres parāds 1549,31 *euro*, soda nauda par īres maksas kavējumu 223,89 *euro*.

Prasītājs norādījis, ka Līguma 2.5. punktā par īres un komunālo maksājumu, ja tie tiek maksāti vienlaikus ar īres maksu, kavējumu gadījumos maksājuma kavējumu esot noteikta soda nauda 0,5 % apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavēto dienu.

Prasītājs norādījis, ka laika periodā no 2013. gada februāra līdz 2015. gada janvārim, ņemot vērā iedzīvotāju maksātspēju un vadoties no labas ticības principa, neesot ticis piemērots līgumsods par apsaimniekošanas maksas kavējumu vispār, kā arī, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, Civillikuma 1716. panta trešo daļu, tikusi samazināta aprēķinātā soda nauda, proti, Prasītājs lūdz piedzīt no Atbildētājiem soda naudu 10 % apmērā no prasītās īres maksas parāda summas jeb 154,93 *euro* (1549,31 x 10 %).

Prasītājs norādījis, ka mediācija strīda risināšanai neesot tikusi izmantota un to izmantot nevēlas.

Pamatojot prasību ar Civillikuma 1779., 2141. pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta pirmās daļas 1. un 2. punktu, Prasītājs lūdz tiesu izbeigt ar atbildētāju /pers. B/ dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt /pers. B/, /pers. C/, /pers. G/ un /pers. H/ no dzīvojamām telpām /adrese/, ar visām viņiem piederošajām personām un mantām, piedzīt no atbildētājiem /pers. B/ un /pers. C/ parādu 1704,24 *euro*, tai skaitā: īres parādu 1549,31 *euro,* soda naudu par īres maksas kavējumu 154,93 *euro*, kā arī piedzīt tiesas izdevumus 334,61 *euro*.

Prasītājs norādījis, ka pirms vēršanās tiesā mediācija strīda risināšanai nav tikusi izmantota un ka tiesvedības procesā to izmantot nevēlas.

Atbildētāji nav iesnieguši paskaidrojumus par prasības būtību.

Tiesas sēdē prasītāja pilnvarotā pārstāve /pers. A/ prasību uzturēja pilnā apmērā un lūdza to apmierināt, kā arī paskaidroja, ka īres un komunālo maksājumu parāds uz lietas izskatīšanas dienu neesot samazinājies, bet gan tikai pieaudzis un īres parāds sastādot 1778,66 *euro*. Atbildētāju pienākums norēķināties par īri un saņemtajiem pakalpojumiem noteikts likumā "Par dzīvojamo telpu īri" 10., 11. pantā, kā arī tas paredzēts Dzīvojamās telpas īres līgumā, kas ar atbildētāju /pers. B/ noslēgts 2009. gada 14. aprīlī.

Atbildētāji/pers. B/ un /pers. C/ uz tiesas sēdi nav ieradušies, nav lūguši lietas izskatīšanu atlikt.

Par tiesas sēdi Atbildētājiem paziņots, nosūtot tiesas pavēsti uz prasības pieteikumā norādīto adresi, kas ir arī Atbildētāju deklarētās dzīvesvietas adrese (lietas 23., 24., 26. lapa).

Civilprocesa likuma 56. panta piektā daļa noteic, ka tiesas dokumentus fiziskajai personai piegādā pēc tās deklarētās dzīvesvietas adreses, bet gadījumos, kad deklarācijā norādīta papildu adrese, - pēc papildu adreses, ja vien fiziskā persona tiesai nav norādījusi savu adresi, pēc kuras veicama saziņa ar tiesu. Fiziskajai personai ir pienākums būt sasniedzamai tās deklarētajā dzīvesvietas adresē, deklarācijā norādītajā papildu adresē vai šīs personas norādītajā adresē saziņai ar tiesu [..].

Tiesas pavēste Atbildētājiem nosūtīta saskaņā ar Civilprocesa likuma 56. panta piekto daļu uz deklarētās dzīvesvietas adresi, un atbilstoši Civilprocesa likuma 56.[1] panta pirmās daļas 3. punktam, uzskatāms, ka tiesas dokumenti izsniegti septītajā dienā no nosūtīšanas dienas [..].

Tā kā Atbildētājiem par tiesas sēdi paziņots Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, tiesa atzīst, ka nepastāv Civilprocesa likuma 209. un 210. pantā paredzētie pamati lietas izskatīšanas atlikšanai un atzīst par iespējamu lietu izskatīt bez Atbildētāju piedalīšanās tiesas sēdē.

**Motīvu daļa**

Uzklausījusi Prasītāja pārstāves /pers. A/ paskaidrojumus tiesas sēdē un izvērtējusi prasības pieteikumā izklāstītos argumentus un lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā.

Civilprocesa likuma 93. panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, savukārt Atbildētājiem 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.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1. panta pirmajai daļai, šis likums reglamentē dzīvojamo telpu izīrēšanas nosacījumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamās telpas, kā arī tiesiskās attiecības, kas veidojas starp izīrētāju un īrnieku, nosaka viņu tiesības un pienākumus, reglamentē dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību. Īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti. Savukārt minētās tiesību normas 2. panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam [..] ir dzīvojamās telpas īres [..] līgums.

