Lietas arhīva Nr. C-1531-17/5
ECLI:LV:REZT:2017:1107.C26153117.1.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknes tiesa
šādā sastāvā: tiesnese T. Maļinovska
ar sekretāri I.Virzu
2017.gada 7.novembrī, atklātā tiesas sēdē Rēzeknē, Dārzu ielā 24, izskatot civillietu pēc sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks" prasības pieteikuma pret /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un /pers. A/ un viņa ģimenes locekļu personu izlikšanu no dzīvokļa Nr.76, /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī īres maksas un apsaimniekošanas maksas parāda EUR 529,66 un likumisko procentu EUR 11,13 piedziņu,

Aprakstošā daļa :

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk tekstā SIA) „Rēzeknes Namsaimnieks" iesniedza tiesā prasības pieteikumu pret /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un /pers. A/ un viņa ģimenes locekļu personu izlikšanu no dzīvokļa Nr.76, /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī īres maksas un apsaimniekošanas maksas parāda EUR 529,66 un likumisko procentu EUR 11,13 piedziņu, sakarā ar to, ka atbildētāji nemaksā par īri no 04.12.2015. līdz 30.06.2017.

Prasībā prasītājs norāda, ka starp Rēzeknes pilsētas domi un prasītāju SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" 2015.gada 30.janvārī tika noslēgts Pilnvarojuma līgums, ar kuru Rēzeknes pilsētas dome pilnvaro SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" pildīt dzīvokļa īpašnieka pienākumus un izlietot tiesības, kas izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normām, attiecībā uz Rēzeknes pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošiem neprivatizētiem dzīvokļiem un nedzīvojamām telpām saskaņā ar līguma pielikumā norādīto sarakstu, mājās, kuru dzīvokļu īpašnieki ir noslēguši dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Latgales namu apsaimniekotājs".

Starp Rēzeknes pilsētas domi un prasītāju 2016.gada 30.decembrī tika noslēgts Pilnvarojuma līgums, ar kuru Rēzeknes pilsētas dome nodod tās īpašumā un valdījumā esošos dzīvokļus pārvaldīt un apsaimniekot SIA "Rēzeknes Namsaimnieks". Līguma 2.1.2.punktā ir noteikts, ka prasītājai ir pienākums nodrošināt pārvaldīšanā nodotos dzīvokļu ar pamatpakalpojumiem [...]. Šī līguma 2.9.1. punktā ir noteikts SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" pienākums sniegt prasības tiesās par dzīvojamo telpu īres līgumu izbeigšanu un īpašumā iemitināto personu izlikšanu no dzīvojamās mājas telpām [...].

2015.gada 4.decembrī starp /pers. A/ un Rēzeknes pilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisiju tika noslēgta Vienošanās Nr.1 2006.gada 20.oktobrī noslēgtajam pirkuma līgumam, ar kuru tika izbeigts dzīvokļa /adrese/, pirkuma līgums. Tādējādi, prasītājs no 2015.gada 4.decembra bija tiesīgs aprēķināt atbildētājam īres maksu.

2017.gada 22.februārī starp SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" un /pers. A/ tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums. Līguma 5.1.10.punktā tika noteikts īrnieka pienākums apmaksāt komunālos pakalpojumus un slēgt tiešos līgumus ar uzņēmumiem, kas sniedz šos pakalpojumus. Noslēgtā līguma trešajā daļā tika noteikta īres maksas, kā arī citu maksājumu segšanas kārtība.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas otrajā punktā norādīts, 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 kā trīs mēnešus nav norēķinājies par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Kopā ar galveno īrnieku /pers. A/ dzīvojamā telpā /adrese/, ir iemitināti viņa ģimenes locekļi - /pers. B/ un /pers. C/.

Neskatoties uz to, ka atbildētājiem ir pienākums norēķināties ar prasītāju, apmaksa par sniegtajiem pakalpojumiem, kā arī īres maksa netiek segta.

Uz šo brīdi ir izveidojies parāds par dzīvojamās telpas /adrese/, īri un apsaimniekošanu EUR 529,66. Saskaņā ar Civillikuma 1765.panta pirmo daļu par parādu ir aprēķināti likumiskie procenti EUR 11,13. Kopā atbildētāju saistības pret prasītāju ir EUR 540,79.

Līdz šim brīdim, saskaņā ar parāda aprēķinu, parāds nav nomaksāts.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 127.-130. pantiem, Civillikuma 1488.pantu, 1587.pantu, 1652.pantu un 1765.pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 10., 12. pantu, 28.^{2} panta pirmo un otro daļu, prasītājs lūdz tiesu - izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/; izlikt /pers. A/ no dzīvokļa Nr.76, /adrese/, kopā ar viņa ģimenes locekļiem - /pers. B/ un /pers. C/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kopā ar telpā esošajām mantām; piedzīt par labu prasītājam parādu par dzīvojamo telpu īri un apsaimniekošanu EUR 529,66 un likumiskos procentus EUR 11,13, kopā EUR 540,79 par laika periodu no 2015.gada 4.decembra līdz 2017.gada 31.oktobrim; piedzīt par labu prasītājam visus tiesas izdevumus.

Tiesas sēdē prasītāja SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" pārstāve /pers. F/ nepiedalījās, lietā ir iesniegums ar lūgumu izskatīt lietu bez prasītāja pārstāves klātbūtnes, prasītāja prasību uztur pilnā apmērā. Papildus pārstāve norādīja, ka atbildētāji nekādus maksājumus par īri un apsaimniekošanu neveic, parāds ir palielinājies un uz 11.10.2016. sastāda EUR 1011,85 (l.l.73.,74.).

Atbildētāji/pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ tiesas sēdē neieradās, par neierašanās iemesliem nepaziņoja. Par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājiem tika paziņots Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, nosūtot pavēstes ierakstītā sūtījumā uz atbildētāju deklarētājām dzīves vietām (l.l.42.,48.,53.,95.). Ņemot vērā minēto, tiesa uzskatīja par iespējamu izskatīt lietu bez atbildētāju klātbūtnes.

Novērtējot lietā esošos materiālus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā sekojošu iemeslu dēļ:

Motīvu daļa:

Konstatēts, ka 2017.gada 22.februārī SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" noslēdza dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/ par vienistabas dzīvokļa Nr.76, /adrese/ ar kopējo plātību 47,01 kv.m., īri. Noslēgtā līguma 3.daļā tika noteikta īres maksas, kā arī citu maksājumu segšanas kārtība (l.l.8.,9.).

2015.gada 4.decembrī starp /pers. A/ un Rēzeknes pilsētas dzīvojamo māju privatizācijas komisiju tika noslēgta Vienošanās Nr.1 2006.gada 20.oktobrī noslēgtajam pirkuma līgumam, ar kuru tika izbeigts dzīvokļa /adrese/, pirkuma līgums. Tādējādi, prasītājs no 2015.gada 4.decembra bija

tiesīgs aprēķināt atbildētājam īres maksu (l.l.7.).

Īres līguma 2.1.punktā puses vienojās, ka šis līgums ir spēkā no 2015.gada 1.februāra.

Noslēgtā īres līguma 3.2.punktā ir norādīts, ka īrnieks maksā izīrētājam dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumus saskaņā ar daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu un apsaimniekotāja rēķinu; īres peļņas daļu saskaņā ar Rēzeknes pilsētas domes lēmumu; likumā noteiktos nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus; zemes nomas līgumā noteikto zemes nomas maksu, ja izīrēta dzīvojamā telpa ir mājā, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes (l.l.8.).

Saskaņā ar īres līguma 5.1.10.punktu īrniekam ir pienākums apmaksāt komunālos pakalpojumus, slēdzot tiešos līgumus ar uzņēmumiem, kas sniedz šos pakalpojumus.

Saskaņā ar SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" prasības pieteikumā sniegto informāciju galvenais īrnieks /pers. A/ un viņa ģimenes locekļi /pers. B/ un /pers. C/ dzīvo un deklarēti dzīvoklī Nr.76, /adrese/ (l.l.4.).

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otrajā daļā noteikts, ka īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam. Pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos.

Savukārt, īres līguma 6.4.punktā ir noteikts, ka līguma noteikumi attiecas arī uz īrnieka ģimenes locekļiem un citām personām, kas dzīvo kopā ar īrnieku vai uzturas dzīvoklī.

No minētā izriet, ka īres maksājumu, un citu īres līgumā paredzēto maksājumu veikšanas pienākums ir, pirmkārt, galvenajam īrniekam /pers. A/ un līdz ar viņu solidāri arī viņa pilngadīgajiem ģimenes locekļiem - /pers. B/ un /pers. C/.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas un komunālo maksājumu parādu redzams, ka atbildētāju parāds par dzīvokļa īri, elektroenerģiju koplietošanas telpās, sadzīves atkritumu izvešanu un apsaimniekošanu, kā arī uzkrājumu fondu izveidojies laika periodā no 04.12.2015. līdz 30.06.2017. un sastāda EUR 529,66 (l.l.10.).

Ņemot vērā minēto, prasītājam ir pamats prasīt solidāri no atbildētājiem /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ parāda samaksu par visu minēto periodu.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas parādu redzams, ka par īres maksas un apsaimniekošanas maksas savlaicīgu nemaksāšanu ir aprēķināti likumiskie procenti, kuru summa sastāda EUR 11,13 (l.l.10.).

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;

Civillikuma 1765.pants nosaka, ka tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Atbildētāji nav ievērojuši norēķinu kārtību, kas ir noteikta īres līguma 3.2. un 5.1.10. punktā, līdz ar to pielaiduši nokavējumu, kas ir par pamatu prasītājam aprēķināt likumiskos nokavējuma procentus.

Ņemot vērā minēto, ir pamats piedzīt no atbildētājiem /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ solidāri likumisko nokavējuma procentu summu - EUR 11,13.

Maksājumu saistības saskaņā ar Civillikuma 1811.pantu izpilda ar samaksu. Uz lietas izskatīšanas dienu tiesā nav iesniegti pierādījumi, kas liecinātu par īres maksas parāda samaksu vai liktu apšaubīt prasības pamatotību un likumību, noslēgtais līgums ir spēkā.

Īres līguma 2.4.punkts nosaka, ka īres līguma darbības laikā, kā arī pēc termiņa izbeigšanās līgumu var izbeigt pēc izīrētāja prasības, kā arī īrnieku un viņa ģimenes locekļus var izlikt no aizņemtās dzīvojamās telpas tikai likumā "Par dzīvojamo telpu īri" paredzētajos gadījumos un kārtībā.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmās daļas 1.punkts nosaka, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku 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. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otro daļu izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā jābrīdina īrnieks par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

No prasītāja iesniegtās izziņas – aprēķina par īres maksas parādu redzams, ka atbildētāji maksājumus par dzīvokļa īri, komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksājumus nav veikuši ilgstoši, vairāk nekā trīs mēnešus: parāds par dzīvojamās telpas īri izveidojies laikā no 04.12.2015. līdz 30.06.2017. un sastāda EUR 529,66 (l.l.10.).

Atbildētāji ir brīdināti par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas gan ar 15.09.2016. rakstveida brīdinājumu (l.l.11.-15.), gan saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmajā daļā noradīto, ir 27.10.2016. publikācija oficiālajā laikrakstā „Latvijas Vēstnesis" (l.l.16.).

Ņemot vērā augstākminēto, tiesa secina, ka ir pamats īres attiecību izbeigšanai un atbildētāju izlikšanai no dzīvokļa saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$pantu.

Prasītāja SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" prasījuma tiesības pret atbildētājiem izriet no 2015.gada 30.janvārī u n 2016.gada 30.decembrī noslēgtiem Pilnvarojuma līgumiem par Rēzeknes pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (l.l.18.-36.).

Prasītājam ir tiesas izdevumi EUR 159,60 apmērā (valsts nodeva EUR 152,26 apmērā, izdevumi, kas saistīti ar prasības pieteikuma un pavēstu piegādāšanu EUR 7,34 apmērā), kurus saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu jāpiedzen solidāri no atbildētājiem /pers. A/, /pers. B/ un /pers. C/ prasītāja labā.

Rezolutīvā daļa :

Pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmās daļas 1.punktu, Civillikuma 1587., 1765., 1756.pantiem, 1759.panta 1.punktu, Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 193.pantu, $204.^1$pantu, tiesa

nosprieda :

prasību apmierināt.

Izbeigt starp SIA „Rēzeknes Namsaimnieks", reg.nr.40003215461 un /pers. A/, personas kods /personas kods/, 2017.gada 22.februārī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt /pers. A/ un viņa ģimenes locekļus /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, no dzīvokļa Nr.76, /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Piedzīt solidāri no /pers. A/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Rēzeknes Namsaimnieks", reģ.nr. 40003215461, labā parādu par laika posmu no 04.12.2015. līdz 30.06.2017. EUR 529,66 apmērā, likumiskos nokavējuma procentus EUR 11,13 un tiesas izdevumus EUR 159,60, kopā EUR 700,39 (septiņi simti

euro un 39 eurocenti).

Piedzītās summas pārskaitīt SIA „Rēzeknes Namsaimnieks", reg.nr.40003215461 bankas kontā Nr.LV19HABA0551005214298, AS "Swedbank".

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei – 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 dienu laikā Latgales apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rēzeknes tiesā.

Tiesnese: