Lietas Nr. C29377017
Lietas arhīva Nr. C-3770-17/16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2017.gada 19.jūnijā

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: priekšsēdētāja V.Gailīte
ar sekretāri A.Rozīti,
2017. gada 19.jūnijā atklātā tiesas sēdē, izskatot civillietu maksātnespējīgās SIA "Ota un partneri" prasībā pret /pers. B/ par parāda piedziņu un izlikšanu no dzīvojamās platības,

konstatēja:

prasītāja maksātnespējīgā SIA "Ota un partneri" (turpmāk arī – prasītāja) tiesā cēlusi prasību pret atbildētāju /pers. B/ (turpmāk arī – atbildētājs) par parāda piedziņu un izlikšanu no dzīvojamās platības.

Prasības pieteikumā prasītāja norāda, ka prasītāja ir ieguvusi īpašumā zemes gabalu, uz kura atrodas 4-stāvu dzīvojamā ēka un saimniecības ēkas. 1999. gada 3. martā starp īpašuma iepriekšējiem īpašniekiem - /pers. C/ un /pers. D/ un atbildētāju tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, saskaņā, ar kuru atbildētājam tika izīrēts dzīvoklis Nr./numurs/ ar kopējo platību 64,2 kv.m. Līgums tika noslēgts uz nenoteiktu laiku. 2015. gada 22. aprīlī saskaņā ar Rīgas pilsētas būvvaldes lēmumu tika mainīta dzīvokļu numerācijā īpašumā, tādējādi Dzīvoklim piešķirot jaunu numuru - Nr. /numurs/. Prasītājai minētais līgums ir saistošs.

Saskaņā ar 2015. gada 9. oktobra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedumu lietā nr. C29648115 ir pasludināts prasītājas maksātnespējas process un par prasītājas administratoru ir iecelts Mārtiņš Otomers, sertifikāta Nr.00511.

2016. gada augustā administrators konstatēja, ka atbildētājs nav maksājis īres maksu kopš 2016. gada maija un 2016. gada 15. augustā izsniedza brīdinājumu atbildētājam, lūdzot atbildētāju līdz 2016. gada 31. augustam samaksāt prasītājam īres maksu EUR 310,72 par laika periodu no 2016. gada maija līdz 2016. gada augusta mēnesim, kā arī savlaicīgi veikt kārtējos īres maksas maksājumus.

Taču atbildētājs līdz prasības celšanas brīdim nav pilnībā samaksājis īres maksas parādu. 2016.gada 21.septembrī atbildētājs samaksāja tikai daļu parāda EUR 100 apmērā.

Līdz ar to, prasītājs, izmantojot savas tiesības, cēlis prasību tiesā, lūdzot piedzīt no atbildētāja parādu EUR 676,80 apmērā un izlikt atbildētāju no dzīvokļa ar visām atbildētājam piederošām mantām.

Atbildētājs tiesai saskaņā ar Civilprocesa 148. panta noteikumiem iesniedzis rakstveida paskaidrojumus, kuros prasību atzīst un paskaidro, ka izveidojies parāds.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāvis uzturēja prasību saskaņā ar prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem un argumentiem, paskaidrojot, ka piekrīt, ka lietas materiāliem tiek pievienoti rakstveida pierādījumi par samaksāto parādu, ka atbildētājs par izlikšanu no dzīvokļa brīdināts gan mutvārdos pa telefonu, gan izsniegts rakstveida brīdinājums, tomēr pierādījumu par pēdējo prasītājai nav.

Atbildētājs tiesas sēdē tiesai iesniedza rakstveida pierādījumu – orderi un čeku par naudas summas EUR 676.80 pārskaitīšanu prasītājai 2017.gada 15.jūnijā un paskaidroja, ka parāda piedziņu neatzīst, jo to ir samaksājis un neatzīst izlikšanu no dzīvokļa, jo parādu ir samaksājis, turpmāk regulāri un savlaicīgi samaksās īres un komunālos maksājumus. Atbildētājs paskaidro, ka prasītāja pārstāvis atbildētāju ir brīdinājis pa telefonu par parāda esamību un to, ka būs slikti, ja nenomaksās parādu, tomēr rakstveida brīdinājumu no prasītāja atbildētājs neesot saņēmis un rakstveidā nav brīdināts par izlikšanu no dzīvojamās telpas.

Noklausoties pušu paskaidrojumus, kā arī pārbaudot un novērtējot lietā esošos un tiesai iesniegtos rakstveida pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir noraidāma saskaņā ar sekojošiem

motīviem:

Nav strīda par to, ka prasītājai pieder nekustamais īpašums, kurā atrodas atbildētājam izīrētais dzīvoklis.

