Lietas arhīva Nr. C-1028-19/16
ECLI:LV:RPPT:2019:0325.C68315418.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2019.gada 25.martā

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa šādā sastāvā:
tiesnese A. Grāvīte
ar tiesas sēdes sekretāri A. Tirasi,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" prasībā pret /pers. A/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un īres maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2018.gada 25.aprīlī SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (turpmāk arī - prasītāja) cēlusi Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā prasību pret /pers. A/ (turpmāk arī – atbildētājs) par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un īres maksas un komunālo maksājumu parāda piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (pirms reorganizācijas – Rīgas pašvaldības uzņēmums bezpeļņas organizācija namu pārvalde "Zemgale") pārvaldīšanā saskaņā ar Rīgas domes lēmumu Nr. 3291 "Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektu apstiprināšanu un atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēku zaudējušiem" (2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr. RD-11-910-lī, pirms tam 2004.gada 7.oktobra Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr. DI-04-433-lī) un 2016.gada 8.jūlija pilnvarojuma līgumu par dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšanu un to administrēšanu Nr. DMV-16-198-lī atrodas dzīvojamā māja /adrese/.

2005.gada 9.jūnijā Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta dzīvokļu pārvalde izsniegusi atbildētājam rekomendāciju Nr. 031945 par tiesībām līdz 2005.gada 9.jūlijam noslēgt īres līgumu par dzīvojamo telpu Nr. /adrese/.

2005.gada 4.jūlijā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts Dzīvojamās telpas īres līgums Nr. 127 uz nenoteiktu laiku par dzīvojamās telpas Nr. /adrese/ īri.

Prasītāja norāda, ka saistības pret atbildētāju vienmēr tikušas pildītas pilnā apmērā, taču atbildētājs nav norēķinājies par īri, saņemtajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem, kā rezultātā radies parāds. Rēķini atbildētājam tiek izsniegti pastāvīgi, kā arī atbildētājam nav šķēršļu lietot īres dzīvojamās telpas.

Pamatojoties uz 2018.gada 16.marta rēķinu Nr. 22410071/03991 un piedzenamās summas aprēķinu, atbildētāja parāds sāka veidoties no 2006.gada septembra mēneša pastāvīgi pieaugot un uz 2018.gada 31.martu veido prasības summu 1082,16 EUR, kas sastāv no galvenā parāda 981,55 EUR un līgumiskajiem nokavējuma procentiem 100,61 EUR. Nokavējuma procenti aprēķināti par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 30.aprīlim.

Prasītāja, atsaucoties un pamatojoties uz likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 10., 12. un 28.^{2} pantu, likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 50.panta septīto daļu un Civillikuma 863., 1587., 1651. pantu, 1652.panta trešo daļu, 1662., 1759., 1765., 1779., 1828.pantu, lūdz tiesu izbeigt 2005.gada 4.jūlija Dzīvojamās telpas īres līgumu ar atbildētāju; izbeigt lietošanas tiesības un izlikt atbildētāju no dzīvojamām telpām /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas; piedzīt no atbildētāja prasītājas labā īres maksas, apsaimniekošanas maksas un saņemto komunālo pakalpojumu parādu 981,55 EUR apmērā par laiku no 2006.gada 1.septembra līdz 2018.gada 31.martam un nokavējuma procentus 100,61 EUR apmērā par laiku no 2009.gada 1.novembra līdz 2010.gada 30.aprīlim, kopā 1082,16 EUR, piedzīt no atbildētāja prasītājas labā visus ar tiesāšanos saistītos izdevumus.

