ECLI:LV:RLPT:2018:1112.C29540317.3.S

Lietas Nr.C29540317

Lietvedības Nr.C-1880-18/28

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2018.gada 12.novembrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa,
tiesnese Inese Bērziņa,
ar tiesas sēdes sekretāri Sintiju Ostrovsku,
piedaloties /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/) un /pers. D/ (/pers. D/) pilnvarotai pārstāvei /pers. E/ un /pers. F/ pilnvarotam pārstāvim /pers. G/,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/) un /pers. D/ (/pers. D/) prasībā pret /pers. F/ par īres līguma noslēgšanu, īres maksas noteikšanu un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā saņemts /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/) un /pers. D/ (/pers. D/) (turpmāk kopā – prasītājs) prasības pieteikums pret /pers. F/ (turpmāk – atbildētāja) par īres līguma noslēgšanu, īres maksas noteikšanu un parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīti šādi argumenti.

/pers. A/, pieder 1/3 domājamās daļas, /pers. B/ pieder 1/3 domājamās daļas, /pers. C/ (/pers. C/) pieder 1/6 domājamās daļas, /pers. D/ (/pers. D/) pieder 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā ar numuru /numurs/.

Savukārt, atbildētāja īrē dzīvokli Nr./adrese/ (turpmāk –dzīvoklis).

Īres līgums netika noslēgts rakstveidā, jo atbildētāja dzīvo bijušo īpašnieku mantinieku atdotajā (denacionalizētajā) mājā.

Tādejādi, starp prasītājiem un atbildētāju dzīvokļa lietošanas attiecības pastāv neatkarīgi no ēkas (būves) īpašnieku gribas, respektīvi, tām ir piespiedu raksturs. Prasītāji piedāvājuši atbildētājai noslēgt īres līgumu. Tā kā noslēgt rakstveida dzīvokļa īres līgumu neizdevās, neskatoties uz piedāvājumiem, ir pamats atzinumam, ka īres maksa nosakāma piespiedu kārtā.

2016.gada 15.jūnijā prasītāju pilnvarotā pārstāve /pers. A/ nosūtījusi atbildētājai 2016.gada 14.jūnija paziņojumu par īres maksas paaugstināšanu, nosakot, ka ar 2017.gada 1.janvāri īres maksa par vienu kvadrātmetru tiks noteikta 2,80 EUR.

2016.gada 15.jūnijā kopā ar paziņojumu atbildētājai tika nosūtīts finansiālais pamatojums, uz ko saņemta atbilde, kurā atbildētājas dēls (nepievienojot klāt savu pilnvaru) norādījis, ka ,,izskatot saņemto brīdinājumu ar pielikumiem no 14.jūnija par īres maksas paaugstināšanu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2,80 EUR par vienu kvadrātmetru tam nepiekrītam", nenorādot atteikumam kaut vienu iemeslu.

Prasītājs ir ievērojis likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4., 7.punktu prasības un 3 mēnešu termiņu, ka arī likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta otrās daļas noteikto 6 mēnešu termiņu un kārtību, kur noteikts, ka, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts laika posmā līdz 2001.gada 31.decembrim, tajā noteiktā īres maksa līguma darbības laikā var tikt paaugstināta, ievērojot likuma noteikumus. Prasītājs ir pievienojis brīdinājumam finansiālo pamatojumu. Tādējādi, prasītājs ir izpildījis likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" nosacījumus, rakstveidā brīdinot īrnieci par īres maksas paaugstināšanu.

Savukārt, atbildētāja nav izteikusi iebildumus pret īres maksas no 2017.gada 1.janvāra paaugstināšanu līdz 2,80 EUR par vienu kvadrātmetru.

Tā kā atbildētāja nav apstrīdējusi apsaimniekošanas izdevumu daļas aprēķinu, kas veikts atbilstoši Ministru kabineta 2016.gada 12.aprīļa noteikumu Nr.215 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika", īres maksa nosakāma 2,72 EUR par vienu kvadrātmetru no 2017.gada 1.janvāra un nekustamā īpašuma nodokļa daļa 0,14 EUR par vienu kvadrātmetru.

Tā kā īres maksa 2,72 EUR par vienu kvadrātmetru ir pilnīgi pamatota un atbildētājai izsniegtajā brīdinājumā bija sniegts finansiālais pamatojums īres maksas paaugstināšanai, viņai īres maksu tiesas noteiktajā apmērā jāmaksā no brīža, kad iestājies brīdinājumā norādītais sešu mēnešu termiņš - t.i., no 2017.gada 1.janvāra.

