Lieta nr.C69 3753 22
ECLI:LV:KURT:2023:0110.C69375322.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Liepājā 2023.gada 10.janvārī

Kurzemes rajona tiesa, tiesnese Aija Pomerance, izskatīja rakstveida procesā civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" prasībā pret /pers. A/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja sabiedrība ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" cēlusi Kurzemes rajona tiesā prasību pret atbildētāju /pers. A/ par Īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda 534,31 EUR piedziņu.

Prasībā norādīts, ka saskaņā ar /datums/ /Nosaukums B/ sēdes protokolu Nr./numurs/, atbildētājai uz 6 mēnešiem piešķirtas dzīvokļa nr./adrese/, īres tiesības. Dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts /datums/. Saskaņā ar tā 4.2.1 punktu, atbildētāja apņēmās maksāt īres maksu, kas līguma sastādīšanas brīdi bija 0,36 EUR par dzīvojamās telpas kopējās platības $1m^3$, t.i. 14,94 EUR mēnesī.

Atbilstoši līguma 4.5 punktam, atbildētāja uzņēmās saistību maksāt nokavējuma procentus 0,1% apmērā no kopējās parāda summas.

Saskaņā ar /datums/ /Nosaukums B/ sēdes protokolu Nr./numurs/, atbildētājai noteiktas beztermiņa īres tiesības. Beztermiņa īres līgums noslēgts /datums/.

Kopš /gads/.gada augusta sācis veidoties īres un komunālo maksājumu parāds, maksājumi veikti neregulāri un nepilnos apjomos.

Atbildētāja brīdināta /datums/ ar ierakstītu sūtījumu par parāda esamību, tā nomaksāšanas nepieciešamību, iespējamām sekām.

Prasītāja lūgusi izbeigt Īres līgumu, izlikt atbildētāju no minētās dzīvojamās telpas, piedzīt no atbildētājas parādu 534,31 EUR, kā arī noteikt prasītājas tiesības saņemt likumiskos procentus 6% gadā līdz sprieduma izpildei.

Prasība pamatota, tai skaitā uz Civillikuma 3., 1587., 1651., 1765. pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 11., $11.^1$, $11.^3$, 12.pantu, $28.^2$ pantu.

[2] Atbildētāja paskaidrojumus tiesai nav sniegusi.

[3] Ar Kurzemes rajona tiesas /datums/ lēmumu, lieta nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā. Papildus lūgumi, kā arī noraidījums tiesnesei nav saņemts.

Motīvu daļa

[4] Pārbaudījusi un novērtējusi lietā iesniegtos rakstveida pierādījumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

[5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu, tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā [..]. No minētās likuma normas izriet, ka tiesai jātaisa spriedums lietā tikai par likumā noteiktā kārtībā pieteiktajiem prasījumiem, kas sastāda prasības priekšmetu un tikai tādā apjomā, kādā tie izspriesti tiesas sēdē, tiesai izskatot lietu pēc būtības.

[6] Atbilstoši Civillikuma 1402.pantam, saistības tiesība rodas vai nu no tiesiska darījuma, vai no neatļautas darbības, vai pēc likuma.

[7] Ar lietas materiāliem pierādīts, ka /datums/ sabiedrība ar ierobežotu atbildību /Nosaukums C/ un /pers. A/ noslēguši dzīvojamās telpas /adrese/, Īres līgumu nr./numurs/. Līgums noslēgts uz laiku līdz /datums/. /datums/ prasītāja noslēgusi beztermiņa īres līgumu.

[7.2] Minētie īres līgumi noslēgti pamatojoties uz /Nosaukums B/ sēdes protokoliem.

[8] Minēto māju prasītāja apsaimnieko saistībā ar /Nosaukums B/ un sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums D/ /datums/ noslēgto līgumu nr./numurs/, saskaņā ar kura 2.1.3 punktu slēgt īres līgumus, 2.1.4 punktu prasītājai dotas tiesības iekasēt un rīkoties ar naudas līdzekļiem, kurus atbilstoši noslēgtiem līgumiem veido objekta esošo dzīvokļu īrnieku īres maksas [..], atbilstoši 2.1.6.punktam saņemt noteiktās īres maksas un maksas par sniegtiem pakalpojumiem, atbilstoši 2.1.11 punktam pārstāvēt domes intereses tiesās [..].

[8.1] Atbilstoši Uzņēmuma reģistra /datums/ lēmumam, reorganizācijas rezultātā sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģ.nr./reģistrācijas numurs/, pievienota sabiedrība ar ierobežotu atbildību /Nosaukums D/.

[9] Īrniece atbilstoši Īres līguma 4.2.1 punktam uzņēmusies pienākumu veikt maksājumu par īri – 0,36 EUR par 1 kv.m, (14,49 *euro* mēnesī), kā arī veikt maksājumus par pakalpojumiem – sadzīves atkritumu izvešanu, kanalizāciju un ūdeni.

Atbilstoši Īres līguma 1.3 punktam īrnieks īres maksu un maksu par pakalpojumiem veic līdz tekošā mēneša 30/31 datumam.

[10] Civillikuma 1587.pantā noteikts, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem par pienākumu izpildīt apsolīto.

[11] Civillikuma 3.pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

[11.1] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.pantā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos.

[11.2] Dzīvojamo telpu īres likuma 17. panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka īrnieka pienākumi ir ievērot dzīvojamās telpas īres līguma noteikumus, savukārt 3.punkts noteic īrnieka pienākumu maksāt īres maksu dzīvojamās telpas līgumā noteiktajā apmērā un kārtībā, savukārt 4.punkts noteic pienākumu veikt ar dzīvojamās telpas īres lietošanu saistītos maksājumus.

[12] Atbilstoši Civillikuma 1828.pantam, ja izpildījuma laiks ir noteikts, tad parādniekam tas ir jāievēro.

[13] Ar lietas materiāliem pierādīts, ka līguma un likuma nosacījumus atbildētāja pienācīgi nav pildījusi. Izveidojušās parādsaistības 534,31 EUR, tai skaitā pārvaldīšanas izdevumi 257,81 EUR par periodu no /datums/līdz /datums/, parāds par sniegtajiem pakalpojumiem 232,77 EUR par laika periodu no /datums/līdz /datums/.

[14] Prasītāja aprēķinājusi likumiskos nokavējuma procentus 43,73 EUR par laika periodu no /datums/līdz /datums/.

Atbilstoši Civillikuma 1753.pantam, ar procentiem jāsaprot tā atlīdzība, kura dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas

atvēlējumu vai kavējumu, samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Atbilstoši Civillikuma 1756.pantam, pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu vai uz likumu.

Atbilstoši Civillikuma 1759.panta pirmās daļas 1.punktam, par katru maksas kavējumu [..] noteiktos procentus sauc par kavējuma procentiem.

Atbilstoši minētā Īres līguma 4.5.punktam, puses bija vienojušās, ka īres, komunālo pakalpojumu kavējumu gadījumā īrnieks par katru nokavēto dienu maksā nokavējuma naudu 0,1% apmērā no kopējās parāda summas.

[15] Atbilstoši Civillikuma 1765. panta pirmajai daļai, procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā.

Neveicot maksājumus pilnā apjomā un neatgriežot prasītājai finanšu līdzekļus, ir lietots prasītājas kapitāls, par ko ir maksājami procenti.

"Procentu, kā atlīdzību par sveša kapitāla lietošanas atvēlējumu vai atdošanas kavējumu galvenā funkcija ir nodrošināt tirgus ekonomikai raksturīgo ekvivalenci, kas ietver pieņēmumu, ka kapitāls parasti nes augļus". *(skat.K.Torgāns, Saistību tiesību 1.daļa, Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2006.,144-146.lietas lapa).*

Parāda prasījums ir pamatots un pierādīts.

[16] Prasītāja lūgusi izbeigt /datums/Īres līgumu un izlikt atbildētāju no minētām dzīvojamām telpām.

