Lieta Nr.C29 6138 13
C-2587/14

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2014.gada 7.oktobrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
tiesnese Sanita Rūtenberga,
ar tiesas sēžu sekretāri Lieni Krūmiņu,
piedaloties prasītāju pārstāvei /pers. A/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. B/ un /pers. C/ prasībā pret /pers. D/ un /pers. E/ par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas, galvenā parāda un līgumsoda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2013.gada 24.aprīlī Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts /pers. B/ un /pers. C/ prasības pieteikums pret /pers. D/ un /pers. E/ par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas, galvenā parāda un līgumsoda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka nekustamais īpašums /adrese A/ (kadastra numurs /numurs A/) sastāv no zemes gabala, uz kura atrodas sešstāvu dzīvojama māja. Īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu ar zemesgrāmatu tiesneses 2002.gada 4.jūlija lēmumu tika nostiprināta /pers. F/. Ar zemesgrāmatu tiesneses 2002.gada 13.decembra lēmumu /pers. B/ tika nostiprināta īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu. Ar zemesgrāmatu tiesneses 2011.gada 13.janvāra lēmumu tika nostiprināta /pers. F/ mantinieces /pers. C/ īpašuma tiesība uz nekustamā īpašuma 1/2 domājamo daļu. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodarījumā Nr./numurs/ir nostiprināta īpašuma tiesība un nodoti lietošanā dzīvokļi nekustamajā īpašumā: 1) /pers. G/ ir lietošanā 11./12.dzīvoklis (pamats: 2005.gada 10.februāra pirkuma līgums), 2) /pers. H/ ir lietošanā 9.dzīvoklis (pamats: 2005.gada 14.februāra pirkuma līgums), 3) /pers. I/ (/uzvārds/) ir lietošanā 57.dzīvoklis kopā ar /pers. J/ (pamats: 2005.gada 25.februāra un 2008.gada 10.janvāra pirkuma līgums), 4) /pers. K/ ir lietošanā 8.dzīvoklis (pamats 2005.gada 2.marta pirkuma līgums), 5) /pers. L/ ir lietošanā 3.dzīvoklis (pamats: 2005.gada 15.aprīļa pirkuma līgums), 6) /pers. M/ ir lietošanā 6.dzīvoklis (pamats: 2005.gada 25.februāra pirkuma līgums), 7) /pers. N/ ir lietošanā 33.dzīvoklis (pamats: 2005.gada 3.novembra pirkuma līgums), 8) /pers. O/ ir lietošanā 1./2.dzīvoklis (pamats: 2005.gada 16.novembra pirkuma līgums), 9) /pers. P/ ir lietošanā 31.dzīvoklis (pamats: 2006.gada 19.jūnija pirkuma līgums), 10) /pers. R/ ir lietošanā 21.dzīvoklis (pamats: 2008.gada 11.septembra pirkuma līgums). /pers. B/ un /pers. C/ piederošajās domājamās daļās no nekustamā īpašuma ietilpst 47.dzīvoklis. 2002.gada 19.martā /pers. D/ kā īrnieks un izīrētājs noslēdza līgumu par 47.dzīvokļa /adrese A/ ar kopējo platību 18,83 kvadrātmetri lietošanu, apņemoties veikt īres maksas savlaicīgu samaksu. 2002.gada 19.martā tika parakstīts dzīvojamās telpas nodošanas-pieņemšanas akts. Atbildētāja/pers. S/ 2002.gada 21.martā iemitināja īrētajā dzīvoklī savu ģimenes locekli /pers. E/. Atbildētāji atbilstoši līguma 1.2.punktā norādītajam saņem pamatpakalpojumus, kas ir nesaraujami saistīti ar dzīvokļa lietošanu. Saskaņā ar līguma 2.1.punktā noteikto un ar 2007.gada 15.maijā

noslēgto papildu vienošanos no 2007.gada 1.augusta ir noteikta īres maksa 1,90 LVL par vienu īrētās telpas kvadrātmetru. Maksu par pamatpakalpojumiem īrnieks saskaņā ar līguma 2.2.punktā nolīgto maksā izīrētājam atbilstoši pakalpojumu sniedzēju noteiktiem tarifiem kopā ar īres maksu. No 2012.gada 25.aprīļa atbildētāji neveic maksājumus par dzīvojamās telpas īri un pamatpakalpojumiem. 2013.gada 11.februārī prasītāji aprēķināja atbildētāju parādu par īri un pamatpakalpojumiem 585,04 LVL apmērā. Prasītāju pilnvarotais pārstāvis sabiedrība ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ 2013.gada 11.februārī nosūtīja atbildētājiem brīdinājumu par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, uzaicinot atbildētājus līdz 2013.gada 12.martam atbrīvot dzīvojamo telpu. Atbildētāji vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņiem ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Atbildētāji vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņiem ir nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Saskaņā ar līguma 2.4.punktā noteikto par maksājumu kavējumu noteikts līgumsods 0,5% no mēneša maksājuma summas par katru nokavēto dienu. Līgumsoda apmērs 2013.gada 11.februārī ir 363,18 LVL. Prasītāji lūdz tiesu izbeigt 2002.gada 19.marta dzīvojamās telpas īres līgumu, izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas; piedzīt solidāri no atbildētājiem par labu prasītājiem galveno parādu 535,04 LVL un līgumsodu 363,18 LVL.

Prasība pamatota ar Dzīvokļa īpašuma likuma 3.panta pirmo daļu un 4.panta otro daļu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8., 28.pantu, $28.^2$ panta pirmās daļas 1.punktu un 2.punktu un $28.^2$ panta otro daļu, Civillikuma 2141., 1670., 1671., 1672., 1674., 1587., 2112. un 2141.pantu.

Atbildētāji nav iesnieguši rakstveida paskaidrojumus par celto prasību.

Prasītāju pārstāve tiesas sēdē prasību uzturēja un paskaidroja, ka līdz lietas izskatīšanai parāds un līgumsods nav samaksāti. Brīdinājums par īres līguma izbeigšanu atbildētājiem tika nosūtīts ierakstītā pasta sūtījumā 2013.gada 11.februārī, un atbildētāji saņēma brīdinājumu. Prasītāju pārstāve lūdz tiesu izbeigt 2002.gada 19.marta dzīvojamās telpas īres līgumu, izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas; piedzīt solidāri no atbildētājiem par labu prasītājiem galveno parādu 535,04 LVL un līgumsodu 363,18 LVL.

Atbildētāji tiesas sēdē neieradās, par neierašanās iemesliem neziņoja, atlikt lietas izskatīšanu nelūdza. Lieta tika izskatīta bez atbildētāju piedalīšanās saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmās daļas noteikumiem.

Motīvu daļa

Novērtējot prasības pieteikumā norādītos apstākļus, lietas dalībnieka paskaidrojumus un civillietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka celtā prasība ir pilnībā apmierināma.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma norakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, kadastra numurs /numurs A/, pamatojoties uz zemesgrāmatu tiesneša 2002.gada 13.decembra lēmumu tika reģistrēta /pers. B/ īpašuma tiesība uz 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese B/, un ar 2011.gada 13.janvāra zemesgrāmatu tiesneses lēmumu tika nostiprināta /pers. C/ īpašuma tiesība uz 18903/46306 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese B/. Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodarījumā Nr./numurs/ ir nostiprināta īpašuma tiesība un nodoti lietošanā dzīvokļi nekustamajā īpašumā: 1) /pers. G/ ir lietošanā 11./12.dzīvoklis, 2) /pers. H/ ir lietošanā 9.dzīvoklis, 3) /pers. I/ (/uzvārds/) ir lietošanā 57.dzīvoklis kopā ar /pers. J/, 4) /pers. K/ ir lietošanā 8.dzīvoklis, 5) /pers. L/ ir lietošanā 3.dzīvoklis, 6) /pers. M/ ir lietošanā 6.dzīvoklis, 7) /pers. N/ ir lietošanā 33.dzīvoklis, 8) /pers. O/ ir lietošanā 1./2.dzīvoklis, 9) /pers. P/ ir lietošanā 31.dzīvoklis, 10) /pers. R/ ir lietošanā 21.dzīvoklis. /pers. B/ un /pers. C/ piederošajās domājamās daļās no nekustamā īpašuma ietilpst 47.dzīvoklis.

(lietas 15.-21.lapa)

2002.gada 19.martā izīrētājs /pers. F/ un īrnieks /pers. D/ uz nenoteiktu laiku noslēdza dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvokļa /adrese C/ lietošanu, apņemoties maksāt īres maksu un maksu par pakalpojumiem (auksto un karsto ūdeni, kanalizāciju, siltumu, atkritumu izvešanu, koplietojamo telpu apgaismošanu) par katru kārtējo mēnesi līdz mēneša 10.datumam (2.1.punkts, 2.2.punkts). 2002.gada 19.martā parakstīts dzīvojamās telpas nodošanas-pieņemšanas akts.

Īres līguma 2.4.punktā noteikts, ka īres un komunālo maksājumu kavējuma gadījumā par katru nokavēto dienu maksājama soda nauda 1% apmērā no mēneša maksājumu summas.

(lietas 22.-25.lapa)

Lietā nav strīda par to, ka atbildētāja /pers. D/ 2002.gada 21.martā iemitināja īrētajā dzīvoklī savu ģimenes locekli /pers. E/.

Izīrētāju pārstāve un īrnieks /pers. D/ 2007.gada 15.maijā noslēdza papildu vienošanos, ar ko no 2008.gada 1.jūlija ir noteikta īres maksa 1,90 LVL par vienu īrētās telpas kvadrātmetru.

(lietas 26.lapa)

Civillikuma 2141.pants noteic, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu; līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķīruma līgums - īre. Atbilstoši Civillikuma 2141.pantam nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka 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.

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.

Saskaņā ar prasītāju iesniegto aprēķinu par laiku no 2012.gada aprīļa līdz 2012.gada decembrim atbildētāji nav maksājuši par dzīvojamās telpas īri un pamatpakalpojumiem un līdz 2013.gada 11.februārim atbildētāju parāds par dzīvojamās telpas īri un pamatpakalpojumiem ir 535,04 LVL, līgumsods ir 363,18 LVL.

(lietas 27.lapa)

Likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmā un otrā daļa paredz, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos; maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta piektās daļas 1.punktu papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājams obligātais likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums.

Atbilstoši likumam ,,Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otrajai daļai īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam; pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmo daļu izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk kā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, ja īrnieks vairāk kā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otro daļu izīrētājs pirms prasības celšanas vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētājiem ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

2013.gada 11.februārī prasītāju pilnvarotā persona sabiedrība ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ nosūtīja atbildētājiem pirmstiesas pretenzijas, norādot, ka atbildētāji nav veikuši maksājumus par dzīvojamās telpas īri un pakalpojumiem un 2013.gada 11.februārī pamatparāda summa ir 535,04 LVL, tāpēc izīrētājam ir tiesība izbeigt īres līgumu.

(lietas 30.-35.lapa, 70.-71.lapa)

Tiesa atzīst par iespējamu piemērot analoģiju ar Paziņošanas likuma 8.panta trešo daļu – dokuments, kas paziņots kā ierakstīts pasta sūtījums, uzskatāms par paziņotu septītajā dienā pēc tā nodošanas pastā.

Tiesa atzīst par pierādītu to, ka atbildētāji vairāk kā trīs mēnešus – no 2012.gada 25.aprīļa – nemaksā par dzīvojamās telpas /adrese/ īri un pamatpakalpojumiem. Izīrētājs pirms prasības celšanas ir likumā noteiktajā kārtībā iepriekš rakstveidā brīdinājis īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Tiesa atzīst, ka ir pamats izbeigt īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 36.^{3} panta pirmajā daļā noteikts, ka tiesas sprieduma izpilde par īrnieka izlikšanu no dzīvojamās telpas tiek atlikta līdz brīdim, kad pašvaldība ierāda īrniekam citu dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu, ja, pamatojoties uz šā likuma 28.^{2} panta pirmo daļu, ir likumīgā spēkā stājies tiesas spriedums par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu ar īrnieku, kurš atbilst kādai no šā likuma 36.^{1} panta pirmajā daļā minētajām īrnieku kategorijām.

Tiesa norāda, ka atbildētājiem pēc sprieduma spēkā stāšanās ir tiesības lūgt tiesu atlikt sprieduma izpildīšanu likumā paredzētajos gadījumos.

Atbildētāji nav apstrīdējuši to, ka no 2012.gada 25.aprīļa nav veikuši maksājumus par dzīvojamās telpas īri un pamatpakalpojumiem un līdz 2013.gada 11.februārim atbildētāju parāds par dzīvojamās telpas īri un pamatpakalpojumiem ir 535,04 LVL, līgumsods ir 363,18 LVL.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmā un otrā daļa paredz, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos; maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta otro daļu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

Saskaņā ar Civillikuma 1720.panta 2.punktu kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu, ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā.

Saskaņā ar Civillikuma 1652.panta pirmās daļas 3.punktu parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu.

Prasītājs ir aprēķinājis līgumsodu 0,5% apmērā no kavētās mēneša maksājuma summas par katru nokavēto dienu. Līgumsoda apmērs ir samērīgs ar galveno parādu un nav uzskatāms par netaisnīgu, ņemot vērā atbildētāju ilgstošo izvairīšanos no saistības izpildes.

Tiesa atzīst, ka no atbildētājiem solidāri par labu prasītājiem jāpiedzen galvenais parāds 535,04 LVL un līgumsods 363,18 LVL, saskaņā ar *Euro* ieviešanas kārtības likuma 6.pantu, konvertējot latu uz *euro* pēc Padomes noteiktā maiņas kursa 1 *euro* = 0,702804 lati.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmās daļas noteikumiem no atbildētājiem par labu prasītājiem jāpiedzen tiesas izdevumi – valsts nodeva 486,66 EUR (342,03 LVL) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 9,39 EUR (6,60 LVL).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} panta noteikumiem nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 93., 97., 189., 190., 204.^{1} pantu tiesa

n o s p r i e d a :

Prasību apmierināt.

Izbeigt īres līgumu un izlikt /pers. D/ (personas kods /personas kods/) un /pers. E/ (personas kods /personas kods/) un visas no viņiem atkarīgās personas no dzīvojamās telpas /adrese/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt solidāri no /pers. D/ un /pers. E/ par labu /pers. B/ un /pers. C/ solidāri galveno parādu 761,29 EUR, līgumsodu 516,76 EUR un tiesas izdevumus 496,05 EUR, kopā 1774,10 EUR.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese Sanita Rūtenberga