Lietas arhīva Nr. C-0475-17
ECLI:LV:TART:2017:1016.C29347017.1.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Talsu rajona tiesa
tiesnesis A. Jēkabsons
ar tiesas sēdes sekretāri R.Feldmani
piedaloties prasītājas /pers. A/ pārstāvim /pers. B/ un zvērinātai advokātei S.Slišānei, atbildētāja /pers. C/ pārstāvim zvērinātam advokātam A.Petrovam

2017.gada 16.oktobrī izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu **/pers. A/ prasībā pret /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda piedziņu,** tiesa

konstatēja :

/pers. A/(turpmāk – prasītāja) cēlusi tiesā prasību pret /pers. C/(turpmāk – atbildētājs) par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda 3547.69 EUR piedziņu.

Prasībā norādīts, ka saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, prasītājai pieder ½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma /adrese A/, ar 15.04.2004. noslēgto lietošanas kārtības un apsaimniekošanas līgumu prasītājas atsevišķā lietošanā citu starpā nodots dzīvoklis Nr.48. Atbildētāja ģimenes lietošanā saskaņā ar 2001.gada 20.jūnija īres līgumu ir dzīvoklis Nr.48 ar platību 53,6 kv.m., kurā dzīvesvietu deklarējis atbildētājs. Atbildētājam netiek likti šķēršļi izmantot izīrēto dzīvokli un saņemt komunālos pakalpojumus. Saskaņā ar īres līguma 2.1.p. noteikumiem, īres maksa tika noteikta 7,95 LVL mēnesī (0,14 LVL par kvadrātmetru), saskaņā ar līguma 2.3.2.p., īres maksa pārskatāma reizi gadā, izejot no valsts un pašvaldību noteiktiem tarifiem. Līdz 2006.gadam īres maksa tika maksāta saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri". Pārejas noteikumu 4.p. paredzētajiem īres maksas ierobežojumiem - 0,72 Ls par kvadrātmetru. 2010.gada 14.decembrī prasītāja iesniegusi prasību tiesā pret /pers. C/ par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, norādot, ka laika periodā līdz 2010.gada decembrim atbildētājam izveidojies parāds par īri un komunālajiem pakalpojumiem. Ar 2012.gada 1.jūnija Rīgas apgabaltiesas spriedumu civillietā Nr.C29839810, kas stājies likumīgā spēkā 2012.gada 17.jūlijā, prasība noraidīta, konstatējot, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus par to, ka ar /pers. C/ bijusi panākta vienošanās par īres maksas paaugstināšanu līdz prasībā norādītajam apmēram Ls 1,50 par kvadrātmetru. 2012.gada 9.oktobrī, rīkojoties atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta otrās daļas noteikumiem, rakstveidā (nosūtot ierakstītu vēstuli) brīdinājusi atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu līdz 1,70 Ls (pēc noteiktā kursa pārejai uz euro - EUR 2,41) par kvadrātmetru. Par īres maksas paaugstināšanu atbildētājs iebildumus necēla, tādēļ kopš 2013.gada 1.maija (6 mēnešus pēc brīdinājuma nosūtīšanas) prasītāja sākusi izsniegt atbildētājam rēķinus, kuros īres maksa aprēķināta Ls 1,70 (no 01.01.2014.- EUR 2,41) par vienu kvadrātmetru. Sākot no 2013.gada augusta, atbildētājam sāka veidoties īres maksas un komunālo maksājumu parāds, jo atbildētājs maksājumus veica neregulāri (2013.gadā - 4 maksājumi, 2014.gadā - 4 maksājumi, 2015.gadā - 5 maksājumi, 2016.gadā - 5 maksājumi) un apmēros pēc saviem ieskatiem. Atbildētājs, pretēji īres līguma noteikumiem, nenodeva skaitītāju rādījumus katru mēnesi noteiktajos datumos, tādēļ bijusi spiesta maksu par patērēto ūdeni aprēķināt atbilstoši Rīgas domes noteiktajiem tarifiem. Atbilstoši Rīgas domes saistošajiem noteikumiem, personai, kas nav nodevusi ūdens skaitītāja rādījumus, drīkst gan aprēķināt ūdens patēriņu 10 kubikmetri uz personu, gan pieskaitīt starpību starp faktiski patērēto un namā uzskaitīto ūdens patēriņu. Neskatoties uz to, ka prasītāja rēķinājusi atbildētājam ūdens patēriņu tikai 3 kubikmetrus mēnesī. Jau 2014.gada nogalē un 2015.gada jūlijā atbildētājam tika nosūtīti brīdinājumi par nepieciešamību nokārtot parādsaistības. Laika periodā no 2012.gada 1.jūnija prasītājai nav izdevies apsekot dzīvokli Nr.4 8 /adrese/, jo atbildētājs neielaiž dzīvoklī ne pārbaudīt ūdens skaitītājus, ne arī gāzes sistēmu. 2016.gada 16.jūnijā atbildētājam, atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrās daļas noteikumiem, ierakstītā vēstulē nosūtīts brīdinājums par parāda apmēru EUR 2918,63, norādot nepieciešamību nokārtot parādu ne vēlāk kā līdz 2016.gada 14.jūlijam, brīdinot, ka pretējā gadījumā tiks celta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu. Uz brīdinājumu atbilde nav saņemta, brīdinājumā noteiktajā termiņā parāds nav nomaksāts. Uz 2017.gada 20.janvāri parāds par īri un komunālajiem pakalpojumiem sastāda EUR 3547,69. Minētā summa daudzkārt pārsniedz 3 mēnešu maksājumu kopsummu. Kā jau minēts, atbildētājs kopš 2013.gada neregulāri un nepilnā apmērā maksā par dzīvojamās telpas īri un sniegtajiem pakalpojumiem, kaut gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un izmantot visus komunālos pakalpojumus. Pie šādiem apstākļiem uzskata, ka izbeidzams īres līgums starp prasītāju un atbildētāju, atbildētājs izliekams bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas. Līdz tiesu izbeigt dzīvojamo telpu īres līgumu, kas 20.06.2001. noslēgts ar /pers. C/ par dzīvokli /adrese B/, un izlikt /pers. C/ kopā ar viņam piederošām mantām no dzīvokļa Nr.48 /adrese/ bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, piedzīt no atbildētāja par labu prasītājai īres maksas un komunālo maksājumu parādu 3547,69 EUR, tiesas izdevumus.

Prasība pamatota uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12., 28.^{2} pantu, Civillikuma 1587.pantu.

2017.gada 17.martā tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasītāja atkārtoti ceļ prasību pret atbildētāju par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu. Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2011.gada 21.septembra spriedumu lietā Nr.C29839810 un ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2012.gada 1.jūnija spriedumu prasītājas prasība noraidīta. Minētajā lietā prasītāja lūgusi izbeigt starp pusēm noslēgto īres līgumu, prasību pamatojot ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} pantu. Prasītāja bija uzrēķinājusi atbildētājam parādu, kuru pamatoja ar vienpusēju īres līguma grozīšanu, paaugstinot īres maksu. Noraidot prasību, tiesa jau tad norādījusi prasītājai uz rakstveida vienošanās nepieciešamību īres maksas paaugstināšanai, uzsverot, ka likums "Par dzīvojamo telpu īri" kategoriski nepieļauj līguma noteikumu vienpusēju grozīšanu. Iepazīstoties ar prasītājas šoreiz celto prasību, atbildētājs uzskata, ka prasītāja nav ņēmusi vērā spēkā stājušos spriedumā jau sniegto likuma "Par dzīvojamo telpu īri" regulējuma skaidrojumu, un ka prasītājas prasība ir nepamatota un noraidāma sekojošu apstākļu dēļ. Lietā nav strīda par to, ka starp prasītāju un atbildētāju ar 2001.gada 20.jūnija īres līgumu nodibinātas īres tiesiskās attiecības, uz kuru pamata atbildētājs lieto dzīvojamo telpu Nr.48 pēc adreses /adrese C/. Īres tiesiskās attiecības tiek regulētas saskaņā ar likumu "Par dzīvojamo telpu īri". Prasītāja savu prasību pamato ar likuma "Par dzīvojamo

