Lietas Nr. C29646514
Lietas arhīva Nr. C-2765-15/26

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

Rīgā 2015.gada 01.oktobrī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese S.Strence
ar tiesas sēdes sekretāri S.Stipravieti,
piedaloties prasītājas AS „OTTO" pilnvarotajai pārstāvei /pers. A/,
2015.gada 25.maijā atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu AS „OTTO" prasībā pret /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

2014.gada 8.augustā AS „OTTO" (turpmāk – prasītāja) Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā cēlusi prasību pret /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda piedziņu. Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājai pieder nekustamā īpašuma /adrese/ domājamās daļas. Atbilstoši Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma nr./numurs A/ierakstam nr.5.2., īpašumam noteikta dalīta lietošanas kārtība. Nekustamais īpašums sastāv no zemes uz kuras atrodas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums /numurs B/, nr.002, nr.003), prasītāja īpašumu pārņēmusi 2012.gada 6.janvārī.

/pers. B/ īres līgums pēc adreses /adrese/ ar kopējo platību 44,62 kv/m (turpmāk – Līgums) tika noslēgts 2002.gada 13.jūnijā ar iepriekšējo nama apsaimniekotāju N/P Grīziņkalns un prasītāja atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, pārņēma noslēgto Līgumu.

Saskaņā ar līguma noteikumiem, dzīvoklis nr.15 ar kopējo platību 44,62 kv/m nodots /pers. B/ un viņa ģimenes locekļu - /pers. D/ un /pers. C/ lietošanā. Dzīvokli lieto un tajā deklarējušies visi atbildētāji. Atbildētāji dzīvojamo telpu sākuši lietot 2002. gada jūnijā.

Norāda, ka tā kā līgums neparedzēja īres maksu, prasītāja ar atbildētāju vienojās par īres maksu 1,70 *euro* ( Ls 1,20) par vienu kv/m mēnesī, kas kopā mēnesī sastādīja 75,75 *euro* (Ls 53,16). Īres maksas samaksa jāveic līdz katra mēneša 20.datumam.

Kopš līguma pārņemšanas brīža, t.i. no 2012.gada janvāra, atbildētāji nav iebilduši īres maksas apmēram un to maksājuši, kā arī viņiem nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un saņemt pamatpakalpojumus.

Pamatpakalpojumi (kāpņu telpas elektrība, aukstais ūdens, kanalizācija, sadzīves atkritumu izvešana) maksājami pēc faktiskā patēriņa un no tarifiem. Obligātais maksājums - nekustamā īpašuma nodoklis, kurš jāmaksā papildus īres maksai, maksājams proporcionāli dzīvojamās telpas platībai. Par īri, pamatpakalpojumiem un obligāto maksājumu izrakstīti rēķini.

Norāda, ka laika posmā no 2013.gada janvāra atbildētāji neveic regulārus ikmēneša maksājumus, kā rezultātā izveidojies īres maksas, pamatpakalpojumu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parāda pieaugums.

Atbildētājiem uzkrājās parāds par ko viņi vairākas reizes tikuši brīdināti.

Norāda, ka pēc brīdinājumu saņemšanas atbildētāji mēģināja nosegt parādu. Taču vienlaicīgi neveica ikmēneša maksājumus kā rezultātā parāds turpināja augt, tāpēc 2014.gada 1.aprīlī nosūtītas ierakstītas vēstules ar Brīdinājumu par parādu, kas izveidojās uz 30.03.2014., summā 336,71 *euro* (Ls 236,64) un tā nenomaksāšanas sekām. Ierakstītās vēstules atpakaļ netika atgrieztas.

Pēc brīdinājuma saņemšanas atbildētāji nenomaksāja parādu un neieradās noslēgt vienošanos par parāda pakāpenisku dzēšanas kārtību.

Norādīts, ka saistības nav izpildītas un parāds pieaug. Uz 2014.gada 31.jūliju parāds sastāv no parāda par īres maksu 225,64 *euro*, ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem 55,62 *euro*, elektrību kāpņu telpā 21,29 *euro*, atkritumu izvešanas pakalpojumi 73,80 *euro*, pievienotās vērtības nodoklis 21,49 *euro* un nekustamā īpašuma nodoklis (obligātais maksājums) 71,43 *euro*, kopā parāds sastāda 469,27 *euro*.

Norādīts, ka atbilstoši likuma „Par atjaunotā 1937.gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību " 21.pantu no naudas summas, kura saņemta laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 31.jūlijam, sākotnēji ieskaitīts līgumsods un pēc tam daļēji dzēsta īres maksa.

Pamatojoties uz Civillikuma 1589., 1652., 1653., 2125., 2143.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11., 11.$^{3}$., 12.pantu, 28.$^{2}$ panta pirmo daļu, prasītāja lūdz tiesu:

Izbeigt ar atbildētājiem dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt atbildētājus ar mantām no dzīvokļa pēc adreses /adrese/ bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas; piedzīt no solidāri no atbildētājiem parādu par īri 225,64 *euro*, ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem 55,62 *euro*, elektrību kāpņu telpā 21,29 *euro*, atkritumu izvešanas pakalpojumiem 73,80 *euro*, pievienotās vērtības nodokli 21,49 *euro* un nekustamā īpašuma nodoklis (obligātais maksājums) 71,43 *euro*, kopā parāds sastāda 469,27 *euro*, kā arī piedzīt no atbildētājiem samaksātos tiesas izdevumus.

2014.gada 15.septembrī tiesā saņemti atbildētāju /pers. B/ un /pers. D/ 2014.gada 15.septembra paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību atzīst daļēji, jo atbildētāji veic parāda dzēšanu. Kā arī norāda, ka pilnīga parāda atmaksa tiks veikta 2014.gada oktobrī. Pielikumā pievienotas kvītis par maksājumu veikšanu.

/pers. C/ rakstevida paskaidrojumus tiesā nav iesniedzis.

Atbildētāji uz tiesas sēdi nebija ieradušies. Par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājiem paziņots attiecīgi Civilprocesa likuma 56.panta piektajā daļā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēstes uz atbildētāju deklarēto dzīvesvietu, kurā atbildētājiem ir pienākums būt sasniedzamiem. Par neierašanās iemesliem atbildētāji tiesai nebija paziņojuši, kā arī nebija lūguši atlikt lietas izskatīšanu.

Šādos apstākļos tiesa nekonstatēja Civilprocesa likuma 209.pantā norādītos pamatus lietas izskatīšanas atlikšanai un saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu uzskatīja par iespējamu izskatīt lietu bez atbildētāju klātbūtnes tiesas sēdē.

Tiesas sēdē prasītājas AS „OTTO" pilnvarotā pārstāve /pers. A/ prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītā pamata un motīviem, papildus

paskaidrojot, ka atbildētāji nav sazinājušies ar prasītāju par parāda apmaksas veikšanas saskaņošanu, šobrīd atbildētāji veic maksājumus par konkrēto mēnesi, bet ne regulāri, bet parāds un nokavējuma procenti netiek maksāti.

**Motīvu daļa**

Tiesa, uzklausījusi prasītājas pilnvarotās pārstāves tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, pārbaudījusi un novērtējusi lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

No lietas materiālos esošās zemesgrāmatu apliecības kopijas (lietas 9.lapa) redzams, ka 2012.gada 06.janvārī AS „OTTO" Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/tika ierakstītas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs C/, kas sastāv no zemesgabala un uz tā esošās dzīvojamās mājas.

No lietas materiālos esošās 2002.gada 13.jūnija dzīvojamās telpas īres līguma kopijas (lietas 15.-19.lapa) redzams, ka 2002.gada 13.jūnijā starp N/P "Ģrīziņkalns" un /pers. B/ tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, saskaņā ar kuru /pers. B/ un viņa ģimenes locekles /pers. D/ lietošanā uz nenoteiktu laiku tika nodots dzīvoklis Nr.15, kas atrodas /adrese/, ar kopējo platību 44,62 $m^2$.

No izziņas par reģistrētam personām (lietas 20.lapa) /adrese/ edzams, ka minētajā dzīvoklī reģistrēti atbildētāji /pers. D/, /pers. B/, /pers. C/.

2012.gada janvārī prasītāja pārņēma minēto līgumu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu [..]. Savukārt saskaņā ar minētā likuma 12.pantu (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2010.gada 31.augustam, tas ir, arī pušu īres tiesisko attiecību nodibināšanas laikā) dzīvojamās telpas īres maksa kārtojama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos, bet maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Tā kā līgums neparedzēja īres maksu, prasītāja ar atbildētāju vienojās par īres maksu 1,70 *euro* par vienu kv/m mēnesī, kas kopā mēnesī sastādīja 75,75 *euro*. Īres maksas samaksa jāveic līdz katra mēneša 20.datumam.

Atbildētāji minēto vienošanos nav apstrīdējuši.

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

Saskaņā ar Civillikuma 1828.pantu, ja izpildījuma laiks ir noteikts, tad parādniekam tas jāievēro, negaidot sevišķu kreditora atgādinājumu. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1832.pantu izpildījumam vajadzīgs, lai saistības priekšmets būtu izpildīts pilnīgi. Tādēļ kreditoru nevar piespiest saņemt ne daļas izpildījumu, ne kādu citu priekšmetu tā vietā, kuru viņam ir tiesība prasīt.

No prasības pieteikuma, prasītājas pilnvarotās pārstāves tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem, kā arī lietas materiālos esošajām laikā no 2013.gada janvāra līdz 2015.gada augustam izrakstīto rēķinu kopijām un parāda aprēķiniem (lietas 21-36.., 42.-44.., 67.-75.lapa) izriet, ka atbildētāji 2013.gada janvāra neveica regulāru samaksu par īri un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem pilnā apmērā, līdz ar to atbildētājas parāda apmērs par laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.augustam sasniedzis 564,41 (lietas 67.lapa), kas ir lielāks nekā parāds, kuru tiesas sēdē uzturēja prasītājas pārstāve.

No atbildētāju paskaidrojumiem pievienotajiem Kases ieņēmumu orderiem Nr.59185-165-1 un Nr.2913-236-1 (lietas 51.,53., lapa), redzams, ka atbildētājs /pers. B/ 2014.gada 15.septembrī veicis maksājumu 285 *euro* apmērā un 2014.gada 16.jūlijā 100 *euro* apmērā atbildētājas norēķinu kontā. No parāda aprēķina (lietas 68.lapa) redzams, ka atbildētāja veiktos maksājumus prasītāja ir ņēmusi vērā un ieskaitījusi kārtējā rēķina apmaksai.

Atbildētāji tiesā savu parāda aprēķinu nav iesnieguši, kā arī nav apstrīdējuši prasītājas iesniegto parāda aprēķinu.

Ņemot vērā minēto, tiesa secina, ka atbildētāj vairāk kā trīs mēnešus nav maksājuši dzīvojamo telpu īres maksu, kā arī nav veikuši maksājumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta pirmā daļa noteic, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem, vai arī, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Saskaņā ar minētā panta otro daļu izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. [..]

Kā redzams no lietas materiāliem (lietas 37.-41.lapa), prasītāja pirms prasības celšanas ierakstītā sūtījumā 2013.gada 26.martā, 2013.gada 19.septembrī, 2013.gada 21.novembrī, 2014.gada 1.aprīlī atbildētājiem nosūtījusi brīdinājumus par īres samaksas un pamatpakalpojumu parādu un prasības celšanu tiesā, kurā brīdināja atbildētājus par dzīvojamo telpu īres līguma izbeigšanu.

Ņemot vērā minēto, tiesa secina, ka atbildētāji bija informēti par prasītājas nodomu vērsties tiesā ar prasību par izlikšanu parāda nesamaksas gadījumā.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otrā daļa nosaka, 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.

Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka 2002.gada 13.jūnijā starp prasītāju un /pers. B/ noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums ir izbeidzams un atbildētāji /pers. B/, /pers. D/ un /pers. C/ izliekami no dzīvojamajām telpām /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kā arī no solidāri no atbildētājiem /pers. B/, /pers. D/ un /pers. C/ par labu prasītājai AS „OTTO" piedzenams īres maksas parāds par laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam 225,64 *euro* apmērā un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds par laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam 150,71 *euro* apmērā, pievienotās vērtības nodokli 21,49 *euro* un nekustamā īpašuma nodokli 71,43 *euro* apmērā, kopā piedzenot 469,27 *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Tādējādi no atbildētājiem par labu prasītājai piedzenami šādi tiesas izdevumi –valsts nodeva saskaņā ar Civilprocesa likuma 35.panta pirmās daļas 8.punktu un 34.panta pirmās daļas 1.punkta b) apakšpunktu (par īres līguma izbeigšanu un parāda piedziņu) 362,59 *euro* apmērā, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,96 *euro* apmērā, kopā piedzenot 373,55 *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 42.panta pirmo daļu, 97., 193., 195. un 204.$^1$ pantu, tiesa

**nosprieda:**

prasību apmierināt.

Izbeigt starp AS „OTTO”, reģistrācijas Nr.40103055670, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, 2002.gada 13.jūnijā noslēgto dzīvojamās telpas /adrese/ īres līgumu.

Izlikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, no dzīvojamās telpas /adrese/, ar mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt solidāri no /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu AS „OTTO”, reģistrācijas Nr.40103055670, īres maksas parādu par laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam 225,64 *euro* apmērā un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds par laiku no 2013.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.jūlijam 150,71 *euro* apmērā, pievienotās vērtības nodokli 21,49 *euro* un nekustamā īpašuma nodokli 71,43 *euro* apmērā, un samaksātos tiesas izdevumus 373,55 *euro* apmērā, kopā piedzenot 842,82 *euro* (deviņi simti trīspadsmit *euro* un 96 centi).

Noteikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā Rīgas apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena 2015.gada 15.oktobris.

Faktiskā sprieduma sastādīšanas diena 2015.gada 28.oktobris.

Tiesnese S.Strence