Lietas Nr. C32288215
Lietas arhīva Nr. C-1024-16/9

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2016. gada 1.jūnijā

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S. Strakše
ar tiesas sēdes sekretāri E.Priedi, tulci Dz.Liepkalnu,
piedaloties prasītāja pilnvarotam pārstāvim /pers. A/, atbildētājam /pers. B/ un atbildētāju pilnvarotai pārstāvei zvērinātai advokātei Sanitai Slišānei,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. C/ (*/pers. C/*) prasībā pret /pers. E/, /pers. F/ un /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un īres maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu un /pers. E/ un /pers. F/ pretprasībā pret /pers. C/ (*/pers. C/*) par dzīvojamās telpas īres līgumā noteikto saistību izpildi.
Tiesa

konstatēja:

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā 2015.gada 9.jūlijā */pers. G/* cēlis prasību pret /pers. E/, /pers. F/ un /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un īres maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu, kurā norāda, ka saskaņā ar zemesgrāmatu apliecību */pers. G/* pieder nekustamais īpašums - dzīvojamā māja /adrese/; īpašuma iegūšanas tiesiskais pamats – 2012.gada 15.oktobra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas lēmums lietā Nr.C04378912, kas stājies spēkā 2012.gada 26.oktobrī.

200.gada 3.martā starp iepriekšējo īpašnieci un /pers. E/ noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par /adrese/, īri. Dzīvokli īrē arī īrnieces ģimenes locekļi /pers. B/ un /pers. F/.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu gadījumā, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi; līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā. Ņemot vērā minēto, prasītājam, tāpat kā atbildētājiem, ir saistošs dzīvojamo telpu īres līgums.

Norāda, ka līgumā noteikti īrnieka pienākumi, kas nosaka, ka īrniekam jāmaksā par īri un komunālajiem pakalpojumiem. Atbildētāji dzīvokli lieto, bet maksājumus veic neregulāri un nepilnīgi. Atbildētāja un pilngadīgie ģimenes locekļi 2015.gada 26.februārī ir rakstiski brīdināti par nenokārtotām saistībām, dodot laiku parāda samaksai līdz 2015.gada 30.martam. Parāds uz prasības celšanas brīdi nav samaksāts.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 pantā noteikts, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās 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.

Norāda, ka īres maksa strīdus dzīvoklim ir aprēķināta EUR 1,054 (LVL 0,72) par vienu kvadrātmetru mēnesī. Prasītājs vērš tiesas uzmanību uz to, ka atbildētāji nav veikuši īres maksas maksājumus regulāri un pilnā apmērā no 2013.gada 1.novembra. Līdz 2013.gada augusta mēnesim par dzīvokli maksāja Rīgas domes Sociālais dienests, tad maksājumi bijuši daudz maz regulāri. Sākot ar 2013.gada oktobri, maksājumi tikuši veikti reizi trijos līdz četros mēnešos, kad atbildētāji maksājuši pašu noteiktu summu. Kopumā par laika periodu no 2013.gada 1.novembra līdz prasības pieteikuma sastādīšanas datumam atbildētājiem ir izveidojies īres maksas parāds EUR 497,54 apmērā.

Norāda, ka atbildētāji nav veikuši maksājumus par komunāliem pakalpojumiem regulāri un pilnā apmērā, un kopumā par laika periodu no 2013.gada 1.novembra līdz prasības pieteikuma sastādīšanas datumam atbildētājiem ir izveidojies komunālo pamatpakalpojumu maksājumu parāds EUR 473,99 apmērā.

Norāda, ka kavējuma nauda aprēķināta, par pamatu ņemot līguma 2.7.punktu, un par laika periodu no 2013.gada 1.novembra līdz prasības pieteikuma sastādīšanas datumam tā sastāda EUR 1830,76 apmērā. Izrādot labvēlību, prasītājs ir samazinājis kavējuma naudas apmēru līdz EUR 971,53.

Norāda, ka 2015.gada 26.februārī atbildētājiem nosūtīts rakstisks brīdinājums, kurā SIA „REMA Group" kā pārvaldnieks un prasītāja pilnvarotā persona lūgusi līdz 2015.gada 30.martam samaksāt pilnībā īres maksas un saņemto komunālo pamatpakalpojumu parādu EUR 799,59 apmērā, pārskaitot to uz norādīto bankas kontu, kā arī atbildētāji brīdināti, ka parāda nesamaksāšanas gadījumā tiks iesniegta prasība tiesā par līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un parāda piedziņu.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 127.panta pirmo daļu, 128.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, 10.pantu, 11.pantu, 13.pantu, 28.^{2}pantu, Civillikuma 1763.pantu, 1764.pantu, */pers. G/* līdz tiesu izbeigt 2000.gada 3.martā noslēgto Dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas Nr./numurs/, /adrese/, ar visām no viņiem atkarīgām personām un mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzīt solidāri no atbildētājiem par labu prasītājam parādu EUR 1943,06, kas sastāv no īres maksas parāda EUR 497,54, parāda par komunāliem pamatpakalpojumiem EUR 473,99 un kavējuma naudas EUR 971,53, kā arī solidāri piedzīt no atbildētājiem tiesāšanās izdevumus, nosakot prasītājam tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus 6% gadā no īres maksas parāda pamatsummas.

2015.gada 30.jūlijā tiesā saņemti /pers. F/ un /pers. E/ rakstveida paskaidrojumi, kuros atbildētāji norāda, ka prasību neatzīst, jo par īri un komunālajiem maksājumiem maksājot katru mēnesi saskaņā ar spēkā esošo līgumu.