telpu īri" 28.^{2} pantu. Minētā panta pirmās daļas 1.punkts nosaka, 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. Minētā panta pirmās daļas 2.punkts nosaka, 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 par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Savukārt, saskaņā ar minētā panta otro daļu izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.pantu dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Tādējādi, ja prasītāja Īres līgumu vēlas izbeigt un pamato prasību ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} pantu, tad jākonstatē, ka ir iestājušies šajā pantā paredzētie priekšnosacījumi, proti, ir jākonstatē, ka īres maksa vai maksa par pamatpakalpojumiem nav maksāta par laiku ne mazāku par trīs mēnešiem, un ka prasītāja ir brīdinājusi atbildētāju par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu vismaz mēnesi pirms prasības celšanas tiesā. Prasītāja prasības pieteikumā norāda, ka atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrās daļas noteikumiem 2016.gada 16.jūnijā nosūtījusi atbildētājam brīdinājumu par parādu, brīdinot, ka, ja tas netiks samaksāts, tiks celta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu. Prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētājam izveidojies parāds par īri un komunālajiem pakalpojumiem EUR 3547,69 apmērā par laika periodu no 2013.gada augusta līdz 2016.gada decembrim. Saskaņā ar Īres līguma 1.1.punktu strīdus dzīvojamās telpas platība ir 53,6 m^2, ar Īres līguma 2.1.punktu īres maksa noteikta LVL 7,95 apmērā, kas ir 0,14 LVL/m^2. Īres maksa norādītajā apmērā tikusi maksāta līdz atbildētājs, ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" pārejas noteikumu regulējumu, ar kuru tika palielināta īres maksa, sāka veikt maksājumus attiecīgi palielinātajā apmērā. No 2006.gada īres maksa likuma "Par dzīvojamo telpu īri" pārejas noteikumos noteikta 0,72 LVL/m^2 apmērā, kas, ņemot vērā strīdus dzīvojamās telpas platību, sastāda LVL 38,59 mēnesī jeb EUR 54,91 mēnesī pēc pārejas uz euro valūtu. Šajā apmērā īres maksa tiek maksāta kopš 2006.gada līdz šīm brīdim. Prasītāja prasības pieteikumā norāda, ka 2012.gada 9.oktobrī, nosūtot ierakstītu vēstuli, rakstveidā brīdinājusi atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu līdz 1,70 LVL/m^2, un nesaņemot no atbildētāja iebildumus, no 2013.gada 1.maija īres maksu aprēķināja 1,70 LVL/m^2 apmērā. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteikts, 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. Strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa. No minētā panta izriet, ka grozīt Īres līgumu, un konkrētajā gadījumā paaugstināt īres maksas apmēru ir iespējams tikai ar pušu rakstveida vienošanos. Tā kā atbildētājs nav piekritis prasītājas 2012.gada 9.oktobra paziņojumā izteiktajam priekšlikumam palielināt īres maksas apmēru, un attiecīgi puses par Īres līguma nosacījumu par īres maksas apmēru grozīšanu rakstveidā nav vienojušās, atbildētājs turpināja veikt īres maksas maksājumus LVL 38,59/mēnesī apmērā, un pēc euro valūtas ieviešanas EUR 54,91/mēnesī apmērā. Paskaidrojumiem atbildētājs pievieno Nordea Bank Latvija internetbankas izdruku, no kuras redzams, ka par katru mēnesi ir iemaksāta precīza īres maksas summa EUR 54,91. Par strīdus periodu no 2013.gada augusta līdz 2016.gada decembrim, ko veido 41 mēnesis, ir samaksāta īres maksas summa EUR 2251,36 apmērā. Tādējādi, ņemot vērā, ka starp pusēm nepastāv rakstveida vienošanās par īres maksas paaugstināšanu, prasītājai nebija pamata no 2013.gada 1.maija aprēķināt īres maksu 1,70 LVL/m^2 apmērā. Savukārt atbildētājs ir godprātīgi pildījis savus kā īrnieka pienākumus un maksājis īres maksu pilnā apmērā, neveidojot īres maksas parādu. Līdz ar to nav pamatots prasītājas prasījums piedzīt no atbildētāja īres maksas parādu. Nav pamatots un neatbilst faktiskajiem apstākļiem arī prasītājas apgalvojums, ka atbildētājam ir izveidojies komunālo maksājumu parāds, jo atbildētājs apmaksā komunālos pakalpojumus atbilstoši prasītājas piestādītajiem rēķiniem. No prasītājas iesniegtā aprēķina redzams, ka kopš prasītājas norādītā parāda rašanās laika – 2013.gada augusta līdz 2016.gada decembrim, prasītāja aprēķinājusi un izrakstījusi atbildētājam rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem EUR 3114,55. Atbildētājs paskaidrojumiem pievieno Nordea Banka Latvija internetbankas izdruku, no kuras redzams, ka par attiecīgo laika periodu atbildētājs ir samaksājis par komunālajiem pakalpojumiem atbilstoši prasītājas izrakstītajiem rēķiniem. Tādējādi, nav pamatots arī prasītājas apgalvojums, ka atbildētājam ir izveidojies parāds par komunālajiem pakalpojumiem likumā "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} pantā noteiktajā apmērā. Atbildētājs vērš tiesas uzmanību uz to, ka viņam nebija īres maksas parāda vai maksas par pamatpakalpojumiem parāda ne uz 2016.gada 16.jūnija prasītājas paziņojuma dienu, ne uz šīs prasības celšanas brīdi, ne uz šo atbildētāja paskaidrojumu sniegšanas brīdi. Pie apstākļiem, kad nav izpildījies neviens no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmajā daļā noteiktajiem priekšnoteikumiem, kas dotu prasītājai tiesības izbeigt Īres līgumu ar atbildētāju, prasītājai nebija pamata prasības celšanai pret atbildētāju. Ņemot vērā minēto, prasītājas prasība pret atbildētāju par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, un parāda piedziņu ir noraidāma. Lūdz tiesu noraidīt prasītājas celto prasību pret atbildētāju par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām, parāda piedziņu, piedzīt no prasītājas par labu atbildētājam izdevumus advokāta palīdzības samaksai, kuru apmērs tiks paziņots tiesas sēdē.

