Lietas arhīva Nr. C-2994-18/22
ECLI:LV:KURT:2018:1106.C69299418.3.S

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**

Talsos 2018.gada 31.oktobrī
Kurzemes rajona tiesa
tiesnese V.Pavlovska
ar tiesas sēžu sekretāri I.Grunsbergu,
piedaloties prasītāja pārstāvei /pers. A/,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu Pašvaldības Sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Ventspils nekustamie īpašumi"(turpmāk tekstā Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi") prasībā pret /pers. D/ un /pers. E/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, personu izlikšanu un īres maksas parāda piedziņu un

**Aprakstošā daļa**
**konstatēja:**

Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" iesniedza prasību pret /pers. D/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izliekot /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ ar visām viņiem piederošajām mantām no dzīvojamām telpām Nr./adrese/ Lūdz piedzīt no /pers. D/ parādu par dzīvojamo telpu īri EUR 797,03 par laiku no 2015.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.jūlijam un tiesas izdevumus, noteikt prasītāja tiesības saņemt likumiskos procentus no parāda summas līdz tiesas sprieduma pilnīgai izpildei.

Prasība pamatota uz Civillikuma 1587., 1765., 1779.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2., 5., 11., 11.[1], 28.[2]panta pirmo daļu, likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli".

Prasībā norādīts, ka 2009.gada 8.aprīlī ar /pers. D/ tika noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas Nr./adrese/ īri. Saskaņā ar īres līgumu, minētajā dzīvoklī deklarēta arī /pers. E/ un /pers. F/. Atbildētājam ir pienākums maksāt dzīvojamās telpas īres maksu un obligātos maksājumus atbilstoši īres līguma nosacījumiem. Īres maksa 2018.gada 1.janvārī noteikta EUR 21,67. Prasītājs ir veicis minētās dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, bet atbildētājs neregulāri veica īres maksājumus. Atbildētāji brīdināti par īres maksas parādu, viņiem nosūtīti atgādinājumi un ievietota publikācija laikrakstā, bet parāds nav samaksāts. Parāda summa vairākkārt pārsniedz trīs mēnešu īres maksājumu parādu, tāpēc prasītājs lūdz izlikt /pers. D/ kopā ar citiem īrniekiem no dzīvokļa Nr./adrese/.

Tiesas sēdē prasītāja pārstāve prasību uzturēja pilnā apjomā, paskaidroja, ka atbildētāji ilgstoši nav risinājuši parāda samaksas jautājumu. Viņa ir interesējusies sociālajā dienestā, bet šajā iestādē palīdzība nav meklēta. Pēc nosūtītajiem brīdinājumiem, 2018.gada jūlijā tika samaksāts EUR 25, kas ieskaitīts parādā par 2015.gadu.

Atbildētāji nav ieradušies, nav paziņojuši neierašanās iemeslus.

Atbildētājiem par tiesas sēdi paziņots Civilprocesa likuma 56.panta piektajā daļā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas dokumentus uz deklarētās dzīvesvietas adresi. /pers. D/ nosūtītie tiesas dokumenti ir saņemti atpakaļ ar norādi, ka adresāts nav sastopams. Atbilstoši Civilprocesa likuma 56.[1]panta otrai daļai, tas, ka dokumenti tiek nosūtīti atpakaļ, pats par sevi neietekmē dokumentu paziņošanas faktu.

Līdz ar to atzīstams, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, lietu var izskatīt bez atbildētāju klātbūtnes, jo netiek konstatēts 209.un 210.pantā noteiktais pamats lietas izskatīšanu atlikt.

**Motīvu daļa**

Pārbaudījusi rakstveida pierādījumus, noklausījusies prasītāja paskaidrojumus, tiesa atzīst, ka Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" prasība ir pamatota un apmierināma.

Civillikuma 2112.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 piešķiruma līgums – īre.

2009.gada 8.aprīlī Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" un /pers. D/ noslēdza Dzīvojamās telpas īres līgumu un atbildētāja lietošanā tika nodota dzīvojamā telpa Nr./adrese/. Līguma 2.punktā puses vienojās par maksājumu apmēru un kārtību un 2.1.punktā puses vienojās, ka ikmēneša īres maksa jāmaksā par kārtējo mēnesi līdz mēneša 20.datumam. 2.3.punktā puses vienojās, ka īres maksa tiek mainīta atbilstoši Ventspils pilsētas Sabiedrisko pakalpojumu regulatora lēmumam.

Saskaņā ar 2015.gada 27.februārī noslēgto Vienošanos pie dzīvojamās telpas īres līguma, mainīts līguma 2.punkts, nosakot, ka 2.2.1.punkts - īres maksu veido apsaimniekošanas izdevumi, kas noteikti EUR 0,36 par dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru mēnesī, un dzīvokļa uzturēšanas maksa, kas noteikta EUR 0,13 par dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru mēnesī. Vienošanās 2.3.punkts noteic, ka papildus īres maksai, proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai, maksājams obligātais maksājums - nekustamā īpašuma nodoklis un 2.4.punkts noteic, ka papildus maksājams arī maksājums par koplietošanas elektroenerģiju.

Atbilstoši minētās vienošanās 2.5.punktam, apsaimniekošanas izdevumi tiek mainīti atbilstoši attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumam, savukārt, dzīvokļa uzturēšanas maksa tiek noteikta atbilstoši Ventspils pilsētas domes 2015.gada 28.janvāra lēmumam Nr.10 „Par Ventspils pilsētas pašvaldībai piederošo dzīvojamo telpu īres maksu".

Parāds par īres maksu un sniegtajiem pakalpojumiem ir veidojies laika periodā no 2015.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.jūlijam: īres maksa, nekustamā īpašuma nodoklis, maksa par rēķinu piegādi, elektrība koplietošanas vajadzībām, kopā EUR 810,48.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.[1]panta pirmā daļa noteic, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā, ievērojot šā panta otrās daļas noteikumus.

Minētā likuma 12.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos. Otrā daļa noteic, ka maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Nav strīds par to, ka laika periodā no 2015.gada 1.maija līdz 2018.gada 31.augustam atbildētājs īrēja un lietoja dzīvojamo telpu Nr./adrese/. Daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai tika nodrošināta apsaimniekošana, komunālie pakalpojumi, atbildētājs bija vienojies par īres maksājumiem, tāpēc atbilstoši Civillikuma 1587.pantam, kas noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, no atbildētāja ir piedzenams parāds EUR 797,03.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu, atbildētāja pienākums ir pierādīt, ka samaksa ir izdarīta.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^{2}$ panta pirmās daļas 1. punkts noteic, 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.

Minētā panta otrā daļa noteic, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrniekus 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.

Dzīvojamās telpas īres līguma Pielikumā Nr.1 norādīts, ka 2012.gadā minētajā dzīvojamā telpā savu dzīvesvietu ir deklarējušas /pers. E/ un /pers. F/, šīs personas arī šobrīd ir deklarējušas savu dzīvesvietu šajā adresē.

Kā atzīts Austākās tiesas Senāta spriedumā Nr.SKC-58/2012., „izīrētāja pienākums brīdināt īrnieku pirms prasības celšanas tiesā noteikts ar mērķi dot īrniekam iespēju atrisināt strīdu ārpustiesas kārtībā, t.i. samaksājot brīdinājumā norādīto īres un pamatpakalpojumu maksas parādu".

Brīdinājums par īres saistību izpildi un brīdinājums par dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanu un izlikšanu ir nosūtīts ierakstītā sūtījumā /pers. D/ un /pers. E/ 2018.gada 25.jūnijā, /pers. D/ arī 2017.gada 29.septembrī, 2017.gada 22.februārī. 2017.gada 8.novembrī laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" publicēts uzaicinājums /pers. D/ nokārtot saistības, pretējā gadījumā brīdināts par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

Tādējādi, prasītājs ir izpildījis likuma prasību par atbildētāju brīdināšanu par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, nosūtot brīdinājumu gan uz deklarēto dzīvesvietu, gan publicējot sludinājumu laikrakstā „Latvijas Vēstnesis".

Ar lietas materiāliem kopumā, norēķina pārskatu(lietas lapa 18.) ir pierādīts, ka atbildētāji īres maksājumus maksāja periodiski, nepietiekošā apmērā. 2016.gada jūlijā samaksāts EUR 20, tad 23 mēnešus nav maksāts vispār, 2018.gada jūlijā samaksāts EUR 25. Maksājumu kavējuma periods ir ilgāks par trīs mēnešiem, tāpēc atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^{2}$panta pirmās daļas 1.punktam, ir pamats izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. D/ un izlikt /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus, proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Tiesa atzīst, ka no /pers. D/ par labu prasītājam ir pamats piedzīt valsts nodevu EUR 236,57, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 5,27, kas samaksāti prasību iesniedzot.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.$^{1}$panta 2.daļai, nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, prasītājam atzīstamas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no paša kapitāla (Civillikuma 1765.pantā noteiktie likumiskie procenti).

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 93., 193.pantu, tiesa

**Rezolutīvā daļa**
**nosprieda:**

Apmierināt pilnā apjomā Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" prasību.

Izbeigt 2009.gada 8.aprīlī Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" un /pers. D/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu.

Izlikt /pers.D/, /pers. E/ un nepilngadīgo /pers. F/ no dzīvojamās telpas Nr./adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. D/ par labu Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" parādu par dzīvojamo telpu īri EUR 797,03, valsts nodevu EUR 236,57, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 5,27, kopā EUR 1038,87(viens tūkstotis trīsdesmit astoņi *euro* un 87 centi).

Parādu maksāt Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" reģistrācijas Nr.41203001885, AS „Swedbank" kontā LV47HABA0001402060076.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu-desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Atzīt Pašvaldības SIA „Ventspils nekustamie īpašumi" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos nokavējuma procentus 6% (sešus procentus) no simta gadā no paša kapitāla.

Spriedums pasludināts 2018.gada 6.novembrī.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Kurzemes apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Kurzemes rajona tiesā.

Tiesnese V.Pavlovska