Lieta Nr.C30259408
Lietvedības Nr. CA-0528-14/5

SPRIEDUMS
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
Rīgā 2014.gada 22.aprīlī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese L.Gavare
tiesneši L.Volberga un M.Sviķis
ar tiesas sēdes sekretāri S.Ģērmani,
piedaloties zvērinātam advokātam J.Zaļajam,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" prasībā pret /pers. C/ par izlikšanu, komunālo maksājumu parāda un zaudējumu piedziņu un /pers. C/ pretprasībā pret valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" par pienākuma uzlikšanu noslēgt nomas līgumu, sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 6.jūnija spriedumu.

Noklausoties tiesneses L.Gavares ziņojumu, Civillietu tiesu kolēģija noskaidroja

Aprakstošā daļa

2008.gada 26.maijā VAS „Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – prasītāja) ir vērsusies tiesā ar prasību pret /pers. C/ (turpmāk – atbildētājs) par izlikšanu. Prasība papildināta un grozīta 2009.gada 5.oktobrī, 2010.gada 24.septembrī, 2011.gada 2.novembrī, 2012.gada 16.maijā un 2013.gada 8.maijā.

Prasības pieteikumā ir norādīts, ka 1998.gada 8.aprīlī starp prasītāju kā iznomātāju un atbildētāju kā nomnieku tika noslēgts vasarnīcu kompleksa /adrese/ telpu nomas līgums Nr. 205/35 t. Saskaņā ar līguma 2.2.punktu, tas noslēgts uz pieciem gadiem.

2002.gada 24.septembrī puses noslēdza vienošanos par grozījumiem līgumā. Atbilstoši tās 1.punktam tika pagarināts līguma termiņš un līguma 2.2.punkts izteikts šādā redakcijā: „Līgums noslēgts no 1998.gada 8.aprīļa līdz 2008.gada 8.aprīlim".

Atbildētājs savas, ar līgumu uzņemtās saistības nepildīja un līgumā noteiktajā termiņā nemaksāja nomas un komunālos maksājumus. Pamatojoties uz līguma 7.2., 7.2.1.punktu un prasītājas 2007.gada 8.jūnija vēstuli Nr. 03-4/9932, ar atbildētāju noslēgtais līgums tika izbeigts vienpusējā kārtā ar 2007.gada 10.jūliju. Atbildētājam līdz 2007.gada 10.jūlijam bija jāatbrīvo iznomātās telpas un ar nodošanas-pieņemšanas aktu tās jānodod namu pārvaldniekam.

Pēc paziņojuma saņemšanas atbildētājs samaksāja nomas un komunālo maksājumu parādu un līgumsodu, kā arī 2007.gada 7.augustā nosūtīja prasītājai adresētu iesniegumu ar lūgumu pārjaunot līgumu.

Jautājums par telpu nomas līguma atkārtotu noslēgšanu tika izskatīts 2007.gada 15.augusta Īpašumu iznomāšanas komisijas sēdē, kura pieņēma lēmumu sagatavot jaunu nekustamā īpašuma /adrese A/ lit. Nr.004 dzīvoklis Nr.9 nomas līgumu ar atbildētāju.

Komisija nolēma noteikt līguma termiņu līdz 2008.gada 8.aprīlim un nomas maksu par telpu lietošanu Ls 1 par vienu kv.m. mēnesī, par zemesgabala lietošanu 5% no tā kadastrālās vērtības gadā, kā arī papildus zemes nomas maksai nosakot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

2007.gada 18.septembrī atbildētājam tika nosūtīti izskatīšanai nekustamā īpašuma /adrese A/ daļas nomas līguma projekta 4 eksemplāri. Atbildētājs līguma projektus atstāja bez ievērības un neparakstīja.

Ņemot vērā, ka starp pusēm netika noslēgts jauns nomas līgums un atbildētājs nekustamo īpašumu lieto bez likumīga pamata, prasītāja 2008.gada 7.marta vēstulē Nr. 18/4161 paziņoja, ka atbildētājam līdz 2008.gada 20.martam jāatbrīvo īpašums un ar nodošanas-pieņemšanas aktu tas jānodod namu pārvaldniekam. Vēstulē arī norādīts, ka gadījumā, ja īpašums netiks atbrīvots, tiesā tiks iesniegta prasība par izlikšanu. Līdz prasības iesniegšanai tiesā atbildētājs īpašumu nav atbrīvojis.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 22.septembra rīkojumu Nr. 644 valsts akciju sabiedrība „Valsts nekustamie īpašumi" ir valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" tiesību, saistību, funkciju, mantas un finanšu līdzekļu pārņēmēja.

Precizējot prasību, prasītāja norāda, ka laika posmā pēc prasības pieteikuma iesniegšanas atbildētājs īpašumu neatbrīvoja. Saskaņā ar grāmatvedības izziņu atbildētājs uz 2013.gada 26.aprīli nav veicis maksājumus un uz 2013.gada 26.aprīli atbildētāja kopējais parāds ir Ls 4439,03 par laika periodu no 2008.gada 19.aprīļa līdz 2013.gada 26.aprīlim, un, tā kā atbildētājs lieto īpašumu bez maksas, prasītājai ir radušies zaudējumi, nesaņemot plānotos ieņēmumus nomas maksas apmērā.

Prasība pamatota ar Civillikuma 875., 876., 878., 896., 900., 911., 912., 913., 918., 919., 921., 927., 1587., 1589., 1716., 1717., 1720., 2112., 2141., 2152., 2165. un 2173.pantu un prasītāja lūdz tiesu: izlikt atbildētāju kopā ar visām viņa mantām no aizņemtā dzīvokļa Nr.9 ēkā /adrese A/, būves kadastra apzīmējums /numurs A/, telpu grupa 003; piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai komunālo maksājumu parādu Ls 1949,44, zaudējumus nesaņemtās nomas maksas apmērā par īpašuma lietošanu Ls 2489,59, kopā Ls 4439,03; piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai valsts nodevu Ls 362,56 un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 5,30, kopā Ls 367,86.

2008.gada 26.jūnijā atbildētājs /pers. C/ iesniedzis tiesā rakstveida paskaidrojumus, kuros norādīts, ka atbildētājs prasību neatzīst.

Atbildētājs paskaidro, ka 1998.gada 9.aprīlī puses noslēdza līgumu par viesnīcas kompleksa īri /adrese/, telpas Nr. 4 - Nr.9., līgums Nr. 205/35t

(reģistrācijas Nr.755). Līgums paredzēja tiesības pagarināt nomas līgumu arī pēc tā darbības beigām. 2004.gada 3.novembrī prasītāja saņēma atbildētāja 2004.gada 21.oktobra iesniegumu par atļauju privatizēt telpas Nr.4 - Nr.9 viesnīcas kompleksā, kas atrodas /adrese/. Līdz pat šodienai atbildētājs nav saņēmis prasītājas atbildi uz šo atbildētāja iesniegumu, tādējādi liedzot realizēt atbildētāja tiesības uz augstāk minētā nekustamā īpašuma privatizāciju. 2008.gada 27.maijā atbildētājs atkārtoti vērsies pie prasītājas ar lūgumu izskatīt šo jautājumu un dot atbildi. Tiesvedības laikā administratīvajā rajona tiesā ir uzsākta administratīvā lieta par šī jautājuma izskatīšanu. Atbildētājs norāda, ka neizpratni rada fakts, ka visas atbildētājam apkārt esošās būves ir privatizētas un pēc atbildētāja domām šeit skaidri ir redzams vienlīdzības principu pārkāpums. Visu līguma darbības laiku atbildētājam ir bijusi pārmaksa, un atbildētājs nebija kavējis maksājumus, kā to apgalvo prasītāja.

2011.gada 19.decembrī atbildētājs /pers. C/ iesniedzis tiesā pretprasības pieteikumu par nomas līguma noslēgšanu.