Prasītājas pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja spēkā un pamatoja ar argumentiem, kas norādīti prasības pieteikumā. Civillietā Nr.C29839810 prasība celta un pamatota ar citiem apstākļiem, nekā šajā tiesvedībā, līdz ar to atbildētājas iebildumi šajā daļā ir nepamatoti. Atbildētājs īres līgumu nepilda, ko apstiprina viņa neregulārie maksājumi. Atbildētājs izvairās no saskarsmes ar prasītāju līdz ar to vienošanās par īres līguma grozījumiem rakstveida formā nav iespējama, prasītāju dzīvoklī neielaiž.

Atbildētāja pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina un iebildumus pamatoja ar tiem pašiem argumentiem, kas norādīti rakstveida paskaidrojumā. Atbildētājs uzskata, ka pusēm par grozījumiem īres līgumā ir jāvienojas rakstveida formā, kas starp pusēm nav panākta, bet noteikta vienpusēji pēc prasītājas gribas.

Noklausījusies prasītājas un atbildētāja pārstāvju paskaidrojumus, pārbaudījusi rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnīgi.

Zemesgrāmatu apliecība (l. 37., 38.lpp.) apstiprina, ka prasītāja /pers. A/ ir nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./numurs B/, ½ domājamās daļas īpašniece. Savukārt 2004.gada 15.aprīļa kopīpašnieku lietošanas kārtības noteikšanas un apsaimniekošanas līgums apstiprina, ka prasītājas kā kopīpašnieka lietošanā nodots dzīvoklis Nr. 48. Par minētajiem faktiem strīds starp pusēm nepastāv.