Norāda, ka dzīvojamai mājai /adrese/, noteikts denacionalizētas mājas statuss. 2012.gadā daļu no šīs dzīvojamas mājas, kur atrodas atbildētāju dzīvoklis, pamatojoties uz ierakstu Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodaļā, ieguva Izraēlas pilsonis */pers. G/*. Pamatojoties uz Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas II daļas 2.iedaļas ierakstu Nr.18.1, viņam noteikts aizliegums bez Izraēlas pilsoņa /pers. C/ rakstiskas piekrišanas veikt juridiskas darbības ar šo īpašumu. /pers. C/ pastāvīgi uzturas Latvijas Republikas teritorijā. Īpašnieka pilnvarotā persona, pamatojoties

ar notariāli apliecinātu pilnvaru, ir /pers. A/, kurš šobrīd izpilda dzīvojamās mājas pārvaldnieka funkcijas.

Norāda, ka pēc īpašuma tiesību ierakstīšanas zemesgrāmatā īpašnieks kopā ar /pers. C/, /pers. A/ un savu palīgu /pers. H/ uzsākuši prettiesiskas darbības pret dzīvojamās mājas iemītniekiem ar mērķi radīt dzīvošanai nepiemērotus apstākļus, tādējādi piespiežot īrniekiem atstāt dzīvojamo māju. No sākuma viņi izteikuši piedāvājumu mājas iedzīvotājiem izvākties no dzīvokļiem, samaksājot par to LVL 200. Tiem iedzīvotājiem, kuri vēlas palikt īrētajās telpās, likts parakstīt jaunus, sev nelabvēlīgus līgumus ar termiņu uz 1 gadu. Mājas iedzīvotājus, kuri piekrita un parakstīja ar īpašniekiem jaunos līgumus, īpašnieki pārcēluši dzīvošanai vienā dzīvojamas mājas kāpņu telpā. Savukārt pret tiem iedzīvotājiem, kuri minētos līgumus atteicās noslēgt, tika uzsākta "cīņa" ar mērķi "izdzīt" no mājas. Sākotnēji jaunie īpašnieki atslēguši minēto kāpņu telpu no ūdens padeves. Tad /pers. E/ klātbūtnē demontējuši kanalizācijas sistēmas sanitāro mezglu, proti: atsūtīja santehniķus, kuri demontēja tualetes podu, tādejādi atstājot dzīvokļa Nr.33 un dzīvokļa Nr.32 iedzīvotājus bez tualetes. Tualete šajā mājā ir viena uz diviem dzīvokļiem un atrodas kāpņu telpā. Norāda, ka ūdens un kanalizācija ir pamatpakalpojumi, kuri īpašniekam ir obligāti jānodrošina.

Atbildētāji norāda, ka /pers. C/ ir pats piegājis pie dzīvokļu Nr.33 un Nr.32 ieejas durvīm un sarāvis visus dzīvokļos ienākošos elektrības vadus, paņemot tos sev, neskatoties uz to, ka līgums par elektroenerģijas piegādi dzīvoklī Nr.33 un Nr.32 ir noslēgts starp dzīvokļu īrniekiem un AS "Latvenergo". Tas izdarīts dzīvokļu iedzīvotāju acu priekšā, un ir patvarīga darbība.

Norāda, ka pēc minētajiem notikumiem kādu dienu īpašnieks /pers. C/, pilnvarota personā /pers. A/ un viņu palīgs /pers. H/ draudējuši /pers. E/ un /pers. J/, ka "sasitīs viņām galvu", ja dzīvokļi netiks atbrīvoti, kā arī izteikti draudi, ka vienreiz aiznaglos ārējās durvis, kamēr dzīvokļa īpašnieki atrodas iekšā. Vēl pirms šiem draudiem /pers. C/ vairākkārt minējis, ka atsūtīs "bandītus", kuri ar īrniekiem izrēķināsies.

Norāda, ka visas minētās darbības ir mērķtiecīgu darbību kopums no īpašnieku puses, lai novestu dzīvojamo māju avārijas stāvoklī un radītu dzīvojamās mājas iemītniekiem neiespējamus dzīves apstākļus. Mājas iedzīvotāji atrodas veselības un dzīvības apdraudējuma un cilvēka cieņu pazemojošos apstākļos. Darbības, kuras veic šie īpašnieki, ir vērstas uz to, lai radītu iedzīvotājiem tik neiespējamus dzīves apstākļus, ka viņiem nāktos pamest dzīvokļus.

Norāda, ka 2014.gada 15.maijā /pers. C/, /pers. A/ kopā ar strādniekiem slēguši dzīvokļa Nr.33 durvis ar metāla plāksni, piestiprinot piekaramo slēdzeni. Neilgu laiku pēc dzīvokļa aiznaglošanas īpašnieks nomainījis kāpņu telpas durvis, un vairs nebijis iespējams tikt iekšā ne tikai dzīvoklī, bet pat kāpņu telpā, kā rezultātā pilnībā liegta iespēja piekļūt pastkastītei, izmantot dzīvokli un mantas, kas palikušas iekšā.

Norāda, ka saskaņā ar spēkā esošo līgumu atbildētāji maksā katru mēnesi vienu un to pašu summu par dzīvokli.

2016.gada 18.janvārī tiesā saņemts /pers. E/ un /pers. F/ pretprasības pieteikums, kurā, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantu, 8.pantu, 11.^{3}pantu, 13.pantu, 28.^{2}pantu, Civilprocesa likuma 127.pantu, 128.pantu, 129.pantu un 136.pantu, atbildētāji lūdz uzlikt prasītājam par pienākumu izpildīt 2000.gada 3.marta noslēgtā īres līguma noteikumus, nodrošinot atbildētājiem tiesības izmantot dzīvojamo platību /adrese/, un saņemt pamatpakalpojumus – aukstā ūdens padevi un kanalizāciju, kā arī piedzīt no prasītāja visus tiesāšanās izdevumus.

Atbildētāji norāda, ka 2000.gada 3.martā starp namīpašuma /adrese/ bijušo īpašnieku pilnvaroto personu un /pers. E/ noslēgts beztermiņa īres līgums, saskaņā ar kura noteikumiem /pers. E/ un viņas ģimenes locekļu - dēlu /pers. F/ un /pers. B/ lietošanā nodots dzīvoklis Nr.33 ar kopējo platību 29,2 kv.m., tai skaitā 1 istaba ar platību 18,9 kv.m. Īres līguma 2.1.punktā noteikts, ka īres maksa sastāv no maksas par platību, ūdeni, kanalizāciju, atkritumu izvešanu, kopējo TV antenu, zemes nodokli, ēkas amortizāciju un apdrošināšanu, ēkas koplietošanas vietu apgaismojumu, savukārt saskaņā ar īres līguma 2.2.punktu īres maksa noteikta LVL 0,40 (EUR 0,57) par kvadrātmetru.

Saskaņā ar īres līguma 6.1.1.punktā noteikto, izīrētājs ir apņēmies netraucēt īrniekam un kopā ar viņu likumīgi dzīvojošām personām lietot īrētās dzīvojamās telpas un palīgtelpas, labierīcības un citas iekārtas. Kā izriet no lietas materiāliem, prasītājs ir izīrētāja tiesību un saistību pārņēmējs. Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.pants nosaka, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Savukārt šī likuma 8.pantā noteikts, ka gadījumos, ja īrniekam izīrēts dzīvoklis pāriet citas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums. Saskaņā ar tiesu prakses atziņām, šī likuma norma ir spēkā arī tad, ja īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā.

Norāda, ka, tā kā pēc 2000.gada 3.marta ne ar vienu no iepriekšējiem nekustamā īpašuma /adrese/ īpašniekiem, nedz arī ar prasītāju nav noslēgta nekāda vienošanās par 2000.gada 3.marta īres līguma izbeigšanu, īres līgums ir saistošs arī patreizējam īpašniekam- prasītājam.

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. Tādējādi prasītājs kā izīrētājs nav tiesīgs neievērot īres līguma 6.1.1.punktu un traucēt lietot izīrēto dzīvojamo platību – dzīvokli Nr./adrese/.

Norāda, ka saskaņā ar judikatūras atziņām, kas izteiktas arī Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 25.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-30, prasību par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu no dzīvokļa var atzīt par pamatotu, ja ir ievērots likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta piemērošanas priekšnosacījums – īrniekam ir bijusi nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar īres līguma nosacījumiem un normatīvajiem aktiem, vai tādā pašā kārtībā nodrošināta iespēja saņemt pamatpakalpojumus. Prasītājs rīkojas pretlikumīgi un jau ilgstoši liedz izmantot izīrēto dzīvojamo platību un saņemt pamatpakalpojumus.

Norāda, ka atbildētāji nepiekrīt prasītāja iesniegtajam īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem parāda aprēķinam. Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta otro daļu, ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums, bet saskaņā ar šī panta trešo daļu strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa. Prasītājs par īres maksas paaugstināšanu nav brīdinājis likumā paredzētā kārtībā. Citi brīdinājumi, neskaitot publikāciju laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", no kura izriet, ka no 2005.gada 20.septembra īres maksa tiek noteikta LVL 0,60 (EUR 0,85) par kvadrātmetru, par īres maksas paaugstināšanu nav saņemti. Tādējādi par izīrēto dzīvokli maksājama īres maksa EUR 0,85 par kvadrātmetru jeb EUR 24,93 mēnesī par visu dzīvojamo platību – pie nosacījuma, ka nav liegta iespēja lietot dzīvojamo platību. Šobrīd atbildētāji maksā īres maksu EUR 10 mēnesī.

Norāda, ka prasītāja aprēķinā nepamatoti iekļauta maksa par atkritumu izvešanu, jo no 2000.gada 3.marta īres līguma izriet, ka īres maksa ietver arī maksu par atkritumu izvešanu. Tā kā tika liegta iespēja izmantot izīrēto dzīvokli, parāds par komunālajiem pakalpojumiem un kavējuma nauda aprēķināti nepamatoti. Bez tam kavējuma naudas apmērs 0,5% dienā ir netaisnīgs un neatbilst patērētāju tiesību normām un tiesu praksei. Neskatoties uz to, iespēju robežās īres maksa tiek maksāta vēl līdz šim brīdim.

Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2016.gada 19.janvāra lēmumu nolemts aizstāt prasītāju */pers. G/* ar /pers. C/ *(/pers. C/)*.