Īres līguma 2.1 punktā noteikts, ka īres līguma darbības laikā, kā arī pēc tā termiņa izbeigšanās, līgumu var izbeigt [..] pēc izīrētāja prasības [..] un īrnieku un viņa ģimenes locekļus var izlikt no aizņemtās dzīvojamās telpas tikai likumā "Par dzīvojamo telpu īri" paredzētajos gadījumos.

Likuma ``Par dzīvojamo telpu īri`` 28.^{2} pants noteic, ka izīrētājs var lūgt izbeigt īres līgumu, ja īrnieks vairāk kā trīs mēnešus nemaksā par īri vai komunāliem pakalpojumiem. Nosakot maksājumu parāda apmēru, likumā noteiktais formulējums "vairāk kā 3 mēnešus" tulkojams tādējādi, ka būtiska nozīme ir parāda kopsummai, nevis apstāklim, ka katru mēnesi kaut kāds maksājums ir izdarīts, kā rezultātā parāda kopsumma gan pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu, bet nav tādi trīs mēneši pēc kārtas, kad kāda maksājuma daļa nebūtu izdarīta *("Par dzīvojamo telpu īri", Likums ar komentāriem, 3.papildinātais izdevums, 2006.g.TNA, lietas lapa 125).*

Tiesa konstatē, ka parāda apjoms sācis veidoties no /datums/, maksājumi veikti neregulāri, kā arī nepilnos ikmēneša maksājumu apjomos, pārvaldīšanas izdevumu ikmēneša apmērs bijis 14,94 EUR (257,81:14,94=17,25 mēn).

Tiesa konstatē, ka konkrētā strīdā atbildētāja laika periodā no /datums/līdz /datums/nav veikusi maksājumus par īri (pārvaldīšanas izdevumi) vairāk kā trīs mēnešus un īres līguma izbeigšanai ir juridisks pamats likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē ar tiesiskām sekām - personas izlikšanu no minētām dzīvojamām telpām.

No prasītājas iesniegtiem aprēķiniem redzams, kādi bija jāveic maksājumi par sniegtajiem pakalpojumiem. Tiesa nav ieguvusi pierādījumus, ka pakalpojumi nebūtu sniegti. Atbildētāja iebildumus aprēķinam un sniegto pakalpojumu neesamībai nav iesniegusi.

[17] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28^{2} panta otrā daļa noteic, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz 1 mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

[17.1] Atbildētāja brīdināta par parāda nesamaksāšanas sekām, tai skaitā par Īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, ar ierakstītu sūtījumu /datums/, sūtījums saņemts /datums/. Prasītāja līdz /datums/nav realizējusi brīdinājumā noteikto, t.i. nav cēlusi tiesā prasību par Īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

Vēlākais brīdinājums, kurš sūtīts ierakstīta sūtījuma veidā (/numurs/) , /datums/(pasta datums /datums/) ar tekstu par parāda nomaksas nepieciešamību un tā nenomaksāšanas sekām - prasības celšanu tiesā par īres līguma izbeigšanu - adresātu nav sasniedzis (beidzies glabāšanas laiks).

[18] Tiesai vērtējot apstākļus prasībai daļā par Īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, jākonstatē vai brīdinājuma izsūtīšana, bet tā nesaņemšana no atbildētāja puses, ir vērtējama, kā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otrās daļas un Dzīvojamo telpu īres likuma prasības izpilde.

[18.1] Prasītāja atsaukusies uz Senāta 2021. gada 6.maija sprieduma tās lietās nr.SKC-224/2021, 9.2.punktu, kurā izteikta atziņa, ka atgādinājumu parādniekam kreditors ir tiesīgs izteikt jebkādā formā turklāt gan saistītajai personai klātesot, gan klāt neesot, un šī apstākļa apliecināšanai var izmantot visus tos pierādīšanas līdzekļus, kas norādīti Civilprocesa likuma 17.nodaļā iekļautajās normās.*(sk.Senāta 2021.gada 6.maija spriedums lietā nr.SKC-224/2021, 9.2.punkts).*

[18.2] Tiesa konstatē, ka minētajā spriedumā izteiktā tēze nav piemērojama izšķiramajā strīdā starp pusēm par Īres līguma izbeigšanu, jo tā attiecināma uz noilguma pārtraukšanas pierādījumu esamību un konstatēšanu jautājumā par parāda piedziņas tiesisko pamatu.

Tomēr tiesa ņem vērā normatīvos aktos par īres tiesiskajām attiecībām iekļautā brīdinājuma nepieciešamības mērķi, kā arī minētajā Senāta spriedumā izteikto viedokli par judikatūras maiņu attiecībā par brīdinājuma izsniegšanas fakta sasaisti ar tā izsniegšanas nepieciešamību.

[19] Brīdinājuma mērķis ir darīt zināmu īrniekam parāda lielumu un dot iespēju nokārtot parādsaistības, tādā veidā izvairoties no dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas *(sk. Augstākās tiesas 2008.gada 19.marta sprieduma lietā Nr.SKC- 122/2008 (C27092405) 4.lpp., 2009.gada 28.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC- 242/2009 (C32127106) 7.lpp.).* "Vienīgi pēc tam, kad brīdinājumā noteiktajā termiņā parāds nav samaksāts, izīrētājam atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta noteikumiem ir pamats vērsties tiesā ar prasību par īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu" *(sk. Augstākās tiesas 2008.gada 26.novembra sprieduma lietā Nr.SKC- 435/2008 (C30190606) 5.lpp.).*

[20] Atbildētājai par parāda apjomu bija zināms, jo prasītāja veikusi ikmēneša rakstveida rēķina sūtīšanu uz dzīvojamās telpas pasta adresi.

Savukārt brīdinājumu par prasītāja nodomu celt prasību tiesā, ja parāds, kas uz /datums/ir 502,20 EUR, netiks nomaksāta līdz /datums/, atbildētāja saņemt nav vēlējusies.

[21] Par atgādinājumu Civillikuma 1905.panta izpratnē atzīstams līgumu pārkāpušām parādniekam adresēts kreditora gribas izpaudums, kurā izteikts prasījums izpildīt saistību. Pēc juridiskās dabas atgādinājums ir tiesību aizsardzības līdzeklis, kuru prasītājs izmanto, lai varētu īstenot savas no darījuma izrietošās tiesības. Analogi konkrētā gadījumā brīdinājums (atgādinājums) ietver likumā noteiktas prasītāja obligāti procesuāli īstenojamās darbības turpmākās rīcības īstenošanai, t.i. tiesību realizēšanai tiesas kārtībā lūgt izbeigt īres līgumu ar īrnieku pirms īres termiņa notecējuma jeb pastāvot beztermiņa īres tiesiskajām attiecībām.

[22] Senāts spriedumā SKC- 224//2021 norādījis, ka "kreditora atgādinājums, kā tiesību subjekta gribas akts ir darījuma līdzīga darbība, likuma normas par tiesiskiem darījumiem un gribas izteikumiem pēc analoģijas piemērojams arī darījumiem līdzīgām darbībām tiktāl, ciktāl tas nav pretrunā ar attiecīgo normu mērķi un pušu pamatotām interesēm".

Atzīstams, ka "paziņojums, kurā pausta viena darījuma dalībnieka griba (t.sk.brīdinājums) stājas spēkā brīdī, kad tas nokļuvis adresāta varas sfērā, proti, nogādāts, piemēram "viņa dzīvoklī, biroja telpās, mājas pastkastītē, elektroniskā pastkastītē u.c." tādējādi, adresātam ir iespējams piekļūt attiecīgajai informācijai. Savukārt tas, ka adresāts nav iepazinies ar paziņojuma saturu, nekādu ietekmi uz gribas izteikuma spēkā esamību neatstāj, jo [..] vienīgi adresātam var tikt uzlikts risks pār viņas varas sfēru " *(Sprieduma 9.3.1 punkts).*

Senāts izšķīries par tādu civiltiesiskai sistēmai atbilstošu un uz Civillikuma 1587.pantā nostiprinātā *pacta sunt servanda* (līgumi ir jāpilda) principa ievērošanu pušu tiesiskajās attiecībās, kas nepieļauj situāciju, ka tiesas aizsardzību varētu baudīt parādnieks, kurš izvairās no komunikācijas ar kreditoru, tādējādi ignorējot sadarbošanās pienākumu, un ir rīkojies acīmredzami negodprātīgi.

[23] Ar lietas materiāliem pierādīts, ka atbildētāja ir deklarēta /adrese/.

Brīdinājums sūtīts ierakstītā sūtījuma veidā (/numurs/), /datums/(pasta datums /datums/) ar tekstu par parāda apjomu, tā nomaksāšanas

nepieciešamību un prasītājas nodomu celt tiesā prasību par Īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

Secināms, ka atbildētāja nav vēlējusies sūtījumu saņemt, bet tas bijis atbildētājas varas sfērā.

Tiesa konstatē, ka prasītāja ir izpildījusi tai uzlikto pienākumu izteikt brīdinājumu par savu nodomu celt tiesā prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

[24] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 10.pantu puses savas civilprocesuālās tiesības realizē sacīkstes formā, tas nozīmē, ka pašas sniedz tiesai pierādījumus tiem apgalvojumiem, kurus izsaka. Atbildētāja prasību nav apstrīdējusi.

Prasība ir apmierināma.

[25] Atbilstoši Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta a) apakšpunktam, 35.panta pirmās daļas 8.punktam valsts nodevas apmērs, kuru nomaksājusi prasītāja ceļot prasību tiesā ir 160,82 EUR. Ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumu apmērs ir 9 EUR, kurš aprēķināts pamatojoties uz Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu un Ministru kabineta 2022.gada 11.janvāra noteikumu nr.20 "Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu aprēķināšanas kārtība" 5., 14., 15.punktu.

[26] Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka tiesa apmierinot prasību, piedzen no atbildētāja visus izdevumus.

[27] Atbilstoši Civilprocesa likuma 195.pantam, Civillikuma 1765.pantam un saskaņā ar Senāta Civillietu departamenta senatoru kopsapulces 2021.gada 15.decembra lēmumā noteikto par Civilprocesa likuma 195.panta interpretāciju, prasītājai un valstij nosakāmas tiesības līdz sprieduma izpildei (izsoles pēdējai dienai) saņemt likumiskos procentus 6% gadā no visas piespriestās summas.

[28] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, atbildētājai nosakāms termiņš labprātīgai sprieduma izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 2., 8., 10., 39., 41., 195., 204.[1] pantu, tiesa nosprieda:

prasību apmierināt.

Izbeigt /datums/Īres līgumu un izlikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, no dzīvojamās telpas /adrese/

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģ.nr./reģistrācijas numurs/, EUR 534,31 EUR, tai skaitā pārvaldīšanas izdevumi 257,81 EUR par laika periodu no /datums/līdz /datums/, maksu par komunālajiem pakalpojumiem 232,77 EUR par laika periodu no /datums/līdz /datums/, līgumiskie nokavējuma procenti 43,73 EUR par laika periodu no /datums/līdz /datums/, kā arī piedzīt tiesas izdevumus 160,82 EUR, kopā piedzīt 695,13 EUR.

Piespriestos maksājumus par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/", reģ.nr./reģistrācijas numurs/, iemaksāt tās kontā nr. /konta numurs/, AS "Swedbank".

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij izdevumus 9 EUR, kurus jāiemaksā Tiesu administrācijas kontā: Valsts kase, TRELLV22, konta nr./konta numurs/. (Kvīti par nomaksu nekavējoties iesniegt Kurzemes rajona tiesas kancelejā).

Noteikt /pers. A/ visu piespriesto maksājumu 10 dienu labprātīgas nomaksas termiņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noteikt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "/Nosaukums A/" tiesības saņemt likumiskos procentus 6% gadā no visas piespriestās summas, nepārsniedzot kapitāla apmēru.

Noteikt valsts tiesības līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus 6% gadā no tai par labu piespriestās summas, nepārsniedzot kapitāla apmēru.

Spriedumu var pārsūdzēt divdesmit dienu laikā Kurzemes apgabaltiesā no sprieduma pieejamības dienas tiešsaistes sistēmā /datums/, sūdzību iesniedzot Kurzemes rajona tiesā.

Tiesnese A.Pomerance