Lietas Nr. C27134914
Lietas arhīva Nr. C-0518-15/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese D.Bambere
ar tiesas sēdes sekretāri Z.Smiltnieci
piedaloties advokātei M.Kalniņai
2015.gada 30.decembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Abrenes ielā 3, civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu un

k o n s t a t ē j a :

prasītājs /pers. A/ iesniedza tiesā prasību pret atbildētāju /pers. B/ par īres līguma grozīšanu.

Prasībā norādīts, ka 1992.gada 30.decembrī prasītāja /pers. A/ labā denacionalizēja 1/2 domājamo daļu no namīpašuma /adrese/. 1996.gada 18.jūlijā prasītāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Rīgā, /adrese/ domājamās daļas apmēra (zeme un ēku īpašums) tika ierakstītas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ar kadastra Nr./numurs/. Pēc namīpašuma denacionalizācijas un tā pārņemšanas valdījumā starp īpašniekiem /pers. A/ un /pers. C/ 1994.gada 15.februārī tika noslēgts ēkā /adrese/, esošo telpu lietošanas līgums.

Pēc minētā līguma Prasītāja lietošanā pārgāja arī dzīvoklis adrese/, Rīgā, kuru lieto /pers. B/.

Ar atbildētāju prasītājam īres līgums nav noslēgts.1982.gada 26.aprīlī Rīgas dzīvokļu ekspluatācijas rajona Nr.8 priekšnieks bija noslēdzis Dzīvojamās telpas īres tipveida līgumu ar atbildētājas vīru /pers. D/, kurš deva tiesības atbildētajai ievietoties dzīvojamā telpā. Prasītājs nav apstrīdējis atbildētājas tiesības lietot dzīvojamo telpu kā sava vīra atraitnei, bet uzskatīja, ka ir jānoslēdz dzīvojamās telpas īres līgums, jo ne izīrētājs, ne īrnieks nav 1982.gada 26.aprīlī noslēgtā līguma dalībnieki.

Atbildētājas aizņemtā platība dzīvoklī Nr.23 ir 53,90 m^2, jo dzīvoklis tiek lietots kopā, ar īrnieci /pers. E/, kuras lietošanā ir 29,60 m^2 dzīvokļa platības.

1998.gada 17.februārī prasītājs pilnvaroja savu dēlu /pers. C/ pārvaldīt viņam piederošos nekustamos īpašumus; slēgt darījumus, apdrošināt īpašumu, pieņemt īrniekus un uzteikt telpas, saņemt ienākumus, izdarīt maksājumus un veikt citas darbības, tai skaitā kārtot pilnvaras devēja lietas tiesā un citās iestādēs.

2002.gada 28.novembrī prasītājs un Sabiedrība ar ierobežotu atbildību ``Multilukss`` noslēdza līgumu par nekustamā īpašuma nodošanu nomā, pārvaldīšanā un apsaimniekošanā. Minētais līgums noteica, ka SIA ``Multilukss`` tiek pilnvarots veikt /pers. A/ piederošā nekustamā īpašuma daļas /adrese/ apsaimniekošanu un pārvaldību. 2002. gada 27.novembrī /pers. A/ izdeva SIA ``Multilukss`` pilnvaru pārvaldīt apsaimniekot viņam piederošā īpašuma /adrese/ daļu.

Iepriekš norādītie līgumi un pilnvarojumi piešķīra tiesības pārvaldniekam kā fiziskai personai un pārvaldniekam - apsaimniekotājam kā juridiskai personai rīkoties savā vārdā, bet pilnvardevēja interesēs, kas atspoguļojās arī dokumentu rekvizītos,

Prasītājs laikā no 1994.gada līdz 2013.gada 9.decembrim daudzreiz bija griezies pie atbildētājas ar priekšlikumiem noslēgt jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu, kurā kā izīrētājs būtu noteikts esošais nekustamā īpašuma īpašnieks un pēc 2007.gada arī grozīt īres maksas lielumu. Atbildētāja visus šādus priekšlikumus noraidīja un bija gatava turpināt maksāt 0,72 Ls par 1 m^2 dzīvojamās telpas.

2013.gada 9.decembrī /pers. C/ kā prasītāja pilnvarnieks griezās pie Atbildētājas ar priekšlikumu noslēgt jaunu Dzīvojamās telpas īres līgumu, kurā kā izīrētājs būtu noteikts /pers. A/, un /pers. B/ kā īrniece un īres maksa par 1 m^2 mēnesī 2,00 Ls, īres līguma projektam bija pievienots arī īres maksas paaugstinājuma finansiālais pamatojums.

2014.gada janvāra sākumā Prasītāja pilnvarnieks saņēma 2013.gada 31.decembra Atbildētājas vēstuli, kurā tika noraidīts priekšlikums noslēgt jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu. Atbildētāja atteikumu pamatoja ar to, ka īres līgums esot bijis noslēgts ar viņas vīru, kurš esot saistošs /pers. A/. Īres maksas paaugstinājumam Atbildētajā nepiekrītot, jo viņa esot ar ierobežotu maksātspēju, un īres maksas finansiālais pamatojums esot vērtējams kritiski, kā arī īres maksas paaugstinājums ir iespējams tikai pusēm rakstveidā vienojoties.

1982.gada 26.aprīļa Dzīvojamās telpas īres tipveida līgumā īres maksas lielums vispār nav noteikts, bet līdzēji ir mainījušies. Šis apstāklis dod tiesības Izīrētājam celt prasību par īres maksas noteikšanu un līguma slēdzēju noteikšanu Dzīvojamās telpas īres līgumā par dzīvojamās telpas /adrese/ izīrēšanu.

Likuma ``Par dzīvojamo telpa īri`` 8. un 13.panti paredz, ka līgumus par dzīvojamo telpu īri izīrētājs nevar grozīt vienpusēji. Bet, nevarot vienoties ar īrnieku par dzīvojamo telpu īres līguma grozīšanu, izīrētājs ir tiesīgs griezties tiesā, strīda izšķiršanai.

Prasītāja 2013.gada 9.decembra vēstulei Atbildētājai bija pievienots dzīvojamās mājās uzturēšanas izdevumi īres, maksas aprēķins un finansiālais pamatojums, ņemot par pamatu 2012.gada datus. Veicot aprēķinus, konstatēja, ka dzīvojamās telpas 1 m^2 apsaimniekošanas ēkā

Nr./adrese/ izdevumi ir 1,57 Ls, un pieskaitot peļņu 0,43 Ls apmērā uz 1 m^2, īres maksai ir jābūt 2,00 Ls.

Sakarā ar to, ka no 2014.gada 1.janvāra maksāšanas līdzeklis ir
euro, tika pārrēķināts pieprasāmās īres maksas lielums uz euro un tas sastāda 2,85
EUR par 1 m^2 dzīvojamās telpas mēnesī, kur peļņa ir paredzēta 0,50 EUR apmērā. Faktiski 0,50 EUR mēnesī par dzīvojamās telpas 1 m^2 arī nav peļņa, ja
ņemam vērā ēkas apsekošanas aktu Tāmi Nr.T2014/16 par pašu nepieciešamāko remontdarbu veikšanu 155234,26 EUR apmērā.

Vadoties no augstāk minētā un pamatojoties uz likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 1.,2.,4.,8.,11., 13.panta otro daļu un trešo daļu,14.panta ceturto daļu, lūdz grozīt 1982.gada 26.aprīļa Dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvojamās telpas - /adrese/ izīrēšanu nosakot kā izīrētāju /pers. A/, personas kods /personas kods/, nekustamā īpašuma /adrese / 1/2 domājamās daļas īpašnieku un nosakot kā īrnieci /pers. B/, personas kods /personas kods/; grozīt 1982.gada 26.aprīļa Dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvojamās telpas - /adrese/, īres maksu, nosakot īres maksu 2,85 EUR par vienu izīrēto dzīvojamās telpas kvadrātmetru mēnesī no prasības celšanas brīža; piedzīt no atbildētājas visus tiesāšanās izdevumus.

Atbildētāja/pers. B/ iesniedza tiesā paskaidrojumus, kuros norādīja, ka prasību neatzīst un uzskata to par noraidāmu sekojošu apsvērumu dēļ. Norāda, ka uz piedāvājumu parakstīt īres līgumu jaunajā redakcijā ar paaugstināto īres maksu informē sekojošo. Viņa dzīvo /adrese / kopējā dzīvoklī kopā ar vienu kaimiņieni, pamatojoties uz 1982.gada 26.aprīļa beztermiņa dzīvojamo telpu īres līgumu, noslēgtu ar Rīgas Dzīvokļu ekspluatācijas rajonu Nr.8. Īres attiecības pastāv un tos regulē augstākminētais īres līgums, īres līguma nosacījumus izpilda pilnā apmērā. Nepiekrīt apgalvojumiem, ka aizņem dzīvokli bez tiesiska pamata. Bija pierakstīta dzīvoklī 1960.gadā kā mirušā vīra ģimenes locekle, par ko ir atzīme dzīvokļa orderī un spēkā esošajā dzīvojamo telpu īres līgumā.

Starp atbildētāju un /pers. A/ jau bija viena tiesas process pēc /pers. A/ prasības pieteikuma par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamas telpas. Visās tiesu instancēs, t.i., ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2008.gada 14.aprīļa spriedumu un Rīgas Apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 28.jūnija spriedumu 1982.gada 26.aprīļa īres līgums tika atzīts par spēkā esošu. Rīgas Apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas spriedumā norādīts, ka ``...lietā nodibināts ka prasītāja lietošanā nodoto dzīvokli /adrese/, pamatojoties uz 1982.gada 26.aprīlī noslēgto īres līgumu, lieto atbildētāja /pers. B/. Starp prasītāju un atbildētāju rakstveida īres līgums nav pārslēgts, tādējādi prasītājam /pers. A/ ir saistošs minētais īres līgums``. Prasītāja prasību par īres maksas paaugstināšanu tiesa arī noraidīja kā nepamatotu.

Civilprocesa likuma 96.panta 2.daļa nosaka, ka fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillieta, nav no jauna jāpierada, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses. Tādējādi, uzskatu, ka 1982.gada 26.aprīlī noslēgtais beztermiņa dzīvojamo telpu īres līgums ir spēkā esošs un ir saistošs namīpašniekam un viņa pilnvarniekam.

Turklāt informē, ka ir 92 gadus veca pensionāre un maksātspēja ir stipri ierobežota. Uzskata, ka piedāvātais īres līgums nav labvēlīgs, tas būtiski pasliktina viņas tiesības, īres maksa par 1 m^2 no 0,72 Ls tika paaugstināta līdz 2,00 Ls par 1 m^2 No piedāvāta līguma projekta un pielikumiem nav iespējams izvērtēt īres maksas tarifa lieluma pareizību, izmaksu pozīcijas spektru un to pamatotību. Uzskata, ka īres maksas palielināšana nav pamatota, jo dzīvokļa labiekārtošana neatbilst tādai augstai īres maksai. Bez tam, finansiālais pamatojums īres maksas paaugstinājumam jāvērtē kritiski. Cipari nav pamatoti ar dokumentiem, 11 dzīvokļi no 16 dzīvokļiem tiek izmantoti komercdarbībai-viesnīcas vajadzībām.

Lūdz prasību noraidīt.

Prasītājs iesniedza atsauksmi uz paskaidrojumiem, norādot, ka Atbildētāja uz vairākkārtējiem aicinājumiem noslēgt rakstveida dzīvojamās telpas īres līgumu ir atteikusies to darīt, kas ir par pamatu vienam no prasības pieteikumā ietvertajiem prasījumiem, jo neviena no 1982. gada 26. aprīļa līgumā norādītajām līgumslēdzējām pusēm vairs nepastāv. Bet, tā kā likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 8. pants nosaka iepriekš noslēgto īres līgumu saistību pāreju uz jauno īpašnieku - /pers. A/ un 14. panta 4. daļa nosaka īrnieka ģimenes locekļa, tas ir, /pers. B/, tiesības noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu miršā vīra (īrnieka) vietā, nemainot dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus, ir celta prasība par izīrētāja un īrnieka noteikšanu rakstveidā.

Attiecībā uz otro prasījumu par īres maksas lieluma noteikšanu.

Atbildētāja /pers. B/ savā paskaidrojumā norāda, ka viņa atzīst 1982. gada 26. aprīļa Dzīvojamās telpas īres līgumā ietvertās saistības. Vēlas norādīt, ka minētajā līgumā īres maksas lielums starp līdzējiem nav noteikts, bet īres maksas lielums 0,72 Ls par vienu kvadrātmetru - izīrētās telpas bija noteikts administratīvā kārtā un nav spēkā no 2007.gada 1.janvāra.

Atbildētāja nepamatoti norāda, ka 2010.gada 28.jūnijā strīds jau ir izšķirts. Iepriekš bija celta prasība par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu nevis par īres maksas noteikšanu.

Atbildētāja viena pati lieto 53,90 m^2 dzīvokli, kas viņa ir par lielu, un īrnieka materiālais stāvoklis nav nevienā normatīvā aktā atzīmēts kā pamatojums īres maksas samazināšanai. Lūdz prasību apmierināt pilnībā.

Atbildētāja pilnvarotā persona iesniedza papildus paskaidrojumus, kuros norāda, ka saskaņā ar likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 13. panta nosacījumiem, izīrētājam, paaugstinot īres maksu, ir sešus mēnešus iepriekš jābrīdina un jāsniedz finansiālais pamatojums.

Prasītājs nav ievērojis prasības, kuras ir noteikta LR likumā ``Par dzīvojamo telpu īri`` 13.pantā. Prasītājs nav sniedzis Atbildētājam finansiālo pamatojumu par īres maksas palielināšanu.

Prasītājs ir pievienojis savam brīdinājumam klāt dzīvojamās mājas uzturēšanas izdevumus par 2012.gadu, kas neatbilst LR likumā ``Par dzīvojamo telpu īri`` 11.panta otrās un trešās daļas prasībām. Līdz ar to nevar uzskatīt, ka Prasītājs ir izsniedzis Atbildētājam finansiālo pamatojumu.

Tiesas sēdē prasītāja pilnvarotā pārstāve prasību uzturēja, pamatojoties uz prasības pieteikumā un prasības pieteikuma papildinājumos minētajiem argumentiem, lūdz prasību apmierināt.

Atbildētājas pārstāvis uz tiesas sēdi nav ieradies, par tiesas sēdes vietu un laiku informēti likumā noteiktā kārtībā. No /pers. B/ pilnvarotās personas /pers. I/ saņemts lūgums par lietas atlikšanu, sakarā ar to, ka viņš atrodas ārpus Latvijas robežām.

Tiesa uzskata, ka lūgums par lietas atlikšanu nav pamatots, jo šāds uz tiesa sēdi neierašanās iemesls nav uzskatāms par attaisnojošu. Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst par iespējamu lietu izskatīt bez prasītājas pilnvarotās personas klātbūtnes.

Noklausījusies prasītāja pārstāves paskaidrojumus un novērtējusi rakstveida pierādījumus lietā, tiesa uzskata, ka prasība ir apmierināma daļēji.

/pers. A/ pieder ½ daļa no nekustamā īpašuma /adrese/

1994.gada 15.februārī starp īpašniekiem /pers. A/ un /pers. C/ tika noslēgts ēkā /adrese/, esošo telpu lietošanas līgums.

Pēc minētā līguma Prasītāja lietošanā atrodas arī dzīvoklis /adrese/, kuru lieto /pers. B/, pamatojoties uz 1982.gada 26.aprīļa starp Rīgas ekspluatācijas rajona Nr.8 un /pers. B/ vīra /pers. D/ noslēgto īres līgumu. Uz prasības celšanas brīdi atbildētāja maksā īres maksu 1,02 EUR (jeb 0,72 Ls) par vienu m^2 mēnesī.

Tiesa uzskata, ka ir pamatots prasītāja lūgums grozīt 1982.gada 26.aprīļa īres līgumu, ņemot vērā, ka ne /pers. A/, ne /pers. B/ nav īres līguma dalībnieki. Lietā nav strīda par to, ka /pers. A/ kopš 1996.gada 18.jūlijā ir nekustamā īpašuma /adrese/ īpašnieks, savukārt /pers. B/ lieto strīdus nekustamo īpašumu pēc iepriekšējā īrnieka - sava vīra, nāves.

Ņemot vērā augstākminēto ir grozāms dzīvojamās platības īres līgums, nosakot, ka nekustamā īpašuma /adrese / izīrētājs ir /pers. A/, bet īrniece ir /pers. B/.

Attiecībā par īres maksas noteikšanu 2,85 EUR apmērā, tiesa uzskata, ka prasība ir apmierināma daļēji.

Likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 13.pants paredz, ka dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus var grozīt īrniekam un izīrētājam savstarpēji vienojoties.

Ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, tad izīrētājs vismaz sešus mēnešu iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums.

Latvijas Republikas civiltiesību doktrīnā atzīts, ka gadījumā, ja dzīvojamās telpas īres līgumā nav paredzēta izīrētāja tiesība prasīt īres maksas paaugstināšanu, tad līgumā noteiktā īres maksas paliek spēkā visu īres līguma darbības laiku. Tomēr minētais nosacījums nav piemērojams gadījumos, kad īres maksa bijusi ierobežota ar likumu, piemēram, gadījumos, kad īres maksa tikusi noteikta likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` Pārejas noteikumu 4., 5., vai 6.punktā norādītajos gadījumos. Kad Pārejas noteikumi beiguši darboties, tad īres maksa ir nosakāma atbilstoši vispārējiem civiltiesību principiem – pusēm labprātīgi vienojoties, bet gadījumos, kad tas nav iespējams, īres maksu nosaka tiesa, ievērojot likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 11.panta prasības.

Tādējādi tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā pastāvošajās īres tiesiskajās attiecībās, īres maksa nav tikusi noteikta pušu brīvas vienošanās rezultātā, jo īres maksas apmērs ticis ierobežots likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` Pārejas noteikumu paredzētajā apmērā. Tādējādi tiesa atzīst, ka nav pamata uzskatīt, ka arī turpmāk ierobežojamas izīrētāja tiesības uz īres maksas paaugstināšanu, pamatojoties uz īres līguma 7.punkta noteikumiem, jo minētie pārejas noteikumi šobrīd zaudējuši spēku, bet ir pamats īres maksas apmēra noteikšanai tiesas ceļā. Tiesas ieskatā konkrētajā gadījumā pastāvošajās īres tiesiskajās attiecībās izīrētājam ir gan likumiskas, gan līgumiskas tiesības prasīt īres maksas paaugstināšanu tiesas ceļā.

Saskaņā ar likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 11.panta otro daļu dzīvojamās telpas īres maksu veido: 1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un 2) peļņa. Minētā panta trešā daļa un piektā daļa nosaka, ka apsaimniekošanas izdevumi sastāv no dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana); normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai. Papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājami šādi obligātie maksājumi: likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums; dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieka (valdītāja) un zemes īpašnieka noslēgtajā zemes nomas līgumā noteiktā zemes nomas maksa, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (turpmāk - zemes nomas maksa).

Lietā nodibināts, ka 2013.gada 9.decembrī atbildētājai nosūtīts paziņojums par īres maksas noteikšanu 2,00 Ls apmērā par vienu kvadrātmetru.

Atbildētāja minēto brīdinājumu saņēmusi un minētajai īres maksai nav piekritusi.

No lietas materiāliem redzams, ka jaunajā dzīvojamās telpas īres maksas aprēķinā prasītājs iekļāvis izdevumus par dzīvojamās mājas un tai piegulošās teritorijas sanitāro kopšanu, tehniskās uzturēšanas izdevumus, pārvaldes un apkalpojošo personāla izdevumus, mājas nolietojumu, koplietošanas telpu uzturēšanai nepieciešamos izdevumus.

Tiesa uzskata, ka prasītāja iesniegtais aprēķins par apsaimniekošanas maksu nav pilnībā pamatots.

Tiesa pārbaudot prasītāja iesniegtos pierādījumus, kas apstiprina prasītāja iesniegto apsaimniekošanas izdevumu pamatojumu, konstatē, ka prasītājs ir iekļāvis dzīvojamās mājas tehniskās uzturēšanas izdevumus 7809,80 Ls apmērā, siltumtīkla tehniskās apkopes izdevumus 519,49 Ls, ūdensvada un kanalizācijas tehniskās apkopes izdevumus 2142,65 Ls. No lietas materiāliem redzams, ka nekustamo īpašumu /adrese/ apsaimnieko SIA ``Multiluks``. Taču lietas materiāliem nav pievienoti pierādījumi, kas apliecinātu, kādu konkrēti summu apsaimniekotājs ir tērējis mājas /adrese/ uzturēšanai un apsaimniekošanai. Attiecībā uz dzīvojamās mājas pieguļošās teritorijas kopšanu, prasītājs norādījis, ka izdevumu summa sastāda 720,00 Ls, kas ir izdevumi par sētnieka darba samaksu. Lai gan lietas materiāliem pievienoti kases izdevumu orderi par it kā sētniecei /pers. K/ veikto samaksu par teritorijas uzkopšanu, prasītājs nav pievienojis pierādījumus, ka augstākminētā sētniece sastāvētu darba attiecībās ar apsaimniekotāju. Attiecībā par dzīvojamās mājas amortizācijas izdevumiem 32128,00 Ls apmērā, tiesa konstatē, ka prasītājs nav iesniedzis nolietojuma aprēķinu.

Tiesa, nosakot īres maksu, ņem vērā Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 21.aprīļa spriedumā Nr. SKC-53/2010 paustās atziņas, ka objektīvas informācijas iegūšanai par nosakāmajām īres maksām tiesām jāvadās pēc reāli pastāvošiem īres maksas lielumiem, ņemot vērā dzīvokļa atrašanās vietu, labiekārtotības līmeni, lietpratēju un ekspertu vērtējumu u.tml., iespējams, izmantojot arī Centrālās statistikas pārvaldes datus par faktiskajām īres maksām.