Prasītājs lūdz atzīt, ka no 2017.gada 1.janvāra starp prasītāju no vienas puses un atbildētāju no otras puses, pastāvēja dzīvokļa Nr./numurs/ pēc adreses /adrese/, īres attiecības un noteikt īres maksu par 2017.gadu 2,72 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī no 1.janvāra; piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam īres maksas parādu 431,74 EUR apmērā; atzīt par noslēgtu īres līgumu starp prasītāju no viens puses un atbildētāju no otras puses par dzīvokļa Nr./adrese/, nomu, nosakot īres maksu 2,72 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī, nosakot, ka līgums tiek noslēgts uz 10 gadiem un to var lauzt pēc pušu vienošanās, ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem un nosakot, ka papildus īres maksai atbildētājai ir jākompensē prasītājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, ka, paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu, prasītāju pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu, pievienojot brīdinājumam finansiālo pamatojumu, kā arī piedzīt no atbildētājas valsts nodevu apmērā 142,28 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus apmērā 6,59 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 3,23 EUR.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1., 927., 1652., 1753., 1756., 1760.pantu, 1765.panta pirmo daļu, 2120., 2123., 2141., 2142.pantu.

[2] Tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi.

Paskaidrojumos norādīti šādi argumenti.

Atbildētāja ar ģimeni dzīvoja denacionalizētā namā /adrese/ no 1981.gada. Dzīvojamās telpas līgums noslēgts 1981.gada 27.janvārī uz nenoteiktu laiku.

Kā denacionalizētās mājas īrniece un represētā persona (apliecība Nr./numurs/) atbildētāja reģistrēta Rīgas pašvaldības Dzīvokļu rindu reģistrā.

Prasītāja apgalvojums, ka atbildētājai tika piedāvāts noslēgt īres līgumu neatbilst patiesībai un maldina tiesu, jo kopš mājas /adrese/ denacionalizācijas noslēgt īres līgumu nedz rakstiski, nedz mutiski īrniecei piedāvāts nebija un lietā nav pierādījumu šim apgalvojumam.

Atbildētāja ar ģimeni lieto uz Dzīvojamās telpas 1981.gada 27.janvārī līguma pamata un saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu jaunam īpašniekam ir uzlikts pienākums ņemt vērā un atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus.

Maldinošs ir arī prasītāja apgalvojums, ka atbildi uz 2016.gada 14.jūnija brīdinājumu ir parakstījis atbildētājas dēls. Atbildi uz brīdinājumu 2016.gada 12.decembrī ir parakstījusi atbildētājas pilnvarota persona (pilnvara pievienota lietai) un kā izriet no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta normām īrniekam jāpaziņo izīrētajam, vai viņš piekrīt piedāvātajam īres maksas apmēram vai noraida to. Un, ja tas noraidīts, strīds pēc būtības izšķirams prasības pieteikuma kārtībā saskaņā ar Civilprocesa likuma noteikumiem

Atbildētāja apstrīd īres maksas parāda 431,74 EUR esamību un tā aprēķinu un noraida to.

Prasītājs lūdz piedzīt īres maksas parādu 431,74 EUR par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.augustam, kas aprēķināts kā starpība starp piestādītajiem un apmaksātiem rēķiniem, izejot no īres maksas 1,85 EUR.

Prasītājs apstiprina, ka atbildētājai parāda par komunālajiem pakalpojumiem un nodokļiem nav.

Īres maksu 1,85 EUR par 1 m^2 prasītājs ir noteicis vienpusējā kārtā, bez jebkādas vienošanās ar īrnieku.

No likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta izriet, ka dzīvojamās telpas līgumu var grozīt pusēm vienojoties un šī norma kategoriski nepieļauj līguma noteikumu vienpusēju grozīšanu.

Prasītāja vienpusējā kārtā paaugstinātā īres maksa nav īrniekam saistoša un neuzliek viņam pienākumu īres maksu šādā apmērā maksāt.

Atbildētāja ir maksājusi īres maksu tādā apmērā, kāds bija noteikts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4.punktā. (Ar Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedumu Nr.2005-16-01 grozījumi Pārejas noteikumu 4., 5., 7. un 8.punktā, kas izdarīti ar 2004.gada 20.decembra likumu, atzīti par spēku zaudējušiem no 2007.gada 1.janvāra).

Ar Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedumu netika atcelts īres maksas apmērs, kas bija noteikts likumā "Par dzīvojamo telpu īri" līdz 2007.gada 1.janvārim.

Civillikuma 2123.pantā noteikts, ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi vai īrējusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti.

Tā kā pēc Pārejas noteikumu 4.punkta atzīšanas par spēkā zaudējušu un vienošanās par citu īres maksas apmēru starp pusēm nav noslēgta, atbildētājai bija tiesisks pamats maksāt īres maksu tādā apmērā, kāds bija noteikts likumā.

Prasītāja atsauce uz Civillikuma 2141.pantu nevar būt atzīta par pamatotu, jo, kā jau minēts iepriekš, vienošanās par citu īres maksu nav noslēgta un nevar secināt, ka atbildētāja nav izpildījusi Civillikuma 2141.panta noteikumus.

Turklāt, īres maksa iepriekšējo īres attiecību saistību apjomā tika maksāta savlaicīgi rēķinā norādītos termiņos.

Prasītājs prasības pieteikuma 4.punktā norādīja ka 2016.gada 14.jūnijā paziņojumam par īres maksas paaugstināšanu pievienoja finansiālo pamatojumu.

2016.gada 14.jūnija brīdinājumam par īres maksas paaugstināšanu īres maksas aprēķins 2017.gadam un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāme 2017.gadam nebija pievienoti un atbildētāja tos nav saņēmusi.

Var secināt, ka pielikuma 3.punktā minētie tāme 2017.gadam un īres maksas aprēķins 2017.gadam iesniegti tiesā tikai prasības pieteikuma iesniegšanas dienā t.i., 2017.gada 24.oktobrī. Tādējādi atbildētājai nebija iespējams novērtēt prasības pieteikuma pielikumā 3.punktā minēto finansiālo pamatojumu. No minētā izriet, ka prasītāja nav izpildījusi likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta prasības īres maksas noteikšanas procesā un sakarā ar to nav iespējams izšķirt strīdu par īres maksas apmēru. Nekustamā īpašuma nodokļa aprēķins ir nepareizs un neatbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normām t.sk. Pārejas noteikumu 15.-18. punktu prasībām .

Ņemot vērā minēto, lūdz prasību noraidīt.

[3] Prasītāja pārstāve tiesas sēdē prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem argumentiem un pamata. Precizēja prasījumu, lūdzot tiesu atzīt par noslēgtu īres līgumu starp prasītājiem no vienas puses un atbildētāju no otras puses, par dzīvokļa Nr./numurs/ pēc adreses /adrese/, nomu, nosakot īres maksu 2,72 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī, nosakot, ka līgumu var lauzt pēc pušu vienošanās, ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem un nosakot, ka papildus īres maksai atbildētājai ir jākompensē prasītājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, ka paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu prasītāju pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu, pievienojot brīdinājumam finansiālo pamatojumu.

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis neatzina prasību, pamatojoties uz paskaidrojumos norādītajiem argumentiem.

Motīvu daļa

[4] Tiesa, uzklausījusi paskaidrojumus tiesas sēdē, izvērtējusi prasības pieteikumā izklāstītos argumentus un apsvērumus, paskaidrojumos par prasību izteiktos iebildumus, kā arī novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir daļēji pamatota un apmierināma.

Civilprocesa likuma 192.pants noteic, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas. Savukārt atbilstoši šā likuma 190.panta otrajai daļai tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

Civilprocesa likuma 93.pants noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt atbilstoši šā likuma 97.panta pirmajai un otrajai daļai 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. Nekādiem pierādījumiem nav iepriekš noteikta spēka, kas saistītu tiesu.

Prasītājs cēlis tiesā prasību pret atbildētāju, lūdzot tiesu atzīt par noslēgtu īres līgumu starp prasītājiem no vienas puses un atbildētāju no otras puses par dzīvokļa Nr./adrese/, nomu, nosakot īres maksu 2,72 EUR par vienu kvadrātmetru mēnesī, nosakot, ka līgumu var lauzt pēc pušu vienošanās, ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem un nosakot, ka papildus īres maksai atbildētājai ir jākompensē prasītājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, ka paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu prasītāju pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu, pievienojot brīdinājumam finansiālo pamatojumu.

No lietas materiāliem konstatējams, ka /pers. A/ pieder 1/3 domājamās daļas, /pers. B/ pieder 1/3 domājamās daļas, /pers. C/ (/pers. C/) pieder 1/6 domājamās daļas, /pers. D/ (/pers. D/) pieder 1/6 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā ar numuru /numurs/ (lietas 20.lapa).

Namīpašumā atrodas vairāki dzīvokļi, bet dzīvokli Nr./numurs/ dzīvojamā ēkā /adrese/ lieto atbildētāja.

Atbildētāja strīdus dzīvokli īrē, pamatojoties uz 1981.gada 27.jūlijā noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu (lietas 56.-58.lapa).

