Lietas Nr. C29836013
Lietas arhīva Nr. C-1753-15/18

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2015. gada 24. februārī

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa
šādā sastāvā: tiesnese A.Zemmere
ar tiesas sēžu sekretāri V.Boiko,
piedaloties prasītāja pārstāvim /pers. A/,
2015. gada 4. februārī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā, Lomonosova ielā 10, civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ prasībā pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas.

Aprakstošā daļa

[1] 2013. gada 19. novembrī sabiedrība ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/ (turpmāk – Prasītājs), cēlis prasību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā pret atbildētāju /pers. B/ (turpmāk – Atbildētāja) par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas (lietas 5.- 7.lapa).

[1.1] Prasības pietikumā norādīts, ka Prasītājs ir dzīvojamās mājas /adrese/ īpašnieks, īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā 28.03.2013. Namīpašuma sastāvā ietilpst trīs daudzstāvu daudzdzīvokļu namu korpusi ar izīrēšanai paredzētiem 77 dzīvokļiem, no kuriem apdzīvoti tikai trīs dzīvokļi. Pēc īpašuma iegūšanas Prasītāja rīcībā nonācis 27.12.2010. īres līgums, kas noslēgts starp maksātnespējīgās SIA /Nosaukums B/ administratoru un Atbildētāju. Īres līgumā īres maksa noteikta Ls 15,00 mēnesī.

[1.2] Prasītājs 29.04.2013. nosūtīja Atbildētājai vēstuli par dzīvokļa īpašnieka maiņu un rekvizītus īres un komunālo pakalpojumu apmaksai. Minēto vēstuli Atbildētāja nesaņēma. Prasītājs, apzinot situāciju nopirktajā īpašumā, konstatēja, ka Atbildētājai izīrētais dzīvoklis ir ilgstoši neapdzīvots. Atkārtota vēstule tika nosūtīta 23.08.2013.

[1.3] Atbildētāja nav veikusi Prasītājam nevienu īres maksas maksājumu, nav iebildusi īres maksas apmēram, nav iebildusi ne par apstākļiem izīrētajā dzīvoklī, ne par pakalpojumu kvalitāti.

Īres līguma 3.3.b) punktā pielīgts, ka pirms termiņa īres līgumu var izbeigt, ja īrnieks trīs mēnešus pēc kārtas nemaksā īres maksu. Šādas tiesības Prasītājam paredz arī likums „Par dzīvojamo telpu īri" 28^2.panta pirmā daļa.

[1.4] Prasītājs 14.10.2013. ievietojis laikrakstā „Latvijas vēstnesis" brīdinājumu, brīdinot Atbildētāju par nepieciešamību samaksāt īres maksas parādu viena mēneša laikā. Uz publikācijas brīdi Atbildētāja bija parādā īres maksu Ls 90,00 par sešiem mēnešiem.

Atbildētāja uz brīdinājumu nav atsaukusies, parādu nav samaksājusi, parāds turpina pieaugt.

[1.5] Pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28^2.panta pirmo daļu, Prasītājs lūdz tiesu izbeigt 2010. gada 27. decembra īres līguma par dzīvokļa /adrese/, darbību un izlikt /pers. B/ kopā ar viņas ģimenes locekļiem un citām personām no Prasītājam piederošā dzīvokļa /adrese/, kā arī piedzīt no Atbildētājas Prasītāja labā visus tiesas izdevumus.

[2] Atbildētājai 2013. gada 10. decembrī nosūtīts prasības pieteikums, lūdzot sniegt rakstveida paskaidrojumus par prasību līdz 10.01.2014 (lietas 33.lapa). Atbildētāja rakstveida paskaidrojumus nav sniegusi.

[3] Tiesas sēdē Prasītāja pārstāvis prasību uzturēja un prasības pieteikumā norādītajiem apstākļiem un pamatojuma, un sniedza paskaidrojumus, ka Atbildētāja izīrētajā dzīvoklī nedzīvo, īres maksu nav maksājusi. Parādu piedzīt nelūdz, tomēr īres maksas parāds ir pamats prasījumam par izlikšanu.

[3.1] Tiesas sēdē Atbildētāja nebija ieradusies. Par tiesas sēdes vietu un laiku Atbildētājai paziņots Civilprocesa likuma 56.panta pirmajā daļā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēsti ierakstītā sūtījumā uz Atbildētājas deklarētās dzīvesvietas adresi (lietas 41.- 44.lapa). Atbildētāja nav paziņojusi tiesai par neierašanās iemesliem, nav lūgusi lietas izskatīšanu atlikt. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, tiesa uzskata, ka nav pamata atlikt lietas izskatīšanu un lieta izskatāma bez Atbildētājas piedalīšanās tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[4] Tiesa, uzklausījusi Prasītāja pārstāvja paskaidrojumus, un pārbaudījusi lietas materiālus to kopumā un savstarpējā sakarībā, atzīst, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu *tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.*

Atbilstoši Civilprocesa likuma 97.panta pirmo daļu *tiesa novērtē 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.*

[4.1] No lietas materiālos esošajiem pierādījumiem izriet, ka Prasītājs ir nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, īpašnieks (lietas 11.-12.lapa). Īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā 28.03.2013.

[4.2] Lietas materiālos atrodas 2010. gada 27. decembra īres līgums, kas noslēgts starp maksātnespējīgās SIA /Nosaukums B/ administratoru un Atbildētāju par /adrese/, ar kopējo platību 29,99 kv.m., īri (lietas 13. – 17.lapa). Īres līgums noslēgts bez termiņa. Līguma 2.2.punktā puses noteikušas, ka īres un komunālos maksājumus īrnieks maksā par tekošo mēnesi līdz 20.datumam. Līguma 2.3.punktā puses vienojušās, ka īres maksa noteikta Ls 0,50 par vienu kvadrātmetru, mēnesī maksājot Ls 15,00. Līguma 3.3.punkta b) punktā pielīgts, ka pirms termiņa īres līgumu var izbeigt, ja īrnieks trīs mēnešus pēc kārtas nemaksā īres maksu.

[4.3] Lietas materiālos atrodas 29.04.2013. un 23.08.2013. Prasītāja sūtīti paziņojumi Atbildētājai, par ēkas īpašnieka maiņu un rekvizītiem īres maksas un komunālo pakalpojumu apmaksai (lietas 18. – 23.lapa).

[4.4] Lietas materiālos atrodas 14.10.2013. publikācijas laikrakstā „Latvijas vēstnesis" apliecinājums par brīdinājuma publicēšanu (lietas 24.lapa). Atbildētāja brīdināta par parāda Ls 90,00 samaksu viena mēneša laikā no brīdinājuma publicēšanas dienas, norādot, ka parāda nesamaksāšanas gadījumā tiks celta prasība par parāda un tiesāšanās izdevumu piedziņu.

[4.5] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā paredzēts, *ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā.*

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.
Savukārt, minētā panta otrajā daļā noteikts, 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.*

[4.5.1] No minētajā tiesību normā ietvertā regulējuma izriet, ka īrnieks ir brīdināms par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. No 14.10.2013. publikācijas apliecinājuma lasāms, ka Prasītājs brīdina Atbildētāju par vēršanos tiesā ar prasību par parāda un tiesāšanās izdevumu piedziņu, lūdzot viena mēneša laikā no brīdinājuma publicēšanas dienas norēķināties par dzīvokļa īri, samaksājot parādu Ls 90,00. Brīdinājumā nav norādīts likumā paredzētais brīdinājuma apjoms, proti, brīdinājums par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

[4.5.2] Tiesa atzīst, ka īres līguma izbeigšana rada nopietnas sekas un īrnieka iepriekšēja brīdināšana ir nozīmīga. Brīdinājuma jēga un mērķis ir informēt īrnieku par pieļauto īres līguma pārkāpumu un sekām, kādas iestāsies, ja pārkāpums netiks novērsts. Konkrētajā gadījumā pārkāpuma nenovēršanas sekas ar Prasītāja likumā paredzētās tiesības, parāda nesamaksāšanas gadījumā, celt tiesā prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu. Prasības par parāda piedziņu tiesā celšanai īrnieka iepriekšēja brīdināšana nav nepieciešama. Tāpat, tiesas ieskatā, brīdinājuma mērķis ir dot īrniekam laiku novērst konstatēto pārkāpumu viena mēneša laikā, lai saglabātu sev dzīvojamo telpu saskaņā ar īres līgumu.

Tiesas sēdē, sniedzot paskaidrojumus, Prasītāja pārstāvis paskaidroja, ka Atbildētāja brīdināta tikai par parādu, jo sākotnēji paredzēja prasības tiesā celšanu par parāda piedziņu. Paskaidroja, ka parāda esamība ir prasības par izlikšanu pamatā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu *katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība, Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.*

Konkrētajā gadījumā tiesa secina, ka Prasītājs nav izpildījis likumā noteikto priekšnoteikumu prasības tiesā celšanai par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, jo nav īrnieku likumā noteiktā kārtībā brīdinājis.

Ievērojot lietas izskatīšanas gaitā konstatētos apstākļus un izvērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa atzīst, ka Prasītājs nav pierādījis celtās prasības pamatotību, līdz ar ko prasība nevar tikt atzīta par pamatotu un ir noraidāma.

[5] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 33.panta 2.daļu, *tiesas izdevumu ir valsts nodeva, kancelejas nodeva un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.*
Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, *ja prasību noraida, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piedzenami no prasītāja valsts ienākumos.*
Prasītājs, iesniedzot tiesā prasību, ir samaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas pavēstu nosūtīšanu Ls 3,30 (4,70 *euro*).
No tiesu informatīvās sistēmas izriet, ka lietā ir radušies lielāki ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, t.i., 9,95 *euro* (lietas 2.lapa) par tiesas pavēstu un tiesas dokumentu nosūtīšanu pusēm. Nesamaksāto ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu summa 5,25 *euro* (9,95 – 4,70), saskaņā ar Civilprocesa likuma 42. panta pirmo daļu, 39. panta pirmās daļas 5. punktu ir piedzenama no Prasītāja Tiesu administrācijas ienākumos.
Atbilstoši Civilprocesa likuma 204^1.pantam, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu [..] tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nav garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 93., 97., 193.,195.pantu, tiesa

nosprieda

Sabiedrības ar ierobežotu atbildību /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, **prasību** pret /pers. B/ par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas /adrese/, **noraidīt**.

Piedzīt no SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, Tiesu administrācijas labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,25 *euro* (pieci *euro* un 25 centi) apmērā, kas iemaksājami kontā Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, iemaksas mērķis: ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi civillietā Nr. C29836013, ar ekonomiskās klasifikācijas kodu – 21499.

Labprātīgi izpildot spriedumu daļā par tiesas izdevumu samaksu Tiesu administrācijas labā, maksājumu apliecinošs dokuments nekavējoties iesniedzams Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā, 2.stāvā, 244.kabinetā vai nosūtāms pa pastu.

Noteikt SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, termiņu ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu labprātīgai samaksai 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas, kas noteikta 2015. gada 24. februārī, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā.

Tiesnese Agnese Zemmere