Tiesas sēdē prasītāja pilnvarotais pārstāvis /pers. A/ prasību uzturēja, paskaidroja, ka parāds aprēķināts par laika periodu no 2012.gada 1.novembra (prasības pieteikumā norādīts kļūdains aprēķina periods – no 2013.gada 1.novembra). Iepriekšējais izīrētājs ir izsniedzis rēķinus ar paaugstinātu īres maksu – LVL 0,72 apmērā par vienu kvadrātmetru, un īrnieks tos ir apmaksājis, līdz ar to vienošanās par īres maksu ir notikusi. Atbildētāji veikuši maksājumus reizi 3-4 mēnešos pašu izvēlētā apmērā. Īres valde, veicot pārbaudi, konstatējusi, ka ir atvienots ūdensvads atbildētāju dzīvoklī, ko izdarījuši paši atbildētāji, un uzsākta administratīvā lietvedība tikusi izbeigta. Starp pusēm pastāv faktiskās īres tiesiskās attiecības, kas

balstītas gan uz īres līgumu, gan likumu.

Atbildētāju/pers. E/ un /pers. F/ pilnvarotā pārstāve zvērināta advokāte Sanita Slišāne tiesas sēdē prasību neatzina un paskaidroja, ka izīrētājs ir liedzis iespēju atbildētājiem izmantot dzīvojamo platību. Dzīvojamo telpu īres līgums nav ticis grozīts, un tas prasītājam ir saistošs. Pēc 2005.gada nekādi paziņojumi par īres maksas apmēru nav bijuši. Kopš 2014.gada pavasara atbildētājiem ir liegta iespēja lietot dzīvojamās telpas, taču viņi veic maksājumus, tikai mazākā apmērā, jo pakalpojumi netiek nodrošināti.

Atbildētājs/pers. B/ tiesas sēdē prasību neatzina un paskaidroja, ka atbildētājiem ir liegta iespēja izmantot dzīvokli, jo izīrētājs ir licis tam šķēršļus, aizmetinot ārdurvis.

Noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus, pārbaudot un izvērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji, bet pretprasība nav pamatota un ir noraidāma.

No lietas materiāliem redzams, ka 2015.gada 7.septembrī, pamatojoties uz 2015.gada 10.augusta pirkuma līgumu, Rīgas pilsētas zemesgrāmatā ir reģistrētas */pers. C/* īpašuma tiesības uz 1/2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./numurs A/; īpašuma tiesības */pers. C/* ieguvis, pamatojoties uz pirkuma līgumu, kas noslēgts ar */pers. G/*. Savukārt */pers. G/* (sākotnējais prasītājs lietā) īpašuma tiesības uz 1//2 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/, ieguvis, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 15.oktobra lēmumu; īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 2012.gada 29.novembrī.

2004.gada 28.janvārī starp nekustamā īpašuma /adrese/, kopīpašniekiem noslēgts līgums par nekustamā īpašuma sadali un lietošanas kārtību, kura 2.3.punktā noteikts, ka vairāki ēkā esoši dzīvokļi, tai skaitā – dzīvoklis Nr.33, tiek nodots SIA "Birojs Vecpilsēta" valdījumā un lietošanā. Zemesgrāmatas nodalījuma II.daļas 2.iedaļas 1.1.ierakstā izdarīta atzīme par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības noteikšanu. No ierakstiem zemesgrāmatā par īpašuma tiesību maiņu redzams, ka SIA "Birojs Vecpilsēta" sev piederošās nekustamā īpašuma domājamās daļas atsavinājusi fiziskām personām, kurām piederošās daļas turpmāk ieguvis */pers. G/*, līdz ar ko atzīstams, ka atbilstoši noteiktajai nekustamā īpašuma lietošanas kārtībai prasītāja lietošanā ir nodots /adrese/.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā. Dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums.

No lietas materiāliem redzams, ka 2000.gada 3.martā ar /pers. E/ noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par /adrese/, īri. Lietā nav strīda par to, ka dzīvojamās telpās kopā ar īrnieci ir iemitināti un dzīvojamās telpas ir lietojuši viņas ģimenes locekļi – dēli /pers. F/ un /pers. B/.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Tādejādi prasītājam, iegūstot īpašuma tiesības uz nekustamā īpašuma /adrese/, domājamo daļu, ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums. Prasītājs minēto apstākli nav apstrīdējis un ir atzinis par sev saistošu 2000.gada 3.martā noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu, uz kura pamata atbildētāji izmanto dzīvojamās telpas.

Tiesa atzīst, ka atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta noteikumiem ieguvējam ir saistošas ne tikai personu tiesības lietot noteiktu dzīvojamo telpu, bet gan dzīvojamo telpu īres līgumā paredzēto noteikumu kopums un to saturs, par kādu iepriekšējais īpašnieks vienojies ar izīrētāju, tai skaitā – īrniekam noteiktie atvieglojumi, īres maksas atlaidumi u.c.. Gadījumā, ja iepriekšējais īpašnieks nav izmantojis tiesību likumā "Par dzīvojamo telpu īri" noteiktajā kārtībā atrisināt strīdu, kas saistīts ar dzīvojamo telpu īres līguma grozīšanu, tad arī šāda faktiskā situācija ir saistoša ieguvējam un viņš neiegūst vairāk tiesību, kā bijis iepriekšējam izīrētājam.

Starp pusēm faktiski nav strīda par to, ka atbildētāja /pers. E/ un viņas ģimenes locekļi lieto dzīvojamās telpas /adrese/, pamatojoties uz iepriekš minēto dzīvojamās telpas īres līgumu, un dzīvojamo telpu īres līgums rakstveidā nekad nav ticis grozīts. Tiesa atzīst par nepamatotu prasītāja pārstāvja tiesas sēdē pausto argumentu, ka pušu tiesiskās attiecības ir balstītas gan uz noslēgto īres līgumu, gan faktiskajām īres tiesiskajām attiecībām, jo to vienlaicīga pastāvēšana apstākļos, kad ir spēkā esošs īres līgums, nav iespējama.