No lietas materiāliem redzams, ka, pamatojoties uz 2008. gada 19. marta nekustamā īpašuma pirkuma - pārdevuma līgumu un 2008. gada 2. aprīļa vienošanos par 2008. gada 19. marta nekustamā īpašuma pirkuma - pārdevuma līguma grozījumiem, prasītāja ir ieguvusi īpašumā zemes gabalu, uz kura atrodas 4-stāvu dzīvojamā ēka un saimniecības ēkas (kadastra nr. /numurs/). Īpašuma tiesības ir reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs/ ar 2008. gada 15. maija tiesneses Ievas Zabarovskas lēmumu.

Prasītāja prasības tiesības pierādījusi ar noteiktiem rakstveida pierādījumiem.

Nav strīda par to, ka 1999. gada 3. martā starp īpašuma iepriekšējiem īpašniekiem - /pers. C/ un /pers. D/ un atbildētāju ticis noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, saskaņā, ar kuru atbildētājam tika izīrēts dzīvoklis Nr./numurs/ ar kopējo platību 64,2 kv.m. Līgums tika noslēgts uz nenoteiktu laiku. 2015. gada 22. aprīlī saskaņā ar Rīgas pilsētas būvvaldes lēmumu tika mainīta dzīvokļu numerācijā īpašumā, tādējādi Dzīvoklim piešķirot jaunu numuru - Nr. /numurs/.

Prasītājas pārstāvis atzīst, ka prasītājai minētais līgums ir saistošs.

Tāpat nav strīda par to, ka saskaņā ar 2015. gada 9. oktobra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedumu lietā nr. C29648115 ir pasludināts prasītājas maksātnespējas process un par prasītājas administratoru ir iecelts Mārtiņš Otomers, sertifikāta Nr.00511.

Prasītāja kā dzīvojamās telpas izīrētāja, ceļot šo prasību tiesā, ir izmantojusi likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.pantā

noteiktās tiesības prasīt izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas, izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, likumā paredzētajos gadījumos.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, iziekot 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, savukārt, iepriekšminētās tiesību normas daļas 2.punkts noteic, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, iziekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, 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.

Tiesas sēdē nav strīda par to, ka atbildētājs nav maksājis īres maksu kopš 2016. gada maija un līdz ar to izveidojies parāds EUR 676,80 apmērā.

Civillikuma 1591. pantā noteikts, ja ceļ prasību par divpusēja līguma izpildīšanu, prasītājam vai nu jāpiesola pienācīgs izpildījums, vai jāpierāda, ka viņš no savas puses līgumu jau izpildījis.

Civillikuma 1811.pantā noteikts, ka katra saistības tiesība izbeidzas pati no sevis, kad izpildīta tai atbilstošā parādnieka saistība, tas ir nolīdzinot parādu. Ja saistības tiesības priekšmets ir nauda, tad saistību izpilda ar samaksu.

Civillikuma 1838.pants nosaka, ka faktu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo, ko var pierādīt ar visiem atļautiem pierādījuma līdzekļiem.

Atbildētājs iesniedzis tiesā pierādījumus, ar kuru palīdzību tiesa nodibinājusi faktu, ka atbildētājs samaksājis prasītājai parādu EUR 676,80 apmērā, proti, tādā apmērā, kādu prasa prasītājs, līdz ar to prasītājai vairāk nav likumīgs pamats to prasīt no atbildētāja.

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Atbildētājs iesniedzis tiesā rakstveida pierādījumu – orderi un čeku par naudas summas EUR 676.80 pārskaitīšanu prasītājai 2017.gada 15.jūnijā.

Tiesa atzīst, ka atbildētājs atbilstoši Civillikuma 1838. pantam pierādījis, ka samaksa ir veikta. Pie šādiem apstākļiem tiesa secina, ka prasība par parāda EUR 676.80 piedziņu ir noraidāma.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrā daļa noteic, ka izlikšana iespējama, ja izīrētājs pirms prasības celšanas vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu sakarā ar izveidojušos īres vai pamatpakalpojumu maksājumu parādu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 5.panta sesto daļu, piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru.

Kā atzīts Augstākās tiesas Senāta spriedumā Nr.SKC-58/2012 „izīrētāja pienākums brīdināt īrnieku pirms prasības celšanas tiesā noteikts ar mērķi dot īrniekam iespēju atrisināt strīdu ārpustiesas kārtībā, t.i. samaksājot brīdinājumā norādīto īres un pamatpakalpojumu maksas parādu".

Tiesa atzīst, ka prasītāja, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmās daļas nosacījumiem, nav iesniegusi tiesai nekādus pierādījumus attiecībā uz rakstveida brīdinājuma izsniegšanu.