2018.gada 28.maijā tiesā saņemts atbildētāja /pers. A/ paskaidrojums par celto prasību, kurā atbildētājs norāda, ka parāds sācis veidoties jau no 2005.gada, kad saņēmis lietošanā dzīvokli, kas bijis ļoti sliktā stāvoklī. Dzīvoklī nav bijusi ne elektrība, ne ūdens, ne labierīcības, turklāt dzīvoklis bija daļēji izdedzis, netīrs, tajā bijusi pussabrukusi plīts, kas arī bija vienīgais apkures veids dzīvoklī. Sākotnēji atbildētājs bija spiests īrēt istabiņu, kur bijis ūdens un siltums, jo strīdus dzīvojamās telpas nav bijis iespējams apdzīvot. Kad atbildētājs saslimis, vairs nav spējis strādāt, līdz ar to bija spiests pārcelties uz dzīvokli /adrese/, kur pats saviem spēkiem atjaunoja plīti, un iekārtoja iedzīvi, taču ūdens un elektrības pakalpojumus atbildētājs dzīvoklī ievilt nevar atļauties dārgo izmaksu dēļ. Atbildētājs norāda, ka maksājumus par īri veicis nepastāvīgi. Kopš 2012.gada, kad atbildētājam piešķirta II grupas invaliditāte un trūcīgas personas statuss, maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem daļēji veic sociālais dienests.

Atbildētājs paskaidrojumā norāda, ka prasītāja izrakstītajos rēķinos iekļauj ūdens un kanalizācijas izmaksas, kas ir tikpat lielas kā atbildētāja kaimiņiem, kuriem ir piekļuve ūdensvadam un ir pieejama sausā tualete. Atbildētājs vērš uzmanību, ka sausā tualete atbildētāja īrētājās telpās atrodas avārijas stāvoklī, tā ir aiznaglota un aizpūsta ar celtniecības putām. Turklāt atbildētājam ir lieli izdevumi sakarā ar dzeramā ūdens iegādi. Ar atbildētāja ienākumiem, ko veido invaliditātes pensija 75,00 EUR apmērā un sociālā dienesta palīdzība 51,00 EUR apmērā, ir grūti iztikt, tiek apmaksāti tikai primārie izdevumi un atbildētājs ir spiests no viņam nepieciešamām procedūrām, līdz ar to īres maksājumiem neatliek līdzekļi.

2018.gada 11.oktobrī tiesā saņemts atbildētāja papildus paskaidrojums par celto prasību, kurā norādīts, ka celtā prasība ir nepamatota un nepierādīta. Slēdzot īres līgumu, atbildētājam nebija nodrošināta iespēja lietot īres telpas un izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem, jo dzīvoklis tika nodots stāvoklī pēc ugunsgrēka un nebija derīgs dzīvošanai – dzīvoklī nebija ūdens, apkures, kanalizācijas, sausā tualete atradās avārijas stāvoklī un nestrādāja, ko apstiprina 2005.gada 4.jūlija dzīvokļa nodošanas – pieņemšanas akts. Papildus atbildētājs norāda, ka dzīvokļa iekšējais apmetums, grīdas segums, starpsienas un elektroinstalācija bija sadegušas un nebija atjaunotas.

Laikā no 2005.gada līdz 2011.gada jūlija mēnesim atbildētājs dzīvoklī nedzīvoja, bet gan par saviem līdzekļiem pats veica dzīvokļa remontu, lai padarītu dzīvokli derīgu lietošanai, proti, izremontēja krāsni, atjaunoja iekšējo apdari, segumu un apmetumu. Izīrētājs joprojām nav veicis sausās tualetes remontu, nav atjaunojis elektroinstalāciju, kā arī nav nodrošinājis ūdens un kanalizācijas pakalpojumu sniegšanu. Tādējādi prasības celšanas brīdī prasītāja pretēji dzīvojamās telpas īres līgumam un normatīvajiem aktiem nebija nodrošinājusi atbildētājam iespēju lietot dzīvojamās telpas. Šādos

apstākļos nav konstatējami likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta noteiktie priekšnoteikumi īrnieka izlikšanai no dzīvojamās telpas.

Saskaņā ar prasītājas sagatavoto parāda aprēķinu īres maksā (pārvaldīšanas maksā) iekļauta maksa par ūdens un kanalizācijas pakalpojumiem, taču šos pakalpojumu atbildētājs nesaņem. Turklāt no iesniegtā parāda aprēķina nav iespējams saprast, no kā sastāv pamatparāds, kāds ir tā periods un pamatojums, kas liedz atbildētājam īstenot savas tiesības un prasīt īres maksas un komunālo pakalpojumu maksas pārrēķina veikšanu tiesas ceļā. Atbildētājs norāda, ka no lietā iesniegtajiem prasītājas rēķiniem par laiku no 2017.gada janvāra līdz 2018.gada maijam secināms, ka atbildētājam bez jebkāda likumiska vai līgumiska pamata tika aprēķināta maksa par ūdensapgādi un kanalizācijas pakalpojumiem.

Atbildētājs paskaidrojumā, atsaucoties uz Civillikuma 1402.pantu un noslēgtā īres līguma 2.2. punktu, no kura redzams, ka īrniekam nav jāmaksā par asenizāciju, ūdensapgādi un kanalizāciju, norāda, ka parāda aprēķinā ir nepamatoti iekļauta maksa par asenizāciju, ūdensapgādi un kanalizāciju. Papildus tam atbildētājs, atsaucoties uz LR Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 26.jūnija spriedumu lietā Nr. SKC-401/2012, norāda, ka prasītāja nepamatoti aprēķina maksu par uzkrājumiem nākamo periodu remontdarbiem, un prasītāja nepamatoti novirza atbildētāja veiktos maksājumus aprēķināto maksājumu un uz to pamata aprēķināto nokavējuma procentu dzēšanai.

No prasības pieteikumam pievienotā parāda aprēķina nav iespējams saprast, par kādu periodu un kādā apmērā aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis, kas ietilpst prasības summā, turklāt nav pievienoti pierādījumi, kas apliecinātu piedzenamā nodokļa aprēķina pamatojumu. Līdz ar to parāda aprēķins šajā daļā ir nepamatots un nepierādīts. Turklāt nekustamā īpašuma nodokļa parāds nav uzskatāms par pamatpakalpojumu vai papildpakalpojumu likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11.^{3} panta izpratnē un nevar būt pamats īrnieka izlikšanai no telpām.

Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotais pārstāvis A. Broks celto prasību uzturēja pilnā apmērā uz prasības pieteikumā norādītā pamata. Papildus prasības pieteikumā norādītajam paskaidroja, ka saskaņā ar īres līgumu atbildētājam dzīvojamā telpā ir nodrošināta apkure, vietējā kanalizācija jeb sausā tualete un elektroapgaismojums. 2005.gada 4.jūlija aktā norādīts, kāds tiek nodots dzīvoklis atbildētājam, kam atbildētājs ir piekritis. Atbildētājs vairāk kā desmit gadu garumā nav vērsies pie prasītājas ar lūgumu par dzīvojamās telpas īres līguma laušanu un dzīvojamās telpas mainīšanu pret labākām telpām. Īres līgumā puses pielīgušas, ka atbildētājs ir tiesīgs veikt remontdarbus dzīvoklī. Ja atbildētājs nav vērsies pie prasītājas vai Rīgas domē, prasītājai nav tiesību iejaukties personas dzīvē. Telpu nodošanas – pieņemšanas aktā fiksēts telpu stāvoklis, ko atbildētājs akceptēja. Parāda aprēķinā iekļautā pozīcija "citi pakalpojumi" sevī ietver administratīvos izdevumus, kas saistīti ar brīdinājuma izsūtīšanu atbildētājam un prasības celšanu tiesā. Apsaimniekošanas maksa tiek aprēķināta kopā ar īres maksu atbilstoši starp pusēm noslēgtajam īres līgumam. Attiecībā uz 2018.gada 16.marta rēķinā iekļauto pozīciju "uzkrājums nākamo periodu remontdarbiem" paskaidroja, ka saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" īrniekam jāsedz izdevumi, tostarp ar pārvaldīšanu nesaistītie izdevumi – zemes nomas maksa un citi pakalpojumi un ir iekļauta pozīcijā "apsaimniekošana". Pozīcija "Pārvaldīšanas maksa" sevī ietver īres maksu un maksu par apsaimniekošanu, īres maksas paaugstinājumu nosaka Rīgas domes lēmumi. Nevarēja norādīt, uz kāda tiesiska pamata īres maksai tiek piemērota pievienotās vērtības nodokļa likme. Norādīja, ka īres līgumā puses nav vienojušās par uzkrājuma veidošanu remontdarbiem papildus īres maksai. Attiecībā par dzīvojamās telpas pieņemšanas – nodošanas aktā norādīto ierakstu par sausās tualetes atrašanos avārijas stāvoklī norādīja, ka tā bija avārijas stāvoklī, taču šis ieraksts neliecina, ka to nevarētu lietot.

Tiesas sēdē atbildētājs /pers. A/ celto prasību neatzina. Sniedza paskaidrojumus atbilstoši rakstveida paskaidrojumā izklāstītajiem apstākļiem. Papildus paskaidroja, ka dzīvojamā telpā nekad nav tikusi nodrošināta ūdensapgāde, elektroapgāde, labierīcības un apkure. Dzīvokli apsekojušas komisijas vairākas reizes – no apsaimniekotāja un sociālā dienesta puses. Dzīvojamai mājai tek jumts, taču apsaimniekotāja veiktie remontdarbi ir nekvalitatīvi un tie ir īslaicīgs risinājums. Atbildētāju nav apmierinājis dzīvojamās telpas stāvoklis, taču apstākļu spiests iemitinājās dzīvojamā telpā, savukārt izīrētājs apņēmies veikt remontdarbus un atbildētājs vairākkārt ir vēsies Rīgas domē ar lūgumu savest dzīvojamo telpu lietošanai derīgā kārtībā. Dzīvoklī nekad nav bijusi elektrība, prasītāja vien norādījusi, ka jāvēršas pie AS "Latvenergo", kur šis pakalpojums izmaksātu vairāk kā 400 EUR. Dzīvoklī apkure nav bijusi, plīti atbildētājs remontēja saviem spēkiem, lai atjaunotu apkures sistēmu. Sausās tualetes vietā atbildētājs ir spiests izmantot spaini. Rēķinus saņēma, taču par 2018.gada oktobrī, novembrī un decembrī rēķini netika saņemti. Vairākkārtēji ir vērsies pie prasītāja ar lūgumiem veikt pārrēķinu par nesaņemtiem pakalpojumiem, taču tie iesniegti vienā eksemplārā un atrodas prasītāja rīcībā. Prasītājas sūtītos brīdinājumus ir saņēmis.

Atbildētāja juridiskās palīdzības sniedzēja zvērināta advokāte N. Laikovska tiesas sēdē izteica viedokli, ka prasība ir nepamatota un noraidāma pilnīgi. Atsaucoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} un 40 panta noteikumiem norādīja, ka izīrētāja pienākums ir nodrošināt ar dzīvošanai atbilstošu dzīvojamo telpu, turklāt, nenodrošinot pamatpakalpojumus atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} pantam, izīrētājs nav tiesīgs lūgt īrnieka izlikšanu no dzīvojamās telpas. Ar lietā esošajiem pierādījumiem pierādīts, ka dzīvoklī nebija nodrošināti pamatpakalpojumi, dzīvoklī nav ūdensapgādes, apkures sistēma ir remontējama, kanalizācija ir remontējama, elektrības sistēma dzīvoklī nebija nodrošināta, kas apliecina, ka dzīvojamā telpa pieņemšanas – nodošanas brīdī jau bija dzīvošanai nederīga. Maksu par saņemtajiem pamatpakalpojumiem atbildētājam maksāt nav tiesiska pamata, tā kā atbildētājs šos pakalpojumus saņēmis un šie maksājumi rēķinos iekļauti nepamatoti.

Motīvu daļa

Noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudot lietā esošos rakstveida pierādījumus un novērtējot tos savstarpējā saistībā, tiesa uzskata, ka prasība ir nepamatota un noraidāma.

2017.gada 25.oktobra Uzņēmumu reģistra izziņa Nr.7-3-151321 (lietas 73.lapa) apstiprina, ka

2010.gada 29.decembrī notikusi reorganizācija, apvienojot komercsabiedrības, tajā skaitā Rīgas pašvaldības SIA "Zemgale", izveidojot SIA "Rīgas namu pārvaldnieks".