2000.gada 3.marta dzīvojamo telpu īres līguma 2.1.punktā noteikts, ka īres maksa šā likuma izpratnē sastāv no maksas par: platību, ūdeni un kanalizāciju, atkritumu izvešanu, kopējo antenu, zemes nodokli, ēkas amortizāciju un apdrošināšanu, ēkas koplietošanas vietu apgaismojumu; tā tiek aprēķināta atbilstoši pakalpojumu sniedzēju noteiktiem tarifiem. Savukārt īres līguma 2.2.punktā noteikts, ka maksa par platību ir LVL 0,40 (EUR 0,57) par vienu kv.m mēnesī.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta pirmajā daļā noteikts, ka, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, īres maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties, izņemot šā likuma $11.^1$ un $11.^2$ pantā noteiktos gadījumus.

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, 2) peļņa. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.3 panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līgumā nosakāmi tie pakalpojumu veidi, kurus dzīvojamās telpas lietošanas laikā saņem īrnieks: 1) pamatpakalpojumi, kuri ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana); 2) papildpakalpojumi, par kuru sniegšanu izīrētājs un īrnieks vienojušies dzīvojamās telpas īres līgumā (karstais ūdens, gāze, elektrība, garāža, autostāvvieta u.c.) un no kuriem īrnieks var atteikties, divas nedēļas iepriekš rakstveidā brīdinot izīrētāju.

Civillikuma 1504.pantā noteikts, ka, darījumu iztulkojot, jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, un, ja tie nav divējādi saprotami, tad tie cieši jāievēro, ja vien nepierāda, ka tie nesaskan ar dalībnieku gribu.

Civillikuma 1505.pantā noteikts, ka, ja rodas šaubas par vārdu nozīmi, jāievēro to jēgums un darījuma dalībnieku skaidri izsacītais vai kā citādi izrādītais nodoms.

Izvērtējot atbildētāju argumentus, ka atbilstoši līguma 2.1.punkta formulējumam īres maksā ietilpst arī maksa par pakalpojumiem, tiesa atzīst, ka līguma 2.2.punktā ir lietots termins "īres maksa", kas, tulkojot to gramatiski, neatbilst īres maksai likuma "Par dzīvojamo telpu" 11.panta otrās daļas izpratnē. Tomēr, iztulkojot darījuma noteikumus kopumā, tai skaitā – pušu vienošanos par maksājumu apmēra noteikšanu un samaksu, vadoties no to jēgas un mērķa, tiesa nesecina, ka darījuma dalībnieku griba būtu bijusi noteikt konstantu, ik mēnesi maksājamu summu, kas ietvertu visus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītus izdevumu (arī maksu par pakalpojumiem). Šādu secinājumu ļauj izdarīt īres līguma 2.2.punkta noteikumi, kurā puses vienojušās par maksas par platību samaksu, kas, tiesas ieskatā, atbilst īres maksai likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otrās daļas izpratnē. Īres līguma 2.1.punktā puses cita starpā noteikušas, ka maksa tiek aprēķināta atbilstoši pakalpojumu sniedzēju tarifiem, kas norāda, ka šajā pantā noteikto maksājumu apmērs nav nemainīgs, bet gan aprēķins izdarāms, atbilstoši pakalpojumu sniedzēju tarifiem. Savukārt īres maksas pamatpazīme ir tās nemainīgais apmērs, kas var tikt grozīts tikai likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteiktajā kārtībā. Tāpat arī īres līguma 2.8.pantā tiek lietoti termini "īres un komunālie maksājumi".

Tādejādi, ievērojot dzīvojamo telpu īres līguma noteikumus to kopumā un iztulkojot tos savstarpējā sakarībā, tiesa uzskata, ka faktiski īres līguma 2.1.punktā puses ir nevis vienojušās par īres maksu, iekļaujot tajā arī maksu par pakalpojumiem, bet gan uzskaitījušas visus maksājumus, kuri ir saistīti ar

dzīvojamo telpu lietošanu un ir apmaksājami.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta otrajā daļā noteikts, ka gadījumā, ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta trešo daļu strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4.punktu, ja dzīvoklis atrodas denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un īrnieks dzīvokli lietojis līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, dzīvojamās telpas īres maksa tiek noteikta, pusēm rakstveidā vienojoties, iekļaujot īres maksā attiecīgās dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļu, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņu, bet, ja vienošanās nav panākta, dzīvokļa īres maksu nosaka izīrētājs un tā laika posmā līdz 2004.gada 31.decembrim par vienu kvadrātmetru īrētās dzīvokļa platības nedrīkst būt augstāka: 1) 2002. gadā — par 0,24 latiem; 2) 2003. gadā — par 0,36 latiem; 3) 2004. gadā — par 0,48 latiem.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4.punkta redakcija, kas bija spēkā līdz 2007.gada 1.janvārim paredzēja, ka gadījumā, ja dzīvoklis atrodas denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā mājā un īrnieks dzīvokli lietojis līdz īpašuma tiesību atjaunošanai, dzīvojamās telpas īres maksa tiek noteikta, iekļaujot tajā dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļu, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņu. Īres maksas apmēru nosaka, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties, bet, ja vienošanās netiek panākta, laika posmā līdz 2007.gada 31.decembrim īres maksa par vienu kvadrātmetru īrētās dzīvokļa platības nedrīkst būt augstāka: 1) 2002.gadā - par 0,24 latiem; 2) 2003.gadā - par 0,36 latiem; 3) 2004.gadā - par 0,48 latiem; 4) 2005.gadā - par 0,60 latiem; 5) 2006.gadā - par 0,72 latiem; 6) 2007.gadā - par 0,84 latiem.