Atbildētājs tiesas sēdē noliedz, ka būtu saņēmis rakstveida brīdinājumu, vien apstiprinot, ka prasītāja pārstāvis pa telefonu ir teicis, ka jānomaksā parāds.

Prasītāja pārstāvis tiesas sēdē apstiprina, ka pierādījumu par rakstveida brīdinājuma izsniegšanu atbildētājam prasītājas rīcībā nav.

Arī prasības pieteikumā prasītāja faktiski nav norādījusi, ka atbildētājs brīdinājis īrnieku tieši par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu sakarā ar izveidojušos īres vai pamatpakalpojumu maksājumu parādu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2016. gada augustā administrators konstatēja, ka atbildētājs nav maksājis īres maksu kopš 2016. gada maija un līdz ar to 2016. gada 15. augustā prasītāja izsniedza brīdinājumu atbildētājam, lūdzot atbildētāju līdz 2016. gada 31. augustam samaksāt prasītājai īres maksu EUR 310,72 par laika periodu no 2016. gada maija līdz 2016. gada augusta mēnesim, kā arī savlaicīgi veikt kārtējos īres maksas maksājumus.

Tā kā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrā daļa noteic, ka nepieciešams rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu sakarā ar izveidojušos īres vai pamatpakalpojumu maksājumu parādu, tad tiesa atzīst, ka pirms prasības celšanas prasītāja likumā „Par dzīvojamo telpu īri" 28. ^{2} pantā noteiktā termiņā un kārtībā atbildētāju nav brīdinājusi par sekām, ja parāds netiks samaksāts.

Turklāt prasība nav celta par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu sakarā ar izveidojušos īres vai pamatpakalpojumu maksājumu parādu, kā to paredz iepriekš minētais likums.

Līdz ar to, tiesa atzīst, ka prasītāja nav izpildījusi likuma prasību par atbildētāja brīdināšanu ar mērķi, lai parādnieks samaksātu savu īres parādu.

Ceļot prasību par atbildētāja izlikšanu, savas tiesības jāizlieto un pienākumi jāpilda atbilstoši Civillikuma 1.pantam, pēc labas ticības.

Tiesu praksē, piemēram, Senāta ieskatā, labas ticības kritērijam ir jābūt, nevis tikai vienpusējai godprātīgai tiesību izlietošanai un saistību pildīšanai, bet gan - abpusējai.(..) Labas ticības princips ietver subjektīvo tiesību nepieļaujamas izlietošanas aizliegumu: aizliegts tiesību izlietot pretēji mērķim, kura dēļ šī tiesība piešķirta, un jo īpaši par ļaunu citai personai (sk.Senāta 2012.gada 25.janvāra spriedumu lietā Nr.27/2012. 7.7.2.1.punktu).

Kā atzīts Senāta spriedumā Nr. SKC-58/2012, tad tiesai, ievērojot labas ticības principu, jāsamēro apstākļi, kas īrniekam traucēja savlaicīgi nomaksāt īres un komunālos maksājumus, ar izīrētāja darbībām, ceļot prasību.

Lietas materiāli un pušu paskaidrojumi tiesas sēdē norāda uz to, ka starp pusēm radies pārpratums parāda dēļ un tieši attiecīgs likumā paredzēts rakstveida brīdinājums, iespējams, būtu šo pārpratumu atrisinājis un atbildētājs parādu būtu nokārtojis savlaicīgi. Par to liecina abu pušu paskaidrojumi par to, ka pēc telefona sarunas, kurā prasītājas pārstāvis 2016. gada 15. augustā esot brīdinājis atbildētāju, lūdzot atbildētāju līdz 2016. gada 31. augustam samaksāt prasītājai īres maksu EUR 310,72 par laika periodu no 2016. gada maija līdz 2016. gada augusta mēnesim, kā arī savlaicīgi veikt kārtējos īres maksas maksājumus, atbildētājs samaksājis prasītājai parāda daļu EUR 100 apmērā.

Atzīstot, ka prasītāja nav izpildījusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28^2.panta otrajā daļā noteikto pienākumu rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu tiesa atzīst, ka prasība noraidāma.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta otrajai daļai, prasītājas labā netiek piedzīti tiesāšanās izdevumi, jo prasība tiek noraidīta.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 189. – 195.pantiem,

nosprieda:

Maksātnespējīgās SIA "Ota un partneri" prasību pret /pers. B/ par īres maksas parāda piedziņu un izlikšanu no dzīvojamās telpas noraidīt pilnībā.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2017.gada 3.jūlijā, Rīgas apgabaltiesas civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese V. Gailīte