Lietas Nr. C24147513
Lietas arhīva Nr. C-0521-14/1

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Ogrē 2014.gada 18.februārī

Ogres rajona tiesa

tiesnesis A.Naglis

ar tiesas sēdes sekretāri E.Kleinu

izskatīja 2014.gada 4.februārī atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām un

konstatēja

2013.gada 29.augustā prasītājs /pers. A/ (turpmāk –prasītājs) iesniedza Ogres rajona tiesā prasības pieteikumu pret atbildētāju /pers. B/ (turpmāk- atbildētājs) par 2009.gada 1.augusta dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām – /adrese/.

Pušu starpā saistības nodibinātas 2009.gada 1.augustā, noslēdzot nekustamā īpašuma /adrese/ īres līgumu, saskaņā ar kuru prasītājs nodeva atbildētājam lietošanā dzīvokli /adrese/ uz laiku līdz 2019.gada 31.jūlijam. Atbildētājs apņēmās 6 mēnešu laikā veikt ieguldījumus dzīvoklī, veicot remontu par LVL 11 895,96. Īres maksa par dzīvokļa lietošanu tika noteikta LVL 20,00, bet papildus atbildētājs maksā komunālos maksājumus saskaņā ar publiski apstiprinātiem tarifiem, atbilstoši skaitītāju rādijumiem un ēkas apsaimniekošanas kompānijas izrakstītajiem rēķiniem.

Prasītājs norāda, ka 2013.gada 25.augustā tikās ar atbildētāju, lai vienotos par turpmākajiem līguma nosacījumiem saistībā ar ikmēneša īres maksas palielināšanu. Vienošanās netika panākta, tāpēc prasītājs lūdz izbeigt 2009.gada 1.augustā pušu starpā noslēgto īres līgumu un izlikt atbildētāju no dzīvojamām telpām strīdus dzīvoklī. Prasītājs nav norādījis atsauces uz tiesību normām, ar ko pamato savu prasību.

2013.gada 7.oktobrī atbildētājs Ogres rajona tiesā iesniedza paskaidrojumus par prasību, kuros norāda, ka pilnībā neatzīst prasību. Īres līgums ir spēkā, atbildētājs pilda visus līguma nosacījumus, maksājumu parādu nav, bet prasītāja vēlme palielināt īres maksu nav pamatota. Līgums neparedz iespēju atkāpties no līguma pirms termiņa.

Tiesas sēdē prasītājs prasību uzturēja pilnā apmērā un lūdza tiesu izbeigt pušu starpā 2009.gada 1.augustā noslēgto dzīvokļa īres līgumu un izlikt atbildētāju no dzīvokļa, jo atbildētājs nepiekrīt īres maksas palielināšanai. Atbildētājs ir izremontējis dzīvokli, ieguldot tajā LVL 11 895, 96, ko prasītājs šobrīd nav spējīgs atmaksāt. Vēlas palielināt īres maksu, bet nav atradis citu personu, kam dzīvokli izīrēt.

Atbildētājs tiesas sēdē prasību neatzina un paskaidroja, ka ir dzīvokļa remontā ieguldījis LVL 11 000. Slēdzot īres līgumu ar prasītāju vienojās, ka maksā prasītājam par dzīvokļa īri LVL 20 ik mēnesi, maksā prasītājam skaidrā naudā arī par visiem komunālajiem maksājumiem. Maksājumus izdara regulāri un nav kavējis, līguma nosacījumus pilda godprātīgi, tāpēc prasību neatzīst un uzskata par nepamatotu.

Tiesa, noklausoties pušu paskaidrojumus tiesas sēdē, novērtējot lietā iegūtos pierādījumus un lietas materiālus to kopumā, atzīst, ka prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām ir nepamatota un noraidāma.

Pušu starpā nav strīda par to, ka 2009.gada 1.augustā tika noslēgts īres līgums, kas stājās spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā līdz 2019.gada 31.jūlijam (līguma 2.1.punkts), ko apstiprina arī lietas materiāli (lietas 11.-15.lapa).

Saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i. par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu. Līguma noslēgšanas faktu apliecina arī pašas puses tiesas sēdē un par to nav strīda.

Saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, un tāpēc saskaņā ar Civillikuma 1590.pantu katrai pusei ir pret otru prasības tiesība par līguma izpildīšanu.

Tiesas sēdē netika iegūti pierādījumi tam, ka atbildētājs nepildītu savas saistības pret prasītāju. Ar lietai pievienoto lokālo tāmi remontam un 2010.gada 1.februāra dzīvokļa nodošanas- pieņemšanas aktu ir apstiprināts fakts, ka atbildētājs ir veicis ieguldījumus dzīvoklī- remontu par LVL 11 895,96, ko prasītājs ir pieņēmis (lietas 17.-20.lapa), kas savukārt apstiprina, ka atbildētājs ir izpildījis īres līguma 1.4.punktu (lietas 11.lapa).

Prasītājs, lūdzot tiesu izbeigt 2009.gada 1.augusta īres līgumu un izlikt atbildētāju no dzīvokļa, nav norādījis atsauci uz likumu normām, pēc kurām būtu vadījies, iesniedzot prasību tiesā. Prasībā ir tikai norādīts, ka 2013.gada 25.augustā prasītājs un atbildētājs tikās, lai vienotos par turpmākajiem nekustamā īpašuma /adrese/ īres līguma nosacījumiem saistībā ar ikmēneša īres maksas palielināšanu. Vienošanās netika panākta (lietas 5.lapa).

Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 6.punkts nosaka to, ka prasības pieteikumā norādāms likums, uz kura prasība pamatota.

Kā izriet no likuma „Par dzīvojamās telpas īri" 2.panta pirmās daļas, dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Minētā likuma 3.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis. Saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu, tiklīdz abas puses vienojas par īres līguma būtiskām sastāvdaļām, tas ir, par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

No minētā tiesa secina, ka īres līgums ir atlīdzības līgums un vienošanās par īres maksu ir būtiska līguma sastāvdaļa. Līguma maksu noteic puses vienojoties. Noslēdzot 2009.gada 1.augustā īres līgumu, puses līguma 3.1.punktā paredzēja, ka īres maksa par dzīvokļa lietošanu tiek noteikta LVL 20 mēnesī (lietas 11.lapa).

Saskaņā ar pušu noslēgto īres līguma 8.1.punktu līgumu var izbeigt, līdzējiem vienojoties, vai normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā (lietas 14.lapa).

Likuma „Par dzīvojamās telpas īri" 13.pants paredz, 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.

Tiesa atzīst, ka pušu noslēgtajā un lietas materiāliem pievienotajā īres līgumā nebija paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamās telpas īri" 28.pantu dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos, kas neparedz gadījumu izbeigt dzīvojmās telpas īres līgumu un izlikt īrnieku no dzīvojamās telpas gadījumā, ja īrnieks nevar vienoties ar izīrētāju par īres maksas paaugstināšanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1.pantu tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības, bet saskaņā ar Civilprocesa likuma 74.panta sesto daļu pusēm savas tiesības jāizmanto un pienākumi jāizpilda godprātīgi.

Ar paskaidrojumiem tiesas sēdē un lietas materiāliem ir pierādīts, ka atbildētājs ir godprātīgi pildījis savas saistības sakarā ar noslēgto īres līgumu, bet prasītājs nav rīkojies godprātīgi, jo dzīvokļa īri nav ierakstījis zemesgrāmatā, bet pēc atbildētāja veiktajiem ieguldījumiem dzīvokļa uzlabošanā to ir ieķīlājis bankā, neinformējot īrnieku (lietas 28.lapa).

Tiesa, novērtējot lietā iegūtos 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, atzīst, ka prasība ir celta nepamatoti, jo nav balstīta uz Civillikuma un likuma „Par dzīvojamās telpas īri" normām, kas regulē dzīvojamo telpu īres līguma noteikumu grozīšanas, izbeigšanas un īrnieku izlikšanas kārtību, un ir noraidāma pilnā apmērā.

Noraidot prasību, nav nepieciešams izlemt jautājumu par tiesas izdevumu atlīdzināšanu prasītājam saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta noteikumiem.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 15., 97., 193., 194., 199.,pantu, tiesa

n o s p r i e d a

noraidīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret /pers. B/, personas kods /personas kods/, par 2009.gada 1.augusta dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām – /adrese/.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijai pēc pilna sprieduma sastādīšanas 2014.gada 4.martā, apelācijas sūdzību iesniedzot Ogres rajona tiesā.

Tiesnesis A.Naglis