Lietā nav strīda, un tas apstiprinās ar lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem, par to, ka Prasītāja apsaimniekošanā atrodas dzīvojamā māja /adrese/.

Ar lietā esošo 2009. gada 14. aprīļa Dzīvojamās telpas īres līgumu (lietas 14. - 16. lapa) pierādīts fakts, ka starp atbildētāju /pers. B/ un Prasītāju noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvokļa īri /adrese/. Pamatojoties uz noslēgto Līgumu, dzīvojamā telpā tika iemitināti īrnieka ģimenes locekļi, proti, atbildētāja lietā /pers. C/ un viņu nepilngadīgie bērni (lietas 17. lapa).

Saskaņā ar Līguma nosacījumiem atbildētājs /pers. B/ uzņēmies saistības regulāri katru mēnesi veikt īres un komunālos maksājumus. Līguma 2.1., 2.2. punktā puses vienojušas, ka īres maksa un maksa par pakalpojumiem, kas maksājami kopā ar īres maksu, jāsamaksā par katru kārtējo mēnesi līdz nākoša mēneša 30. datumam.

Civillikuma 1775. pants noteic, ka katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina. Civillikuma 1779. pants noteic, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījis.

Ar Prasītāja pārstāves paskaidrojumiem un lietā esošo 2017. gada 24. februāra izziņu Nr. 1-42/157 (lietas 13. lapa) pierādīts fakts, ka no 2012 gada 1. janvāra līdz 2017. gada 1. februārim Atbildētāji nav regulāri maksājuši par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem, par ko viņiem ir sakrājies ievērojams parāds, un proti: par īri kopējais parāds ir 1549,31 *euro*.

Prasībai pievienoti arī brīdinājumi, ar kuriem Atbildētāji brīdināti par izveidojušos parādu un tā nenomaksāšanas sekām (lietas 7. - 11. lapa). Tādējādi Atbildētāji nav izpildījuši savas saistības norēķināties par īri un saņemtajiem pakalpojumiem.

Parāds uz lietas izskatīšanas dienu nav samazinājies, bet pieaudzis (lietas 28. lapa).

Augstākās tiesas Senāta 2011. gada 11. maija spriedumā lietā Nr. SKC-184/2011 atzīts, ka *[..] īrnieka ģimenes locekļiem ir ne tikai tādas pašas tiesības kā īrniekam (patstāvīgas tiesības lietot un izmantot dzīvojamo telpu), bet arī tādi paši pienākumi jeb saistības, kas izriet no īres līguma. Tādēļ īrnieka ģimenes locekļi ir solidāri atbildīgi arī par dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem samaksu (likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11. pants).*

Tiesai nav pamata apšaubīt Prasītāja norādīto parāda summas apmēru, kā arī nav pamata apšaubīt parāda esamību, jo saskaņā ar Civillikuma 1838. pantu samaksas izdarīšanas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo. Tādējādi tiesa atzīst, ka Prasītājs ir pierādījis savu tiesību pēc prasījuma un no Atbildētājiem solidāri par labu Prasītājam piedzenams īres parāds 1549,31 *euro.*

Prasītājs, atsaucoties uz Līguma 2.5. punktu, lūdz piedzīt soda naudu par īres maksas kavējumu 154,93 *euro*.

Līguma 2.5. punktā puses vienojās, ka īres un komunālo maksājumu, ja tie tiek maksāti vienlaikus ar īres maksu, kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājuma soda nauda 0,5 % apmērā no mēneša maksājumu summas, bet par pārējiem komunālajiem pakalpojumiem sniedzēja noteiktajos termiņos un apmēros.

Civillikuma 1720. pantā noteikts, ka kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildi. Tiesa atzīst, ka līgumsods (soda nauda) ir saistību pastiprinājums un iedarbojas kā nelabvēlīgu seku draudi Atbildētājiem, kamēr saistība nav izpildīta. Tādējādi Prasītājam ir tiesisks pamats prasīt, kā parāda samaksu, tā arī soda naudas piedziņu.

Tā kā Atbildētāji ir palaiduši garām saistības izpildīšanas noliktos termiņus, tad šajā gadījumā ir iestājies parādnieka nokavējums Civillikuma 1652. panta pirmās daļas 3. punkta izpratnē.

Tiesa atzīst, ka aprēķinātais līgumsods (soda nauda), samērojot to ar parāda summas apmēru un Atbildētāju maksājumu termiņu kavējumu, ir samērīgs un taisnīgs, līdz ar to no Atbildētājas piedzenama soda nauda Prasītāja norādītajā apmērā - 154,93 *euro*.

Saskaņā ar Īres likuma 28.[2] panta pirmās daļas 1. un 2. punktu izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem bez citas telpas ierādīšanas, šādos gadījumos: 1) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem; 2) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Kā iepriekš nodibināts, tad Atbildētāju īres un komunālo maksājumu parāds par laiku no 2012. gada 1. janvāra līdz 2017. gada 1. februārim ir 1549,31 *euro*, kas, tiesas ieskatā, ir ievērojams. Pierādījumi lietā liecina, ka parāds ir vairāk nekā trīs mēnešus pēc kārtas un īres parāda kopsumma ir ļoti liela. Turklāt pierādījumi lietā liecina, ka par laika periodu, kamēr lieta atrodas tiesas tiesvedībā, Atbildētāju parāds nav samazinājies, bet pieaudzis.

Tādējādi tiesa atzīst, ka Atbildētāji par dzīvokli vairāk nekā trīs mēnešus nav maksājuši dzīvojamās telpas īres maksu un maksu par pamatpakalpojumiem un apkuri, lai gan viņiem bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta otro daļu, izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā jābrīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Ar lietā esošajiem brīdinājumiem (lietas 7. - 11. lapa) apstiprinās, ka Atbildētāji likuma noteiktajā kārtībā ir brīdināti, ka īres un komunālo maksājumu parāda nenomaksāšanas gadījumā tiks celta prasība tiesā par izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Taču neskatoties uz to, ka Atbildētāji tika brīdināti par negatīvajām sekām, ar Prasītāja pārstāves paskaidrojumiem un lietā esošajiem rakstveida

pierādījumiem apstiprinās, ka Atbildētāji nav izpildījuši savas saistības termiņā un apmērā norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem un parāda summa tikai pieaug.

Tādējādi tiesa atzīst, ka Prasītājs pamatoti cēlis prasību par parāda piedziņu no Atbildētājiem, īres līguma izbeigšanu un viņu izlikšanu no dzīvojamām telpām, tāpēc prasība ir apmierināma.

Taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, atbilstoši Civilprocesa likuma 195. pantam ir jānosaka procentu apmērs, kas pienākas Prasītājam, ja ar tiesas spriedumu nodibinātā naudas samaksas saistība netiek izpildīta termiņā, kas noteikts labprātīgai sprieduma izpildei. Ja nodibināta bezprocentīga saistība, tad piemērojami likumiskie nokavējuma procenti (Civillikuma 1765. pants). Šajā gadījumā, tāpat kā tiesāšanās izdevumu atlīdzības pienākuma noteikšana, nav uzskatāma par prasības robežu pārkāpšanu, jo spriedumos par naudas summas piedziņu tiesāšanās izdevumu atlīdzības pienākums un tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus nosakāmi neatkarīgi no tā, vai šāds prasījums ir ietverts prasībā vai nav.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 195. pantu Prasītājam ir tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 % gadā no parāda pamatsummas (1549,31 *euro*), ievērojot Civillikuma 1763. panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis kapitāla lielumu.

Minētās tiesības Prasītājam piešķiramas, sākot ar dienu, kad stāsies likumīgā spēkā tiesas spriedums.

Civilprocesa likuma 41. panta pirmā daļa paredz, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Tādējādi no Atbildētājiem solidāri par labu Prasītājam piedzenami Prasītāja samaksātie tiesas izdevumi: valsts nodeva par prasības celšanu 326,78 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,83 *euro*, kopā – 334,61 *euro.*

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam Atbildētājiem nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

**Rezolutīvā daļa**

Vadoties no teiktā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 193., 195., 204.[1] pantu tiesa

**nosprieda**

prasību apmierināt.

**Izbeigt** dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts 2009. gada 14. aprīlī starp SIA JK Namu pārvalde, reģistrācijas numurs 45403000484, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, par dzīvojamo telpu /adrese/, īri.

**Izlikt** /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. G/, personas kods /personas kods/, un /pers. H/, personas kods /personas kods/, ar visām viņiem piederošajām personām un mantām no dzīvojamām telpām /adrese/.

**Piedzīt solidāri no /pers. B/,** personas kods /personas kods/, **un /pers. C/,** personas kods /personas kods/, **par labu SIA JK Namu pārvalde,** reģistrācijas numurs 45403000484, īres parādu 1549,31 *euro* un soda naudu par īres maksas kavējumu 154,93 *euro*, kopā – 1704,24 *euro* un tiesas izdevumus 334,61 *euro,* **kopējā summā 2038,85 *euro*** (divi tūkstoši trīsdesmit astoņi *euro,* 85 centi).

Noteikt, ka parāda summa iemaksājama SIA JK Namu pārvalde, reģistrācijas numurs 45403000484, kontā Nr. LV17UNLA0050005874865, AS "SEB banka".

Noteikt SIA JK Namu pārvalde tiesības līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no Atbildētājiem likumiskos 6 % gadā no nesamaksātās pamatparāda summas, sākot ar dienu, kad spriedums stāsies likumīgā spēkā.

Noteikt, ka spriedums labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā pēc tā stāšanās likumīgā spēkā.

Spriedumu 20 dienu laikā var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesā, sūdzību iesniedzot Jēkabpils rajona tiesā.

Tiesnese L. Bārbale