Lietas Nr. C26072713
Lietas arhīva Nr. C-0727-13

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknes tiesa

šādā sastāvā : tiesnese T. Maļinovska

ar sekretāri N. Bogdanovu

tulci R.Soročinu,

piedaloties zvērinātam advokātam V.Petrovskim

2013.gada 17.septembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rēzeknē, Dārzu ielā 24 civillietu pēc sabiedrības ar ierobežotu atbildību „/namu apsaimniekotājs/" prasības pieteikuma pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieces un viņas ģimenes locekļu izlikšanu no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī parāda Ls 222,39 un līgumsoda Ls 12,89 piedziņu, un

konstatēja:

sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk tekstā SIA) „/namu apsaimniekotājs/" ir cēlusi prasību pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieces un viņas ģimenes locekļu izlikšanu no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī parāda Ls 222,39 un līgumsoda Ls 12,89 piedziņu.

Prasībā lūdz izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt /pers. A/ un /pers. B/ no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas sakarā ar to, ka atbildētāja /pers. A/ nemaksā īres maksu un par prasītāja apsaimniekošanas pakalpojumiem, sākot 2007.gada 01.oktobra, līdz ar to parāds par minētajiem pakalpojumiem sastāda Ls 222,39, līgumsods Ls 12,89.

Norāda, ka 2004.gada 12.oktobrī starp /pilsēta/ pilsētas Domi un SIA „/namu apsaimniekotājs/" tika noslēgts dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.4-6/29. Saskaņā ar noslēgtā pilnvarojuma līguma 2.1.5.punktu, SIA „/namu apsaimniekotājs/" ir tiesīgs iekasēt no dzīvojamās mājas /adrese/, īrniekiem īres maksu un citus maksājumus par izdevumiem dzīvojamās mājas uzturēšanā un apsaimniekošanā saskaņā ar apstiprinātiem tarifiem, kā arī nekustamā īpašuma nodokli un nomas maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar noslēgtā pilnvarojuma līguma 2.2.4.punktu, SIA „/namu apsaimniekotājs/" ir tiesīgs iesniegt prasības tiesās par dzīvojamo telpu īres līgumu izbeigšanu un īpašumā minēto personu izlikšanu no dzīvojamās mājas telpām saskaņā ar likumiem „Par dzīvojamo telpu īri", Civillikumu un citiem likumiem un normatīvajiem aktiem.

2003.gada 12.augustā starp prasītāju un dzīvojamās mājas /adrese/, uz dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces protokola Nr.1 lēmuma pamata, tika noslēgts dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums.

26.10.2007. pamatojoties uz Rēzeknes pilsētas domes lēmumu Nr.443-7 notika dzīvojamās platības apmaiņa starp /pers. C/ un /pers. A/ kā rezultātā par dzīvokļa Nr.53, /adrese/ īrnieci no 26.10.2007. kļuva atbildētāja.

2009.gada 08.aprīlī starp SIA „/namu apsaimniekotājs/" un atbildētāju /pers. A/ tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums. Saskaņā ar Īres līguma 1.1.punktu izīrētājs nodeva, bet īrnieks pieņēma lietošanā dzīvojamo telpu pēc adreses: /adrese/.

Uz prasības pieteikuma iesniegšanas brīdi minētajā dzīvoklī ir deklarēti – atbildētāja un viņas dēls /pers. B/, kurš ir nepilngadīgs.

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

Papildus īres maksai atbildētājai ir jāmaksā prasītājam maksājumi par elektroenerģijas lietošanu koplietošanas telpās, iekšējo termofikācijas tīklu apkopi, atkritumu izvešanu un zemes nodokli līgumā noteiktajos termiņos un apmēros.

Saskaņā ar īres līguma 2.3.punktu, īres un komunālo maksājumu kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājam soda nauda 0,1% no mēneša maksājumu summas.

Atbildētāju parāds sāka veidoties uzreiz pēc dzīvojamās platības apmaiņas. Par laika periodu no 01.10.2007. līdz 01.02.2013. parāds sastāda Ls 222,39, kā arī līgumsods par maksājumu kavējumiem Ls 12,89.

10.08.2012. atbildētājai ar ierakstīto vēstuli tika nosūtīts brīdinājums par parāda samaksu, kā arī par sankcijām, ja parāds netiks samaksāts, bet līdz šim brīdim atbildētāja parādu nesamaksāja un atbildi uz brīdinājumu nesniedza, brīdinājumu saņēma.

