Lietas Nr. C31382614
Lietas arhīva Nr. C-0285-16/11

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jelgavā 2016.gada 13.aprīlī

Jelgavas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese L.Ašmane
ar tiesas sēžu sekretāri S.Titovu,
piedaloties prasītājam /pers. A/ un atbildētājiem /pers. B/, /pers. C/,
2016.gada 30.martā izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. E/ par īres maksas apmēra noteikšanu.

Aprakstošā daļa

Prasītājs/pers. A/ iesniedzis tiesā prasības pieteikumu pret atbildētājiem /pers. B/, /pers. C/ un /pers. E/ par īres maksas apmēra noteikšanu, kurā lūdz noteikt atbildētājiem kā dzīvokļa Nr./adrese/ īrniekiem īres maksu no 2014.gada 1.maija 97,42 *euro* mēnesī, piedzīt no atbildētājiem valsts nodevu un citus ar tiesāšanos saistītos izdevumus.

Prasītājs savu prasību motivē ar to, ka prasītājam pieder īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/. Īpašums iegādāts 2013.gada 14.augustā. 2003.gada 14.aprīlī starp iepriekšējo īpašnieci un atbildētājiem noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums, ar kuru atbildētājiem izīrēts dzīvoklis Nr.6, platībā 38,90 kv/m. Prasītājs pārņēmis noslēgto īres līgumu. Līgumā īres maksa noteikta 0,75 *euro*/m^2 mēnesī. Prasītājs norāda, ka dzīvojamās mājas īres maksas finansiālā pamatojuma viena kvadrātmetra uzturēšanas izdevumi sastāda 3,35 *euro*/m^2 mēnesī. Tāpēc prasītājs 2013.gada 17.oktobrī izsniedzis atbildētājiem brīdinājumu par īres maksas paaugstinājumu, nosakot īres maksu 97,42 *euro* mēnesī no 2014.gada 1.maija. Tā kā brīdinājumā noteiktajā termiņā atbildētāji atbildi nebija snieguši, prasītājs 2014.gada 8.februārī ierakstītā vēstulē nosūtījis lūgumu parakstīt vienošanos par īres maksas izmaiņām, uz ko atbildētāji atbildējuši, ka nepiekrīt izīrētāja īres maksas paaugstinājumam, piedāvājot palielināt īres maksu par inflācijas pieaugumu. Atbildētāju piedāvājumam prasītājs nevar piekrist. Prasītājs norāda, ka īres maksas pieaugums nepieciešams, lai segtu namīpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos un uzturēšanas izdevumus – zemes, mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumus, mājas tehniskās uzturēšanas izdevumus, zemes un mājas pārvaldīšanas izdevumus. Atbildētājiem izsniegtajā finansiālajā pamatojumā ietvertie izdevumi mēnesī kopā sastāda 1727,30 *euro*. Viena kvadrātmetra uzturēšanas izdevumu aprēķins: 1727,30 *euro* : 515,15 m^2 (mājas kopīgā dzīvojamā platība) = 3,35 *euro*. Prasītājs brīdinājis par īres maksas paaugstinājumu 97,42 *euro* mēnesī, kas sastāda 2,50 *euro*/m^2 mēnesī. Tā kā atbildētāji ar prasītāju nav panākuši vienošanos par īres līgumā noteiktā īres maksas apmēra grozīšanu, tad strīds izšķirams tiesai.

Prasība pamatota ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, 11.pantu, 13.pantu.

Atbildētāji/pers. B/ un /pers. C/ iesnieguši tiesā rakstveida paskaidrojumus par celto prasību (lietas lapas 33-35), kuros lūdz pilnībā noraidīt prasību par īres maksas apmēra noteikšanu. Norāda, ka atbildētāji nevar piekrist prasītāja norādītajam īres maksas apmēram, jo 2003.gada 14.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma 2.1.punktā skaidri noteikta īres maksas noteikšanas un paaugstināšanas kārtība. Prasītājs šo līgumu ir atzinis sev par saistošu, nav apstrīdējis tā noteikumu spēkā esamību, līdz ar to tā noteikumi ir saistoši prasītājam kā izīrētāja tiesību pārņēmējam un atbildētājiem kā īrniekiem. Atbildētāji norāda, ka visas saistības, kas izriet no 2003.gada 14.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma atbildētāji ir godprātīgi izpildījuši un turpina pildīt – šobrīd maksā īres maksu EUR 78,90 mēnesī. Atbildētāji vērš tiesas uzmanību uz faktu, ka 2003.gada 14.aprīļa dzīvojamās telpas īres līgumā ir skaidri noteikta īres maksas paaugstināšanas kārtība, līdz ar to pusēm tā ir saistoša un citu kārtību likums neparedz. Atbildētāji uzskata, ka prasītāja iesniegtais īres maksas finansiālais pamatojums nesatur likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta un Ministru kabineta noteikumu Nr.1014 prasībām atbilstošu aprēķinu, jo no tā nav iespējams spriest, vai prasītāja norādītās uzturēšanas izdevumos iekļautās summas ir sadalītas starp visiem nama īrniekiem proporcionāli īrēto telpu platībai. Namīpašnieka paredzamās izmaksas un ieguldījumi īpašuma uzlabošanā nav iekļaujami īres maksā, jo nevar īrniekam uzlikt pienākumu investēt izīrētājam piederošajā īpašumā. Bez tam dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumos ir iekļaujami tikai nepieciešamie izdevumi, bet tajā nevar iekļaut derīgos izdevumus. Tāda pozīcija kā neparedzētie izdevumi prasītāja norādītajā brīdinājumā ir nekorekta, nav dokumentāli pamatota un pierādīta. Norāda, ka no judikatūras izriet, ka izīrētājs apsaimniekošanas izdevumos var ieskaitīt tikai tos faktiskos izdevumus, kas viņam reāli radušies un kas apstiprinās ar lietā iesniegtajiem pierādījumiem. Nav pieļaujams īres maksas paaugstināšanas finansiālajā pamatojumā iekļaut priekšā stāvošus, vēl neveiktus izdevumus un ieguldījumus, jo nevar īrniekam investēt izīrētājam piederošā īpašumā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.^{1}pantu, pamatojoties uz 2014.gada 27.augusta Rīgas apgabaltiesas priekšsēdētājas lēmumu, civillieta nodota izskatīšanai Jelgavas tiesai (lietas lapa 38).