Līdz ar to, nosakot īres maksu dzīvojamai telpai /adrese/, tiesa ņem vērā, ka nekustamais īpašums atrodas Rīgas centrā, dzīvoklis ir ar visām ērtībām, atbildētāja aizņemt tikai vienu istabu dzīvoklī, dzīvoklis ir komunāls, mājā atrodas arī viesnīcas numuriņi. Ņemot vērā, ka īres maksa sastāv gan no apsaimniekošanas izdevumiem, gan peļņas daļas un īres maksa nosakāma samērīgi, atbilstoši Civillikuma 5.panta noteikumiem, kā arī normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām Latvijas Republikā un dzīvojamās telpas īres maksas jēdziena izpratnei, līdz ar to tiesa atzīst, ka dzīvojamās telpas – /adrese/, īres maksa nosakāma 1,50 EUR par vienu kvadrātmetru. Nosakot īres maksas apmēru nav nozīmes personu skaitam, kuri dzīvojamo platību izmanto un to materiālajam stāvoklim. Tiesa, nosakot īres maksu, ņem vērā, ka prasītājs nav pierādījis tos apsaimniekošanas izdevumus, kas ir norādīti finansiālajā pamatojumā pilnībā. Tiesas ieskatā, tas apstāklis, ka apsaimniekošanas izdevumi ir pierādīti tikai daļēji, dod tiesai pamatu noteikt zemāku īres maksu nekā to ir lūdzis prasītājs, bet nerada pamatu noraidīt prasību pilnībā. Kā tiesa norādījusi iepriekš, judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka nosakot īres maksu, tiesām jāvadās pēc reāli pastāvošiem īres maksas lielumiem. Līdz ar to kādas pozīcijas samazināšana īres maksas finansiālajā pamatojumā nav pamats noraidīt prasību par īres maksas paaugstināšanu, bet ir pamats izvērtēt īres maksas apmēru. Tiesa uzskata, ka atbildētājai kā īrniecei ir pienākums maksāt īres maksu 1,50 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī no sprieduma pieņemšanas dienas 2015.gada 30.decembra.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta noteikumiem, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež visus otras puses samaksātos tiesas izdevumus. Apmierinot prasību daļā tiesas izdevumi atlīdzināmi proporcionāli prasības apmierinātajai daļai. Tādējādi no atbildētāja prasītāja labā piedzenama valsts nodeva 71,14 EUR apmērā, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR.

/pers. A/ par advokāta pakalpojumiem ir samaksājis 254,10 EUR. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punktu, ar lietas vešanu saistītie izdevumi ir atlīdzināmi šādos apmēros: izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 *euro*, - to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas,

Līdz ar to, saskaņā ar Civilprocesa 44.panta nosacījumiem, no atbildētājas par labu /pers. A/ piedzenami izdevumi par advokāta pakalpojumiem 50,00 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204^{1}.panta otro daļu spriedums labprātīgi izpildāms desmit dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz augstākminēto, likuma ”Par dzīvojamo telpu īri” 11. un 13.pantiem un saskaņā ar Civilprocesa likuma 1., 93., 97., 193., $204.^{1}$

pantiem, tiesa

n o s p r i e d a:

prasību apmierināt daļēji.

Grozīt 1982.gada 26.aprīļa Dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvojamās telpas - /adrese/, izīrēšanu, nosakot, ka izīrētājs ir /pers. A/, personas kods /personas kods/ kā nekustamā īpašuma /adrese / 1/2 domājamās daļas īpašnieks un īrniece ir /pers. B/, personas kods /personas kods/.

Noteikt /pers.B/, personas kods /personas kods/, kā dzīvojamās telpas Nr. /adrese/, īrniecei īres maksu 1,50 EUR (viens *euro* un piecdesmit centi) mēnesī par vienu kvadrātmetru īrētās platības, sākot no 2015.gada 30.decembra.

Pārējā daļā prasību par īres maksas noteikšanu prasību noraidīt.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus par valsts nodevu 71,14 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR, tiesāšanas izdevumus – izdevumus par advokāta palīdzību tiesā 50,00 EUR, kopā 125,84 EUR (viens simts divdesmit pieci *euro* 84 centi).

Noteikt atbildētājai desmit dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena noteikta 2016.gada 6.janvārī.

Faktiski pilns spriedums sastādīts 2016.gada 14.janvārī.

Tiesnese: **D.Bambere**