Pretprasības pieteikumā, papildus paskaidrojumos minētajam, norādīts, ka starp pusēm 1998.gada 8.aprīlī tika noslēgts nekustamā īpašuma nomas līgums, saskaņā ar kura nosacījumiem, atbildētājam nomas lietošanā tika piešķirts nekustamais īpašums /adrese A/. Nomas līgums tika vienreiz pagarināts. Saskaņā ar līguma 2.3.punktu, atbildētājam ir tiesības uz nomas līguma pagarināšanu. Jauns nekustamā īpašuma nomas līgums ar prasītāju nav noslēgts, neskatoties uz to, ka atbildētājs lieto nekustamo īpašumu. Atbildētājs piedāvāja, lai prasītāja nodrošina nekustamo īpašumu ar komunikācijām un pagarina nomas līgumu. Tomēr prasītāja atteicās pieslēgt elektrību, ūdeni un norādīja, ka atbildētājam jāpamet nekustamais īpašums. Atbildētājs lūdz tiesu uzlikt prasītājai par pienākumu noslēgt nekustamā īpašuma nomas līgumu ar nomas maksu Ls 100,74 mēnesī. No prasītājas sastādītā nomas līguma redzams, ka tā vēlas nomas maksu Ls 100,74 mēnesī. Atbildētājs piekrīt tādam nomas maksas apmērām. Līdz ar to, nomas maksa Ls 100,74 mēnesī ir atbilstoša Civillikuma 2120.pantam. Atbildētājs norāda, ka tas veica visus nepieciešamo maksājumus termiņos līdz brīdim, kad prasītāja atslēdza strāvas padevi atbildētāja nomā esošajam īpašumam. Līdz ar to atbildētājam bija traucēta nekustamā īpašuma lietošana. Uz doto brīdi atbildētājs izmanto nekustamo īpašumu.

Pretprasības pieteikums pamatots ar Civillikuma 2120., 2123., 2130., 2131.pantu, un atbildētājs lūdz tiesu spriedumā uzlikt par pienākumu prasītājai noslēgt zemes nomas līgumu ar atbildētāju par dzīvokļa Nr.9 un ar to saistīto 341/10526 domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese A/ nomu uz 5 (pieciem) gadiem ar nomas maksu Ls 100,77 mēnesī.

2012.gada 12.janvārī tiesā tika saņemti prasītājas VAS „Valsts nekustamie īpašumi" paskaidrojumi par atbildētāja pretprasību, kuros norādīts, ka prasītāja pretprasību par nekustamā īpašuma /adrese A/ nomas līguma noslēgšanu uz 5 gadiem ar nomas maksu Ls 100,77 mēnesī neatzīst pilnībā.

Prasītāja papildus paskaidro, ka saskaņā ar 1998.gada 8.aprīlī starp pusēm noslēgtā līguma 7.2. un 7.2.1.punktu prasītājai bija tiesības vienpusēji izbeigt līgumu, ja nomnieks nemaksā līgumā paredzētos maksājumus pilnā apmērā un ilgāk kā 30 dienas pēc līgumā noteiktā termiņa. Ņemot vērā, ka atbildētājs līguma darbības laikā nepildīja tā noteikumus un līgumā noteiktajā terminā nemaksāja nomas un komunālos maksājumus, ar 2007.gada 8.jūnija prasītājas vēstuli Nr. 03-4/9932 līgums tika izbeigts vienpusējā kārtā ar 2007.gada 10.jūliju. Atbildētājam līdz 2007.gada 10.jūlijam bija jāatbrīvo nekustamais īpašums un ar nodošanas-pieņemšanas aktu tas jānodod prasītājai. Pēc līguma izbeigšanas atbildētājs samaksāja nomas un komunālo maksājumu parādu un līgumsodu, kā arī 2007.gada 7.augustā nosūtīja prasītājai adresētu iesniegumu ar lūgumu pārjaunot līgumu. 2007.gada 18.septembrī atbildētājam tika nosūtīts izskatīšanai nekustamā īpašuma /adrese A/ daļas nomas līguma projekts, bet atbildētājs līguma projektu atstāja bez ievērības un neparakstīja. Ņemot vērā, ka starp pusēm netika noslēgts jauns nomas līgums par nekustamā īpašuma iznomāšanu un atbildētājs to lietoja bez likumīga pamata, prasītāja 2008.gada 7.marta vēstulē Nr. 18/4161 paziņoja, ka atbildētājam līdz 2008.gada 20.martam jāatbrīvo īpašums un ar nodošanas-pieņemšanas aktu tas jānodod prasītājai. Tomēr atbildētājs minētās darbības nav veicis.