Tiesas sēdē 2015.gada 4.martā prasītājs /pers. A/ prasību uzturēja pilnā apmērā. Papildus norādīja, ka, pārņemot īpašumu /adrese/ savā īpašumā, no 13 dzīvokļiem izīrēti bijuši pieci dzīvokļi. Iepriekšējos gados īpašums nav ticis apsaimniekots, līdz ar to prasītājs aptuveni aprēķinājis, cik izmaksās mājas uzturēšana. Norādīja, ka māja ir veca, tai nepārtraukti nepieciešami kādi ieguldījumi. Apliecināja, ka finansiālais pamatojums īres maksas paaugstināšanai, kas nosūtīts atbildētājiem, un prasība par īres maksas apmēra noteikšanu balstīti tikai uz prognozējamiem izdevumiem atbilstoši likumā noteiktajam un atbilstoši metodikai. Izmaksas ņemtas vidējās no internetā pieejamās informācijas. Iekļāvis īres maksā arī izdevumus par naudas līdzekļu piesaisti, jo izīrēšana ir komerciāls pasākums. Nekustamā īpašuma nodoklis aprēķināts pēc kadastra informācijā pieejamās nekustamā īpašuma vērtības. Īres maksas aprēķinos izmantota dzīvokļu kopējā platība 515,15 m^2, kas norādīta inventarizācijas dokumentos, atskaitot

pagraba, kāpņu un citu koplietošanas telpu platību. Precizēja, ka piedāvātā īres maksa ir 97,25 *euro* mēnesī, kas veidojas 2,50 *euro* sareizinot ar atbildētāju dzīvokļa platību 38,90 m^2, līdz ar to prasības pieteikumā pieļauta pārrakstīšanās kļūda, neprecīzi norādot īres maksu 97,42 *euro* mēnesī. Norādīja, ka ir degvielas izdevumi transportam, telefona izdevumi, amortizācija, citi izdevumi transportam – OCTA apdrošināšanas izdevumi, ziemas riepu iegādes izdevumi, kā arī nodokļu maksājumi. Apliecināja, ka atbildētāji šobrīd maksā īres maksu 29,24 *euro* mēnesī, kas ir nepietiekošā apmērā, jo izdevumi par mājas uzturēšanu nav mazi. Norādīja, ka arī piedāvātie 2,50 *euro* par kvadrātmetru nesegs visus reālos izdevumus.

Tiesas sēdē 2015.gada 4.martā atbildētāji /pers. C/ un /pers. B/ prasību neatzina. Paskaidroja, ka nepiekrīt īres maksas paaugstinājumam, balstoties uz noslēgtā īres līguma 2.1.punktu, kas paredz, ka pēc 2010.gada 31.decembra īres maksa tiek paaugstināta proporcionāli inflācijas pieaugumam, līdz ar to līgumā jau ir noteikta īres maksas paaugstināšanas kārtība. Uzskatīja, ka atbildētājiem nav jāsedz namīpašnieka paredzamās izmaksas, jo tas ir viņa īpašums. Norādīja, ka līdz 2013.gadam tikuši izvesti atkritumi, tīrīta kāpņu telpa, nekas nav mainījies arī pēc tam, kad mājas īpašnieks kļuvis prasītājs, mājai nekas nav kļuvis labāk, mājā nav kļuvis siltāk, arī dēļi tāpat krīt nost no ārsienām. Līdz ar to atbildētāji neredz pamatojumu īres maksas paaugstināšanai. Apliecināja, ka šobrīd maksā īres maksu 29,24 *euro* mēnesī, kas noteikta ar noslēgto īres līgumu.

Tiesas sēdē prasītājs /pers. A/ prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītā pamata un apmērā. Papildus paskaidroja, ka pēc iepriekšējās tiesas sēdes iesniedzis pierādījumus – čekus, kas pamato mājas apsaimniekošanas un uzturēšanas izdevumus. Čeki ir par ventilācijas šahtas tīrīšanu, koku apzāģēšanu, slotas iegādi, par gāzes vai benzīna iegādi automašīnai, par piekaramo atslēgu. Izmaksas par automašīnu uz mājas apsaimniekošanu prasītājs attiecina 50% apmērā, jo tā tiek izmantota arī savām vajadzībām. Izmaksās iekļautas arī telefona izmaksas 50% apmērā, datora izmaksas 100% apmērā, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, pārvaldnieka izdevumi un remonta izdevumi par materiālu iegādi. Aprēķinā vēl ir iekļauti izdevumi par teknes tīrīšanu, kanalizācijas sistēmas cauruļvadu tehniskās apkalpošanas izdevumi, nekustamā īpašuma nodokļa samaksa, grāmatvedības un juridisko pakalpojumu samaksas izdevumi, bet par šo izdevumu samaksu nekādi pierādījumi nav iesniegti, jo tie ir plānotie darbi (izdevumi). Norādīja, ka šobrīd vienīgie pamatojumi īres maksas paaugstinājumam ir transporta izdevumi, telekomunikāciju izdevumi un remonta materiāli. Apliecināja, ka ietverti arī izdevumi par logu ielikšanu ēkai /adrese/, kas uzlabo mājas vispārējo stāvokli, logi ielikti tikai atsevišķos dzīvokļos, atbildētāju dzīvoklī jau bijuši nomainīti logi. Uzskatīja, ka izdevumi par ieliktajiem logiem ir attiecināmi arī uz atbildētājiem, jo saskaņā ar Civillikumu ir vērtējami kā mājas kopējie izdevumi un dalāmi uz visiem īrniekiem. Ar logu ielikšanu prasītājs uzlabojis sava īpašuma stāvokli, tā vērtība pieaugusi, līdz ar to pieaug arī īpašuma īres maksa. Apliecināja, ka 2013. vai 2014.gadā mājai nomainījis visu kanalizāciju, kas atradusies mājas pagrabā. Apliecināja, ka katru gadu veic nekustamā īpašuma nodokļa samaksu, nodokļa lielums katru gadu mainās, piemērojot 1,5% likmi no kadastrālās vērtības. Īres maksas izmaksās iekļauta lielgabarīta atkritumu izvešana. Apliecināja, ka izmaksās norādītās apdrošināšanas izmaksas neveic, jo nav 400 *euro* gadā, ko samaksāt. Apliecināja, ka par juridisko pakalpojumu apmaksu nav samaksas dokumentu, bet grāmatvedības pakalpojumus veic pats, izdevumos par to paredzot minimālo algu mēnesī.

Tiesas sēdē atbildētāji /pers. C/ un /pers. B/ prasību neatzina. Papildus paskaidroja, ka joprojām nepiekrīt īres maksas paaugstinājumam. Norādīja, ka iesniegtie čeki ir par izdevumiem automašīnai, telefona izmaksām, par krāsni un logu ielikšanu, kas, atbildētāju ieskatā, nav attiecināmi uz īrniekiem. Apliecināja, ka atbildētāju dzīvoklī logus ielikuši paši atbildētāji par savu naudu jau sen, kā arī krāsni remontējuši par savu naudu. Nenoliedza, ka iesniegtie apmaksātie izdevumi par smilšu un slotu iegādi būtu attiecināmi uz mājas apsaimniekošanas pamatotiem izdevumiem. Norādīja, ka logi ielikti un remonta materiāli izlietoti tajos dzīvokļos, ko prasītājs vēlas izīrēt citiem īrniekiem, tas nekādā veidā neuzlabo atbildētāju kā īrnieku dzīves apstākļus. Uzskatīja, ka joprojām netiek kopta māja, bet tikai atsevišķi dzīvokļi, kas domāti peļņas gūšanai.

Tiesas sēdē atbildētājs /pers. E/ nav ieradies. Par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājam paziņots Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, ievietojot sludinājumu oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" (lietas lapa 109), jo uz prasības pieteikumā norādīto adresi nosūtītā pavēste atgriezta tiesā ar norādi, ka adresāts nav sastopams, atstāts aicinājums, beidzies glabāšanas laiks (lietas lapas 103-105), deklarētās dzīvesvietas atbildētājam nav (lietas lapa 106). Nekādi lūgumi no atbildētāja /pers. E/ nav saņemti, tiesai nav zināmi atbildētāja neierašanās iemesli. Tiesa nolēma skatīt lietu bez atbildētāja /pers. E/ klātbūtnes.

Motīvu daļa

Novērtējot lietā esošos rakstiskos pierādījumus, uzklausot prasītāja un atbildētāju paskaidrojumus tiesas sēdēs, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma daļēji.

Ar lietā esošo Zemesgrāmatu apliecības kopiju (lietas lapa 8) pierādīts, ka /pers. A/ ir nekustamā īpašuma /adrese A/ īpašnieks, pamatojoties uz 2013.gada 12.augusta un 2003.gada 14.augusta pirkuma līgumiem, īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrētas 2013.gada 29.augustā.

2003.gada 14.aprīlī starp iepriekšējo nekustamā īpašuma /adrese A/ īpašnieci /pers. I/ kā izīrētāju un atbildētājiem /pers. B/, /pers. C/ un /pers. E/ kā īrniekiem noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums (lietas lapas 9-11), saskaņā ar kuru izīrētājs nodod un atbildētāji pieņem lietošanā dzīvojamās telpas /adrese/, 38,90 kvadrātmetru platībā.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētājas /pers. C/ uzvārds līdz laulības noslēgšanai bija "/uzvārds/".

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.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka prasītājam ir saistošs atbildētāju un agrākā ēkas īpašnieka noslēgtais līgums, pamatojoties uz kuru atbildētājiem ir tiesības īrēt dzīvokli Nr.6, /adrese/.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta 1.daļu, dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Savukārt Civillikuma 2120.pantā noteikts, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Darījums, kas noslēgts pretēji šim noteikumam, ar nolūku apiet likumu vai pievilt trešo personu, nav spēkā, bet ja darījuma nolūks ir parādīt labvēlību šķietamam nomniekam vai īrniekam, tad tas atzīstams par dāvinājumu.

Saskaņā ar Civillikuma 2122.pantu, kā nomas tā īres maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākos pantos paredzēti pirkuma maksai.

Kā izriet no celtās prasības un atbildētāju rakstveida paskaidrojumiem, tad starp pusēm pastāv strīds par īres maksas apmēru, jo prasītājs to lūdzis noteikt 2,50 *euro* apmērā par vienu kvadrātmetru izīrētā dzīvokļa mēnesī, savukārt atbildētāji nepiekrīt šādai īres maksas paaugstināšanai, norādot, ka līgumā tā darbības laikā ir noteikta īres maksas paaugstināšanas kārtība (lietas lapas 33-35).

2003.gada 14.aprīlī noslēgtā Dzīvojamās telpas īres līguma 2.1.punktā noteikts, ka atbildētāji maksā izīrētājam telpu īres

maksu kopā ar komunālajiem maksājumiem līdz katra mēneša 5. datumam uz priekšu par tekošo mēnesi, izīrētāja pilnvarotai personai sekojoši: 0,36 Ls/m^2 par katru mēnesi līdz 31.12.2003.gadam un no 01.01.2004. gada līdz 31.12.2010.gadam 0,48 Ls/m^2 par katru mēnesi, pēc 31.12.2010.gada īres maksa tiek paaugstināta proporcionāli inflācijas pieaugumam.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties. 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. Strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

Ņemot vērā minēto likuma normu, tiesa atzīst, ka prasītājam kā izīrētājam ir tiesības prasīt noslēgtā līguma grozījumus arī attiecībā uz īres maksas lielumu un tās paaugstināšanas kārtību, ja atbildētāji nepiekrīt prasītāja piedāvājumam, tad strīdu izšķir tiesa saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem. Īres maksa nosakāma atbilstoši vispārīgiem civiltiesību principiem – pusēm brīvprātīgi vienojoties, ja šāda vienošanās netiek panākta, dzīvojamās telpas īres maksa pēc izīrētāja vai īrnieka prasības nosakāma tiesas kārtībā, ņemot par pamatu likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta noteikumus par mājas uzturēšanas (apsaimniekošanas) izdevumiem, kā arī peļņas daļas iekļaušanu īres maksā. Tādējādi strīds par īres maksas apmēru izšķirams prasības tiesvedības kārtībā saskaņā ar Civilprocesa likuma noteikumiem. Līdz ar to nav pamatoti atbildētāju iebildumi, ka īres maksa jāpaaugstina tikai tādā kārtībā, kā noteikts līgumā.

Ņemot vērā to, ka puses nevar labprātīgi vienoties par īres maksas apmēru un pusēm saistošais īres līgums neparedz citu kārtību īres līguma būtisko noteikumu grozīšanai, tad tiesa atzīst, ka prasītājam kā dzīvojamās mājas īpašniekam un izīrētājam ir tiesības prasīt noteikt īres maksu tiesas ceļā, to paaugstinot saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantu, jo īres maksa, ko atbildētāji piekrīt maksāt un maksā - 0,75 *euro* par kvadrātmetru dzīvojamās platības /adrese/ mēnesī, prasītāju nepamierina un, tiesas ieskatā, nevar tikt atzīta par patiesu vai tirgus apstākļiem atbilstošu atlīdzību par dzīvokļa īri Civillikuma izpratnē.

Tiesa konstatē, ka 2002.gada 20.janvāra MK noteikumi Nr.45 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika" ir zaudējuši spēku 2010.gada 1.septembrī. Ministru kabinets citu metodiku apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanai nav noteicis. Līdz ar to, izšķirot konkrēto strīdu un nosakot īres maksas apmēru, tiesa vadās no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta, kas nosaka, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido:

1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un

2) peļņa.

Apsaimniekošanas izdevumi sastāv no:

1) dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana);

2) normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai.

Ministru kabinets izdod noteikumus par metodiku, pēc kādas aprēķināmi šā panta trešajā daļā minētie apsaimniekošanas izdevumi.

Papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājami šādi obligātie maksājumi:

1) likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums;

2) dzīvokļa vai dzīvojamās mājas īpašnieka (valdītāja) un zemes īpašnieka noslēgtajā zemes nomas līgumā noteiktā zemes nomas maksa, ja izīrētā dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (turpmāk — zemes nomas maksa).

Lietā nav strīda par to, ka 2013.gada 16.oktobrī prasītājs nosūtījis atbildētājiem Paziņojumu par īres maksas paaugstināšanu no 2014.gada 1.maija, nosakot to Ls 68,46 jeb 97,42 *euro* mēnesī, kam pievienots prasītāja sastādītais finansiālais pamatojums (lietas lapas 13-16).

Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētāji paziņojumā norādītajā termiņā (līdz 2014.gada 1.februārim) būtu snieguši atbildi prasītājam uz paziņojumu.

2014.gada 8.februārī prasītājs nosūtījis atbildētājiem uzaicinājumu noslēgt vienošanos par īres maksas izmaiņām, ņemot vērā to, ka iebildumi par īres maksas finansiālo pamatojumu un par īres maksas noteikšanu 97,42 *euro* apmērā no 2014.gada 1.maija nav saņemti (lietas lapas 16-18). Prasītājs norāda, ka uz minēto uzaicinājumu atbildētāji snieguši atbildi, ka nepiekrīt īres maksas paaugstinājumam un piedāvājuši palielināt īres maksu par inflācijas pieaugumu. Lietā par minēto faktu pierādījumi nav iesniegti, bet atbildētāji arī nav apstrīdējuši minēto prasītāja apgalvojumu, nav iesnieguši savus konkrētus, detalizētus, uz aprēķiniem pamatotus iebildumus prasītāja nosūtītajam īres maksas finansiālajam pamatojumam.

Izšķirot konkrēto strīdu, tiesa par pamatu ņem prasītāja 2013.gada 16.oktobrī atbildētājiem nosūtīto finansiālo pamatojumu, jo tieši ar to bija pamatota īres maksas paaugstināšana un īres maksas apmērs, kam atbildētāji nepiekrita, un strīda izšķiršanai prasītājs cēla prasību tiesā. Izdarot šādu secinājumu, tiesa ņem vērā arī LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta izteiktās atziņas 2012.gada 26.jūnija spriedumā lietā Nr.SKC-401/2012, kur norādīts, ka "jāņem vērā arī īrnieka likumīgās intereses, kuram ir tiesības paļauties uz to, ka tiesā strīds par īres maksas apmēra palielināšanu tiks izvērtēts atbilstoši brīdinājumā norādītajam īres maksas finansiālajam pamatojumam". Līdz ar to arī prasītāja lietā vēlāk iesniegtos aprēķinus un pierādījumus tiesa vērtē kā pierādījumus sākotnējam, atbildētājiem nosūtītajam īres maksas noteikšanas finansiālajam pamatojumam.

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.

Ņemot vērā minēto, tiesa uzskata, ka īres maksas finansiālā pamatojuma pierādīšana ir prasītāja pienākums. Un saskaņā ar Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu, tiesa novērtē pierādījumus pēc savas iekšējās pārliecības, kas pamatota uz tiesas sēdē vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudītiem pierādījumiem, vadoties no tiesiskās apziņas, kas balstīta uz loģikas likumiem, zinātnes atziņām un dzīvē gūtiem novērojumiem.

Kā izriet no lietas materiāliem, tad dzīvojamās telpas īres maksa aprēķināta un pamatota ar dzīvojamās mājas /adrese/ īres maksas finansiālo pamatojumu (lietas lapa 16). Pēc tajā norādītā aprēķina dzīvojamās mājas dzīvokļu kopējās platības viena kvadrātmetra apsaimniekošanas izdevumi mēnesī, iekļaujot peļņu un nekustamā īpašuma nodokļu maksājumus, norādīti 3,35 *euro*, bet prasībā īres maksu lūgts noteikt 2,5 *euro* par kvadrātmetru mēnesī. Tiesas ieskātā atbilstoši likuma nosacījumiem īres maksa nosakāma atsevišķi un atsevišķi nosakāms papildus maksājamais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums, kas pievienojams noteiktajam ikmēneša īres maksas maksājumam, nevis tajā iekļaujams, kā to norādījis aprēķinā prasītājs.

Īres maksas aprēķinā (lietas lapa 16), tiesas ieskatā, pamatoti iekļauti:

- Mājas un tai pieguļošās teritorijas sanitārās kopšanas izdevumi: dzīvojamās mājas un teritorijas kopšanas izdevumi un

materiālu izdevumi Ls 663,12 gadā, sētnieka atalgojums Ls 483,60 gadā, deratizācijas un dezinfekcijas izdevumi Ls 53,68 gadā;

- Mājas tehniskās uzturēšanas un apkalpošanas izdevumi: teknes tīrīšanas izdevumi Ls 180,00 gadā, ūdensvada un kanalizācijas cauruļvadu sistēmas tehniskās apkalpošanas izdevumi Ls 120 gadā, koplietošanas elektrotīklu tehniskās apkalpošanas izdevumi Ls 120 gadā, ventilācijas/dūmvadu šahtu pārbaudes, tīrīšanas izdevumi Ls 190 gadā, koku apzāģēšanas izdevumi Ls 140 gadā, jumta tīrīšanas izdevumi Ls 361 gadā.

Minētie izdevumi daļēji apstiprinās ar prasītāja vēlāk iesniegtajiem maksājumu dokumentiem (lietas lapas 111-205). Tiesa atzīst, ka minētie izdevumi atbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otrās daļas 1.punktā norādītajiem mājas tehniskās uzturēšanas izdevumiem, tie ir saprātīgi un samērīgi jebkuras ēkas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem, līdz ar to tos ir pamats iekļaut apsaimniekošanas izdevumos un īres maksā, kaut arī lietā nav pilnībā pierādīts, ka tieši šādu izdevumu samaksu veicis prasītājs. Tomēr tiesa atzīst par vispār zināmu faktu, ka šādi izdevumi ir mājas uzturēšanai nepieciešami, tie ir nepieciešamie izdevumi Civillikuma 865.-868.pantu izpratnē, tie ir saistāmi ar ēkas uzturēšanu tādā mērā, kas rada iespēju to lietot. Bez tam atbildētāji pēc būtības neiebilda minētajiem izdevumiem, tikai norādīja, ka prasītājs šādus darbus mājas uzturēšanā neveic, bet tiesa atzīst, ka, nesaņemot atbilstošu īres maksu, prasītājam ir apgrūtināta kvalitatīva un sistemātiska mājas uzturēšanas darbu veikšana. Minēto apsvērumu dēļ, tiesas ieskatā šie izdevumi ir attiecināmi uz likumā noteiktajiem mājas tehniskās uzturēšanas izdevumiem un ņemami vērā, izvērtējot īres maksas palielināšanas finansiālo pamatojumu.

Tāpat tiesas ieskatā nav pamata lietā apšaubīt, ka ēkas īpašniekam izdevumi, kas saistīti ar norēķiniem ar pakalpojumu sniedzējiem, gadā varētu sastādīt Ls 180, transporta izdevumi gadā varētu sastādīt Ls 260,71, pasta un telekomunikāciju izdevumi gadā varētu sastādīt Ls 96,00, kā tas norādīts īres maksas finansiālajā pamatojumā (lietas lapa 16). Minētie izdevumi daļēji apstiprinās arī ar prasītāja vēlāk iesniegtajiem maksājumu dokumentiem (lietas lapas 111-205), kuros parādās lielākas minēto izdevumu summas, bet tās visas, tiesas ieskatā, nav attiecināmas uz konkrētās ēkas apsaimniekošanu un nav pilnībā iekļaujamas īres maksā. Pēc būtības atbildētāji šiem izdevumiem nav iebilduši, tikai norādījuši, ka ēkas apsaimniekošanā nekas nav mainījies, salīdzinot ar iepriekšējo mājas īpašnieku. Tiesa uzskata, ka norādītie izdevumi ir saprātīgi un samērīgi, kas rodas katram uzņēmējam, veicot uzņēmējdarbību un sniedzot pakalpojumus, tajā skaitā arī mājas apsaimniekošanas un uzturēšanas pakalpojumus, līdz ar to tie ir iekļaujami īres maksā.

Ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" nosacījumus un judikatūrā izteiktos secinājumus, tiesa atzīst, ka remonta izdevumi ir ieguldījumi prasītāja īpašuma uzlabošanā, kurus jāveic pašam īpašniekam, un ar tiem nevar pamatot īres maksas paaugstināšanu, jo ēkas remonts, logu nomaiņa nav saistāms ar ēkas tehnisku uzturēšanu, bet gan tās labiekārtošanu. Līdz ar to tiesa atzīst, ka īres maksas palielināšanas finansiālajā pamatojumā nepamatoti iekļauti sekojoši izdevumi: lielgabarīta atkritumu izvešanas izdevumi Ls 180 gadā (lielgabarīta atkritumi rodas tikai veicot remontdarbus, nevis apsaimniekojot un uzturot ēku), tehniskās apsekošanas, remontdarbu organizēšanas izdevumi Ls 180 gadā, avārijas likvidācijas un sistēmas atjaunošanas remontmateriālu izdevumi Ls 600 gadā, mājas konstrukciju remontu darbu izdevumi Ls 500,00 gadā. Tāpat attiecībā uz nepieciešamajiem izdevumiem nav attiecināmi naudas līdzekļu piesaistes izdevumi Ls 1507,50 gadā, jo kā norādīja prasītājs šeit ir domāti izdevumi kredīta saņemšanai mājas remontam, kas atzīstams par investīciju īpašumā, kas nav jāapmaksā īrniekam. Nepieciešamie izdevumi Civillikuma izpratnē, tiesas ieskatā, nav arī izdevumi ārkārtas gadījumiem Ls 360,80 gadā, līdz ar to tie nav iekļaujami īres maksā.

Nenoliedzot, ka prasītājam varētu rasties izdevumi par grāmatvedības pakalpojumiem, juridiskajiem pakalpojumiem, pārvaldnieka administratīvajiem izdevumiem, valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas, nodokļu maksājumi, tiesa atzīst, ka lietā nav iegūti pierādījumi par šādu izdevumu esamību prasītājam konkrētajā īres maksas finansiālajā pamatojumā norādītajā apmēra. Līdz ar to tiesa atzīst, ka tos nav pamata iekļaut īres maksā konkrētajā situācijā. Tiesa nevar atzīt, ka šādi izdevumi ir nepieciešami un samērīgi, bez papildus pierādījumiem lietā. Pat, ja izdevumi tiek plānoti nākotnē, tie nevar būt abstrakti, tiem jābūt pamatotiem un konkrētajam nekustamajam īpašumam nepieciešamiem, bet šādus pierādījumus prasītājs nav iesniedzis lietā.

Atbilstoši prasītāja aprēķinam (finansiālajam pamatojumam) mājas amortizācijas izdevumi noteikti 10% apmērā no Ls 24000,00 gadā, kas ir Ls 1200,00 (1707,45 *euro*) gadā (lietas lapa 16). Tiesa atzīst, ka, ņemot vērā normatīvo aktu nosacījumus un judikatūrā paustās atziņas, mājas amortizācijas aprēķins veicams, ņemot vērā ēkas kadastrālo vērtību 137013 *euro*, un nosakot īres maksā iekļaujamo mājas amortizācijas daļu 1% gadā no ēkas kadastrālās vērtības, kas ir 1370,13 *euro* gadā.

Ievērojot minēto, veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa atzīst, ka īres maksas finansiālajā pamatojumā norādītie ēkas apsaimniekošanas izdevumi Ls 2848,11 (4052,50 *euro*) gadā plus amortizācijas izdevumi 1370 *euro* gadā, kopā 5422,63 *euro* gadā ir pamatoti ar lietas materiāliem, prasītāja aprēķiniem, kurus pēc būtības atbildētāji lietā nav apstrīdējuši, nav iesnieguši savus aprēķinus vai pamatotus iebildumus, tikai turpinājuši maksāt iepriekšējo īres maksu, līdz ar to tie likumīgi attiecināmi uz īres maksas paaugstināšanas finansiālo pamatojumu.

Ņemot vērā prasībā norādīto mājas kopīgo dzīvojamo platību 515,15 kv.m (lietas lapas 20-26) un minētos mājas apsaimniekošanas izdevumus 5422,63 *euro*, tad dzīvojamās telpas īres maksā iekļaujamā mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa par vienu kvadrātmetru gadā nosakāma 10,53 *euro*, bet mēnesī – 0,88 *euro* apmērā.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.pants nosaka, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido:

1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un

2) peļņa.

Attiecībā par peļņu prasītājs to īres maksas finansiālajā pamatojumā (lietas lapas 16,213) noteicis 6% gadā no ieguldītās summas Ls 44529,00 (63359,06 *euro*), kas ir Ls 2671,74 gadā (ieguldījuma riska atlīdzība). Tiesas ieskatā šāds peļņas aprēķins nav pamatots un saprotams.

Nosakot īres maksā iekļaujamo peļņas daļu, tiesa uzskata, ka piemērojams Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulā (EK) 1722/2005 "Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem" norādītais, kā tas atzīts arī pastāvošajā judikatūrā (AT Senāta 2011.gada 16.novembra spriedumā lietā Nr.195/2011), nenoliedzot, ka minētā regula tieši neregulē izskatāmo jautājumu. Taču tajā norādīto var pielietot kā vienu no kritērijiem īres maksā iekļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai.

Minētās regulas 1.1.punktā noteikts, ka tīrais darbības rezultāts būtu aprēķināms, piemērojot nemainīgu, reālu gada peļņas normu 2,5 % no tīrās vērtības īpašnieku apdzīvoto mājokļu fondam pašreizējās cenās (aizstāšanas izmaksas). Reālas peļņas norma 2,5 % tiek piemērota mājokļu fonda vērtībai pašreizējās cenās, jo pieaugums mājokļu pašreizējā vērtībā jau ir ņemts vērā pastāvīgās uzskaites modelī.

Ņemot vērā minēto un Latvijas Republikā pastāvošo kārtību ēkas kadastrālās vērtības noteikšanai, tiesa atzīst, ka peļņa

aprēķināma no ēkas kadastrālās vērtības, jo tā tiek noteikta, ņemot par pamatu nekustamā īpašuma tirgus vērtības koeficientu.

Tiesa atzīst, ka atbilstoši iepriekš minētās regulas pamatnostādnēm ir piemērojama nemainīga, reāla gada peļņas norma 2,5% no ēkas kadastrālās vērtības, kas lietā pierādīta ar informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas (lietas lapa 19) 137013 *euro* apmērā. Līdz ar to, veicot matemātiskus aprēķinus, tiesa atzīst, ka īres maksā ietilpstošā īpašnieka peļņas daļa nosakāma 0,55 *euro* apmērā par vienu kvadrātmetru (2,5% no 137013 *euro* tiek dalīts uz 12 mēnešiem, savukārt iegūtā summa tiek dalīta ar dzīvojamās mājas platību 515,15 kvadrātmetri), kas atzīstama par samērīgu un tādu, kas nodoršina līgumslēdzēju pušu tiesisko vienlīdzību, dodot iespēju izīrētājam gūt pienācīgu peļņu, vienlaicīgi aizsargājot īrnieka kā patērētāja intereses. Nosakāmā īres maksā iekļaujamā peļņas daļa nepārsniedz prasītāja īres maksas finansiālajā pamatojumā iekļauto.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka prasības daļā par īres maksas noteikšanu ir apmierināma daļēji, nosakot īres maksu 0,88 *euro* +0,55 *euro* = 1,43 *euro* apmērā par vienu kvadrātmetru atbildētāju izmantojamās dzīvojamās platības.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.pantā norādītajam, papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājams likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums.

Atbilstoši prasītāja iesniegtajam īres maksas finansiālajam pamatojumam prasītājs ēkas nekustamā īpašuma nodokli norādījis 0,6% apmērā gadā no summas Ls 96294,00 (lietas lapa 16). Prasītājs nav iesniedzis nevienu pierādījumu par konkrēta nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par izīrējamo nekustamo īpašumu. Bet tiesa atzīst par vispār zināmu faktu, ka par jebkuru nekustamo īpašumu ir maksājams likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodoklis, izņemot tos gadījumus, kas norādīti likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 1.panta otrajā daļā, bet lietā nav iegūti pierādījumi, ka minētie izņēmumi būtu attiecināmi uz konkrēto nekustamo īpašumu.

Likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 3.pantā noteikts, ka nekustamā īpašuma nodokļa likmi vai likmes no 0,2 līdz 3 procentiem no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības nosaka pašvaldība savos saistošajos noteikumos, kurus tā publicē līdz pirmstaksācijas gada 1.novembrim. Ja pašvaldība līdz noteiktajam termiņam saistošos noteikumus nav publicējusi, nekustamā īpašuma nodokļa likme ir dzīvojamām mājām neatkarīgi no tā, vai tās ir vai nav sadalītas dzīvokļu īpašumos 0,6 procenti no kadastrālās vērtības daļas, kas pārsniedz 106 715 *euro.*

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasītāja norādītā nekustamā īpašuma nodokļa likme ir pamatota, bet tā aprēķināma no ēkas kadastrālās vērtības, nevis no prasītāja norādītās summas, kam nav pamatojuma.

Līdz ar to atbildētājiem papildus noteiktajai ikmēneša īres maksai maksājams nekustamā īpašuma nodokļa maksājums 0,13 *euro* par vienu kavdrātmetru īrētā dzīvokļa platības (0,6% no 137013 *euro* : 12 : 515,15 m^2).

Tiesas ieskatā nav pamata uzlikt par pienākumu atbildētājiem kā dzīvokļa īrniekiem papildus īres maksai maksāt nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par zemes īpašumu /adrese/.

Novērtējot visu iepriekš teikto, tiesa atzīst, ka maksājums par dzīvokļa Nr.6, /adrese/ īri atbildētājiem nosakāms 1,56 *euro* par vienu kvadrātmetru īrētā dzīvokļa platības mēnesī, ko veido – īres maksa 1,43 *euro* un likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums 0,13 *euro* par vienu kvadrātmetru, bet prasība daļā par īres maksas noteikšanu 0,94 *euro* par vienu kvadrātmetru dzīvokļa platības mēnesī ir noraidāma.

Saskaņā ar celto prasību, prasītājs lūdzis noteikt paaugstināto īres maksu no 2014.gada 1.maija. Izvērtējot, no kura laika nosakāms atbildētāju pienākums veikt īres maksas samaksu paaugstinātā apmērā, tiesa ņem vērā apstākli, ka ar tiesas spriedumu tiek noteikts mazāks ikmēneša maksājuma par dzīvojamo telpu /adrese/ īri apmērs, nekā to prasībā lūdzis prasītājs. AT Senāts 2011.gada 16.novembra spriedumā lietā Nr.SKC195/2011 atzinis, ka, samazinot īres maksas apmēru, tiesas noteiktā īres maksa jāmaksā no sprieduma pasludināšanas brīža. Tāpat arī tiesību doktrīnā norādīts, ka, ja izīrētājs piedāvājis paaugstināt īres maksu tādā apmērā, kuru tiesa atzīst par nepamatotu, un ar spriedumu tiek noteikts cits – mazāks īres maksas apmērs, tad tiesas noteiktais īres maksas apmērs jāmaksā no sprieduma pieņemšanas brīža (R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 102.-104.lpp.).

Ņemot vērā norādīto, tiesa atzīst, ka ar tiesas spriedumu noteiktais īres maksas apmērs un noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums veicams, sākot no sprieduma pasludināšanas brīža.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Ņemot vērā to, ka prasītājs, ceļot prasību, lūdz noteikt īres maksu 2,50 *euro*/m^2 mēnesī, bet prasība apmierināma daļēji, nosakot īres maksu 1,56 *euro*/m^2 mēnesī, kas sastāda 62,40% no prasībā norādītās summas, tad no atbildētājiem par labu prasītājam piedzenami 62,40% no prasītāja samaksātajiem tiesas izdevumiem, tos izdalot vienlīdzīgās daļās no katra atbildētāja.

Kopējie prasītāja samaksātie tiesas izdevumi šajā lietā bija valsts nodeva 127,44 *euro* (lietas lapas 4,27) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 26,61 *euro* (lietas lapas 5,110).

Līdz ar to no katra atbildētāja par labu prasītājam piedzenami samaksātie tiesas izdevumi kopsummā 32,04 euro ((127,44 *euro* + 26,61 *euro*) x 62,40% : 3).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}panta pirmo daļu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, par mantas atdošanu natūrā, par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms nekavējoties. Tiesa atzīst, ka minētā likuma norma attiecas arī uz izskatāmo prasību un līdz ar to atbildētājiem nosakāms termiņš sprieduma daļā par tiesas izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.p.,10.p., 12.p., 34.p., 41.p., 93.p., 97.p., 190.p., 193.p., 195.p., 204.^{1}p., tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Noteikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, un /pers. E/, personas kods /personas kods/, ikmēneša maksājumu par dzīvokļa Nr.6, /adrese/ īri - 1,56 *euro* par vienu kvadrātmetru dzīvokļa platības, ko veido

īres maksa 1,43 *euro* par vienu kvadrātmetru un nekustamā īpašuma nodokļa maksājums 0,13 *euro* par vienu kvadrātmetru, nosakot pienākumu veikt minētos maksājumus no sprieduma pasludināšanas brīža.

Noraidīt prasību daļā par īres maksas noteikšanu 0,94 *euro* par vienu kvadrātmetru dzīvokļa platības mēnesī.

Piedzīt no /pers. B/, /pers. C/ un /pers. E/ par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 32,04 *euro* (trīsdesmit divus *euro* 04 centus) no katra.

Noteikt termiņu sprieduma daļā par tiesas izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei - 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums – 2016.gada 27.aprīlis.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesai, iesniedzot apelācijas sūdzību Jelgavas tiesā.

Tiesnese L.Ašmane