Lietas arhīva Nr. C-0974-23/34
ECLI:LV:ZRT:2023:0526.C73472022.6.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jēkabpilī 2023. gada 12. maijā

Zemgales rajona tiesa,
tiesnese Inese Tumanova,
rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "JK Namu pārvalde" prasībā pret /pers. A/ par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Aprakstošā daļa

[1] 2022. gada 5. jūlijā SIA "JK Namu pārvalde" (turpmāk – prasītāja) cēla prasību tiesā pret /pers. A/ (turpmāk – atbildētāja) par parāda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām (lietas 4.-5. lapa).

[1.1] Prasītāja lūdz tiesu:

1) izbeigt 2016. gada 6. septembrī dzīvojamās telpas īres līgumu Nr. 7022, izliekot atbildētāju no dzīvojamām telpām /adrese/, ar visām viņai piederīgajām personām un mantām;

2) piedzīt no atbildētājas prasītājas labā parādu 3565,88 *euro*, kas sastāv no īres maksas parāda par laiku no 05.09.2016. līdz 31.05.2022. - 1483,48 *euro*, kavējuma naudas par īres maksas kavējumu par laiku no 05.09.2016. līdz 31.05.2022. - 148,35 *euro*, siltumenerģijas piegādes maksas parādu par laiku no 01.10.2016. līdz 30.04.2022. - 1805,26 *euro*, līgumsodu par siltumenerģijas piegādes maksas kavējumu par laiku no 01.10.2016. līdz 30.04.2022. - 128,79 *euro*.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1587., 1590., 1716., 1779. un 2141. pantu, Dzīvojamo telpu īres likuma 11., 17. panta pirmās daļas 1., 3. un 4. punktu, , 24. un 27. pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. pantu, Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 5., 6., 10. un 14. pantu.

[1.2] Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā atrodas dzīvojamā māja /adrese/ dzīvesvietu deklarēja atbildētāja kopā ar ģimenes locekļiem /pers. B/, /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/.

2016. gada 6. septembrī starp pusēm noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums Nr. 7022 (turpmāk – īres līgums) uz laiku līdz 2023. gada 21. martam.

Saskaņā ar īres līgumu īrniekam un tā ģimenes locekļiem jāveic maksājumi par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem, taču šīs saistības īrniece nav pildījusi.

Atbildētāja vairāk kā 3 mēnešus regulāri nav kārtojusi īres un pamatpakalpojumu maksājumus. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmo un otro daļu, kas bija spēkā līdz 2021. gada 1. maijam un Dzīvojamo telpu īres likuma 27. panta trešo daļu atbildētāja ir brīdināta par īres un pamatpakalpojumu maksājumu parāda nenomaksāšanas sekām. Taču neskatoties uz to parāda summa nav samaksāta.

Dzīvojamās telpas īres līguma 2.6. punktā par īres un komunālo maksājumu, ja tie tiek maksāti vienlaikus ar īres maksu, kavējuma gadījumos noteikta kavējuma nauda 0,1 % apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavēto dienu. Līguma 2.9. punktā noteikts analoģisks līgumsods par siltumenerģijas piegādes maksājumiem.

Ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, Civillikuma 1716. panta trešo daļu tiek samazināta aprēķinātā kavējuma nauda. Prasītāja no atbildētājas lūdz piedzīt kavējuma naudu 10 % no prasītājās īres maksas parāda summa jeb 148,35 *euro* (1483,48x10 %=148,35).

[1.3] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50. panta septīto daļu pašvaldības pienākums ir pārvaldīt dzīvojamo māju līdz tās pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai.

Jēkabpils pilsētas pašvaldība (turpmāk - Pašvaldība) uz 2021. gada 21. decembra Līguma par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu pamata ir pilnvarojusi Pašvaldības kapitālsabiedrību - prasītāju veikt dzīvokļu īpašnieku nepārņemto dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Saskaņā ar noslēgtā Līguma par dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu 2.3.8. punktu prasītājs slēdz līgumus ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem organizējot iedzīvotājiem komunālo pakalpojumu nepārtrauktu sniegšanu un veic norēķinus par sniegtajiem pakalpojumiem. Atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1. punkta "b" apakšpunktam līguma par siltumenerģijas piegādi noslēgšana ir obligāti veicamā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbība, tāpat no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4.^{1} daļā ietvertā pārvaldnieka pienākums ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām, tajā skaitā - ja saskaņā ar likuma 17.^{3} panta otro daļu dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu veikt šos maksājumus ar pārvaldnieka starpniecību - par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem, kā arī, 3. punktu celt tiesā citu dzīvojamās mājas īpašnieku interesēs prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi.

[1.4] Siltumenerģijas (apkures) piegāde dzīvojamai mājai tiek nodrošināta Saskaņā ar 2009. gada 30. janvāra Līguma Nr. 4-2/1/2009 par siltumenerģijas piegādi (turpmāk - Līgums Nr. 4-2/1/2009) nosacījumiem. Proti: Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 1. punkts paredz dzīvojamās mājas pārvaldniekam obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības, t.i., dzīvojamās mājas uzturēšana, siltumenerģijas (apkures) nodrošināšana, u.c. darbības. Minētā norma uzliek par pienākumu dzīvojamās mājas pārvaldniekam (prasītājam) kā dzīvokļu īpašnieku likumiskajam pārstāvim slēgt līgumu par siltumenerģijas piegādi un lietošanu par tam pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajām dzīvojamām mājām atbilstoši Enerģētikas likuma un 21.10.2008. MK noteikumu Nr. 876 "Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi" (turpmāk - Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi) prasībām, uzņemoties lietotāja saistības pret piegādātāju, ko paredz minētie tiesību akti.

SIA "Jēkabpils siltums" un prasītāja tiesiskās attiecības nodibinātas pamatojoties uz 2009. gada 30. janvāra Līgumu Nr. 4-2/1/2009 "Par siltumenerģijas piegādi", saskaņā ar kuru SIA "Jēkabpils siltums" piegādā siltumenerģiju lietotāja –prasītāja pārvaldīšanā un apsaimniekošanā nodotajām daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām, tai skaitā ēkai /adrese/ (Līguma 1.1. punkts un 1.2. punkts), savukārt prasītāja apņēmās izpildīt siltumenerģijas lietotāja saistības, ko paredz līgums un normatīvie akti.

Atbilstoši Enerģētikas likuma 46.^{1} pantam un Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumu 3. punktam siltumenerģiju lietotājam piegādā saskaņā ar piegādātāja un lietotāja līgumu par siltumenerģijas piegādi līdz piederības robežai.

Siltumenerģijas lietotājs nav atsevišķs dzīvoklis vai dzīvokļu īpašnieks/īrnieks daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, persona, kuras siltumapgādes sistēma nav

tieši savienota ar piegādātāja sistēmu; kuram nav līgumattiecību ar piegādātāju. Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumi neregulē tiesiskās attiecības starp piegādātāju un dzīvokļa īpašniekiem.

Saskaņā ar Siltumenerģijas piegādes un lietošanas noteikumu 29. punktu norēķini par izlietoto siltumenerģiju notiek starp piegādātāju un lietotāju atbilstoši Sabiedrisko pakalpojumu regulatora apstiprinātajam siltumenerģijas tarifam un ēkā uzstādītā siltumenerģijas skaitītāja rādījumiem.

Līgumā Nr. 4-2/1/2009 ietvertās nejaušās sastāvdaļas - sniegt informāciju, norēķinu kārtība u.c. nav tulkojamas kā tiesisko attiecību pastāvēšana starp SIA "Jēkabpils siltums" un kādām citām personām, tai skaitā arī ar dzīvokļa /adrese/ īrnieku. Pamatojoties uz augstāk minēto, Līguma Nr. 4-2/1/2009 par siltumenerģijas piegādi 3.4.14. un 5.10. punktu siltumenerģijas (apkures) piegādes parāda piedziņu uzdots veikt dzīvojamās mājas /adrese/, pārvaldītājam un apsaimniekotājam - prasītājam. Prasītāja ceļ prasību tiesā par siltumenerģijas (apkures) parāda piedziņu no atbildētājas. Naudas summas, ko prasītāja saņem no parādnieka siltumenerģijas maksājuma saistības piespiedu izpildes procesā nekavējoties pārskaita uz SIA "Jēkabpils siltums" norēķinu kontu (Līguma Nr. 4-2/1/2009 5.10. punkts).

[2] 2022. gada 15. augustā tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi (lietas 35. lapa).

Atbildētāja lūdz neizlikt viņu un viņas bērnus no dzīvokļa.

Atbildētāja paskaidro, ka viņai nebija iespējas veikt maksājumus, jo nestrādāja, ir smagas formas astma, nebija pagarināta arī invaliditāte, jo nevarēja atļauties apmeklēt speciālistus, lai atkārtoti nokārtot invaliditāti. Šobrīd ir to nokārtojusi un ir atradusi darbu, lai tiktu ar parādiem. Norāda, ka apņemas katru mēnesi veikt maksājumus.

[3] 2023. gada 13. martā prasītāja iesniedza viedokli (lietas 42. lapa). Prasītāja informēja, ka pēc prasības celšanas tiesā atbildētāja nav veikusi nevienu maksājumu par dzīvojamās telpas īri un siltumenerģijas piegādi (laika posmā no 01.06.2022. līdz 28.02.2023. no Jēkabpils novada pašvaldības tika saņemts mājokļa pabalsts, kas tika novirzīts tekošo maksājumu segšanai īrei 150 *euro* un siltumenerģijas piegādei 117,95 *euro*), kā rezultātā parāda summa palielinājusies.

[4] Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. pantu, lietas izskatīšana ir noteikta rakstveida procesā (lietas 37. lapa).

Motīvu daļa

[5] Pārbaudot un novērtējot lietā esošos pierādījumus, pušu paskaidrojumus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnīgi.

[6] Saskaņā ar Civillikuma 1587. pantu 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. Saskaņā ar Civillikuma 1590. pantu katrai pusei pret otru ir prasības tiesība par līguma izpildīšanu.

Prasība pamatota ar 2016. gada 6. septembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu Nr. 7022 (lietas 15.-20. lapa). Līdz ar to tiesa atzīst, ka prasītāja ir pierādījusi īres tiesisko attiecību pastāvēšanu starp prasītāju un atbildētāju.

[7] Dzīvojamo telpu īres likuma 11. pants noteic, ka ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtību nosaka dzīvojamās telpas īres līgumā.

Saskaņā ar līguma nosacījumiem atbildētāja uzņēmās saistības regulāri veikt īres un komunālos maksājumus (lietas 15.-17. lapa). Prasītāja ir iesniegusi pierādījumus par parāda summas apmēru (lietas 8., 9.-12. lapa), par atbildētājas brīdināšanu (lietas 13., 14. lapa).

Atbildētāja nav apstrīdējusi prasītājas aprēķināto parāda summu. Tāpat atbildētāja nav izpildījuši savas saistības termiņā un apmērā norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem. Tādēļ tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas prasības pieteikumā norādītos apstākļus par parāda esamību.

Tādējādi tiesa atzīst, ka prasījums par īres maksas parāda 1483,48 *euro* un siltumenerģijas piegādes maksas parāda 1805,26 *euro* apmērā piedziņu ir pamatots un apmierināms.

[8] Civillikuma 1716. pantā noteikts, ka līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi. Civillikuma 1720. panta 2. punkts noteic, ka līgumsodu, kā arī līguma izpildīšanu var prasīt, ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā. Atbilstoši Civillikuma 1717. pantam līgumsodu var pievienot katram līgumam un līgumsoda apmēru noteic līdzēji.

Civillikuma 1756. pants noteic, ka pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu.

No 2016. gada 6. septembra Dzīvojamās telpas īres līguma Nr. 7022 2.6. punkta redzams, ka par īres un komunālo maksājumu, ja tie tiek maksāti vienlaikus ar īres maksu, kavējumu gadījumos noteikta kavējuma nauda 0,1% apmērā no kopējās parāda summas par katru nokavētu dienu (lietas 15.-17. lapa). Līguma 2.9. punktā noteikts analoģisks līgumsods par siltumenerģijas piegādes maksājumiem (lietas 21.-24. lapa).

Lietā nepastāv strīds par to, ka atbildētāja neveica maksājumus līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā, pielaižot maksājumu kavējumus.

Prasītāja aprēķināja kavējuma naudu par īres maksas kavējumu 148,35 *euro* un līgumsodu par siltumenerģijas piegādes maksas kavējumu 128,79 *euro* apmērā.

Tiesa atzīst, ka prasītājas prasījums par īres maksas kavējumu piedziņu un līgumsoda par siltumenerģijas piegādes maksas kavējumu no atbildētājas ir pamatots un apmierināms.

[9] Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 24. panta pirmās daļas 1. punktu izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja īrnieks nemaksā īres maksu, lai gan viņam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu īres maksu, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts lielāks pieļaujamais kavēto maksājumu apmērs.

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 24. panta pirmās daļas 2. punktu izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja neveic ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus atbilstoši dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajai kārtībai un maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts garāks maksājumu kavējuma termiņš.

Lietas materiāliem pievienoti 2020. gada 5. jūnija un 2022. gada 21. marta brīdinājumi (lietas 13., 14. lapa), kas apstiprina, ka atbildētāja ir brīdināta, ka īres un komunālo maksājumu parāda nenomaksāšanas gadījumā tiks celta prasība tiesā par izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Tādējādi tiesa konstatē tiesisko pamatu Dzīvojamo telpu īres likuma 24. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta, 27. panta piemērošanai.

[10] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41. pantu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Tādejādi prasītājas labā no atbildētājas piedzenami prasītājas samaksātā valsts nodeva 385,37 *euro* (lietas 6. lapa).

Turklāt no atbildētājas valsts ienākumos piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par prasības pieteikuma, tiesas pavēstes un citu tiesas dokumentu atvasinājumu izgatavošanu, piegādāšanu, izsniegšanu 10 *euro* apmērā (lietas 2. lapa).

[11] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam atbildētājai nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

[12] Saskaņā ar Civillikuma 1763., 1765. pantu un Civilprocesa likuma 195. pantu prasītājai nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no atbildētājas likumiskos sešus procentus gadā no visas ar spriedumu piedzītās summas, bet to pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu apmērs sasniedzis ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 193., 195., 199., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda

1. prasību apmierināt pilnīgi.

2. Izbeigt 2016. gada 6. septembra dzīvojamās telpas īres līgumu Nr. 7022, kas noslēgts starp SIA "JK Namu pārvalde", reģistrācijas Nr. 45403000484, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, par dzīvojamo telpu Ķieģeļu iela 1-23, Jēkabpils, Jēkabpils novads, īri.

3. Izlikt /pers.A/ no dzīvojamām telpām Ķieģeļu iela 1-23, Jēkabpils, Jēkabpils novads, ar visām viņai piederīgajām personām un mantām.

4. Piedzīt no /pers. A/ par labu SIA "JK Namu pārvalde":

4.1. īres maksas parādu par laiku no 05.09.2016. līdz 31.05.2022. - 1483,48 *euro*;

4.2. kavējuma naudu par īres maksas kavējumu par laiku no 05.09.2016. līdz 31.05.2022. - 148,35 *euro*;

4.3. siltumenerģijas piegādes maksas parādu par laiku no 01.10.2016. līdz 30.04.2022. - 1805,26 *euro*;

4.4. līgumsodu par siltumenerģijas piegādes maksas kavējumu par laiku no 01.10.2016. līdz 30.04.2022. - 128,79 *euro*;

4.5. tiesas izdevumus 385,37 *euro*;

kopā 3951,25 *euro* (trīs tūkstoši deviņi simti piecdesmit viens *euro* 25 centi).

5. Piedzīt no /pers. A/ valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10 *euro*.

6. Noteikt SIA "JK Namu pārvalde" tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) saņemt no /pers. A/ likumiskos sešus procentus gadā no visas ar spriedumu piedzītās summas. Procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu apmērs sasniedzis ar spriedumu piedzītās summas lielumu.

7. Noteikt /pers. A/ sprieduma labprātīgas izpildes termiņu - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

8. Noteikt, ka SIA "JK Namu pārvalde" labā piedzenamo summas summu samaksa veicama AS SEB banka, kontā LV17UNLA0050005874865.

9. Noteikt, ka valsts ienākumos piedzenamo ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa veicama norēķinu kontā: Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr. 90001672316, konta Nr. LV51TREL2190458019000, saņēmēja banka: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, Iemaksas mērķis: 21490, kā arī norāda datus personas vai lietas identificēšanai: lietas numurs, kā arī fiziskai personai - vārds, uzvārds, personas kods; juridiskai personai - nosaukums un reģistrācijas numurs (kvīts iesniedzama Zemgales rajona tiesā).

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas (datums, kad spriedums ir pieejams tiešsaistes sistēmā), iesniedzot sūdzību Zemgales rajona tiesā.

Sprieduma pieejamības tiešsaistes sistēmā datums – 2023. gada 26. maijs.

Tiesnese I.Tumanova