Līdz ar to saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu jaunam īpašniekam ir uzlikts pienākums ņemt vērā un atzīt par saistošiem iepriekšējā

īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus.

N o 2007.gada 1.janvāra ar Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedumu lietā Nr.2005–16-01 ir atzīts par spēku zaudējušu ar 2004.gada 20.decembra likuma grozījumu pārejas noteikumu 4.punkts, un valsts īres maksas tarifus ar normatīvajiem aktiem nereglamentē.

Ņemot vērā minēto, konkrētajā gadījumā jautājums par īres maksas palielināšanu risināms likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteiktajā kārtībā.

Likumā "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pants 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.

Tātad, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pants paredz izīrētāja pienākumu vismaz sešus mēnešus pirms īres maksas paaugstināšanas rakstveidā brīdināt īrnieku, pēc kā secīgi, atkarībā no īrnieka atbildes uz brīdinājumu, izīrētājs var celt tiesā prasību par īres maksas paaugstināšanu.

Likumā noteiktais sešu mēnešu periods ir noteikts īrnieka interešu aizsardzībai, kurā īrnieks var izlemt pieņemt vai nē izīrētāja piedāvāto īres maksas paaugstināšanu.

Arī Augstākā tiesa līdzīgā lietā atzinusi, ka, lai īrnieks varētu pārliecināties par brīdinājumā piedāvātās paaugstinātās īres maksas apmēra pamatotību, izīrētājam, izsniedzot brīdinājumu, jāpievieno īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums, jo tas dod iespēju īrniekam izšķirties, pieņemt piedāvāto īres maksu vai nepieņemt (Augstākās tiesas 2011.gada 16.novembra spriedums lietā SKC-195/2011). Citā līdzīgā lietā Augstākā tiesa secinājusi, ka ir jāņem vērā 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 (Augstākās tiesas 2012.gada 26.jūnija spriedums lietā SKC-401/2012).

No lietas materiāliem ir redzams, ka prasītāja pilnvarotā pārstāve /pers. A/ nosūtījusi atbildētājai 2016.gada 14.jūnija paziņojumu par īres maksas paaugstināšanu, nosakot, ka ar 2017.gada 1.janvāri īres maksa par vienu kvadrātmetru tiks noteikta 2,80 EUR. Brīdinājumā norādīts, ka pielikumā pievienots īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums.

Lietā pastāv strīds par to, kāds īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums tika pievienots brīdinājumam.

Prasītāja apgalvo, ka brīdinājumam pievienots īres maksas aprēķins 2017.gadam un īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums uz 7 lapām, kas atrodas lietas materiālos (lietas 13.-19.lapa) un kas veikts atbilstoši Ministru kabineta 2016.gada 12.aprīļa noteikumiem Nr.215 "Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika".

Savukārt atbildētāja apgalvo, ka 2016.gada 14.jūnija brīdinājumam par īres maksas paaugstināšanu īres maksas aprēķins 2017.gadam un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāme 2017.gadam (uz 7 lapām) nebija pievienoti un atbildētāja tos nav saņēmusi. Atbildētāja norāda, ka 2016.gada 14.jūnija brīdinājumam par īres maksas paaugstināšanu bija pievienots dokuments ar nosaukumu "Maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu 2015.gadā" uz 1 lapas (lietas 95.lapa).

Tiesa, izvērtējot lietā esošos pierādījumus un pušu paskaidrojumus, atzīst, ka 2016.gada 14.jūnija brīdinājumam par īres maksas paaugstināšanu bija pievienots dokuments ar nosaukumu "Maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu 2015.gadā" uz 1 lapas (lietas 95.lapa), nevis īres maksas aprēķins 2017.gadam jeb dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāme 2017.gadam (uz 7 lapām) (lietas 14.-19.lapa).

Minēto apliecina 2016.gada 14.jūnija brīdinājumā par īres maksas paaugstināšanu norādītais, ka īres maksa pēc minētā aprēķina jāsastāda 2,83 EUR par vienu kvadrātmetru dzīvojamās platības, kas atspoguļojas arī dokumentā ar nosaukumu "Maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu 2015.gadā" uz 1 lapas (lietas 95.lapa). Tāpat arī redzams, ka dokumenta ar nosaukumu "Maksa par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu 2015.gadā" sastādīšanas datums ir 2016.gada14.jūnijs, proti, tāds pats, kā brīdinājuma sastādīšanas datums.

Līdz ar to atzīstams, ka īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums – īres maksas aprēķins 2017.gadam un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāme 2017.gadam (uz 7 lapām) iesniegts tiesā tikai prasības pieteikuma iesniegšanas dienā, proti, 2017.gada 25.oktobrī.

Lietas faktiskie apstākļi liecina, ka atbildētāja 2016.gada 12.decembrī sniedza atbildi, ka nepiekrīt īres maksas paaugstināšanai no 2017.gada 1.janvāra 2,80 EUR par vienu m^2.

Judikatūrā vairākkārt atzīts, ka no minētās tiesību normas secināms, ka lai konstatētu, vai ir radies strīds par jauna īres maksas apmēra noteikšanu, īrniekam brīdinājuma termiņa laikā jāpaziņo izīrētājam, vai viņš piekrīt piedāvātajam īres maksas apmēram. Ja īrnieks noraida piedāvāto īres maksas paaugstinājumu, strīds pēc būtības jāizšķir tiesai.

Ņemot vērā, ka puses nevar labprātīgi vienoties par īres maksas apmēru un īres līgums neparedz citu kārtību īres līguma būtisko noteikumu grozīšanai, tiesa uzskata, ka prasītājam kā dzīvojamās telpas īpašniekiem un izīrētājiem ir tiesības prasīt noteikt dzīvojamās telpas īres maksu tiesas ceļā, to paaugstinot, saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantu, jo īres maksa, ko atbildētāja maksā par dzīvokli prasītāju neapmierina un nevar tikt uzskatīta par patiesu vai tirgus apstākļiem atbilstošu atlīdzību par dzīvokļa īri Civillikuma izpratnē.

Saskaņā ar likuma ""Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otro daļu dzīvojamās telpas īres maksu veido: 1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un 2) peļņa. Minētā panta trešā daļa un piektā daļa nosaka, ka apsaimniekošanas izdevumi sastāv no dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem izdevumiem (mājas sanitārā kopšana, tehniskā uzturēšana, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšana); normatīvajos aktos noteiktā dzīvojamās mājas nolietojuma (amortizācijas) atskaitījuma ēkas atjaunošanai. Papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājami šādi obligātie maksājumi: likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums; 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.

Pārbaudījusi prasītāja iesniegto aprēķinu – īres maksas paaugstināšanas finansiālo pamatojumu jeb dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāmi 2017.gadam, tiesa atzīst, ka tas atbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta trešajā daļā noteiktajam par apsaimniekošanas izdevumiem.

Tiesai nav pamata apšaubīt aprēķinā norādīto par nepieciešamajiem izdevumiem mājas un tai piesaistītās zemes platības kopšanai, tehniskai uzturēšanai, nama atjaunošanai, pārvaldes un apkalpojošā personāla uzturēšanai.

Tas, ka tie neatbilst patiesībai, ir atbildētājas subjektīvs viedoklis, kurš nav apstiprinājies ar rakstveida pierādījumiem lietā.

Kā redzams no īres maksas paaugstināšanas finansiālā pamatojuma jeb dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāmes 2017.gadam, dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamie izdevumi dzīvoklim namīpašumā /adrese/ tika aprēķināti 2 0899 EUR apmērā, ņemot vērā izdevumus dzīvojamai mājai piesaistītā zemes gabala un koplietošanas telpu sanitārai kopšanai, dzīvojamās mājas tehniskai apkopei un remontiem, mājas pārvaldīšanas pakalpojumiem, administratīviem izdevumiem. Tiesa uzskata, ka namīpašuma uzturēšana tehniskā kārtībā, sadzīves apstākļu uzlabošana un iespēja dzīvot sakoptā vidē ir arī īrnieka interesēs, tas rada papildus komfortu, bet saistās ar papildus izdevumiem, kas tādā veidā ietekmē arī īres maksas

apmēru.

Īres maksas aprēķinā īres maksājumi dzīvokli, namīpašumā /adrese/ sastāda 2,72 EUR, kas sastāv no dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamiem izdevumiem, izdevumiem par dzīvojamās mājas nolietojumu, apsaimniekošanas maksas un īpašnieka peļņas 15% gadā.

Kā iepriekš jau tika konstatēts, prasītāji ir mājas īpašnieki un tas nozīmē, ka, atbilstoši Civillikuma 927.pantam, viņiem ir tiesības gūt no nama visus iespējamos labumus, kā arī rīkoties ar to, veicot uzlabojumus.

Vispārzināms ir fakts, ka namīpašuma izīrēšana ir komercdarbības veids, kurā iegūto peļņas apmēru šobrīd Latvijas Republikā nereglamentē neviens normatīvais akts.

Kā jau tika minēts, Latvijas Republikas Satversmes tiesa 2006.gada 8.marta spriedumā lietā Nr.2005–16-01 ir atzinusi, ka kopš 2007.gada 1.janvāra Latvijas Republikā vairs nepastāv īres likuma pārejas noteikumos reglamentētais īres maksas maksimālais apmērs, kas ilgstoši ierobežojis namīpašnieku tiesības saņemt jebkādu peļņu savā komercdarbības veidā. No spriedumā norādītā izriet, ka namīpašniekiem ir tiesības gūt "saprātīgu peļņu no dzīvokļu izīrēšanas". Lai arī Eiropas Komisijas 2005.gada 20.oktobra regula (EK) 1722/2005 neregulē izskatāmo jautājumu par peļņas apmēru, judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka tajā norādīto var pielietot kā vienu no kritērijiem īres maksā iekļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai.

Īres maksā ietilpstošās peļņas daļas aprēķināšanā tiesa vadās no judikatūras, proti, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 16.novembra lēmuma lietā Nr.SKC-195/2011, kurā Senāts atzinis, ka Eiropas Kopienas 2005.gada 20.oktobra regulā (EK) Nr.1722/2005 „Par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem" norādīto var pielietot īres maksā iekļaujamās peļņas daļas aprēķināšanai. Īres maksā iekļaujamā peļņas daļa atzīstama par samērīgu, ja tā nodrošina līgumslēdzēju pušu tiesisko vienlīdzību, dodot iespēju izīrētājam gūt pienācīgu peļņu, vienlaicīgi aizsargājot īrnieka kā patērētāja intereses, kā arī novēršot izīrētāja tiesību aizskārumu.

Lietā nav strīda, ka atbildētāja labprātīgi maksā īres maksu tādā apmērā, kāds bija noteikts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4.punktā (Ar Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta spriedumu Nr.2005-16-01 grozījumi Pārejas noteikumu 4., 5., 7. un 8.punktā, kas izdarīti ar 2004.gada 20. decembra likumu, atzīti par spēku zaudējušiem no 2007.gada 1.janvāra). Tiesa atzīst, ka šāda īres maksa ne vien ir nepietiekama, lai izpildītu visas prasības, kas likumā izvirzītas īpašuma pārvaldīšanai, bet arī neatbilst tirgus situācijai, kā arī aizskar prasītāja tiesības gūt labumu no sava īpašuma.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantam dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu.

Savukārt, Civillikuma 2120.pantā noteic, 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.

Civillikuma 2122.pants noteic, kā nomas, tā īres maksai jābūt noteiktai, un šajā ziņā jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākos pantos paredzēti pirkuma maksai. Savukārt Civillikuma 2017.pants noteic, ka pirkuma maksai jābūt noteiktai un tā nedrīkst atkarāties no vienas puses iegribas.

Tiesa atzīst, ka prasītājs ir pierādījis nepieciešamību paaugstināt īres maksas apmēru, jo iepriekšējais īres maksas apmērs nav samērīgs.

Minētais tiesas secinājums, kā tas izriet no lietas materiāliem, ir balstīts uz prasītāja iesniegto pierādījumu izvērtējumu savstarpējā kopsakarā.

Brīdis, ar kuru īrniekam jāsāk maksāt īres maksu tiesas noteiktajā apmērā, ir atkarīgs no tā, kā tiek izpildītas likuma prasības un kā starp izīrētāju un īrnieku veidojas tiesiskās attiecības īres maksas apmēra noteikšanas procesā.

Tiesa nosaka, ka īres maksa paaugstināma no prasības pieteikuma iesniegšanas dienas tiesā.

Tiesa pievienojas tiesību doktrīnā izteiktajam viedoklim, norādot, ka gadījumā, ja tiesa izīrētāja prasību par īres maksas paaugstināšanu atzīst par pamatotu pilnā apjomā un īrniekam izsniegtajā brīdinājumā bija dots finansiālais pamatojums īres maksas paaugstināšanai, tad īrniekam īres maksu tiesas noteiktajā apmērā jāmaksā no brīža, kad iestājies izīrētāja brīdinājumā norādītais sešu mēnešu termiņš. Turpretim, ja izīrētājs piedāvājis paaugstināt īres maksu tādā apmērā, kuru tiesa atzīst par nepamatotu, un ar spriedumu tiek noteikts cits – mazāks īres maksas apmērs, tad tas jāmaksā no sprieduma pieņemšanas brīža. Savukārt gadījumā, ja finansiālais pamatojums tiek dots tikai prasības pieteikumā un tiesa atzīst pieprasīto īres maksas apmēru par pamatotu, īres maksa šādā apmērā jāmaksā no dienas, kad prasības pieteikums iesniegts tiesā (sk., R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 79.-80.lpp., kā arī Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 16.novembra spriedumu lietā SKC-195 un 2012.gada 22.februāra spriedumu lietā SKC-52).

Tātad īres maksas apmērs no dienas, kad prasības pieteikums iesniegts tiesā, nosakāms tad, ka finansiālais pamatojums tiek dots tikai prasības pieteikumā un tiesa atzīst pieprasīto īres maksas apmēru par pamatotu.

Ņemot vērā šajā spriedumā atzīto, ka īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums – īres maksas aprēķins 2017.gadam un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbu plānoto izdevumu tāme 2017.gadam (uz 7 lapām) iesniegts tiesā tikai prasības pieteikuma iesniegšanas dienā, proti, 2017.gada 25.oktobrī, tiesa nosaka, ka īres maksa paaugstināma uz 2,72 EUR no 2017.gada 25.oktobra.

[5] Prasītājs lūdz piedzīt īres maksas parādu 431,74 EUR par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.augustam.

No likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta izriet, ka dzīvojamās telpas līgumu var grozīt pusēm vienojoties un šī norma kategoriski nepieļauj līguma noteikumu vienpusēju grozīšanu.

Prasītāja vienpusējā kārtā paaugstinātā īres maksa nav īrniekam saistoša un neuzliek viņam pienākumu īres maksu šādā apmērā maksāt.

Kā tika konstatēts, atbildētāja ir maksājusi īres maksu tādā apmērā, kāds bija noteikts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" Pārejas noteikumu 4.punktā. Civillikuma 2123.pantā noteikts, ja par nomas vai īres maksu nav nekas noteikti norunāts bet ja to pašu priekšmetu jau agrāk nomājusi vai īrējusi tā pati persona, tad pieņemams, ka agrākie noteikumi nav grozīti. Tā kā pēc Pārejas noteikumu 4.punkta atzīšanas par spēku zaudējušu un vienošanās par citu īres maksas apmēru starp pusēm nav noslēgta, atbildētājai bija tiesisks pamats maksāt īres maksu tādā apmērā, kāds bija noteikts likumā.

Turklāt, kā izriet no atbildētājas paskaidrojumiem un par ko strīds nepastāv, īres maksa iepriekšējo īres attiecību saistību apjomā tika maksāta savlaicīgi rēķinā norādītos termiņos.

Ņemot vērā minēto, ir noraidāms prasījums par īres maksas parāda piedziņu no atbildētājas par labu prasītājam 431,74 EUR apmērā par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.augustam.

[5] Prasītājs lūdz:

1) atzīt, ka no 2017.gada 1.janvāra starp prasītāju no vienas puses un atbildētāju no otras puses, pastāvēja dzīvokļa Nr./adrese/, īres attiecības.

2) atzīt par noslēgtu īres līgumu starp prasītāju no viens puses un atbildētāju no otras puses, par dzīvokļa Nr./adrese/, nomu, nosakot, ka līgumu var lauzt pēc pušu vienošanās, ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem, nosakot, ka papildus īres maksai atbildētājai ir jākompensē prasītājiem nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, ka paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu, prasītāju pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu, pievienojot brīdinājumam finansiālo pamatojumu.

Likuma "Par dzīvojam telpu īri" 8.pantā noteikts, 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.

Kā tika konstatēts šajā spriedumā, atbildētāja strīdus dzīvokli īrē, pamatojoties uz 1981.gada 27.jūlijā noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu (lietas

56.-58.lapa). Līdz ar to saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu prasītājam kā jaunam īpašniekam ir uzlikts pienākums ņemt vērā un atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus. Tātad, kamēr nav izbeigts iepriekšējā īpašnieka noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, izīrētājam nav pamata lūgt noslēgt jaunu līgumu, jo nevar pastāvēt divi īres līgumi uz vienu un to pašu īres līguma priekšmetu.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojam telpu īri" 8.pantam prasītājs ir tiesīgs prasīt līgumu grozīt tikai likuma "Par dzīvojam telpu īri" noteiktā kārtībā.

Savukārt jautājums par īres maksas palielināšanu risināms likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteiktajā kārtībā. Tāpat nosacījums, ka līgumu var lauzt pēc pušu vienošanās vai ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem, izriet no normatīvajos aktos noteiktā.

Likuma "Par dzīvojam telpu īri" 11.panta piektās daļas 1.punktā noteikts, ka papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai maksājami šādi obligātie maksājumi: likumā noteiktais nekustamā īpašuma nodokļa maksājums.