Atbilstoši Komerclikuma 335.panta piektās daļas noteikumiem apvienošanas gadījumā pievienojamās sabiedrības tiesības un saistības pāriet iegūstošajai sabiedrībai.

Lietā nodibināts, ka SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (pirms reorganizācijas – Rīgas pašvaldības uzņēmums bezpeļņas organizācija namu pārvalde "Zemgale") pārvaldīšanā saskaņā ar Rīgas domes lēmumu Nr. 3291 "Par dzīvojamo māju pārvaldīšanas līguma projektu apstiprināšanu un atsevišķu Rīgas domes lēmumu atzīšanu par spēku zaudējušiem" (2011.gada 5.jūlija Dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgums Nr. RD-11-910-lī, pirms tam 2004.gada 7.oktobra Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums Nr. DI-04-433-lī) un 2016.gada 8.jūlija pilnvarojuma līgumu par dzīvojamo telpu īres līgumu slēgšanu un to administrēšanu Nr. DMV-16-198-lī atrodas dzīvojamā māja /adrese/ (lietas 9.-37.lapa).

N o 2005.gada 4.jūlija Dzīvojamo telpu īres līguma Nr.127 (lietas 42.-48. lapa) redzams, ka atbildētājam izīrēts dzīvoklis Nr. /adrese/ uz nenoteiktu laiku.

Prasītāja cēlusi prasību, lūdzot izbeigt īres līgumu un izlikt atbildētāju no dzīvojamās telpas Nr. /adrese/bez citas telpas ierādīšanas saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} pantu.

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, 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.

Priekšnoteikums minētās tiesību normas piemērošanai ir apstāklis, ka īrniekam ir bijusi nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar īres līgumu un normatīvajiem aktiem vai tādā pašā kārtībā nodrošināta iespēja saņemt pamatpakalpojumus *(sk. LR Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 25.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-30 2006.gads; LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2017.gada 30.jūnija spriedums lietā Nr.SKC- 221/2017; R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 148., 152.lpp.).*

Prasītājas apgalvojumi par nodrošināto iespēju atbildētājam lietot dzīvojamo telpu un saņemt pamatpakalpojumus neapstiprinās ar pierādījumiem lietā.

Lai arī dzīvojamās telpas īres līgumā norādīts, ka atbildētājam izīrētājs nodod dzīvošanai derīgas telpas (līguma 1.1.punkts), taču faktiski, kā to pierāda lietas materiālos esošais telpu nodošanas akts (lietas 50.-51.lapa), telpu stāvoklis jau to pieņemšanas brīdī ir bijis kritisks, tās neatbilda pat elementārām tehniskām un sanitārām prasībām. Aktā fiksēts, ka atbildētājam tiek nodota telpa ar koplietošanas sauso tualeti avārijas stāvoklī. Dzīvojamās telpas sienu, grīdas un griestu stāvoklim izdarīta atzīme "nepieciešams remonts", durvju un logu stāvoklim izdarīta atzīme "nepieciešams remonts", apkures sistēmas stāvoklim izdarīta atzīme "nepieciešams plīts un sildmūrīša remonts", savukārt aprakstot elektriskās instalācijas stāvokli, izdarīta atzīme "jāmaina".

Kā to paskaidroja atbildētājs, dzīvojamo telpu viņš saņēmis dzīvošanai nederīgā stāvoklī pēc ugunsgrēka, kā rezultātā atbildētājs sākotnēji pat nav varējis tur dzīvot. Atbildētājam tika apsolīts, ka notiks remontdarbi, taču, neskatoties uz vairākkārtējiem lūgumiem, nekādi remontdarbi dzīvoklī nav veikti. To, ka prasītāja neveica remontdarbus pēc telpu nodošanas atbildētājam, prasītājas pārstāvis tiesas sēdē neapstrīdēja. Vēlāk atbildētājs pats par saviem līdzekļiem veicis dažus remontdarbus, proti, salabojis krāsni, lai dzīvoklī vismaz būtu apkure. Taču sausā tualete joprojām atrodas avārijas stāvoklī un nav izmantojama, tā ir aiznaglota un aizpūsta ar celtniecības putām.

Likuma „Par dzīvojamās telpas īri" 40. pants paredz, ka tieši izīrētāja pienākums ir nodot īrniekam dzīvojamo telpu ar visiem tās piederumiem tādā stāvoklī, lai īrnieks varētu to lietot un iegūt no tās visu to labumu, kādu viņam saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu ir tiesības saņemt. Izīrētājs nodrošina dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības un higiēnas prasībām, kā arī veic dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) kapitālo remontu un atbild par dzīvojamās mājas konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju bojājumiem, kas radušies mājas vispārējās nolietošanās rezultātā.

Tādejādi prasītājas pārstāvja tiesas sēdē paustais arguments, ka atbildētājam bija zināms telpu stāvoklis to pieņemšanas brīdī un atbildētājs to akceptēja, kā arī nav lūdzis mainīt dzīvojamo telpu pret citu, neiztur nekādu kritiku.

Bez tam, kā izriet no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $11.^3$ panta pirmās daļas 1.punkta, pamatpakalpojumi ir tādi pakalpojumi, kuri ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana). Saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri" $11.^3$ pantu pamatpakalpojumu sniegšanas pienākums ir izīrētājam. Savukārt atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $11.^3$ panta septītajai daļai izīrētājam nav tiesības nenodrošināt pamatpakalpojumu sniegšanu īrniekam.

Tādejādi neatkarīgi no tā, kas ir norādīts īres līgumā, likums uzliek par pienākumu izīrētājam nodrošināt dzīvojamā telpā vismaz apkuri, auksto ūdeni, kanalizāciju un sadzīves atkritumu izvešanu.

Taču, kā jau tas konstatēts iepriekš, atbildētājam lietošanā nodots dzīvoklis, kuram apkures sistēma nebija lietošanas kārtībā un tā bija remontējama. Tās remontu izīrētājs nav nodrošinājis. Turklāt, kā to norāda atbildētājs, dzīvoklī nekad nav bijis ūdens un kanalizācijas, atbildētājs bijis spiests lūgt ūdeni kaimiņiem. Arī no īres līguma 1.2.punkta redzams, ka dzīvojamās telpās nav ūdensvada un kanalizācijas. Ir "vietējā kanalizācija" un, kā to paskaidroja prasītājas pāsrtāvis tiesas sēdē, ar to domāta koplietošanas sausā tualete, kura, kā konstatēts, ir avārijas stāvoklī un nav izmantojama.

Ievērojot to, ka izīrētājs nav izpildījis tam ar likumu uzlikto pienākumu nodrošināt īrniekam iespēju lietot dzīvojamo telpu, kā arī nodrošināt pamatpakalpojumus, prasība par īres līguma izbeigšanu un atbildētāja izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas ir noraidāma.

Attiecībā par prasību daļā par īres maksas un komunālo maksājumu parāda 981,55 EUR piedziņu tiesa konstatē sekojošo.

Dzīvojamās telpas īres līguma 2.1.punktā atbildētājs sev pielīga pienākumu maksāt īres maksu noteiktā apmērā un termiņā. Savukārt saskaņā ar 2.2.punktu vienlaicīgi ar īres maksu īrniekam ir pienākums norēķināties par sadzīves atkritumu izvešanu un elektrību.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai, un peļņa.

No lietas materiālos esošā rēķina Nr.22410071/03991 un rēķina Nr.22410071/10991 (lietas 66., 100.lapa) izriet, ka atbildētājam katru mēnesi īres maksai, kas redzama pozīcijā "Pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa", pretēji likumā noteiktajam papildus tiek aprēķināts vēl pievienotās vērtības nodoklis (lietas 66.lapa). Saskaņā ar Pievienotās vērtības nodokļa likumu dzīvojamās telpas īres maksa nav ar nodokli apliekamais objekts un prasītājas pārstāvis tiesas sēdē nespēja tiesai paskaidrot, kādēļ šāds nodoklis īrei tiek aprēķināts. Kaut arī tiesa, apmierinot atbildētāja lūgumu, uzlika par pienākumu prasītājai iesniegt detalizētu informāciju par parādu, tomēr arī pēc papildus pierādījumu iesniegšanas tiesai no lietas materiālos esošajiem parāda aprēķiniem (lietas 95.-96., 104.-105.lapa) nav iespējams pārliecināties, konkrēti kādā apmērā (naudas izteiksmē) pievienotās vērtības nodoklis nepamatoti tiek aprēķināts katru mēnesi tieši īres maksai, līdz ar to tiesa nevar atzīt šādu parāda aprēķinu par pamatotu un uz tā pamata piedzīt parādu, jo pozīcija "PVN" nav korekta.

Papildus tam no prasītājas parāda aprēķiniem (lietas 95.-96., 104.-105.lapa) tiesa konstatē, ka aprēķinātajā parādā ietilpst arī parāds par ūdeni un kanalizāciju, taču, kā jau tas tika konstatēts iepriekš, atbildētājs šādus pakalpojumus nesaņem. Turklāt no īres līguma 2.2.1.punkta izriet, ka papildus īres maksai par šādiem pakalpojumiem īrniekam nav jāmaksā, tādejādi parāda piedziņai nav likumīga pamata.

Tāpat parāda aprēķinā ir nepamatoti iekļauta pozīcija "kodatslēga" (lietas 104.-105.lapa), jo nedz normatīvie akti, nedz noslēgtais īres līgums neuzliek atbildētājam pienākumu maksāt par šādu pakalpojumu. To pašu tiesa secina par pozīciju "citi pakalpojumi" (lietas 95.-96.lapa), ko prasītājas pārstāvis tiesas sēdē skaidroja kā administratīvos izdevumus par brīdinājuma nosūtīšanu atbildētājam un prasības celšanu tiesā. Līdz ar to prasība piedzīt parādu par šiem izdevumiem nav pamatota.

Ievērojot augstāk minēto, tiesa secina, ka parāda aprēķinos ir nepamatoti iekļautas vairākas pozīcijas, kā arī īres maksai nepamatoti aprēķināts pievienotās vērtības nodoklis, tādēļ tiesa šādus prasītājas aprēķinus uzskata par acīmredzami nepareiziem un nepamatotiem. Tā kā vienlaicīgi no šiem aprēķiniem ir redzams, ka atbildētājs ir veicis maksājumus savu saistību daļējai dzēšanai, tiesai nav iespējams izkalkulēt parāda summu par tiem pakalpojumiem, kuru apmaksu būtu pamatoti no atbildētāja prasīt (nekustamā īpašuma nodoklis, atkritumu izvešana u.c.).

Ievērojot augstāk norādītos apstākļus, tiesa atzīst, ka prasītāja iesniegtie parāda aprēķini ir nekorekti un nevar kalpot par pamatu īres maksas un komunālo pakalpojumu parāda 981,55 EUR piedziņai no atbildētāja, tādēļ prasība šajā daļā ir noraidāma.

Tā kā pamatparāda aprēķins ir nekorekts un nepamatots, nav pamata arī piedzīt aprēķinātos nokavējuma procentus 100,61 EUR, tādejādi prasība

ir pilnībā noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Saskaņā ar lietas materiālos esošo izziņu par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem, tie radušies 4,32 EUR apmērā. Prasītāja līdz lietas izskatīšanai ir samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 EUR apmērā, tādejādi nesamaksātā summa 1,12 EUR piedzenama no prasītājas valsts ienākumos.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 39.pantu, 42., 189.- 193., 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda:

Prasību noraidīt.

Piedzīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", reģistrācijas numurs 40103362321, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,12 EUR (viens eiro, 12 centus), kas iemaksājami Tiesu administrācijas kontā Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmēja iestāde: Valsts kase, saņēmējs Tiesu administrācija, NMR 90001672316. Maksājuma uzdevums, kas apliecina tiesas izdevumu samaksu, iesniedzams tiesas kancelejā.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā 20 dienu laikā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā.

Tiesnese A. Grāvīte