Prasītāja norāda, ka uz 2012.gada 4.janvāri atbildētāja parāds prasītājai sastāda Ls 1855,24, savukārt atbildētāja apgalvojums, ka tam saskaņā ar līguma 2.3.punktu ir tiesības uz nomas līguma pagarināšanu, nav pamatots, jo saskaņā ar līguma 2.3.punktu, tā pagarināšana ir atkarīga vienīgi no iznomātāja gribas. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā radušos zaudējumus prasītājai saistībā ar nekustamā īpašuma prettiesisku lietošanu, prasītāja nevēlas turpināt nomas attiecības ar atbildētāju. Turklāt līgumā nav ietverta iznomātāja saistība noslēgt jaunu līgumu ar nomnieku pēc līguma termiņa notecējuma, līdz ar ko atbildētājs nav tiesīgs prasīt, lai tiesa uzliktu par pienākumu prasītājai noslēgt nekustamā īpašuma nomas līgumu. Savukārt atbildētāja pienākums pēc nomas līguma termiņa beigām, ievērojot Civillikuma 2152.pantu, nekustamo īpašumu atbrīvot un nodot to prasītājai.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 6.jūnija spriedumu prasība atzīta par pamatotu un apmierināmu, bet pretprasība kā nepamatota noraidīta.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka nav pamata pašaubīt, ka starp pusēm noslēgtais nomas līgums un vēlākā vienošanās ir atzīstami par tiesiski noslēgtiem darījumiem. Neviena no pusēm nav apstrīdējusi šo darījumu spēkā esamību vai kādus atsevišķus to noteikumus.

Pamatojoties uz Civillikuma 2112., 2141. un 2152.panta noteikumiem, pirmās instances tiesa secinājusi, ka lietā nav strīda par to, ka atbildētājs nav atbrīvojis nomātās telpas, nav nodevis tās prasītājam. Ņemot vērā minēto, pirmās instances tiesa atzinusi, ka kopš 2007.gada 11.jūlija atbildētājs nomātās telpas lieto bez jebkāda tiesiska pamata, līdz ar ko, ir pamatots prasītāja prasījums izlikt atbildētāju kopā ar viņam piederošajām mantām no iepriekš nomātajām telpām.

Ņemot vērā 2002.gada 24.septembrī starp pusēm noslēgtās vienošanās par grozījumiem līgumā noteikumus un Civillikuma 1716., 1717. un 1720.pantu, kā arī prasītājas iesniegtos rēķinus, sastādītos aprēķinus un izziņas par parādu, pirmās instances tiesa secinājusi, ka atbildētājs ir parādā prasītājai Ls 1949,44 par laika posmā no 2008.gada 1.maija līdz 2013.gada 26.aprīlim sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem. Bez tam atbildētājs, neatbrīvojot iepriekš nomāto īpašumu, ir nodarījis prasītājai zaudējumus Ls 2489,59 apmērā, ko veido laika posmā no 2008.gada 19.aprīļa līdz 2013.gada 26.aprīlim nesaņemtā nomas maksa. Tādējādi kopējais atbildētāja parāds prasītājai sastāda Ls 4439,03.

Ņemot vērā, ka atbildētājs neiesniedza tiesai maksājumu dokumentus, kas apliecinātu kavējuma un parāda neesamību, pirmās instances tiesa, pamatojoties uz Civillikuma 1838.pantu, atzinusi, ka nav pamata apšaubīt prasītājas norādīto atbildētāja parāda summas apmēru, jo atbildētājs pret to pamatotus iebildumus nav cēlis, kā arī nav iesniedzis pierādījumus tam, ka līdz lietas iztiesāšanas dienai viņš būtu izpildījis savas saistības pret prasītāju.

Ievērojot Civillikuma 1779.pantu, pirmās instances tiesa atzinusi, ka ir pamatots prasītājas prasījums piedzīt no atbildētāja parādu Ls 4439,03 apmērā.

Atbildētāja pretprasību pirmās instances tiesa atzinusi par nepamatotu, jo pretprasībā atbildētājs atsaucas uz pušu starpā noslēgto līgumu, kas jau ir izbeigts 2007.gada 10.jūlijā.

Turklāt pirmās instances tiesa secinājusi, ka atbilstoši šī līguma 2.3.punka noteikumiem, gadījumā, ja prasītāja (nevis atbildētājs) savlaicīgi būtu izteikusi vēlmi turpināt telpu iznomāšanu, atbildētājam būtu bijis jāsaņem Valsts kancelejas piekrišanu. Atbildētājs tiesā nav iesniedzis pierādījumus šādas piekrišanas esamībai. Tāpat no lietas materiāliem un no prasītāja pārstāves paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka prasītāja nav izteikusi vēlēšanos turpināt telpu iznomāšanu atbildētājam.

Ievērojot, ka pušu starpā noslēgtajā līgumā nav ietverta prasītājas saistība noslēgt jaunu līgumu ar atbildētāju pēc līguma termiņa notecējuma vai līguma izbeigšanas, pirmās instances tiesa atzinusi, ka nav likumīga pamata pretēji prasītājas gribai uzlikt tai par pienākumu noslēgt ar atbildētāju jaunu nomas līgumu.

Bez tam, pirmās instances tiesa atzinusi par pamatotu prasītājas pārstāves atsauci uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6^1.pantu un secinājusi, ka, tā kā atbildētājs strīdus telpas faktiski lieto jau kopš 1998.gada 8.aprīļa, t.i., ilgāk kā 15 gadus, arī

Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 6^1.panta noteikumi liedz prasītājai slēgt ar atbildētāju jaunu vasarnīcu kompleksa nomas līgumu.

Ņemot vērā minēto, pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbildētāja pretprasība ir noraidāma.

Par minēto spriedumu apelācijas sūdzību iesniedzis atbildētājs /pers. C/, pārsūdzot to daļā ar kuru apmierināta prasība.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka, tā kā prasītāja liedz atbildētājam izmantot strīdus nekustamo īpašumu, atbildētājs neatzīst prasītājas norādītās parādsaistības. Atbildētājs uzskata, ka pirmās instances tiesa pietiekami nav vērtējusi šo apstākli.

2014.gada 29.janvārī un 2014.gada 25.martā prasītāja VAS „Valsts nekustamie īpašumi" iesniegusi pieteikumu par prasījuma apmēra palielināšanu sakarā ar pieaugumu.

Pieteikumā norādīts, ka laika periodā pēc prasības celšanas ir pieaudzis parāds par komunālajiem pakalpojumiem un zaudējumi, jo atbildētājs nekustamo īpašumu nav atbrīvojis un turpina lietot bez tiesiska pamata un maksas. Atbildētāja komunālo pakalpojumu parāds par laika periodu no 2008.gada maija līdz 2014.gada februārim ir EUR 3181,83 un zaudējumi nesaņemtās nomas maksas apmērā par nekustamā īpašuma faktisko lietošanu par laika periodu no 2008.gada 19.aprīļa līdz 2014.gada 19.martam ir EUR 4174,26, kopā EUR 7356,09.

Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja – atbildētāja /pers. C/ pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Jānis Zaļais prasību neatzina, uzturēja apelācijas sūdzību uz norādītajiem argumentiem.

Prasītājas VAS „Valsts nekustamie īpašumi" pilnvarotā pārstāve /pers. F/ tiesas sēdē uzturēja prasību un tās papildinājumus uz norādītajiem argumentiem, apelācijas sūdzību neatzina.

Motīvu daļa

Noklausoties pušu paskaidrojumus, pārbaudot lietas materiālus, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka VAS „Valsts nekustamie īpašumi" prasība ir pamatota un apmierināma, /pers. C/ pretprasība – noraidāma pilnā apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās.

Civillietu tiesu kolēģija secina, ka atbildētājs /pers. C/ pārsūdzējis Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2013.gada 6.jūnija spriedumu daļā ar kuru apmierināta prasība.

Lietā nav strīda, ka 1998.gada 8.aprīlī starp pusēm tika noslēgts vasarnīcu kompleksa /adrese/ telpu nomas līgums Nr. 205/35t, saskaņā ar kuru prasītāja iznomā atbildētājam minēto nekustamo īpašumu. Atbilstoši līguma 2.2.punkta noteikumiem, līgums tika noslēgts uz pieciem gadiem. Minētais līgums vai atsevišķi tā noteikumi nav apstrīdēti.

Lietā nav arī strīda, ka 2002.gada 24.septembrī puses noslēgušas vienošanos par grozījumiem līgumā, atbilstoši tās 1.punktam tika pagarināts līguma termiņš, savukārt līguma 2.2.punkts izteikts šādā redakcijā: „Līgums noslēgts no 1998.gada 8.aprīļa līdz 2008.gda 8.aprīlim". Minētā vienošanās vai atsevišķi tās noteikumi likumā noteiktā kārtībā nav apstrīdēti.

Puses arī neapstrīd, ka atbilstoši līguma 5.1.-5.8.punktam tika pielīgts, ka nomnieks veic regulārus nomas un komunālo pakalpojumu maksājumus iznomātājam, savukārt nomas maksas samaksas termiņa neievērošanas gadījumā nomnieks maksā līgumsodu 0,5% apmērā no nokavētā maksājuma par katru nokavēto dienu.

Lietā nepastāv strīds par to, ka atbildētājs nepildīja līguma nosacījumus un prasītāja 2007.gada 8.jūnijā nosūtīja atbildētājam vēstuli Nr.03-4/9932, ar kuru paziņoja par līguma izbeigšanu vienpusējā kārtā ar 2007.gada 10.jūliju, kā arī informēja atbildētāju, ka līdz 2007.gada 15.jūnijam viņam jānomaksā nomas maksas parāds, līgumsods un komunālo maksājumu parāds kopsummā Ls 437,84 un līdz 2007.gada 10.jūlijam jāatbrīvo nomātās telpas.

Puses neapstrīd, ka jauns nomas līgums noslēgts netika.

Saskaņā ar Civillikuma 2165.pantu nomas vai īres līgums, kas aprobežots ar tikai pārejošu mērķi vai ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad sasniegts mērķis vai notecējis termiņš.

Ievērojot Civillikuma 2152.pantā noteikto, pēc nomas vai īres izbeigšanās nomniekam vai īrniekam jāatdod atpakaļ iznomātā vai izīrētā lieta ar visiem tās piederumiem, cik iespējams labā stāvoklī. Tāds pats pienākums ir arī tam, kas līgumam pastāvot iegūst lietu par īpašumu no trešās personas. Bet, ja viņš bijis šās lietas īpašnieks jau pirms līguma noslēgšanas vai iegūst to par īpašumu līguma pastāvēšanas laikā no iznomātāja vai izīrētāja, tad viņam tā nav jādod atpakaļ.

Ņemot vērā, ka lietā nepastāv strīds, ka starp pusēm noslēgtais nomas līgums ir izbeidzies gan pēc prasītājas uzteikuma, gan pēc līguma termiņa notecējuma, tomēr atbildētājs nav atbrīvojis nekustamo īpašumu un turpina to lietot, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka atbildētājs nekustamo īpašumu kopš 2007.gada 11.jūlija lieto bez jebkāda tiesiska pamata, līdz ar ko atzīstams par pamatotu prasījums izlikt atbildētāju kopā ar viņam piederošajām mantām no iepriekš nomātajām telpām.

Saskaņā ar Civillikuma 2112.pantu 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 piešķiruma līgums – īre.

Savukārt, atbilstoši Civillikuma 2141.pantam, nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Saskaņā ar Civillikuma 1828.pantu, ja izpildījuma laiks ir noteikts, tad parādniekam tas jāievēro, negaidot sevišķu kreditora atgādinājumu, bet tāpat arī viņam nav jāizpilda sava saistība agrāk, nekā pēc noliktā termiņa notecējuma.

Saskaņā ar lietas materiāliem pievienoto parāda summas aprēķinu, atbildētāja komunālo pakalpojumu parāds par laika periodu no 2008.gada maija līdz 2014.gada februārim sastāda 3181,83 EUR, savukārt zaudējumi nesaņemtās nomas maksas apmērā par nekustamā īpašuma faktisko lietošanu par laika periodu no 2008.gada 19.aprīļa līdz 2014.gada 19.martam sastāda 4174,29 EUR. Minēto aprēķinu atbildētājs nav apstrīdējis, lietā nav iegūti pierādījumi, ka atbildētājs būtu veicis nomas maksas un komunālā parāda samaksu vai nebūtu saņēmis komunālos pakalpojumus. Tāpat arī atbildētājs neapstrīd prasītājas apgalvojumu, ka strīdus nekustamo īpašumu atbildētājs nav atbrīvojis un atbildētājs joprojām to lieto. Apelācijas sūdzības un tiesas sēdē izteikto argumentu, ka strīdus nekustamajam īpašumam atslēgta elektrība un tādēļ atbildētājs nav veicis maksājumus, Civillietu tiesu kolēģija vērtē kritiski, jo no lietas materiāliem pievienotajiem rēķiniem redzams, ka maksa par elektrību aprēķināta par elektrības patēriņu nekustamā īpašuma koplietošanas telpās.

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka nav pamata apšaubīt prasītājas veikto parāda un zaudējumu aprēķinu, jo tas veikts saskaņā ar pušu noslēgtā līguma nosacījumiem un Civillikuma noteikumiem, un atbildētājs nav to apstrīdējis. Turklāt aprēķinu pierāda arī lietas materiālos esošie rēķini.

Saskaņā ar Civillikuma 1779.pantu katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis.

Ievērojot, ka lietā iegūti pierādījumi tam, ka atbildētājs nekustamo īpašumu kopš 2007.gada 11.jūlija lieto bez jebkāda tiesiska pamata, kā arī nemaksā par to pielīgto nomas maksu, Civillietu tiesu kolēģija atzīst par pamatotu prasījumu par zaudējumu nesaņemtās nomas maksas apmērā piedziņu.

Pie šādiem apstākļiem Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasība daļā par parāda par komunālajiem pakalpojumiem 3181,83 EUR apmērā un zaudējumiem 4174,26 EUR apmērā, kopā 7355,56 EUR piedziņu ir apmierināma.

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa vispusīgi pārbaudījusi lietā esošos pierādījumus un pareizi piemērojusi materiālo tiesību normas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, apmierinot prasību, no atbildētāja par labu prasītājai piedzenami arī tiesas izdevumi proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram 523,42 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otrajai daļai no atbildētāja /pers. C/ par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 15,42 EUR apmērā un valsts nodeva 11,17 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]panta otro daļu, atbildētājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Ņemot vērā minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 204. [1], 432., 433., 434. pantu, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda:

valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi" prasību pret /pers. C/ apmierināt pilnā apmērā.

Izlikt /pers. C/, personas kods /personas kods/, ar visām viņam piederošajām mantām no nekustamā īpašuma /adrese A/, būves kadastra apzīmējums /numurs A/, telpām Nr. 9.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valsts akciju sabiedrībai „Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas Nr. 40003294758, parādu 3181,83 EUR (trīs tūkstoši viens simts astoņdesmit viens *euro* 83/100) par laika posma no 2008.gada 1.maija līdz 2014.gada februārim sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem, nodarītos zaudējumus 4174,26 EUR (četri tūkstoši viens simts septiņdesmit četri *euro* 26/100) apmērā un nomaksātos tiesas izdevumus 523,42 EUR (pieci simti divdesmit trīs *euro* 42/100) apmērā, kopā 7879,51 EUR (septiņi tūkstoši astoņi simti septiņdesmit deviņi *euro* 51/100).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 15,42 EUR (piecpadsmit *euro* 42/100).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 11,17 EUR (vienpadsmit *euro* 17/100).

Noteikt /pers. C/termiņu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas sprieduma labprātīgai izpildei.

Noteikt, ka dokuments, kas apliecina ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu valsts labā, jāiesniedz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns sprieduma teksts izgatavots 2014.gada 6.maijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese	*(paraksts)*	L.Gavare
Tiesneši	*(paraksts)*	L.Volberga
	(paraksts)	M.Sviķis