Lietas arhīva Nr. C-1111-21/25
ECLI:LV:RPPT:2021:0317.C68332820.3.S

SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 17.martā

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa: tiesnese S.Cīrule

Daugavgrīvas ielā 58, rakstveida procesā izskatīja civillietu Rīgas pilsētas pašvaldības prasībā pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu, īres maksas, komunālo maksājumu parāda un līgumsoda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2020.gada 25.jūlijā (ar vēlākiem precizējumiem) Rīgas pilsētas pašvaldība cēlusi tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/, kurā pamatojoties uz Ministru kabineta 2006.gada 12.decembra Noteikumu Nr.999 "Kārtība, kādā dzīvojamās telpas īrnieks un izīrētājs norēķinās ar pakalpojuma sniedzēju par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu" 2., 3.punktu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 10., 11., $11.^3$, 12., 28., $28.^2$pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu, Civillikuma 863., 1587., 1651.,pantu, 1652.panta trešo daļu, 1662., 1759., 1765., 1779., 1828.pantu, lūgts: 1) izbeigt 2011.gada 28.aprīļa dzīvojamās telpas īres līgumu Nr.395216/1 ar atbildētāju par dzīvojamās telpas /Nr./, /adrese/ īri un izlikt atbildētāju no strīdus dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas ar viņam piederošajām mantām; 2) piedzīt no atbildētāja pamatparādu par īri, apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem 1407,65 *euro*; līgumsodu 113,31 *euro*, kā arī tiesas izdevumus.

Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā ir dzīvojamā telpa /Nr./, /adrese/.

Pamatojoties uz 2016.gada 8.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr.RD-16-418-lī SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" veic pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanu.

2011.gada 28.aprīlī starp prasītāju un atbildētāju noslēgts īres līgums /Nr./ par strīdus dzīvojamās telpas izīrēšanu uz nenoteiktu laiku.

Atbildētājs nav pilnībā un regulāri norēķinājies ar prasītāju par dzīvojamās telpas īri un saņemtajiem pakalpojumiem, kamdēļ par periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2020.gada 1.jūnijam izveidojies maksājumu parāds 1407,65 *euro*.

2020.gada 6.janvārī prasītāja nosūtījusi atbildētājam brīdinājumu par parāda esamību un tā nenomaksāšanas sekām, kuru atbildētājs saņēmis 2020.gada 22.janvārī.

Pamatojoties uz īres līguma 2.6.apakšpunktu prasītāja par samaksas nokavējumu aprēķinājusi līgumsodu 113,31 *euro*.

[2] Prasības pieteikums nekavējoties nosūtīts uz atbildētāja deklarētās dzīvesvietas adresi (*lietas 38.-39.lapa*). Sūtījums atgriezts tiesā ar atzīmi "beidzis glabāšanas laiks" (*lietas 41.lapa*).

[3] Atbildētājs rakstveida paskaidrojumus tiesai nav sniedzis.

[4] Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, ievērojot drošības pasākumus, tiesa atzina, ka lietā iespējams nodrošināt lietas dalībnieku procesuālo tiesību ievērošanu, izskatot lietu rakstveida procesā, par ko pusēm nosūtīts tiesas lēmums par lietas nozīmēšanu izskatīšanai rakstveida procesā 2021.gada 17.martā, norādot tiesas sastāvu, sprieduma pieejamības datumu 2021.gada 17.martā, izskaidrojot Civilprocesa likuma 19.-20.pantā noteiktās tiesības, kā arī norādot, ka līdz 2021.gada 1.martam pusēm ir tiesības iesniegt iebildumus, papildus paskaidrojumus, pieteikt lūgumus un noraidījumu (*lietas 42.-46.lapa*).

Tiesas noteiktajā termiņā lietā no pusēm nav saņemti ne lūgumi, ne papildu paskaidrojumi, ne noraidījums tiesai.

[5] 2021.gada 5.martā saņemti prasības papildinājumi, no kuriem izriet, ka atbildētājs nav veicis parāda samaksu un tas tikai pieaudzis.

Motīvu daļa

[6] Tiesa, pārbaudot lietā esošos rakstveida pierādījumus un novērtējot tos kopsakarā, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta piekto daļu, pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Lietā nav strīda, ka: 1) prasītājas īpašumā atrodas dzīvojamā telpa /Nr./, /adrese/; 2) SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" veic pašvaldībai piederošās dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanu; 3) atbildētājs kopš 2011.gada 28.aprīļa, pamatojoties uz 2011.gada 28.aprīlī noslēgto īres līgumu /Nr./, no pašvaldības īrē dzīvojamo telpu /Nr./, /adrese/, Rīgā (*lietas 16.-21.lapa*). Saskaņā ar 2011.gada 28.aprīļa īres līguma 2.1., 2.2., 2.2.2.punktiem atbildētājs apņēmies izīrētājam maksāt īres maksu un maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamo telpu lietošanu saskaņā ar spēkā esošajiem tarifiem (aukstais ūdens, asenizācija, sadzīves atkritumu izvešana), kā arī papildpakalpojumiem (koplietošanas telpu apgaismojums) (*lietas 16.-17.lapa*).