Ar Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedumu "Par 2004. gada 20. decembra likuma "Grozījumi likumā "Par dzīvojamo telpu īri"" 13. panta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1., 91. un 105. pantam" grozījumi Pārejas noteikumu 4., 5., 6., 8. punktā, kas izdarīti ar 2004.gada 20.oktobra likumu, atzīti par spēku zaudējušiem no 2007.gada 1.janvāra.

Turklāt minētā likuma Pārejas noteikumi neparedzēja izīrētāja tiesības paaugstināt īres maksu atbilstoši Pārejas noteikumu 4.punktam bez attiecīgas īrnieka brīdināšanās – Pārejas noteikumu 7.punktā noteikts, ka, paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu šo pārejas noteikumu 2., 3., 4., 5. un 6.punktā minētajos gadījumos, izīrētāja pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt īrnieku par īres maksas paaugstināšanu.

No lietas materiāliem pievienotā publikācijas apliecinājuma redzams, ka 2005.gada 17.jūnijā laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" publicēts paziņojums dzīvojamās ēkas /adrese/, īrniekiem, tai skaitā – dzīvokļa Nr.33 īrniekiem /pers. E/, /pers. F/ un /pers. B/, brīdinot īrniekus, ka, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4.punktu, īrniekiem, kuri lietojuši dzīvojamās telpas līdz īpašuma tiesību atjaunošanai bijušajam īpašniekam, ar 2005.gada 20.septembri īres maksa par vienu kvadrātmetru tiek noteikta LVL 0,60 (EUR 0,85) apmērā.

Tādejādi secināms, ka atbilstoši attiecīgajā laika periodā spēkā esošajai likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu redakcijai, dzīvojamās telpas īres maksa no 2005.gada 20.septembra ir tikusi noteikta LVL 0,60 (EUR 0,85) apmērā par vienu kvadrātmetru.

Lietā nav iegūti pierādījumi, ka izīrētājs turpmāk būtu brīdinājis atbildētājus par īres maksas paaugstināšanu un noteikšanu atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4. un 7.punktam, kas bija spēkā līdz 2007.gada 1.janvārim. Tāpat nav iegūti pierādījumi, ka pušu faktiskās darbības, izīrētājam izsniedzot rēķinus ar īres maksu LVL 0,72 (EUR 1,02) un īrniekiem tos pieņemot un veicot atbilstošus maksājumus, apstiprinātu, ka būtu panākta vienojušās par īres maksas noteikšanu LVL 0,72 (EUR 1,02) apmērā.

Ievērojot minēto, tiesa uzskata, ka prasītājs nepamatoti aprēķinājis īres maksu EUR 1,054 (LVL 0,72) par vienu kvadrātmetru jeb EUR 30,80 apmērā mēnesī, bet gan īres maksa sastāda EUR 0,85 (LVL 0,60) par vienu kvadrātmetru jeb EUR 24,82 mēnesī.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otrajā daļā noteikts, ka 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.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta pirmās daļas 1., 2.punktā noteikts, ka 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 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; 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.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.3 panta pirmās daļas 1.punktam pamatpakalpojumi, kuri ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu ir: apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta otrajā daļā noteikts, ka maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Lietā faktiski nav strīda par to, ka atbildētāji nav veikuši maksājumus par īri un pakalpojumiem dzīvojamās telpas īres līgumā un izsniegtajos rēķinos noteiktajos apmēros un termiņos. No parāda aprēķina, kas veikts par laika periodu no 2012.gada 1.novembra līdz 2015.gada 30.jūnijam, kurā ir atspoguļoti gan Rīgas Sociālā dienesta, gan pašu atbildētāju veiktie maksājumi, kā arī atbildētāju argumentiem un iesniegtajiem konta izrakstiem redzams, ka atbildētāji ir veikuši atsevišķus, neregulārus maksājumus EUR 15-20 apmērā, parāda summa veidojusies ilgstošā laika periodā, un tā pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Atbilstoši atbildētāju paskaidrojumiem, maksājumu apmēru viņi noteikuši paši, neveicot pilnīgu rēķinu apmaksu, jo izīrētājs ir liedzis viņiem iespēju izmantot dzīvojamās telpas un saņemt pakalpojumus.

Lietas izskatīšanas gaitā nav iegūti pierādījumi atbildētāju apgalvojumam, ka viņiem izīrētāja vainas dēļ būtu liegta iespēja izmantot dzīvojamās telpās un nebūtu nodrošināti pamatpakalpojumi.

No lietas materiāliem redzams, ka atbildētāji laika periodā no 2014.gada 22.maija vairākkārt griezušies ar sūdzībām par situāciju namīpašumā /adrese/, un ēkas īpašnieka rīcību dažādās tiesībsargājošās institūcijās, kā Ģenerālprokuratūrā, Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona prokuratūrā, Valsts policijā, Rīgas pašvaldības policijā, Tiesībsarga birojā. Taču lietā nav iegūti pierādījumi, ka sūdzību izskatīšanas rezultātā tajās norādītie apstākļi būtu guvuši apstiprinājumu un būtu konstatēta izīrētāja prettiesiska rīcība un pārkāpumi saistībā ar pakalpojumu nenodrošināšanu, jo sniegtās atbildes uz sūdzībām un to izskatīšanas rezultātā pieņemtie lēmumi to neapstiprina.

No Rīgas pilsētas Īres valdes 2014.gada 12.februāra vietas apskates protokola redzams, ka, veicot /adrese/, apskati, konstatēts, ka dzīvoklī nav aukstā ūdens (dzīvokļa ūdenscaurule atvienota no stāvvada); /pers. E/ norādījusi, ka īrnieki paši ir noslēguši ūdens padevi dzīvojamā telpā, lai caurules neaizsaltu un nesaplīstu, tā kā īrnieki dzīvojamās telpās nedzīvo. Tāpat konstatēts, ka dzīvoklī ir kanalizācija (ūdens padeve tualetē ir nodrošināta). Dzīvoklī ir malkas apkures krāsns, gaisa temperatūra apskates brīdī - +4,5 grādi. /pers. E/ paskaidrojusi, ka dzīvokli apkurina reizi divās dienās. Konstatēts, ka elektroievads dzīvoklī demontēts, dzīvojamā telpa ir auksta, mitra, dzīvokļa grīda ir slīpa, šūpojas. Virtuvē no griestiem nolējumi, kas acīmredzami veidojušies no ūdensvada plīsuma 2.stāvā. Kāpņu telpā temperatūra 0 grādu, uz grīdas ūdens peļķe. Pagalmā sadzīves atkritumu kaudze.

No Rīgas pilsētas Īres valdes 2015.gada 19.februāra vietas apskates protokola redzams, ka, veicot /adrese/, apskati, konstatēts, ka dzīvoklī ir

nodrošināts aukstais ūdens, nodrošināta kanalizācija, sadzīves atkritumu izvadīšana, dzīvoklī ir malkas apkures krāsns. Konstatēts, ka dzīvoklis nav apdzīvots, tas ir mitrs, jūtama pelējuma smaka. Ilgstoši nav veikts remonts. Pieliekot roku pie krāsns, tā ir auksta (gaisa temperatūra dzīvojamā istabā – 0,8 grādi, virtuvē – 3 grādi). Starp krāsns podiņiem redzamas plaisas; ventilācijas lūka vizuāli aizsērējusi ar sodrējiem; linolejs grīdā izcēlies no mitruma. Attiecībā par koplietošanas telpām (kāpņu telpu) konstatēts, ka tā ir tīra, uzkopta, remontēta. Pie gaiteņa sienas nostiprinātas 7 jaunas pastkastes.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 40.panta otrajā daļā noteikts, ka izīrētājs nodrošina dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības un higiēnas prasībām, kā arī veic dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) kapitālo remontu. Izīrētājs atbild par dzīvojamās mājas konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju bojājumiem, kas radušies mājas vispārējās nolietošanās rezultātā.

Savukārt īrnieka pienākums dzīvojamās telpas uzturēšanā noteikts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 42.panta pirmajā daļā, paredzot, ka īrnieka pienākums ir uzturēt viņa aizņemto dzīvojamo telpu pienācīgā kārtībā un veikt šīs telpas kārtējo remontu. Ja vienu dzīvokli īrē vairāki īrnieki, par šā dzīvokļa uzturēšanu pienācīgā kārtībā un kārtējo remontu ir solidāri atbildīgi visi īrnieki.

Ievērojot Īres valdes aktos konstatēto, tiesa nesecina, ka telpu bojājumi vai pakalpojumu nesaņemšana būtu saistīta ar izīrētāja pieļautu pienākumu neizpildi, gluži pretēji – aktos konstatētais norāda, ka paši īrnieki nav uzturējuši dzīvokli pienācīgā kārtībā un ir veikuši darbības pakalpojumu nesaņemšanai, proti: īrnieki ir atvienojuši dzīvoklī esošās santehniskās ierīces no kopējā ūdensvada, kā arī apkures sezonas laikā nav pienācīgi un regulāri kurinājuši malkas krāsni, kas ir vienīgais apkures veids dzīvoklī, kā rezultātā dzīvoklis ir auksts un mitrs, kas neapšaubāmi izraisa tā tehniskā stāvokļa pasliktināšanos. Dzīvoklī ilgstoši nav ticis izdarīts kārtējais remonts.

Savukārt, salīdzinot abos aktos, kas sastādīti ar viena gada starpību, fiksēto, secināms, ka mājas koplietošanas telpu stāvoklis 2015.gadā, salīdzinot ar 2014.gadu, ir uzlabojies, kas ļauj izdarīt secinājumu, ka ēkas īpašnieks ir veicis darbus ēkas savešanai kārtībā.

Tiesa kritiski vērtē arī atbildētāju argumentus, ka viņiem liegta pat iekļūšana dzīvojamā mājā, jo izīrētājs aizmetinājis ēkas ārdurvis. No pušu argumentu un lietas materiālu kopuma ir secināms, ka dzīvojamā mājā ir vairāki dzīvokļi, kuri ir izīrēti un tiek patstāvīgi apdzīvoti. Līdz ar to arī pārējiem mājas iedzīvotajiem ir nepieciešamība iekļūt ēkā, un tā tiek izmantota, kas nebūtu iespējams, padarot iekļūšanu neiespējamu.

Tādejādi nav iegūti pierādījumi, ka atbildētājiem nebūtu nodrošināti pamatpakalpojumi, bet gan paši atbildētāji, pastāvīgi neizmantojot dzīvojamās telpas un faktiski dzīvojot citur, pakalpojumus nav izmantojuši un nav arī vēlējušies izmantot, par ko liecina ūdens padeves atslēgšana. Tomēr minētais apstāklis neatbrīvo atbildētājus no maksas par pakalpojumiem samaksas.

Tiesa atzīst, ka ir atbildētājiem ir izveidojies parāds par dzīvojamās telpas īri EUR 312,24 un pakalpojumiem EUR 473,99, ko veido arī parāds par pamatpakalpojumiem, par laika periodu no 2012.gada 1.novembra līdz 2015.gada 30.jūnijam.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrā daļa nosaka, ka izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā jābrīdina īrnieks par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Gadījumos, kad izīrētājam nav zināma īrnieka atrašanās vieta, prasību tiesā var celt, ja mēnesi iepriekš laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" ir publicēts brīdinājums.

No lietas materiāliem redzams, ka 2015.gada 26.februārī atbildētājiem ierakstītos pasta sūtījumos nosūtīti brīdinājumi par īres un komunālo pakalpojumu parāda samaksu, kuros atbildētāji vienlaicīgi brīdināti par prasības par dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanu un izlikšanu celšanu tiesā parāda nesamaksas gadījumā. Atbildētāji nav apstrīdējuši brīdinājumu saņemšanu.

Ievērojot to, ka atbildētāji vairāk kā trīs mēnešus nav veikuši samaksu par īri un pamatpakalpojumiem, tiesa uzskata, ka ir konstatējams pamats dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanai un izlikšanai saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 1., 2.punktu, kā arī no atbildētājiem solidāri par labu prasītājam piedzenams parāds par īri EUR 312,24 un pakalpojumiem EUR 473,99 apmērā; prasība daļā par īres maksas parāda EUR 185,30 piedziņu noraidāma. Savukārt prasības apmierināšana daļā par dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, un parāda piedziņu pilnībā izslēdz atbildētāju /pers. E/ un /pers. F/ pretprasības apmierināšanu par dzīvojamās telpas īres līgumā noteikto saistību izpildi.

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.

Saskaņā ar Civillikuma 1720.pantu kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu: 1) ja tieši tā bijis norunāts; 2) ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā.

Dzīvojamo telpu īres līguma 2.7.punktā noteikts, ka samaksas nokavējumu gadījumā maksājams līgumsods 0,5% apmērā no mēneša maksājuma summas par katru nokavēto dienu.

Neveicot samaksu noteiktajos termiņos un apmērā, atbildētāji ir pieļāvuši nokavējumu, kā rezultātā ir iestājusies viņu saistība ciest līgumsodu.

Tiesa atzīst, ka, tā kā prasība ir celta tiesā 2015.gada 9.jūlijā, veicot līgumsoda aprēķinu, ir piemērojami Civillikuma 1716.panta noteikumi (redakcijā, kas spēkā no 2014.gada 1.janvāra), un līgumsoda apmērs nevar pārsniegt 10% no pamatparāda summas. Līdz ar to no atbildētājiem solidāri par labu prasītājam piedzenams līgumsods EUR 78,62, kas atbilst 10% no kopējās pamatparāda summas, bet prasība daļā par līgumsoda EUR 892,91 piedzinu noraidāma.

Prasību apmierinot daļēji, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājiem solidāri par labu prasītājam piedzenama samaksātā valsts nodeva proporcionāli apmierinātā prasījuma daļai EUR 263,76 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 10,96.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.1 pantu atbildētājiem nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 93., 98., 189., 190.pantu,

tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt daļēji. Pretprasību noraidīt.

Izbeigt 2000.gada 3.marta dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts ar /pers. E/, personas kods /personas kods/, par /adrese/, īri un izlikt /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. F/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, kopā ar visām no viņiem atkarīgām personām un viņiem piederošām mantām no /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. F/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, solidāri par labu /pers. C/ (*/pers. C/*), dzim. /datums/, īres maksas parādu EUR 312,24 (trīs simti divpadsmit *euro* divdesmit četrus centus), komunālo maksājumu parādu EUR 473,99 (četri simti septiņdesmit trīs *euro* deviņdesmit deviņus centus), līgumsodu EUR 78,62 (septiņdesmit astoņus *euro* sešdesmit divus centus) un tiesāšanās izdevumus - samaksāto valsts nodevu EUR 263,76 (divi simti sešdesmit trīs *euro* septiņdesmit sešus centus) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 10,96 (desmit *euro* deviņdesmit sešus centus), kopā piedzenot EUR 1139,57 (viens tūkstotis viens simts trīsdesmit deviņus *euro* piecdesmit septiņus centus).

/pers. C/ (*/pers. C/*) prasību pret /pers. E/, /pers. F/ un /pers. B/ daļā par īres maksas parāda EUR 185,30 un līgumsoda EUR 892,91 piedziņu noraidīt.

/pers. E/ un /pers. F/ pretprasību pret /pers. C/ (*/pers. C/*) par dzīvojamās telpas īres līgumā noteikto saistību izpildi noraidīt.

Noteikt /pers. E/, /pers. F/ un /pers. B/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, 2016. gada 15. jūnija, Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā.

Pilns sprieduma teksts faktiski sastādīts 2016.gada 16.jūnijā.

Tiesnese S. Strakše