Starp pusēm nav strīds, ka ar 2001.gada 20.jūnija Dzīvojamās telpas īres līgumu(turpmāk – Līgums) nodibinātas īres tiesiskās attiecības, uz kuru pamata atbildētājs lieto dzīvojamo telpu – dzīvokli Nr.48 /adrese/(l.38.-40.lpp.).

Saskaņā ar Līguma 2.1.punkta noteikumiem īres maksa noteikta 7,95 LVL mēnesī jeb 0,14 LVL par 1m^2. Atbilstoši Līguma 2.3.2.punktu īres maksa pārskatāma reizi gadā, izejot no valsts un pašvaldību noteiktiem tarifiem.

Tiesa secina, ka lietā starp pusēm ir strīds tikai par to, ka puses ir vai nav vienojušās par Līguma nosacījumu grozīšanu. Prasītāja uzskata, ka viņa ar prasītāju ir vienojusies par īres maksas paaugstināšanu no 2013.gada 1.maija līdz 1,70 LVL jeb 2,41 EUR par 1m^2, bet atbildētājs to noliedz.

No atbildētāja rakstveida paskaidrojumiem un viņa pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka vienošanās par Līguma grozīšanu jābūt rakstveida formā, bet tāda starp pusēm nekad nav panākta.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta pirmo daļu – dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties. Minētā panta otrajā daļā noteikts, ka 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.

No minētajām tiesību normām izriet, ka, lai konstatētu, vai radies strīds par par jauna īres maksas apmēra noteikšanu vai nav, īrniekam brīdinājuma termiņa laikā jāpaziņo izīrētājam, vai viņš piekrīt piedāvātajam īres maksas apmēram. Savukārt, lai īrnieks varētu pārliecināties par brīdinājumā piedāvātās paaugstinātās īres maksas apmēra pamatotību, izīrētājam, iesniedzot brīdinājumu, jāpievieno īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums, jo tas dod iespēju īrniekam izšķirties, pieņemt piedāvāto īres maksu vai nepieņemt. Noraidot piedāvāto īres maksas paaugstinājumu, strīds būs jāizšķir tiesā(Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 16.novembra spriedums SKC-195/2011).

Atbilstoši Civillikuma 1.pantam pusēm tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.

Līguma 2.3.2.punktā puses vienojušās, ka īres maksa pārskatāma reizi gadā.

2012.gada 9.oktobrī prasītāja rakstveidā brīdinājusi atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu līdz 1,70 Ls jeb EUR 2,41 par 1m^2(l.48.lpp.), ko atbildētājs ir saņēmis. Brīdinājumā arī norādīts uz apstākļiem, kas kalpojuši par pamatu īres maksas paaugstināšanai.

Tiesa atzīst, ka brīdinājums atbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.panta pirmās un otrās daļas nosacījumiem.

Tiesa secina, ka atbildētājs brīdinājuma termiņā nav cēlis iebildumus par īres maksas paaugstināšanu un tā finansiālo pamatojumu. Īres un komunālo maksājumu aprēķins(l. 11.-14.lpp.) apstiprina, ka atbildētājs laikā no 2013.gada 1.maija līdz 2016.gada 31.decembrim turpinājis pildīt Līgumu un veicis neregulārus maksājumus un nepietiekamā apmērā. Tiesa atzīst, ka šādas darbības apstiprina faktu, ka atbildētājs ir akceptējis īres maksas paaugstināšanu. Atbildētājs klusējot ir pieņēmis īres maksas paaugstināšanu, līguma grozīšanu šajā daļā ar visām tās tiesiskajām sekām un vēlāk viņš vairs nevar savu piekrišanu ierobežot(Civillikuma 1428., 1432., 1434.pants). Atbildētājs nevar bez jebkāda pamatota iemesla savu piekrišanu atsaukt.

Tā kā atbildētājs brīdinājumā noteiktajā termiņā nav izpildījis savu pienākumu un noraidījis piedāvāto īres maksas paaugstinājumu, tad tiesa uzskata, ka atbildētājs ir vienojies ar prasītāju par Līguma 2.1.punkta grozīšanu un īres maksas paaugstināšanu no 2013.gada 1.maija 2.41 EUR par 1m^2 un šāda vienošanās rada atbildētājam juridiskas sekas – pienākumu maksāt prasītājai īres maksu minētajā apmērā.

Civillikuma 1587.pants paredz, 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.

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.

Lietā nav strīds, ka atbildētājam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu. Tāpat nav strīds, ka atbildētāja kā īrnieka pienākums ir noteiktā apmērā un termiņā samaksāt prasītājai īres maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem. Šādu pienākumu atbildētājs apsolījis Līguma 2.1. un 2.2.punktā.

2017.gada 20.janvāra parāda aprēķins (l.11.-14.lpp.) apstiprina, ka atbildētājs kopš 2013.gada augusta nebija pilnā apmērā veicis īres maksas un komunālo pakalpojumu maksājumus, kā rezultātā uz 2017.gada 20.janvāri parāds sasniedzis 3547.69 EUR. Tiesai nav pamata apstrīdēt šo aprēķinu. Arī atbildētājs par to nav cēlis pamatotus iebildumus.

Tiesa secina, ka atbildētājs vairāk nekā trīs mēnešus nav maksājis dzīvojamās telpas īres maksu un norēķinājies par saņemtajiem pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošinātas tiesības lietot īrēto dzīvokli.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrajai daļai prasītāja 2016.gada 16.jūnijā nosūtījusi atbildētājam brīdinājumu par parāda apmēru 2918,63 EUR, norādot nepieciešamību samaksāt to līdz 2016.gada 14.jūlijam, brīdinot, ka pretējā gadījumā tiks celta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu(l.49.lpp.).

Tiesa atzīst, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāvošās īres tiesiskās attiecības ir izbeidzamas un atbildētājs izliekams no dzīvojamās telpas /adrese/, ar visām viņam piederošām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētāja par labu prasītājai ir piedzenama valsts nodeva 553.99 EUR un ar tiesas pavēstu piegādāšanu saistītie izdevumi 4.70 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.pantu no atbildētāja par labu prasītājai ir piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 120.00 EUR.

Tiesa atzīst, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, prasītājai atzīstamas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt 6% gadā no paša kapitāla (Civillikuma 1765.pantā noteiktie likumiskie procenti).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu, taisot spriedumu, tiesa spriedumā nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nevar būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 193.un 194.pantu, tiesa

n o s p r i e d a:

Prasību apmierināt pilnīgi.

Izbeigt 2001.gada 20.jūnijā Dzīvojamās telpas (dzīvokļa Nr. 48, /adrese/) īres līgumu starp /pers. A/, personas kods /personas kods/, un **/pers. C/,** personas kods personas kods.

Izlikt pers.Cno dzīvojamās telpas dzīvokļa Nr. 48, /adrese/, ar visām viņam piederošām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. C/ par labu /pers. A/ parādu 3547.69 EUR, tiesas izdevumus 558.70 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 120.00 EUR, kopā 4226.39 EUR(četri tūkstoši divi simti divdesmit seši euro 39 centi).

Noteikt prasītājai /pers. A/ tiesības saņemt no atbildētāja /pers. C/ līdz sprieduma izpildei likumiskos 6 (sešus) procentus gadā, ievērojot Civillikuma 1763.pantā minētos procentu pieauguma ierobežojumus.

Labprātīgi samaksātos vai piespiedu kārtā piedzītos naudas līdzekļus ieskaitīt prasītājas /pers. A/ kontā Nr. konta numurs, Nordea Bank LB Latvijas filiāle.

Noteikt atbildētājam termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20(divdesmit) dienu laikā apelācijas kārtībā Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Talsu rajona tiesā. Sprieduma pārsūdzēšanas termiņu skaitīt no 2017.gada 30.oktobra, kad sastādīts pilns sprieduma teksts.