ECLI:LV:RIRT:2018:1217.C33322218.5.S

Lietas arhīva Nr. C-3222-18/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2018.gada 17.decembrī

Rīgas rajona tiesas tiesnese I.Bāliņa,
ar sekretāri A.Bukbārdi,
piedaloties prasītāja SIA "Kaivas Residental" pilnvarotam pārstāvim /pers. C/, atbildētājas /pers. D/ pilnvarotam pārstāvim /pers. E/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Kaivas Residental" vienkāršotās procedūras prasībā pret /pers. D/ par naudas piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2018.gada 12.janvārī SIA "Kaivas Residental" (turpmāk - prasītājs) cēla tiesā vienkāršotās procedūras prasību pret /pers. D/ (turpmāk - atbildētāja) par naudas piedziņu.

[1.1.] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas galveno parādu 694,73 *euro* apmērā, līgumsodu 69,46 *euro* apmēra, kā arī tiesāšanās izdevumus par labu prasītājam.

[1.2.] Prasības pieteikumā norādīts, ka 2012.gada 14.augustā nododot Telpas nomnieka lietošanā, nodošanas - pieņemšanas aktā netika fiksēti nekādi bojājumi vai trūkumi, turpretim, izbeidzoties līgumam, 2016. gada 26.septembrī, parakstot nodošanas - pieņemšanas aktu tika fiksēti 17 Telpu bojājumi. Atbildētāja nav apmaksājusi ne tikai to rēķinu, kas attiecas uz Telpu remontu un uzkopšanu, bet arī iepriekšējos rēķinus par izlietotu elektroenerģiju. 2016.gada 28.decembrī atbildētājai uz deklarēto dzīvesvietas adresi, tika nosūtīts pirmstiesas brīdinājums, kuru atbildētāja saņēma 18.01.2017., taču nekāda atbilde nebija saņemta. Tādējādi atbildētājas rīcība liecina par mēģinājumiem negodprātīgi izvairīties no savu parāda saistību nokārtošanas.

[1.3.] Prasība pamatota uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11., 11.^{3}, 12.pantu, Civillikuma 1779., 1785.pantu.

[2] 2018.gada 19.martā Rīgas rajona tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros atbildētāja prasību neatzīst, uzskata prasītāja prasību par nepamatotu un noraidāmu.

[2.1.] Paskaidrojumos norādīts, ka starp atbildētāju un prasītāju 2012.gada 11.jūlijā tika noslēgts Dzīvojamo telpu īres līgums Nr.90/12 (turpmāk – īres līgums). Atbilstoši līgumam, atbildētājai īrē tika nodots dzīvoklis Nr./adrese/, kā arī pazemes autostāvvieta Nr.82 (turpmāk – dzīvoklis).

Saskaņā ar īres līguma 3.3.punktu veicu drošības naudas, kas sastādīja 554,92 *euro* samaksu pilnā apmērā uz prasītāja norādīto norēķinu kontu. Īres līguma saistības visu tā darbības laiku pildīja pienācīgā kārtā un apjomā, ievērojot visus termiņus un vienošanās. Prasītājs lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas naudas summu 694,73 *euro* apmērā, kur daļu 129,70 *euro* sastāda samaksa par komunālo pakalpojumu nodrošināšanu (rēķini Nr.KR2016/18920, Nr.KR2016/18444, Nr.KR2016/17951), savukārt atlikušās summas 565,03 *euro* aprēķins nav saprotams. Prasītājs sava prasījuma pamatojumam ir pievienojis atbildētājai nesaprotamu rēķinu Nr.27112016 par Dzīvokļa remonta darbiem 1026,35 *euro* apmērā, kā arī rēķinu Nr. KR2016/18508 par telpu īri 465,75 *euro* apmērā. Taču, skaidrojums par to, kā tiek aprēķināta kopējā prasījumā minētā naudas summa nav pievienots.

Atbildētāja kopā ar savu ģimeni kopumā Dzīvoklī nodzīvoja 4 gadus. Mutiski vienojās ar prasītāju, ka pirms ievākšanās Dzīvoklim nepieciešami papildus uzlabojumi. Tādēļ uzstādīja iebūvējamos skapjus, mēbeles un citus sadzīves priekšmetus - galdus, krēslus, dīvānus un gultas. Prasītājs bez iebildumiem vai jebkādiem brīdinājumiem uz sienām ļāva uzstādīt vairākas ģimenes bildes. Beidzoties īres tiesiskajām attiecībām, prasītāja pārstāvji brīdināja, ka nepieciešams nodot Dzīvokli iztīrītu, bez mūsu mēbelēm un lietā, kuras neatstāsim, vai kuras nav atdalāmas, radot defektus. Dzīvokļa izvākšana un tīrīšana prasīja vairākas dienas. To veica atbildētāja kopā ar savu draudzeni. Dzīvoklis prasītājam tika nodots pilnībā iztīrīts un izmazgāts, tika nomazgāti pat logi.

Ierodoties prasītāja pārstāvjiem, tika sastādīts Dzīvokļa pieņemšanas - nodošanas akts, ko veica pats prasītāja pārstāvis. Tika veikti bojājumi, par kuriem atbildētājai rādās iebildumi. Piemēram - plīts virsmas bojājumi, caurums sienā no gleznas, lamināta nodilums zem krēsliem un citi līdzīgi. Kas ir dabisks dzīvokļa nolietojums, pie tam gleznu caurumi sienās, kuru turpmākai novērtēšanai tika pārkrāsotas visas sienas ir absurds, jo tam tika dota Izīrētāja atļauja.

Plīts virsmas skrāpējumi- katrai saimniecei ir zināms, ka 4 gadu laikā izmantojot virtuves traukus plīts virsma ieskrāpējas. Arī pret pārējiem defektu uzskaitījumiem iebilda. Taču, atbildētājai tika paziņots, ka tā ir tikai formalitāte fakta fiksēšanai, lai meistariem nodotu darba uzdevumu Dzīvoklī pēc atbildētājas izvākšanās. Par atbildētājas līdzdalību remonta finansēšanā negāja ne runas. Atbildētājai praktiski draudu veidā tika paziņots, ka akts ir obligāti jāparaksta, citādi nesaņems atpakaļ iemaksāto drošības naudu, līgums tiks turpināts un tiks skaitīta nomas maksa un soda naudas. Atbildētāja aktu parakstīja.

Atbildētājas pieņemšanas - nodošanas akta eksemplāru nav saņēmusi un nav to pat redzējusi. Vienā eksemplārā, tas tika paņemts ar piebildi, ka pēc apstiprināšanas to varēs saņemt. Bet tas tā arī nenotika.

Pie tam, atbildētāja norāda, ka aktu parakstīja ar 15.punktiem. Fiksējot defektus tika līdz 15.punktā norādītajam - "Plīts virsma ar bojājumiem",

kuru uzskatīja par absurdu un teica, ka šādus aktu neparakstīs. Prasītāja pārstāvis piekrita neturpināt un iedeva atbildētājai parakstīt minēto aktu līdz "Plīts virsma ar bojājumiem". Pārējie defekti ir atzīmēti ne tikai bez atbildētājas piekrišanas, bet arī bez atbildētājas klātbūtnes.

Atbildētāja īpaši uzsver, ka kategoriski nepiekrītu apstākļiem par dzīvokļa nolietošanu līdz tādai pakāpei, ka nebūtu traktējams kā saprātīgs nolietojums, kā ari tam, ka Dzīvoklim pēc atbildētājas aiziešanas būtu nepieciešams remonts.

Remonta darbu tāme kopā sastādīja 1026,35 *euro*, kas ir pietiekami ievērojama summa, ko saskaņā ar Līguma 4.1.5.punktu jāsedz atbildētājai. Taču atbildētāja uzskata, šādu īres Līguma punktu par nesamērīgu un neatbilstošu. Par minēto darba tāmi atbildētāja netika informēta. Atbildētāja norāda, ka nekad nav piekritusi ne remonta darbu tāmei, ne pašu remonta darbu veikšanai, ko vairākkārt ir paziņojusi prasītāja pārstāvjiem.

[2.2] Paskaidrojumi pamatoti uz Civilprocesa likuma 5., 74.pantu, Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvu 93/13/EEK par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos, Patērētāju aizsardzības likuma 3.panta 3.punktu.

[3] 2018.gada 24.augustā Rīgas rajona tiesā saņemta prasītāja atsauksme uz atbildētājas paskaidrojumiem, kuros uzskata atbildētājas paskaidrojumos sniegtos iebildumus par nepamatotiem.

Atsauksmē norādīts, ka izbeidzoties Līgumam, atbildētāja 2016.gada 26.septembrī nodevusi Dzīvokli prasītājam, un puses, pamatojoties uz Līguma 4.1.23.punktu, sastādīja un parakstīja Dzīvokļa pieņemšanas - nodošanas aktu (turpmāk - Akts), kurā tika fiksēts Dzīvokļa un tajā esošā aprīkojuma faktiskais stāvoklis, kā arī atzīmēti Dzīvoklī konstatētie defekti un/vai bojājumi.

[3.1.] Atbildētāja paskaidrojumu 3.1p. sadaļā "Prasījums" norāda, ka tai nav saprotamas dažas tiesā iesniegto rēķinu pozīcijas, kā arī tas, kā tiek aprēķināta kopējā prasījumu summa. Prasītājs šajā sakarā paskaidro, ka prasības pieteikumā prasītājs kopējo prasīto summu norādīja sadaļā "Prasības summas aprēķins", un noteica to 694,74 *euro* (galvenais parāds) apmērā. Šī galvenā parāda summa sastāv no vairākiem atbildētājas pilnībā vai daļēji neapmaksātiem rēķiniem: 05.08.2016 rēķins Nr.KR2016/18508 par Dzīvokļa īres maksu, neapmaksātā daļa - 93,60 *euro* apmērā; 10.08.2016 rēķins Nr.KR2016/17951 par elektrību, neapmaksāts. Summa 37,84 *euro*; 13.09.2016 rēķins Nr.KR2016/18444 par elektrību, neapmaksāts. Summa - 45,12 *euro*; 10.10.2016 rēķins Nr.KR2016/18920 par elektrību, neapmaksāts. Summa - 46,74 *euro*; 17.11.2016 rēķins Nr.27112016 par defektu un bojājumu novēršanu Dzīvoklī, par kopējo summu 1026,35 *euro*, no kuras atņemta atbildētājas iemaksātās drošības naudas summa 554,92 *euro* apmērā, rēķina neapmaksātā daļa - 471,43 *euro*.

93,60 + 37,84 + 45,12 + 46,74 + 471,43 = 694,73 (galvenais parāds), pie kā tika pieskaitīts nokavējuma līgumsods 69,46 *euro* apmērā, kopējā prasības summa sastāda (694,73+69,46) 764,19 *euro* - kā arī norādīts prasības pieteikumā.

[3.2.] Atbildētājas paskaidrojumos norādītie apgalvojumi ir nepatiesi, jo Akta parakstīšanas kārtība ir noteikta Līgumā, proti, Līguma puses Aktu bija leģitimizējušas kā savstarpējo iebildumu norādīšanas dokumentu pie Dzīvokļa nodošanas un pieņemšanas. Tā kā prasītājs, kā Dzīvokļa izīrētājs, objektīvu iemeslu dēļ pastāvīgi neatrodas Dzīvoklī, lai sekotu Dzīvokļa ekspluatācijai un iespējamiem īrnieka bojājumu nodarīšanas gadījumiem Dzīvoklim, prasītājs paļaujas uz Dzīvokļa un tā stāvokļa aprakstu, kas tiek atspoguļots Līguma pušu noformējamos Dzīvokļa nodošanas – pieņemšanas aktos, jo tikai atbildētāja un tās aicinātas personas īres laikā lietoja Dzīvokli 2012.gada 14.augustā.

Atbildētāja pieņēmusi dzīvokli bez jebkādiem bojājumiem, bet 2016.gada 26.septembrī nodevusi dzīvokli prasītājam ar lielu skaitu defektu un bojājumu - un tie visi tika atzīmēti Aktā. Prasītājs Aktā nebija liedzis atbildētājai rakstveidā izteikt savu subjektīvo viedokli par Aktā norādītajām, Līguma darbības periodā izdarītām Dzīvokļa fiziskā stāvokļa pasliktināšanas darbībām, tomēr atbildētāja atteicās no jebkādu ierunu paušanas, un parakstīja Aktu bez iebildumiem, un atbilstoši Akta 9.punktam katrai pusei tika izsniegts pa vienam Akta eksemplāram.

[3.3.] Attiecībā uz atbildētājas apgalvojumiem par "draudiem" par drošības naudas neizmaksāšanu prasītājs norāda, ka drošības naudas iemaksāšanas, izmantošanas un izmaksas kārtība precīzi noteikta Līguma 3.3., 3.9-3.11 .punktos, un prasītājs nevar prettiesiski aizturēt drošības naudu, ja atbildētāja, kā īrnieks, ir izpildījusi savas saistības. Taču šajā lietā prasītājs izmantoja Līguma 3.9.punktā piešķirtās tiesības, ieskaitīt minēto drošības naudu atbildētājas neapmaksāto rēķinu un Dzīvoklim radīto bojājumu novēršanas darbu izmaksu segšanai.

Prasītājs paskaidro, ka atbildētāja nav iebildusi pret tās radīto bojājumu konstatāciju, savukārt Dzīvokļa nodošana prasītājam, Akta parakstīšana un drošības naudas ieturēšana notika saskaņā ar Līguma noteikumiem.

[3.4] Paskaidrojumu atbildētāja apgalvo, ka Dzīvoklī bija konstatētas vienīgi "dabiskā nolietojuma pazīmes", ka tā nav piekritusi remonta darbu tāmei un darbu veikšanai. Šajā sakarā prasītājs lūdz vēlreiz pievērst uzmanību Aktā konstatēto defektu un bojājumu sarakstam. Par dabisko nolietojumu tiek uzskatīts tāds lietu nolietojums, kas Dzīvoklim var rasties no īrnieka darbības neatkarīgu iemeslu dēļ (piemēram, saules ietekmē izbalējis grīdas segums, sienu krāsojuma izbalēšana, virtuves tehnikas saprātīgs nolietojums). Savukārt, pārējie Dzīvoklī konstatētie defekti/bojājumi, kas noteikti radušies īrnieka darbības un/vai bezdarbības rezultātā (zīmējumi, skrāpējumi, iespiedumi, švīkas un plēsumi, izurbti/izsisti caurumi sienās un griestos u.c.) neietilpst dabiskā nolietojuma tvērumā. Tie ir mehāniskie bojājumi, par kuru novēršanu Līguma 4.1.5.punktā atbildētāja uzņēmusies pienākumu segt izmaksas. Atbildētājai Dzīvokļa uzturēšanas un remontēšanas pienākums izriet ne vien no Līguma, bet arī no likuma.

Pēc Līguma izbeigšanās prasītājs uz Līgumā norādīto atbildētājas e-pastu ir sūtījis vairākas informatīvās vēstules par Dzīvoklī nepieciešamo darbu apjomu un izmaksām. Vēl jo vairāk, minētajās vēstulēs prasītājs tika norādījis, ka, novērtējot pušu ilgstošo sadarbību, prasītājs pats uzņēmās segt izmaksas par materiāliem un darbiem 842,43 *euro* apmērā.

Atbildētāja nesniedza savu viedokli arī uz tai nosūtītajiem darbu izmaksu aprēķiniem Dzīvokļa stāvokļa atjaunošanai, kā arī ignorēja prasītāja nosūtīto brīdinājumu. Tādējādi prasītājs bija devis atbildētājai pietiekoši ilgu laiku un iespējas sniegt savu viedokli par Aktā minēto.

Prasītājs uzskata, ka atbildētāja ar konkludentām darbībām ir piekritusi Aktā norādītajam, kā arī atbildētājai piestādītajiem rēķiniem, pretējā gadījumā loģiska būtu atbildētājas rīcība jebkādā veidā iebilst pret Aktā noradīto. Atbildētāja iebildumus izteikusi vien paskaidrojumos tiesas procesā, labi apzinoties, ka prasītājs uz paskaidrojumu sniegšanas brīdi būs rīkojies kā krietns un rūpīgs saimnieks un atjaunojis Dzīvokļa stāvokli līdz tādam, kāds tas bija līdz tā nodošanai lietošanā atbildētājai.

[4] Prasītāja pārstāvis tiesas sēdē uztur prasības pieteikumu uz pieteikumā norādītajiem apstākļiem.
Atbildētājas pārstāvis tiesas sēdē uzskata prasību par nepamatotu.

Motīvu daļa

[5] Pārbaudījusi lietas materiālus, tiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma.

[6] Lietā nav strīda, ka atbildētāja kā īrniece ar prasītāju kā izīrētāju 2012.gada 11.jūlijā noslēguši Dzīvojamo telpu īres līgumu Nr.90/12 par dzīvokļa Nr/adrese/, nodošanu īres lietošanā atbildētājai. Īres termiņš noteikts no 2012.gada 14.augusta līdz 2014.gada 14.augustam (lietas 11.-14.lpp).

[7] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas īres maksas un komunālo maksājumu parādu 223,30 *euro* apmērā.

Civillikuma 1838.pantā ir noteikts, ka samaksas izdarīšanas fakts jāpierāda tam, kas to apgalvo.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmo, otro un trešo daļu dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos, maksa par pakalpojumiem, kas saistīta ar dzīvojamās telpas lietošanu – normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā, bet obligātais maksājums maksājams dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajā apmērā, termiņā un kārtībā.

Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu, tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Civillikuma 2141.pantā noteikts, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres

maksa līgumā noteiktos termiņos.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2. panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.

Tātad no minētā izriet, ka dzīvojamās telpas īres līguma būtiskās sastāvdaļas ir dzīvojamā telpa un dzīvojamās telpas īres maksa.

2016.gada 5.augustā atbildētājai izrakstīts rēķins Nr.KR2016/18508 par telpu īres maksu periodā no 2016.gada 1.septembra līdz 2016.gada 26.septembrim par kopējo summu 456,75 *euro* (lietas 17.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās prasītāja 2018.gada 24.augustā iesniegtās atsauksmes izriet, ka prasītāja rēķina Nr.KR2016/18508 apmaksu veikusi daļēji, kur neapmaksātā daļa ir 93,60 *euro* apmērā.

2016.gada 10.augustā atbildētājai izrakstīts komunālo pakalpojumu rēķins Nr.KR2016/17951, par kopējo summu 37,84 *euro* par komunālajiem pakalpojumiem par periodu no 2016.gada 1.jūlija līdz 2016.gada 31.jūlijam (lietas 18.lapa). 2016.gada 13.septembrī atbildētājai izrakstīts komunālo pakalpojumu rēķins Nr.KR2016/18444, par kopējo summu 45,12 *euro* par komunālajiem pakalpojumiem par periodu no 2016.gada 1.augusta līdz 2016.gada 31.augustam (lietas 19.lapa). 2016.gada 10.oktobrī atbildētājai izrakstīts komunālo pakalpojumu rēķins Nr.KR2016/18920, par kopējo summu 46,74 *euro* par komunālajiem pakalpojumiem par periodu no 2016.gada 1.septembra līdz 2016.gada 31.septembrim (lietas 20.lapa).

Lietas izskatīšanas gaitā nav gūti pierādījumi, ka atbildētāja pilnā apmērā norēķinājusies ar prasītāju par īres un komunālajiem maksājumiem. Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst par pamatotu prasītāja prasību īres maksas un komunālo maksājumu parādu 223,30 *euro* apmērā no atbildētājas piedziņu par laika periodu no 2012.gada 1.jūlija līdz 2017.gada 30.septembrim.

[8] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas zaudējumus par defektu un bojājumu novēršanu 471,43 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1770.pantu ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums.

[8.1.] No lietas materiāliem izriet, ka 2016.gada 26.septembrī starp pusēm parakstīts Dzīvokļa Nr./adrese/, Nodošanas – pieņemšanas akts, ar kuru atbildētājs kā īrnieks nodevis un prasītājs kā izīrētājs pieņēmis dzīvokli, jo puses vienojušās, ka iepriekš noslēgtais īres līgums izbeidzas ar 2016.gada 20.septembri (lietas 15.lapa). Nodošanas pieņemšanas aktā norādīts, ka īrnieks apņēmies samaksāt rēķinu par dzīvoklī patērēto elektroenerģiju par 2016.gada septembra mēneša pirmajām divdesmit sešām dienām un apmaksāt AS "Hausmaster" – par dzīvokļa apsaimniekošanu un sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem par 2016.gada septembra mēneša pirmajām divdesmit sešām dienām, saskaņā ar Apsaimniekotāja piestādīto rēķinu. Puses apliecina, ka dzīvoklī ir nepieciešami papildus uzkopšanas darbi: virtuves iekārtas, ledusskapis, tvaika nosūcējs, cepeškrāsns, tualetes telpā flīzes, vannu. Kliente neatgrieza 1 (viens) atslēgu no ārdurvīm un atslēgu no durvīm guļamistabā Vajag pārkrāsot visas sienas un remontēt grīdu un grieztus (lietas 15.lapa).

No atbildētājas paskaidrojumiem izriet, ka atbildētāja iebilst par Nodošanas – pieņemšanas aktā konstatētajiem bojājumiem un defektiem.

Civilprocesa likuma 178.panta otrā daļa noteic, ka pret rakstveida pierādījuma patiesīgumu nevar iebilst persona, kas to pati parakstījusi. Šī persona var apstrīdēt šo pierādījumu, ceļot atsevišķu prasību, ja paraksts dots vardarbības, draudu vai viltus ietekmē.

Tiesa secina, ka atbildētāja lietā nav cēlusi prasību un apstrīdējusi rakstveida pierādījumus, ar kuriem ir atzinusi dzīvoklī konstatētos bojājumus un defektus 2016.gada 26.septembrī parakstītajā Dzīvokļa /adrese/, Nodošanas – pieņemšanas aktā.

Tādējādi konstatējams, ka atbildētāja ir zinājusi par nepieciešamajiem papildus uzkopšanas darbiem un bojājumiem īrētajās telpās. Turklāt papildus no lietas materiāliem izriet, ka visi defekti ir atzīmēti dzīvokļa plānā, kas pievienots 2016.gada 26.septembra pieņemšanas nodošanas aktam. Minēto dzīvokļa plānu ar konstatētajiem defektiem parakstījusi atbildētāja (lietas 16.lapa). Minētais pierādījums lietā nav apstrīdēts, atbilstoši Civilprocesa likuma 178.panta noteikumiem.

[8.2.] 2016.gada 11.novembrī atbildētājai izrakstīts rēķins Nr.27112016, par kopējo summu 1026,35 *euro* par remontdarbu veikšanu dzīvoklī (lietas 21.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās tāmes Nr.137 redzams, ka objektā Kaivas 50/3-22B, Rīgā, 2016.gada 30.septembrī sastādīta tāme 722,02 *euro* apmērā par dzīvoklī /adrese/, veiktajiem remontdarbiem un telpu uzkopšanu (lietas 45.lapa). Savukārt no 2016.gada 29.novembra maksājuma uzdevuma Nr.1251 redzams, ka prasītājs veicis apmaksu par izpildītajiem apdares darbiem būvuzņēmējam SIA "AISAM" 722,02 *euro* apmērā (lietas 47.lapa).

N o 2016.gada 29.novembra rēķina Nr.A78-16 redzams, ka prasītājam radušies zaudējumi 44 *euro* apmērā par telpu uzkopšanu dzīvoklī Nr./adrese/(lietas 48.lapa). Savukārt no maksājuma uzdevuma Nr.1259 redzams, ka prasītājs veicis apmaksu par telpu uzkopšanu dzīvoklī Nr.49c un /adrese/, 110 *euro* apmērā (lietas 49.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās tāmes Nr.138 redzams, ka objektā /adrese/, 2016.gada 6.oktobrī sastādīta tāme 96,60 *euro* apmērā par dzīvoklī /adrese/, veiktajiem remontdarbiem (lietas 50.lapa). Savukārt no 2016.gada 29.novembra maksājuma uzdevuma Nr.1252 redzams, ka prasītājs veicis apmaksu par izpildītajiem apdares darbiem būvuzņēmējam SIA "AISAM" 96,60 *euro* apmērā (lietas 52.lapa).

[8.3.] Tāpat no lietas materiāliem pievienotās elektroniskā pasta izdrukas redzams, ka prasītājs 2016.gada 20.oktobrī nosūtīja uz atbildētājas elektronisko pasta adresi *tanjel@inbox.lv* lūgumu sniegt atbildi par nepieciešamo darbu veikšanu dzīvoklī par kopējo summu 1286,25 *euro* (lietas 53.lapa). 2016.gada 28.oktobrī prasītājs uz atbildētājas elektronisko pasta adresi nosūtīja rēķinu, ar lūgumu veikt rēķina apmaksu līdz 2016.gada 5.novembrim (lietas 54.lapa). Savukārt 2016.gada 7.novembrī prasītājs ar elektroniskā pasta starpniecību informēja atbildētāju, ka izmaksas par defektu novēršanu dzīvoklī 842,43 *euro* apmērā sedz no prasītāja līdzekļiem, vienlaikus lūdzot informēt par vēlamo apmaksas kārtību līdz 2016.gada 10.novembrim (lietas 55.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās prasītāja 2018.gada 24.augustā iesniegtās atsauksmes izriet, ka prasītāja no atbildētājai 2016.gada 17.novembrī izrakstītā rēķina Nr.27112016 par defektu un bojājumu novēršanu dzīvoklī, par kopējo summu 1026,35 *euro* ir atņēmusi atbildētājas iemaksāto drošības naudu 554,92 *euro* apmērā.

Dzīvojamo telpu īres līguma Nr.90/12 3.3.punktā puses vienojušās, ka atbildētāja trīs darbadienu laikā no līguma parakstīšanas dienas samaksā 554,92 *euro* kā drošības naudu (lietas 11.lapa).

2016.gada 27.decembrī prasītājs nosūtīja atbildētājai pirmstiesas brīdinājumu par nenokārtotajām parādsaistībām, aicinot atbildētāju līdz 2016.gada 5.janvārim veikt parāda apmaksu 694,73 *euro* apmērā (lietas 22.lapa). Brīdinājumu atbildētāja saņēmusi 2017.gada 18.janvārī, ko apliecina atbildētājas paraksts uz VAS "Latvijas Pasts" paziņojuma par iekšzemes un starptautiska sūtījuma saņemšanu/piegādi/maksu/reģistrēšanu (lietas 23.lapa).

[8.4.] Civillikuma 1402.pants noteic, ka saistību tiesības rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

Civillikuma 1770.pantā noteikts, ka ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums, savukārt Civillikuma 1772.pantā noteikts, ka, jau cēlies zaudējums var būt vai nu cietušā tagadējās mantas samazinājums, vai arī viņa tagadējās peļņas atrāvums.

Saskaņā ar Civillikuma 1775., 1779.pantu katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina, un katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis. No Civillikuma 1635.panta izriet, ka katrs tiesību aizskārums, tas ir, katra pati par sevi neatļauta darbība (saprotot ar to arī bezdarbību), dod tam, kam tā kaitējusi, tiesību prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot, savukārt no Civillikuma 1646., 1649.panta izriet, ka civiltiesiskā atbildība par deliktu (neatļautu darbību) iestājas pat par vieglu neuzmanību, tas ir, par rūpības un čaklības trūkumu, kāda vispār jāievēro krietnam un rūpīgam saimniekam.

Civillikuma 1779.pants noteic, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis.

"Tiesību teorijā ir atzīts, ka zaudējumu atlīdzības prasības apmierināšanai ir vajadzīgi četri priekšnoteikumi. Četri priekšnoteikumi ir kādas personas prettiesiskā rīcība (darbība vai bezdarbība); šīs personas vaina, zaudējumu esamība un to konkrētais apmērs, cēloniskais sakars starp prettiesisko rīcību un zaudējumiem" *(prof. K.Torgāna komentāri pie Civillikuma 1691.panta. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Mans Īpašums. Rīga, 1998.gads, 270.lpp.)*.

Tiesa uzskata, ka lietā ir pierādīts, ka atbildētājas rīcības rezultātā prasītājam nodarīti zaudējumu telpas izmantošanas rezultātā, kas ir sedzami.

Prasītāja iesniegtie maksājumu uzdevumi un tāme atspoguļo izpildīto darbu apjomu un līdz ar to arī prasītājam radīto zaudējumu apmēru.

Tiesai nav pamata apšaubīt prasītāja norādīto izdevumu summu, kurā atspoguļoti veicamie darbu apjomi un to izmaksas, lai atjaunotu dzīvokli tādā stāvoklī, kāds tas bija pirms izīrēšanas.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 29.oktobra spriedumā lietā Nr.SKC-332/2008 ir izteikts viedoklis, ka remontdarbu tāmē atspoguļotais nepieciešamo līdzekļu apmērs, lai bojātā lieta atgūtu savu iepriekšējo stāvokli, ir kritērijs, pēc kura iespējams noteikt, kādā apmērā mantas īpašniekam nodarīti zaudējumi tagadējās mantas samazinājuma veidā. Tiesa uzskata, ka minētais attiecināms arī uz konkrētās lietas apstākļiem attiecībā uz prasītāja iesniegto būvinženiera atzinumu.

[8.5.] Savukārt Civillikuma 2150.pants noteic, ka nomas un īres priekšmets nomniekam un īrniekam jālieto kārtīgi un saimniecīgi. Ja viņi to ir ievērojuši, tad viņiem nav jāatbild par parasto lietas nolietošanos.

Lietas izskatīšanas gaitā un atbildētāja savos paskaidrojums atsaucas uz faktu, ka viņai nav jāatbild par parasto lietas nolietošanu, nesniedzot šiem iebildumiem pierādījumus, jo pierādīšanas pienākums par kārtīgu un saimniecisko lietas lietošanu gulstas uz atbildētāju. Atbildētāja atsaucas uz faktu, ka nav sapratusi pieņemšanas nodošanas akta un defektu un bojājumu uzskaitījumu akta parakstīšanas nozīmi. Ar lietā esošajiem pierādījumiem minētie fakti neapstiprinās.

[8.6.] Tiesa uzskata par pierādītu zaudējumu esamību 772,02 *euro* apmērā, un atbildētājas rīcību, lietojot dzīvokli, ko lietā apstiprina iesniegtie rakstveida pierādījumi. No minētās summas ir atskaitīts atbildētājas iemaksātais depozīts, līdz ar to zaudējumu apmērs uz lietas izskatīšanas brīdi ir 471,43 *euro* apmērā.

Pie šādiem tiesas sēdē konstatētiem apstākļiem tiesa atzīst, ka prasība ir pierādīta un apmierināma prasītāja norādītājā zaudējumu 471,43 *euro* apmērā.

[9] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas līgumsodu 69,46 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1717.pantu, līgumsoda apmēru noteic līdzēji, un tas nav aprobežots ar zaudējumu lielumu, kādi paredzami no līguma neizpildīšanas, taču tam jābūt samērīgam un atbilstošam godīgai darījumu praksei.

Saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu, līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā).

Līgumsods par saistību neizpildi vispār ir konkrēti noteikta naudas summa vai cita mantiska vērtība, kuru nedrīkst noteikt vairākkārtīgu (atkārtotu) vai pieaugošu maksājumu vai devumu veidā.

Līgumsods par saistību nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā) var tikt noteikts pieaugošs, taču kopumā ne vairāk par 10 procentiem no pamatparāda vai galvenās saistības apmēra.

Dzīvojamo telpu īres līguma Nr.90/12 34.punkts noteic, ka par šajā līgumā norādīto maksājumu termiņu neievērošanu, īrnieks maksā izīrētājam soda naudu 0,5% apmērā no laikā nenomaksātās summas par katru nokavējuma dienu (lietas 11.lapa).

Tiesa atzīst, ka līgumsods ir piedzenams prasītāja norādītajā 69,46 *euro* apmērā, kas nepārsniedz 10% no galvenā parāda apmēra.

[10] Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa nosaka, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Tādejādi no atbildētājas par labu prasītājam piedzenami tiesas izdevumi: nomaksātā valsts nodeva 114,63 *euro* apmērā un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 *euro* apmērā.

[11] Civilprocesa likuma 204.[1] pants nosaka, ka, taisot spriedumu par naudas summu un tiesas izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nedrīkst būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 41.panta pirmo daļu., 96., 97., 193., 195., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

prasību apmierināt.

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/ par labu SIA "Kaivas Residental", reģistrācijas numurs 40103479615, parādu 694,73 *euro* apmērā, līgumsodu 69,46 *euro* apmērā, valsts nodevu 114,63 *euro* ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 *euro* apmērā.

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt termiņu - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese I.Bāliņa