Lietas arhīva Nr. C-0653-19/8
ECLI:LV:REZT:2019:0430.C26065319.3.S

Spriedums
Latvijas Republikas vārdā
2019. gada 30. aprīlī

Rēzeknes tiesa šādā sastāvā: tiesnesis D.Zamjatins
ar sekretāri I.Muhambergu
piedaloties prasītāja pilnvarotajai pārstāvei /pers. A/
izskatīja atklātā tiesas sēdē
civillietu: sabiedrības ar ierobežotu atbildību „SAR Projekti" prasība pret /pers. B/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, parāda piedziņu, un

konstatēja:

prasītājs griezies tiesā ar prasību izbeigt dzīvokļa īres līgumu, kas 2013. gada 01. jūlijā noslēgts starp prasītāju un atbildētāju par dzīvokļa Nr./adrese/, īri; izlikt atbildētāju kopā ar viņam piederošo mantu no dzīvokļa Nr./adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas; piedzīt no atbildētāja prasītāja labā parādu par kopējo summu 492,22 EUR par laika periodu no 2017. gada 1. maija līdz 2018. gada 30. novembrim, tajā skaitā: pamatparādu 470,47 EUR, likumiskos nokavējuma procentus 21,75 EUR; piedzīt no atbildētāja prasītāja labā visus nomaksātos tiesas izdevumus.

Aprakstošā daļa

Prasības pieteikumā prasītājs norādīja, ka atbildētājs kopš 1986. gada īrē Rēzeknes pilsētas pašvaldībai piederošo vienistabu dzīvokli Nr.20 ar kopējo platību 25,59 m^2 pēc adreses: /adrese/ (turpmāk – Dzīvoklis). Laika periodā no 2018. gada 13. februāra līdz 2018. gada 13. novembrim Dzīvoklī bija deklarēta vēl viena persona – /pers. C/, taču tika noskaidrots, ka viņš šajā dzīvoklī faktiski nekad nav dzīvojis un deklarējis šo dzīvesvietu patvaļīgi, līdz ar ko deklarācija tika anulēta.

1993. gada 25. oktobrī ar atbildētāju tika noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums par Dzīvokļa īri uz nenoteiktu laiku.

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2012. gada 25. oktobra lēmumu šīs mājas pārvaldīšanas tiesības tika nodotas prasītājai.

2012. gada 28. decembrī uz minētā mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata starp Rēzeknes pilsētas domi un prasītāju noslēgts dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgums Nr.10-3/12, uz kura pamata Rēzeknes pilsētas dome uzdeva, bet prasītāja uzņēmās pārvaldīt un apsaimniekot domes īpašumā esošos dzīvokļus, kas atrodas norādītajā dzīvojamā mājā, tai skaitā, bet ne tikai, slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem, saņemt īres maksu un maksu par citiem komunālajiem maksājumiem, kā arī iesniegt tiesā prasības par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un īrnieka izlikšanu no dzīvokļa.

2013. gada 1. jūlijā prasītāja kā izīrētājs pārslēdza iepriekš minēto īres līgumu ar atbildētāju kā īrnieku, noslēdzot jaunu Dzīvokļa īres līgumu uz nenoteiktu laiku, nosakot īres maksu 0,31 Ls vai 0,44 EUR par vienu dzīvokļa kvadrātmetru mēnesī, kas sastāv no dzīvojamā mājas pārvaldīšanas izdevumu daļas, kuru apmēru nosaka mājas pārvaldnieks katram gadam, un Rēzeknes pilsētas domes īres maksas peļņas daļa.

Ar Rēzeknes pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra lēmuma Nr.1902 2. punktu tika palielināta īres maksas Rēzeknes pilsētas domes peļņas daļa, kas bija noteikta 0,14 EUR apmērā, 0,10 EUR vietā, par 1 m^2.

2017. gada 18. maijā mājas dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu par apsaimniekošanas maksas palielināšanu par 0,25 EUR par 1 m^2 mēnesī uz 2 gadiem. 2018. gada 19. maijā prasītāja paziņoja atbildētājam par īres maksas attiecīgu palielināšanu līdz 0,82 EUR par vienu 1 m^2 mēnesī.

Papildus īres maksai atbildētājam ik mēnesi jāmaksā prasītājai maksa par elektrību koplietošanas telpās, sadzīves atkritumu izvešanu un par zemes nomu, ko iekasē prasītāja un norēķinās ar pakalpojumu sniedzējiem. Visus maksājumus jāveic par katru tekošo mēnesi līdz šī mēneša beigām.

Īres līguma 3.1.2. punkts paredz atbildētāja pienākumu regulāri maksāt iepriekš minētos maksājumus prasītājai un norēķināties par citiem komunālajiem pakalpojumiem ar pakalpojumu sniedzējiem saskaņā ar tieši noslēgtajiem līgumiem.

Sākot no 2017. gada 1. maija atbildētājs neveic Līgumā paredzētos maksājumus par dzīvokli vispār, tāpēc par laiku no 2017. gada 1. maija līdz 2018. gada 30. novembrim viņam izveidojās parāds par kopējo summu 492,22 EUR, kuru veido: pamatparāds 470,47 EUR, tajā skaitā īres maksas parāds 325,56 EUR, parāds par sadzīves atkritumu izvešanu 57,16 EUR, parāds par elektrību koplietošanas telpās 13,93 EUR, parāds par zemes nomu 1,02 EUR, un nokavējuma procenti par parāda samaksas nokavējumu 21,75 EUR.

Atbildētājs ilgstoši sistemātiski nemaksā Līgumā paredzētos maksājumus, kaut gan atbildētājam tika nodrošināta iespēja pilnvērtīgi lietot īrēto dzīvokli un izmantot iepriekš minētos komunālos pakalpojumus atbilstoši īres līguma noteikumiem.

2017. gada 1. oktobrī un 2017. gada 6. decembrī prasītāja nosūtīja atbildētājam ar ierakstītām vēstulēm pirmstiesas brīdinājumus par parāda atmaksu, taču atbildētājs uz vienu brīdinājumu neatbildēja, bet otrs brīdinājums bija atsūtīts prasītājai atpakaļ. Parāds netika segts pat daļēji, tikai pieaug.

Prasība pamatota ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28^2. pantu, Civillikuma 1587., 1756., 1759., 1765., 2141. pantu, Civilprocesa likuma 127. – 130. pantu.

Tiesas sēdē prasītājas pārstāve prasību uzturēja pēc prasības pieteikumā minētiem motīviem, papildus paskaidroja, ka uz tiesas dienu nekas neesot mainījies. Parāds neesot segts pat daļēji, esot pieaugusi likumisko procentu summa līdz – 33,50 EUR par laiku no 2017. gada 1. maija līdz 2019. gada 30. aprīlim. Lūdz prasību apmierināt.

Atbildētājs /pers. B/ uz tiesas sēdi nav ieradies, par neierašanās iemesliem tiesai nav ziņojis. Atbildētājam ir pienācīgi paziņots par tiesas sēdes vietu

un laiku, nosūtot tiesas paziņojumu uz viņa deklarēto dzīvesvietas adresi saskaņā ar Civilprocesa likuma 56.pantu, līdz ar to tiesa uzskata, ka lieta izskatāma atbildētāja prombūtnē.

Motīvu daļa

Tiesa, novērtējusi prasītājas pārstāves paskaidrojumus, visus lietā esošus pierādījumus kopumā, uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

1993. gada 25. oktobrī ar atbildētāju tika noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums par Rēzeknes pilsētas pašvaldībai piederošā vienistabu dzīvokļa Nr.20 ar kopējo platību 25,59 m^2, kas atrodas /adrese/ (turpmāk – Dzīvoklis), īri uz nenoteiktu laiku (lietas 9.-13. lapa).

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, dzīvokļu īpašnieku kopsapulces 2012. gada 25. oktobra lēmumu šīs mājas pārvaldīšanas tiesības tika nodotas prasītājai (lietas 17.-23. lapa).