Atbildētāja labprātīgi parādu atmaksāt atsakās, ilgu laiku nepilda savas saistības uzņemtas saskaņā ar īres līgumu, tāpēc prasītājs pieņēma lēmumu griezties tiesā ar prasības pieteikumu par parāda piedziņu piespiedu kārtā, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz Civillikuma 2112.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2., 10., 12., 28.^{2}.pantu un Civilprocesa likuma 127., 128. un 129.pantu, lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas /pers. A/ SIA „/namu apsaimniekotājs/" labā pamatparādu Ls 222,39, līgumsodu Ls 12,89, valsts nodevu Ls 100,00 un tiesas izdevumus Ls 5,50, kopā Ls 340,78;

izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts 2009.gada 08.aprīlī starp SIA „/namu apsaimniekotājs/" un atbildētāju /pers. A/;

izlikt /pers. A/ un /pers. B/, no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

2013.gada 27.jūnijā prasītājs iesniedza tiesā prasības pieteikuma grozījumus, kur papildus noradīja kā atbildētāju atbildētājas dēlu /pers. B/. Lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas /pers. A/ SIA „/namu apsaimniekotājs/" labā pamatparādu Ls 222,39, līgumsodu Ls 12,89, valsts nodevu Ls 100,00 un tiesas izdevumus Ls 7,70, kopā Ls 342,98; izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts 2009.gada 08.aprīlī starp SIA „/namu apsaimniekotājs/" un atbildētāju /pers. A/; izlikt /pers. A/ un /pers. B/, no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas (l.l.40-43).

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis /pers. D/ prasītāja prasību uzturēja pēc tajā izklāstītajiem motīviem, paskaidroja, ka atbildētāja ilgstoši nemaksā īres maksu, vairākas reizes prasītājs lūdz atbildētāju noslēgt vienošanās par parāda samaksu, taču atbildētāja to nav darījusi, parādu neapmaksā, bet uz lietas izskatīšanas dienu parāds turpina pieaugt un sastāda Ls 416,00. Pārstāvis lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas /pers. A/ SIA „/namu apsaimniekotājs/" labā pamatparādu Ls 222,39, līgumsodu Ls 12,89, valsts nodevu Ls 100,00 un tiesas izdevumus Ls 5,50, kopā Ls 340,78; izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts 2009.gada 08.aprīlī starp SIA „/namu apsaimniekotājs/" un atbildētāju /pers. A/; izlikt /pers. A/ un /pers. B/, no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Atbildētāja /pers. A/ tiesas sēdē prasību atzina daļēji, atzīst, ka ir parādsaistības prasītāja priekšā, bet nav naudas, lai nomaksātu parādus, vēlas, lai viņai piešķirtu citu dzīvojamo platību.

Noklausoties prasītāja pārstāvja, atbildētājas sniegtospaskaidrojumus, advokāta viedokli , novērtējot lietā esošos materiālus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma sekojošo iemeslu dēļ :

Konstatēts, ka 2004.gada 12.oktobrī starp /pilsēta/ pilsētas Domi un SIA „/namu apsaimniekotājs/" tika noslēgts dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr.4-6/29. Saskaņā ar noslēgtā pilnvarojuma līguma 2.2.1. punktu prasītājs ir tiesīgs slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus saskaņā ar /pilsēta/pilsētas domes lēmumiem, saskaņā ar līguma 2.1.5.punktu, SIA „/namu apsaimniekotājs/" ir tiesīgs iekasēt no dzīvojamās mājas /adrese/, īrniekiem īres maksu un citus maksājumus par izdevumiem dzīvojamās mājas uzturēšanā un apsaimniekošanā saskaņā ar apstiprinātiem tarifiem, kā arī nekustamā īpašuma nodokli un nomas maksu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar noslēgtā pilnvarojuma līguma 2.2.4.punktu, SIA „/namu apsaimniekotājs/" ir tiesīgs iesniegt prasības tiesās par dzīvojamo telpu īres līgumu izbeigšanu un īpašumā minēto personu izlikšanu no dzīvojamās mājas telpām saskaņā ar likumiem „Par dzīvojamo telpu īri", Civillikumu un citiem likumiem un normatīvajiem aktiem (l.l.8-11).

26.10.2007. pamatojoties uz /pilsētas/ pilsētas domes lēmumu Nr.443-7 notika dzīvojamās platības apmaiņa starp /pers. C/ un /pers. A/ kā rezultātā par dzīvokļa Nr.53, /adrese/ īrnieci no 26.10.2007. kļuva atbildētāja (l.l.24).

2009.gada 08.aprīlī starp SIA „/namu apsaimniekotājs/" un atbildētāju /pers. A/ tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums. Saskaņā ar Īres līguma 1.1.punktu izīrētājs nodeva, bet īrnieks pieņēma lietošanā dzīvojamo telpu pēc adreses: /adrese/ (l.l.25).

Minētā dzīvoklī ir deklarējušies un faktiski dzīvo galvenā īrniece /pers. A/ un viņas ģimenes loceklis – nepilngadīgs dēls /pers. B/, ir dzīves vietas izziņa (l.l.26).

Saskaņā ar īres līguma 3.2.punktu, īres līgumu var izbeigt pēc izīrētāja prasības, kā arī īrnieku un viņa ģimenes locekļus var izlikt no aizņemtās dzīvojamās telpas 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.

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

Saskaņā ar īres līguma 2.1.punktu, īrniekam ir pienākums maksāt īres maksu Ls 0,30 par 1m2, kā arī papildus maksu par elektroenerģiju koplietošanas telpās, atkritumu izvešanu pēc iedzīvotāju skaita dzīvoklī, iekšējo termofikācijas tīklu apkopi – Ls 0,02 x dzīvokļa iekšējā platība m2 un zemes nodokli, iemaksājot to pārvaldnieka norēķinu kontā par kārtējo mēnesi līdz mēneša beigām.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas parādu redzams, ka atbildētāja maksājumus par dzīvokļa īri, maksu par elektroenerģiju koplietošanas telpās, atkritumu izvešanu nav veikusi ilgstoši: parāds par dzīvojamās telpas īri, maksu par elektroenerģiju koplietošanas telpās, atkritumu izvešanu ir izveidojies laikā no 2007.gada 01.oktobra līdz 2013.gada 01.martam un sastāda Ls 222,39 (l.l.27,28).

Atbildētāja pirms prasības celšanas tiesā 10.08.2012. ir brīdināta par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.punktu (l.l.29).

Tiesas sēdē prasītāja pārstāvis apliecināja, ka arī pēc brīdinājuma saņemšanas parāds nav nomaksāts, bet tā summa turpina pieaugt.

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

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 un komunālo pakalpojumu maksas parāda piedziņai Ls 222,39.

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.

Saskaņā ar īres līguma 2.3.punktu, īres un komunālo maksājumu kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājama soda nauda 0,1% no mēneša maksājumu summas.

Konstatēts, ka atbildētāja bija kavējusi maksājumu termiņus, līdz ar to prasītājs ir aprēķinājis viņai līgumsodu, kas uz 2013.gada 01.martu sastāda Ls 12,89, ir aprēķins (l.l.45,46).

Izvērtējot minēto kopumā, tiesa secina, ka prasība ir pierādīta un apmierināma pilnā apmērā.

Prasītājam ir tiesas izdevumi Ls 107,70 apmērā (valsts nodeva Ls 100,00 apmērā, izdevumi, kas saistīti ar prasības pieteikuma un pavēstu piegādāšanu Ls 7,70 apmērā), kurus saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu jāpiedzen no atbildētājas prasītāja labā.

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

nosprieda :

prasību apmierināt pilnā apmērā.

izbeigt starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību „/namu apsaimniekotājs/", reģ.nr. /reģistrācijas numurs/, un /pers. A/, personas kods: /personas kods/, 2009.gada 08.aprīlī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt /pers. A/, personas kods: /personas kods/, un viņas ģimenes locekli /pers. B/, personas kods /personas kods/, no dzīvokļa /adrese A/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods: /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību „/namu apsaimniekotājs/", reģ.nr. /reģistrācijas numurs/, labā parādu Ls 222,39, līgumsodu Ls 12,89 un tiesas izdevumus Ls 107,70, kopā Ls 342,98 (trīs simti četrdesmit divi lati un 98 santīmi).

Piespriestās summas samaksa veicama pārskaitīt SIA „n/a", vienotais reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, (norēķinu konta /bankas konts/, AS „/banka/", kods LATBLV22).

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei izlikšanas no telpām un naudas piedziņas daļā – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Latgales apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rēzeknes tiesā.

Tiesnese: personiskais paraksts

Noraksts pareizs

Rēzeknes tiesas tiesnese : T.Maļinovska