Lietas Nr. C32376312/196313
Lietas arhīva Nr. C-1963/9

Aizmugurisks spriedums
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2013. gada 30.oktobrī

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa

šādā sastāvā: tiesnese S. Strakše

ar tiesas sēdes sekretāru R. Kokinu,

piedaloties prasītājas pilnvarotam pārstāvim zvērinātam advokātam Paulam Jansonam,

atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA „Marcos Fin Let" prasībā pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

Tiesa

konstatēja:

SIA „Marcos Fin Let" cēlusi prasību Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, norādot, ka 2001.gada 5.janvārī ticis noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums Nr.020 par dzīvokļa /adrese A/, īri. Dzīvoklī esot deklarējies /pers. A/.

Norāda, ka Dzīvojamās mājas /adrese A/, īpašnieks ir SIA „Marcos Fin Let", īpašuma tiesības nostiprinātas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/. Sākot ar 2011.gadu, atbildētājs periodiski nav norēķinājies par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem, tādējādi uzkrājot parādu par īri un komunālajiem pakalpojumiem, kas uz 2012.gada 13.jūliju sastāda LVL 455,76. Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantu izīrētājs var izbeigt dzīvojamo telpu īres līgumu, ja īrnieks vairāk nekā 3 mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu par pamatpakalpojumiem. 2012.gada 23.janvārī atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta prasībām atbildētājam ticis nosūtīts brīdinājums Nr.M-3.1/32 par parāda piedziņu, dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta kārtībā.

Pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.pantu, 28.pantu, $28.^2$ pantu, Civillikuma 157.pantu un 1590.pantu, prasītāja lūdz tiesu izbeigt 2001.gada 5.janvāra dzīvojamās telpas īres līgumu Nr.020 ar atbildētāju un izlikt atbildētāju no dzīvokļa /adrese A/, ar visiem ģimenes locekļiem un mantām bez citas dzīvesvietas ierādīšanas.

Prasītājas pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Pauls Jansons tiesas sēdē prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem motīviem un pamatiem un lūdza prasību apmierināt. Papildus paskaidroja, ka atbildētājs noslēdzis dzīvojamo telpas īres līgumu ar iepriekšējo dzīvojamo telpu īpašnieku /pers. B/. Saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, pārņemot dzīvojamās telpas, jaunajam īpašniekam ir saistošs šis līgums, līdz ar to tiesības un pienākumi tika pārņemti, atbildētājam tika nodrošināta iespēja lietot dzīvojamās telpas. Atbildētājs sākotnēji ir maksājis īres maksu, bet no 2011.gada maija pārstājis maksāt gan par īri, gan komunālajiem pakalpojumiem. Lietā ir 2005.gada 9.decembra brīdinājums, ar kuru īrnieks tiek brīdināts, ka īres maksa tiek noteikta LVL 0,72 apmērā par kvadrātmetru. Lietas materiālos ir saraksts ar īrniekiem, kuri ir parakstījušies par brīdinājuma saņemšanu, tai skaitā atbildētājs. Īres maksa aprēķināta, ņemot vērā kopējo platību 29 kvadrātmetri, kas mēnesī veido LVL 20,88. Īrnieks nav maksājis ne īres maksu, ne par komunālajiem pakalpojumiem, līdz ar to parāds pārsniedz trīs mēnešu kopsummu. Atbildētājs par prasības celšanu tiesā ir brīdināts. Lietā ir paziņojums, ka nosūtīts brīdinājums ierakstītā vēstulē. Apstiprinājums par to, ka ierakstīts sūtījums atbildētājam ir piegādāts, nav.

Atbildētājs /pers. A/uz tiesas sēdi nav ieradies, uz tiesas sēdi aicināts Civilprocesa likuma 56.pantā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēsti uz atbildētāja deklarētās dzīvesvietas adresi.

Pie šādiem apstākļiem tiesa uzskata, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu iespējams izskatīt lietu bez atbildētāja klātbūtnes.

Tiesa atzīst, ka apstākļos, kad atbildētājs nav sniedzis paskaidrojumus un nav ieradies pēc tiesas aicinājuma, nepaziņojot iemeslus, un nav konstatēti Civilprocesa likuma $208.^1$ panta trešajā daļā norādītie apstākļi, kuriem pastāvot aizmuguriska sprieduma taisīšana nav pieļaujama, ir pamats taisīt aizmugurisku spriedumu lietā.

Noklausoties prasītājas pārstāvja paskaidrojumus un izvērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

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 zemesgrāmatu apliecības redzams, ka Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/, pamatojoties uz 2003.gada 20.maija pirkuma līgumu, nostiprinātas prasītājas SIA „Marcos Fin Let" īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kas atrodas /adrese A/, un sastāv no zemes gabala un dzīvojamās mājas, kadastra Nr./numurs A/.

No 2001.gada 5.janvāra dzīvojamo telpu īres līguma, kas noslēgts starp /pers. B/ kā izīrētāja pārstāvi un /pers. A/, redzams, ka ticis noslēgts beztermiņa dzīvojamās telpas īres līgums, saskaņā ar kuru atbildētāja lietošanā nodots dzīvoklis /adrese A/. Īres maksas apmērs līgumā noteikts LVL 8,01 (kas sastāv no LVL 6,09 – īres maksa, LVL 1,50 – par ūdeni un LVL 0,42 – par atkritumu izvešanu). Savukārt līguma 8.punktā paredzēts, ka papildnoteikumi skatāmi īres līguma pielikumā, kurš ir līguma neatņemama sastāvdaļa.

No papildus vienošanās pie 2001.gada 5.janvāra dzīvojamās telpas īres līguma redzams, ka /pers. B/ un /pers. A/ rakstveidā vienojušies, ka īres maksa var tikt pārskatīta saskaņā ar izmaiņām likumdošanā un valsts gada inflācijas apjomu, kā arī var tikt izveidoti papildus maksājumi mājas remontam un uzturēšanai (atbilstoši veicamo darbu izcenojumam). Dzīvokļa īres līgums tiek lauzts, ja īres maksas maksājumi netiek maksāti 3 mēnešus pēc kārtas, gadījumā, ja par īres maksas kavējumu nav panākta iepriekšēja rakstiska vienošanās ar mājas pārvaldnieku.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants nosaka, ka 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.

Tādējādi prasītājai kā dzīvojamās ēkas /adrese A/īpašniecei ir saistošs iepriekš norādītais, ar /pers. A/ noslēgtais dzīvojamo telpu īres līgums, par ko arī nav strīda lietā.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28. pantu dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā.

Prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu ir pamatota ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantu.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$panta pirmās daļas 1. punktu un 2. punktu 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 un maksu par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

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.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$panta otrajā daļā iekļautā norma atzīstama par imperatīvu un ir viens no priekšnoteikumiem prasības par dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ pantu, celšanai tiesā. Savukārt likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otrās daļas noteikumu neievērošana ir patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai.

No lietas materiāliem redzams, ka atbildētājam 2012.gada 23.janvārī ierakstītā sūtījumā nosūtīts brīdinājums par parāda piedziņu, dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta kārtībā. Lietā nav iegūti pierādījumi par minētā brīdinājuma izsniegšanu atbildētājam. Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis apstiprināja, ka prasītājas rīcībā nav pierādījumu par sūtījuma izsniegšanu adresātam.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta trešo daļu gadījumos, kad izīrētājam nav zināma īrnieka atrašanās vieta, prasību tiesā var celt, ja mēnesi iepriekš laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" ir publicēts brīdinājums.

Tiesa uzskata, ka, vērtējot likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otrās daļas normu, kas paredz izīrētāja pienākumu rakstveidā brīdināt īrnieku, kopsakarā ar šā panta trešās daļas normu, kas nosaka pamatu brīdinājuma publicēšanai laikrakstā „Latvijas Vēstnesis", atzīstams, ka prasītājam ir jāpierāda brīdinājuma izsniegšanas fakts atbildētājam, kas vienlaicīgi apliecina, ka atbildētājs dzīvesvietā ir bijis sastopams un brīdinājuma saturs viņam ir zināms. Savukārt gadījumā, ja šādu apliecinājumu nav iespējams iegūt, ievērojami likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta trešās daļas noteikumi par brīdinājuma publicēšanu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis".

Pierādījumi, kas apstiprina brīdinājuma izsniegšanu atbildētājam, nav iegūti. Tāpat lietas materiāliem nav pievienoti nekādi pierādījumi, kas apstiprinātu, ka brīdinājuma nosūtīšanas laikā atbildētājs ir patstāvīgi dzīvojis strīdus dzīvoklī un bijis izīrētājam sastopams, kas izslēgtu šaubas par brīdinājuma izsniegšanu atbildētājam.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka lietā nav iegūti pierādījumi par to, ka pirms prasības celšanas tiesā atbildētājs par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu būtu brīdināts.

Tā kā saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta nosacījumiem īrnieku iepriekšēja rakstveida brīdināšana ir obligāts nosacījums dzīvojamās telpas īres līgumu izbeigšanai un īrnieku izlikšanai, prasītājas SIA „Marcos Fin Let" prasība pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu ir noraidāma.

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 93. pantu, 97. pantu, 189. pantu un 190. pantu, tiesa

nosprieda:

SIA „Marcos Fin Let" prasību pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu noraidīt.

Prasītāja spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, 2013. gada 4. novembra, Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā. Atbildētājs 20 dienu laikā no sprieduma noraksta nosūtīšanas dienas ir tiesīgs iesniegt Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesai pieteikumu par tiesvedības atjaunošanu un lietas izskatīšanu no jauna.

Tiesnese S. Strakše