2012. gada 28. decembrī uz minētā mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma pamata Rēzeknes pilsētas dome un prasītāja noslēdza dzīvojamās mājas /adrese/ apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu Nr.10-3/12, ar kura 2.1. punkta apakšpunktiem prasītāja uzņēmās pienākumu pārvaldīt un apsaimniekot domes īpašumā esošos dzīvokļus minētajā dzīvojamā mājā, tai skaitā slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku lēmumiem, saņemt īres maksu un maksu par citiem komunālajiem maksājumiem, kā arī iesniegt tiesā prasības par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un īrnieka izlikšanu no dzīvokļa (lietas 26.-27. lapa). Tādējādi, prasītāja ir tiesīga prasīt parāda samaksu un izbeigt īres līgumu.

2013. gada 1. jūlijā prasītāja kā izīrētājs noslēdza jauno Dzīvokļa īres līgumu ar atbildētāju kā īrnieku uz nenoteiktu laiku, nosakot īres maksu 0,31 Ls vai 0,44 EUR par 1 m^2 mēnesī, kas sastāv no dzīvojamā mājas pārvaldīšanas izdevumu daļas, kuru apmēru nosaka mājas pārvaldnieks katram gadam, un Rēzeknes pilsētas domes īres maksas peļņas daļa (lietas 29.-32. lapa).

Ar Rēzeknes pilsētas domes 2017. gada 12. janvāra lēmuma Nr.1902 2. punktu tika palielināta īres maksas Rēzeknes pilsētas domes peļņas daļa, kas bija noteikta 0,14 EUR apmērā, 0,10 EUR vietā, par 1 m^2.

2017. gada 18. maijā mājas dzīvokļu īpašnieki pieņēma lēmumu par apsaimniekošanas maksas palielināšanu par 0,25 EUR par 1 m^2 mēnesī uz 2 gadiem. 2018. gada 19. maijā prasītāja paziņoja atbildētājam par īres maksas attiecīgu palielināšanu līdz 0,82 EUR par vienu dzīvokļa kvadrātmetru mēnesī (lietas 35. lapa). Paziņošanas fakts no atbildētāja puses netika apstrīdēts (Civilprocesa likuma 96. panta piektā daļa).

Papildus īres maksai atbildētājam ik mēnesi ir jāmaksā prasītājai maksa par elektrību koplietošanas telpās, sadzīves atkritumu izvešanu un par zemes nomu, ko iekasē prasītāja un norēķinās ar pakalpojumu sniedzējiem (lietas 37.-40., 41.-42. lapa).

Dzīvokļa īres līguma 3.1.2. punkts paredz atbildētāja pienākumu regulāri maksāt iepriekš minētos maksājumus prasītājai un norēķināties par citiem komunālajiem pakalpojumiem ar pakalpojumu sniedzējiem saskaņā ar tieši noslēgtajiem līgumiem (lietas 29. lapa).

Atbildētājs saņem prasītāja sniegtos pakalpojumus, minētais fakts un pakalpojumu kvalitāte no atbildētāja puses apstrīdēti netika, līdz ar to atbildētājam ir jānorēķinās par tiem.

Saskaņā ar prasītāja aprēķinu par laika periodu no 2017. gada 1. maija līdz 2018. gada 30. novembrim atbildētāja parāds sastāda 470,47 EUR, tajā skaitā īres un apsaimniekošanas maksas parāds (lietas 43.-45. lapa).

Lietā nav pierādījumu tam, ka īrnieks veicis apmaksu pēdējos trīs mēnešos. Turklāt īres maksas parāds pārsniedz trīs mēnešu īres maksas apmēru.

Civillikuma 2130. panta pirmā daļa noteic, ka lietas iznomātājam vai izīrētājam jānodod lieta nomniekam vai īrniekam; viņam jādod iespēja to lietot un nomniekam ievākt no tās augļus.

Lietā nav pierādījumu, ka atbildētājam netika nodrošināta iespēja lietot dzīvokli.

Civillikuma 2141. pants noteic, ka nomniekam un īrniekam jāsamaksā nomas un īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmajā daļā noteikts, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, šādos gadījumos:

1) 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;

2) 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.

Minētā panta otrā daļa noteic, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Gadījumos, kad izīrētājam nav zināma īrnieka atrašanās vieta, prasību tiesā var celt, ja mēnesi iepriekš laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" ir publicēts brīdinājums.

Prasītājs brīdināja atbildētāju par nodomu celt tiesā prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas, nosūtot brīdinājumu pa pastu ar ierakstīto vēstuli 2017. gada 1. oktobrī un 2017. gada 6. decembrī (lietas 50.-53., 54.-55. lapa).

2013. gada 1. jūlija Dzīvokļa īres līguma 6.1.3. punkta puses pielīga, ka līgums izbeidzas pirms termiņa, ja īrnieks nepilda 3. punktā minētas saistības, tas ir, nemaksā īres un komunālo pakalpojumu maksu.

Tādējādi konstatējams, ka pastāv pamats izbeigt 2013. gada 1. jūlija Dzīvokļa īres līgumu starp prasītāju un atbildētāju un izlikt īrnieku, tas ir, atbildētāju no dzīvokļa bez citas dzīvojamās telpas ieradīšanas.

Saskaņā ar Civillikuma 2141. pantu īrniekam jāsamaksā īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus. Saskaņā ar Civillikuma 2107., 2109., 2033. pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.^{3} pantu atbildētāja pienākums ir maksāt par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos. Parāda esamības fakts netika apstrīdēts. Kopējā parāda par īri un pakalpojumiem apmērs ir 470,47 EUR pierādīts ar prasītāja finanšu datiem (lietas 43.-45. lapa).

Aprēķins netika apstrīdēts no atbildētāja puses (Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa), līdz ar to no atbildētāja prasītāja labā piedzenams parāds par apsaimniekošanu 470,47 EUR.

Civillikuma 1652. panta 3. punkts nosaka, ka parādnieka nokavējums ar visām tā sekām iestājas pats no sevis, kad viņš palaidis garām termiņu, kas nolikts izpildīšanai vai nu ar likumu, vai ar līgumu, vai arī pēc parašas. Civillikuma 2141. pants noteic, ka [..] īrniekam jāsamaksā [..] īres maksa līgumā noteiktos termiņos; novilcinot maksājumus, viņam jāmaksā nokavējuma procenti.

Savukārt Civillikuma 1759.panta 1.punkts nosaka, ka procenti jāmaksā, arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs; šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Atbildētājs nav apstrīdējis nedz nokavējuma esību, nedz nokavējuma procentu aprēķinu, līdz ar to no atbildētāja prasītāja labā ir piedzenami nokavējuma procenti 33,50 EUR apmērā par laika periodu no 2017. gada 1. maija līdz 2019. gada 30. aprīlim (lietas 46.-49. lapa).

Saskaņa ar Civilprocesa likuma 41.pantu no atbildētāja prasītāja labā piedzenama samaksātā valsts nodeva 143,83 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 3,30 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 36., 42. pantu no atbildētāja valsts ienākumos piedzenama iepriekš nesamaksātā valsts nodevas daļa 1,77 EUR

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz iepriekš teikto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 193., 195., 199., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda:

sabiedrības ar ierobežotu atbildību „SAR Projekti" prasību pret /pers. B/ par īres līguma izbeigšanu ar /pers. B/, īrnieka izlikšanu ar no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, parāda piedziņu apmierināt.

Izbeigt 2013. gada 1. jūlija dzīvokļa īres līgumu, kas noslēgts starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību „SAR Projekti", reģistrācijas numurs 42403022963, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, un izlikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, no dzīvojamās telpas – dzīvokļa Nr.20, /adrese/, ar visām viņam piederošajām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību „SAR Projekti", reģistrācijas numurs 42403022963, labā parādu par dzīvojamo telpu īri un apsaimniekošanu 470,47 EUR par laiku no 2017. gada 1. maija līdz 2018. gada 30. novembrim, nokavējuma procentus 33,50 EUR par laiku no 2017. gada 1. maija līdz 2019. gada 30. aprīlim, samaksāto valsts nodevu 143,83 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 EUR, kopā 651,10 EUR (seši simti piecdesmit viens un 10/100 *euro*). Piedzītās summas pārskaitāmas uz prasītājas SIA "SAR Projekti" norēķinu kontu LV05HABA0551021306753 AS "Swedbank", kods HABALV22.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos valsts nodevas daļu 1,77 EUR (viens un 77/100 *euro*).

Noteikt /pers. B/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – desmit dienas no šī sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Latgales apgabaltiesai divdesmit dienu laikā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rēzeknes tiesā.

Tiesnesis: