Lietas arhīva Nr. C-0796-18/5
ECLI:LV:REZT:2018:0507.C26211417.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknes tiesa
šādā sastāvā: tiesnese T. Maļinovska
ar sekretāri I.Virzu
2018.gada 3.maijā, atklātā tiesas sēdē Rēzeknē, Dārzu ielā 24, izskatot civillietu pēc sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks" prasības pieteikuma pret /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un /pers. A/ un viņas ģimenes locekļu izlikšanu no dzīvokļa Nr.2, /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī īres maksas un apsaimniekošanas maksas parāda EUR 215,58 un līgumsoda EUR 3,28 piedziņu,

Aprakstošā daļa :

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk tekstā SIA) „Rēzeknes Namsaimnieks" iesniedza tiesā prasības pieteikumu pret /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un /pers. A/ un viņas ģimenes locekļu izlikšanu no dzīvokļa Nr.2, /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī īres maksas un apsaimniekošanas maksas parāda EUR 215,58 un līgumsoda EUR 3,28 piedziņu, sakarā ar to, ka atbildētāji nemaksāja par īri no 01.03.2017. līdz 30.11.2017.

Prasībā prasītājs norāda, ka 2017.gada 29.martā starp /pers. A/ un SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/, īri. Noslēgtā līguma 3.daļā tika noteikta īres maksa, kā arī citu maksājumu segšanas kārtība. Neskatoties uz to, ka atbildētājai ir pienākums norēķināties ar prasītāju, apmaksa par sniegtajiem pakalpojumiem, kā arī īres maksa netiek segta regulāri.

Starp Rēzeknes pilsētas domi un prasītāju 2016.gada 30.decembrī tika noslēgts Pilnvarojuma līgums, ar kuru Rēzeknes pilsētas dome nodod tās īpašumā un valdījumā esošos dzīvokļus pārvaldīt un apsaimniekot SIA „Rēzeknes Namsaimnieks". Līguma 2.1.2.punktā ir noteikts, ka prasītājam ir pienākums nodrošināt pārvaldīšanā nodotos dzīvokļu ar pamatpakalpojumiem [...]. Šī līguma 2.9.1.punktā ir noteikts SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" pienākums sniegt prasības tiesās par dzīvojamo telpu īres līgumu izbeigšanu un īpašumā iemitināto personu izlikšanu no dzīvojamās mājas telpām [...]. Līdzīgas prasītāja tiesības un pienākumi noteikti arī 2009.gada 1.oktobrī noslēgtajā Deleģēšanas līgumā par Rēzeknes pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Kopā ar galveno īrnieci /pers. A/ dzīvojamā telpā /adrese/, ir iemitināti viņas ģimenes locekļi - /pers. B/ un /pers. C/.

Rēzeknes pilsētas dome ar 2006.gada 27.oktobra lēmumu Nr.392 noteica, ka dzīvojamo telpu īres maksa sākot ar 2007.gada 1.februāri ir Ls 0,30 par 1m3. Ar 2013.gada 25.janvāra lēmumu Nr.37 Rēzeknes pilsētas dome noteica, ka dzīvojamo telpu īres maksa no 2013.gada 1.jūnija sastāv no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļas un peļņas, kas ir Ls 0,10 par vienu dzīvojamo telpu kopējās platības kv.m. mēnesī.

Neskatoties uz to, ka atbildētājiem ir pienākums norēķināties ar prasītāju, apmaksa par sniegtajiem pakalpojumiem, kā arī īres maksa netiek segta.

Uz šo bridi ir izveidojies parāds par dzīvojamās telpas /adrese/, īri un apsaimniekošanu EUR 215,58 apmērā. Saskaņā ar 2017.gada 29.marta Dzīvojamās telpas īres līguma 3.3.punktu, par parādu ir aprēķināts līgumsods EUR 3,28 apmērā. Kopā atbildētāju saistības pret prasītāju ir EUR 218,86.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrajai daļai, atbildētāji tika brīdināti par parāda apmaksu ar ierakstītām vēstulēm, kā arī katru mēnesi tiek nosūtīti rēķini, kuros tiek atspoguļota parāda summa un apmaksas termiņš. Papildus atbildētāji tika brīdināti ar uzaicinājumu nokārtot saistības, kas publicēts oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis".

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 127.-130. pantiem, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 10., 11.1., 12.pantu, 28.^{2} panta pirmo un otro daļu, prasītājs lūdz tiesu – izbeigt 2017.gada 29.martā noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/, personas kods /personas kods/; izlikt /pers. A/ no dzīvokļa Nr.2, /adrese/, kopā ar viņas ģimenes locekļiem - /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kopā ar telpā esošajām mantām; piedzīt solidāri par labu prasītājam parādu par dzīvojamo telpu īri un apsaimniekošanu EUR 215,58 un līgumsodu EUR 3,28, kopā EUR 218,86 par laika periodu no 01.03.2017. līdz 30.11.2017., kā arī piedzīt visus tiesas izdevumus.

Tiesas sēdē prasītāja SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" pārstāve /pers. E/ nepiedalījās, lietā ir iesniegums ar lūgumu izskatīt lietu bez prasītāja pārstāves klātbūtnes, prasītāja prasību uztur pilnā apmērā. Papildus pārstāve iesniegumā norādīja, ka atbildētāji nekādus maksājumus par īri un apsaimniekošanu neveic, parāds ir palielinājies un uz 30.04.2018. sastāda EUR 361,29 (l.l.54.,55.).

Atbildētāji/pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ tiesas sēdē neieradās, par neierašanās iemesliem nepaziņoja. Par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājiem tika paziņots Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, nosūtot pavēstes ierakstītā sūtījumā uz atbildētāju deklarēto dzīves vietu (l.l.57.). Ņemot vērā minēto, tiesa uzskatīja par iespējamu izskatīt lietu bez atbildētāju klātbūtnes.

Novērtējot lietā esošos materiālus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā sekojošu iemeslu dēļ:

Motīvu daļa:

Konstatēts, ka 2017.gada 29.martā SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" noslēdza dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/ par vienistabas dzīvokļa Nr.2, /adrese/ ar kopējo plātību 19,24 kv.m., īri. Noslēgtā līguma 3.daļā tika noteikta īres maksas, kā arī citu maksājumu segšanas kārtība (l.l.9.).

Īres līguma 2.1.punktā puses vienojās, ka šis līgums stājās spēkā ar tā parakstīšanas dienu un ir spēkā uz nenoteiktu laiku.

Saskaņā ar īres līguma 5.1.6.punktu īrniekam ir pienākums apmaksāt komunālos pakalpojumus, slēdzot tiešos līgumus ar uzņēmumiem, kas sniedz šos pakalpojumus.

Saskaņā ar SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" prasības pieteikumā sniegto informāciju galvenā īrniece /pers. A/ un viņas ģimenes locekļi /pers. B/ un /pers. C/ dzīvo un deklarēti dzīvoklī Nr.2, /adrese/ (l.l.4.).

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.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos.

Savukārt, īres līguma 6.3.punkts nosaka, ka īrnieka ģimenes locekļiem, kas dzīvo kopā ar viņu, tāpat kā īrniekam, ir visas līgumā paredzētas tiesības un šajā līgumā noteiktie pienākumi.

No minētā izriet, ka īres maksājumu, un citu īres līgumā paredzēto maksājumu veikšanas pienākums ir, pirmkārt, galvenajai īrniecei /pers. A/ un līdz ar viņu solidāri arī viņa pilngadīgajiem ģimenes locekļiem - /pers. B/ un /pers. C/.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas un komunālo maksājumu parādu redzams, ka atbildētāju parāds par dzīvokļa īri, elektroenerģiju koplietošanas telpās, sadzīves atkritumu izvešanu un apsaimniekošanu, uzkrājumu fondu un elektroplīti izveidojies laika periodā no 01.03.2017. līdz 30.11.2017. un sastāda EUR 215,58 (l.l.8.). Prasītāja pārstāve iesniegumā ir norādījusi, ka parāda summa turpina palielināties un uz 30.04.2018. sastāda EUR 361,29 (l.l.55.).

Ņemot vērā minēto, prasītājam ir pamats prasīt solidāri no atbildētājiem /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ parāda samaksu par visu minēto periodu.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas parādu redzams, ka par īres maksas un apsaimniekošanas maksas savlaicīgu nemaksāšanu ir aprēķināts līgumsods, kura summa sastāda EUR 3,28 (l.l.8.).

Atbildētāji nav ievērojuši norēķinu kārtību, kas ir noteikta īres līguma 3.1.punktā, līdz ar to pielaiduši nokavējumu, kas ir par pamatu prasītājam aprēķināt līgumsodu atbilstoši īres līguma 3.3.punktam, kas noteic, ka maksājumu kavējuma gadījumos īrnieks par katru nokavēto dienu maksā izīrētājam līgumsodu 0,164% apmērā no kopējās parāda summas (l.l.8.).

Saskaņā ar Civillikuma 1717. pantu līgumsodu var pievienot katram līgumam, un to var noteikt ne vien naudā, bet arī citās vērtībās. Līgumsoda apmēru noteic līdzēji, un tas nav aprobežots ar zaudējumu lielumu, kādi paredzami no līguma neizpildīšanas.

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

Ņemot vērā minēto, prasītājam ir pamats prasīt solidāri no atbildētājiem parāda par dzīvojamās telpas īri un apsaimniekošanas maksas samaksu un līgumsoda samaksu.

Maksājumu saistības saskaņā ar Civillikuma 1811.pantu izpilda ar samaksu. Uz lietas izskatīšanas dienu tiesā nav iesniegti pierādījumi, kas liecinātu par īres maksas un komunālo maksājumu parāda samaksu vai liktu apšaubīt prasības pamatotību un likumību, noslēgtais līgums ir spēkā. Parāds turpina palielināties.

Ņemot vērā augstākminēto, tiesa secina, ka no atbildētājiem solidāri prasītāja labā jāpiedzen parāds EUR 215,58 apmērā un līgumsods EUR 3,28 apmērā.

Īres līguma 2.2.punkts nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai likumā "Par dzīvojamo telpu īri" paredzētajos gadījumos un kārtībā.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.punkts nosaka, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku 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. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otro daļu izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā jābrīdina īrnieks par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas parādu redzams, ka atbildētāji maksājumus par dzīvokļa īri, komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksājumus nav veikuši ilgstoši, vairāk nekā trīs mēnešus: parāds par dzīvojamās telpas īri izveidojies laikā no 01.03.2017. līdz 30.11.2017. un sastāda EUR 215,58 (l.l.8.). Saskaņā ar prasītāja finanšu datiem parāds turpina palielināties (l.l.55.).

Atbildētāji ir brīdināti par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas gan ar 21.09.2017. rakstveida brīdinājumu (l.l.10.-12.), gan saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmajā daļā noradīto, ir 08.11.2017. publikācija oficiālajā laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" (l.l.13.).

Ņemot vērā augstākminēto, tiesa secina, ka ir pamats īres attiecību izbeigšanai un atbildētāju izlikšanai no dzīvokļa saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}pantu.

Prasītāja SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" prasījuma tiesības pret atbildētājiem izriet no 2009.gada 1.oktobra Deleģēšanas līguma par Rēzeknes pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (l.l.15.-20.) un 2016.gada 30.decembrī noslēgtā Pilnvarojuma līguma par Rēzeknes pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (l.l.23.-33.).

Prasītājam ir tiesas izdevumi EUR 149,62 apmērā (valsts nodeva EUR 142,28 apmērā, izdevumi, kas saistīti ar prasības pieteikuma un pavēstu piegādāšanu EUR 7,34 apmērā), kurus saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu jāpiedzen solidāri no atbildētājiem /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ prasītāja labā.

Rezolutīvā daļa :

Pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.punktu, Civillikuma 1587., 1720., 1717.pantiem, Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 193.pantu, 204.^{1}pantu, tiesa

nosprieda :

prasību apmierināt.

Izbeigt starp SIA „Rēzeknes Namsaimnieks", reģ. nr.40003215461 un /pers. A/, personas kods /personas kods/, 2017.gada 29.martā noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt /pers. A/ un viņas ģimenes locekļus /pers. B/, personas kods /personas kods/ un /pers. C/, personas kods /personas kods/, no dzīvokļa Nr.2, /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas kopā ar telpā esošajām mantām.

Piedzīt solidāri no /pers. A/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/ un /pers. C/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rēzeknes Namsaimnieks", reģ.nr. 40003215461, labā parādu par laika posmu no 01.03.2017. līdz

30.11.2017. EUR 215,58 apmērā, līgumsodu EUR 3,28 apmērā un tiesas izdevumus EUR 149,62 apmērā, kopā EUR 368,48 (trīs simti sešdesmit astoņi euro un 48 eurocenti).

Piedzītās summas pārskaitīt SIA „Rēzeknes Namsaimnieks", reg.nr.40003215461 bankas kontā Nr.LV19HABA0551005214298, AS "Swedbank".

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Latgales apgabaltiesā no sprieduma pasludināšanas dienas (03.05.2018.), iesniedzot apelācijas sūdzību Rēzeknes tiesā.

Tiesnese: **T.Maļinovska**