Tiesa atzīst, ka prasītājam ir pamats prasīt no atbildētājas papildus īres maksai kompensēt prasītājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus, jo šāds īrnieka pienākums izriet no likuma.

Ņemot vērā minēto un to, ka strīds par minēto nepastāv, tiesa uzskata, ka prasība noteikt, ka papildus īres maksai atbildētājai ir jākompensē prasītājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus papildus īres maksai proporcionāli izīrētās dzīvojamās telpas platībai ir noraidāms kā nepamatots, jo šāds īrnieka pienākums ir noteikts likumā.

Līdz ar to tiesa noraida kā nepamatotu prasītāja prasību atzīt, ka no 2017.gada 1.janvāra starp prasītāju no vienas puses un atbildētāju no otras puses, pastāvēja dzīvokļa Nr./adrese/, īres attiecības; atzīt par noslēgtu īres līgumu starp prasītāju no viens puses un atbildētāju no otras puses par dzīvokļa Nr./adrese/, nomu, nosakot, ka līgumu var lauzt pēc pušu vienošanās, ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem, nosakot, ka papildus īres maksai atbildētājai ir jākompensē prasītājam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus nosakot, ka paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu, prasītāja pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu, pievienojot brīdinājumam finansiālo pamatojumu.

[6] Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka 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, bet atbildētājam — proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Kā izriet no lietas materiāliem, prasītājs, ceļot prasību, ir samaksājis valsts nodevu 142,28 EUR (lietas 9.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 6,59 EUR (lietas 10.lapa).

Ievērojot, ka prasība tiek apmierināta daļēji, no atbildētājas par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram 71,14 EUR apmērā ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 6,59 EUR.

[8] Prasītājs lūdz piedzīt no atbildētājas ar lietas vešanu saistītos izdevumus faktiskajā apmērā 3,23 EUR.

Civilprocesa likuma 33.panta trešajā daļā noteikts, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi ir 1) izdevumi par advokāta palīdzību; 2) izdevumi sakarā ar ierašanos uz tiesas sēdēm; 3) ar pierādījumu savākšanu saistītie izdevumi; 4) izdevumi par valsts nodrošināto juridisko palīdzību; 5) izdevumi par tulka palīdzību tiesas sēdē.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājs samaksājis 3,23 EUR par 2016.gada 14.jūnija brīdinājuma par īres maksas paaugstināšanu nosūtīšanu atbildētājai, kas ir vērtējami kā ar pierādījumu savākšanu saistītie izdevumi.

Ievērojot minēto, no atbildētājas par labu prasītājam piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 3,23 EUR apmērā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantā noteiktajam atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto, saskaņā ar Civilprocesa likuma 192., 193., 194., 195. un 204.[1] pantu tiesa

nosprieda

prasību apmierināt daļēji.

Noteikt dzīvoklim Nr./adrese/, īres maksu 2,72 EUR (divi *euro* un 72 centi) par vienu kvadrātmetru mēnesī, sākot no 2017.gada 25.oktobra.

Noraidīt /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/) prasību piedzīt no /pers. F/, personas kods /personas kods/, īres maksas parādu 431,74 EUR apmērā par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2017.gada 31.augustam.

Noraidīt /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/) prasību atzīt, ka no 2017.gada 1.janvāra starp /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/), no vienas puses, un /pers. F/, personas kods /personas kods/, no otras puses, pastāvēja dzīvokļa Nr./adrese/, īres attiecības.

Noraidīt /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/) prasību atzīt par noslēgtu īres līgumu starp /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/), no vienas puses, un /pers. F/, no otras puses, par dzīvokļa Nr./adrese/, nomu, nosakot, ka līgumu var lauzt pēc pušu vienošanās, ka tas ir saistošs pušu mantiniekiem, tiesību un saistību pārņēmējiem, nosakot, ka papildus īres maksai /pers. F/ ir jākompensē Prasītājiem nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus un nosakot, ka paaugstinot dzīvojamās telpas īres maksu Prasītāju pienākums ir vismaz trīs mēnešus iepriekš rakstveidā brīdināt /pers. F/ par īres maksas paaugstināšanu, pievienojot brīdinājumam finansiālo pamatojumu.

Piedzīt no /pers. F/, personas kods /personas kods/, valsts nodevu par labu /pers. A/, /pers. B/, /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/) valsts nodevu 71,14 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 6,59 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 3,23 EUR, kopā 80,96 EUR (astoņdesmit euro un 96 centi).

Maksājumi ieskaitāmi /pers. A/, personas kods /personas kods/, kontā AS „Swedbank", HABALV22, konta numurs /konta numurs/.

Noteikt /pers. F/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese I.Bērziņa