[7] Prasītājs cēlis tiesā prasību par 2011.gada 28.aprīļa īres līguma/Nr./ izbeigšanu, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmās daļas 1., 2.punktu, t.i., jo īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu un par pamatpakalpojumiem. Savukārt minētās normas otrā daļa noteic, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu [..].

Minētās tiesību normas izpratnē brīdinājuma mērķis ir darīt zināmu īrniekam parāda lielumu un dot iespēju nokārtot parādsaistības, tādā veidā izvairoties no dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas (*Augstākās tiesas 2008.gada 19.marta spriedums lietā Nr.SKC-122/2008 (C27092405*), 2009.gada 28.oktobra spriedums lietā Nr. SKC- 242/2009 (C32127106)). Vienīgi pēc tam, kad brīdinājumā noteiktajā termiņā parāds nav samaksāts, izīrētājam atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta noteikumiem ir pamats vērsties tiesā ar prasību par īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu (*Augstākās tiesas 2008.gada 26.novembra spriedums lietā Nr.SKC-435/2008 (C30190606)*).

Lai iestātos likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.panta pirmajā daļā paredzētās tiesiskās sekas – rastos pamats dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai pēc izīrētāja iniciatīvas, nepieciešams, lai vienlaicīgi būtu konstatēti divi kumulatīvi priekšnoteikumi: minētā panta 1.punktā, ka 1) īrniekam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem un 2) īrnieks vairāk kā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu; savukārt minētā panta 2.punktā, ka 1) īrniekam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem un 2) īrnieks vairāk kā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētājam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Lietā nav strīda, ka atbildētājam bija izveidojies maksājumu parāds par īres maksu, apsaimniekošanas maksu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, par laika periodu no 2011.gada 28.aprīļa līdz 2018.gada 30.novembrim 8332,12 *euro* apmērā, kurš ar Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatas nodaļas 2019.gada 7.februāra lēmumu nodots piespiedu izpilde (*lietas 27.lapa*).

Lietā nav strīda, ka atbildētājam atkārtoti ir izveidojies maksājumu parāds par īres maksu, apsaimniekošanas maksu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, par laika periodu no par laika periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2020.gada 1.jūnijam 1407,65 *euro* apmērā.

2021.gada 5.martā tiesā saņemti prasības papildinājumi, no kuriem izriet, ka atbildētājs nav veicis parāda samaksu un tas tikai pieaudzis.

Situācijā, kad atkārtoti un ilgstošā laika periodā (kopš 2011.gada) īrnieks regulāri paliek parādā maksu par īri un saņemtajiem pakalpojumiem, balstoties uz loģikas likumiem, ir izdarāms secinājums, ka parāda kopsumma būtiski pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Judikatūrā stabili nostiprinājusies atziņa, ka likumā lietotais formulējums "vairāk nekā trīs mēnešus" tulkojams, būtisku nozīmi piešķirot parāda kopsummai, nevis apstāklim, ka katru mēnesi kaut kāds maksājums ir izdarīts, kā rezultātā parāda kopsumma gan pārsniedz trīs mēnešu maksājumu apmēru, bet nav tādi mēneši pēc kārtas, kad kāda maksājuma daļa nebūtu izdarīta.

Par parāda 398,60 *euro* esamību, nepieciešamību to samaksāt līdz 2019.gada 5.jūlijam, vienlaikus atsaucoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmo daļu, atbildētājam 2019.gada 28.maijā nosūtīts brīdinājums, kuru atbildētājs saņēmis 2019.gada 31.maijā, saņemšanu ar parakstu apliecinot Latvijas pasta paziņojumā par iekšzemes pasta sūtījuma izsniegšanu (*lietas 31.-32.lapa*).

Par parāda 1145,34 *euro* esamību, nepieciešamību to samaksāt līdz 2020.gada 5.februārim, vienlaikus atsaucoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmo daļu, atbildētājam atkārtoti arī 2020.gada 6.janvārī nosūtīts brīdinājums, kuru atbildētājs saņēmis 2020.gada 22.janvārī, saņemšanu ar parakstu apliecinot Latvijas pasta paziņojumā par iekšzemes pasta sūtījuma izsniegšanu (*lietas 50.-51.lapa*).

Šādos apstākļos tiesai ir pamats izdarīt secinājumu par visu likumā paredzēto priekšnoteikumu esamību likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas piemērošanai un piemērot likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.panta pirmajā daļā paredzētās tiesiskās sekas – konstatēt pamatu 2011.gada 28.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma /Nr./, par dzīvojamo telpu /Nr./, /adrese/ izbeigšanai, izliekot atbildētāju ar visām viņam piederošajām mantām no dzīvojamās telpas /Nr./, /adrese/ bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

[8] Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētāja pamatparādu par īres maksu, apsaimniekošanas maksu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem 1407,65 *euro* apmērā, par laika periodu no 2018.gada 1.decembra līdz 2020.gada 1.jūnijam.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.pantu, dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos. Maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto un ne darījuma sevišķais smagums, ne vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma.

Atbildētājs prasībā norādītos faktus un prasītājas parāda summas aprēķinu nav apstrīdējis, maksājumus apliecinošus dokumentus tiesā, kā to noteic Civillikuma 1838.panta pirmā daļa, nav iesniedzis, līdz ar to secināms, ka atbildētājam nav pamatotu iebildumu pret prasību, un fakts, ka atbildētājs nav samaksājis parādu 1407,65 *euro*, atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta piektajai daļai atzīstams par pierādītu.

[9] Prasītāja lūgusi piedzīt no atbildētāja līgumsodu 113,31 *euro* par īres maksas, apsaimniekošanas maksas un saņemto komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumu, par laika periodu no 2019.gada 1.aprīļa līdz 2020.gada 31.martam, pamatojoties uz pušu 2011.gada 28.aprīlī noslēgtā līguma 2.6.apakšpunkta noteikumiem, ar kuriem līgumsods pielīgts 0,2% apmērā no kavētā maksājuma summas (*lietas 17.lapa*).

Lietā nav strīda par to, ka atbildētājs maksājumus nav veicis pienācīgi. Tādejādi ir iestājusies atbildētāja saistība ciest līgumsodu.

Pamatojoties uz minēto tiesa atzīst, ka prasījums par līgumsoda piedziņu ir pamatots un apmierināms, un no atbildētāja piedzenams līgumsods 133,31 *euro* par īres maksas, apsaimniekošanas maksas un saņemto komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumu.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.panta nosacījumiem, tiesa noteic prasītājam tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētāja likumiskos 6% (seši procenti) gadā no piespriestās, bet nepiedzītās pamatparāda summas (1407,65 *euro*), ievērojot Civillikuma 1763.panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu apmērs sasniedzis kapitāla lielumu. Saskaņā ar Augstākās tiesas Civillietu departamenta atziņām (*sk. 2016.gada 29.janvāra lēmumā lietā Nr.SKC-1331/2016*) likumiskie procenti, tiesības uz kuriem norādīts tiesas spriedumā atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, būtu aprēķināmi par sprieduma izpildes nokavējumu, tātad, par laiku posmu pēc sprieduma labprātīgās izpildes termiņa beigām.

[11] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, kas noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, no atbildētāja prasītājas labā piedzenami tās samaksātie tiesas izdevumi proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram – valsts nodeva 387,68 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,37 *euro*, kopā 393,05 *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1}pantu atbildētājam nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93., 96., 97., 187., 189.-193.pantu, 195.pantu, 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda:

apmierināt Rīgas pilsētas pašvaldības prasību.

Izbeigt 2011.gada 28.aprīļa dzīvojamo telpu /Nr./, /adrese/ īres līgumu /Nr./, kas noslēgts ar /pers. A/, personas kods /personas kods/ un izlikt atbildētāju /pers. A/, personas kods /personas kods/, ar visām viņam piederošajām mantām no dzīvojamām telpām /Nr./, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no atbildētāja /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu prasītājai Rīgas pilsētas pašvaldībai, reģistrācijas Nr.90011524360, pamatparādu par īres maksu, apsaimniekošanas maksu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, par dzīvokļa /Nr./, /adrese/ lietošanu 1407,65 *euro*, līgumsodu 113,31 *euro*, kā arī tiesas izdevumus 393,05 *euro*, kopā piedzenot 1914,01 *euro* (viens tūkstotis deviņi simti četrpadsmit *euro* un 01 cents).

Noteikt atbildētājam termiņu labprātīgai sprieduma izpildei – 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Atzīt prasītājas Rīgas pilsētas pašvaldības tiesības saņemt no atbildētāja /pers. A/, personas kods /personas kods/ likumiskos 6% gadā no piespriestās, bet nepiedzītās pamatparāda summas 1407,65 *euro* (viens tūkstotis četri simti septiņi *euro* un 65 centi), par laiku no šī sprieduma labprātīgas izpildes termiņa beigām līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai).

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Tiesnese S.Cīrule