Lietas Nr. C28293614
Lietas arhīva Nr. C-0945-15/11

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

2015.gada 7.septembrī

Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesa
tiesnese A.Orniņa
ar sekretāri K.Barisu
piedaloties prasītāja pārstāvim /pers.Z/
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu **SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"** prasībā **pret /pers. B/, /pers. C/** un **/pers. D/** par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem parāda piedziņu.

Aprakstošā daļa

2014.gada 25.aprīlī SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" cēlis prasību pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un dzīvojamās telpas īres maksas un maksas par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem parāda piedziņu 1342,83 *euro* apmērā un līgumsoda piedziņu 328,71 *euro* apmērā.

Prasības pieteikumā norāda, ka ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2010.gada 29.decembra lēmumu reģistrēta Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" reorganizācija, nosakot, ka Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" saistību un tiesību pārņēmēja ir SIA „Rīgas namu pārvaldnieks". Prasītājs kā Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" saistību un tiesību pārņēmējs, saskaņā ar 2003.gada 29.decembra nekustamo īpašumu apsaimniekošanas pilnvarojuma līgumu Nr. DI-03-688-lī, kā arī 2011.gada 5.jūlija dzīvojamo māju pārvaldīšanas līgumu Nr. RD-11-910-lī apsaimnieko dzīvojamo māju /adrese/, Rīgā.

2004.gada 22.novembrī atbildētāja /pers. B/ noslēgusi Dzīvojamo telpu īres līgumu par dzīvojamās telpas, kas atrodas adresē /adrese A/, izīrēšanu uz nenoteiktu laiku. Pārējie atbildētāji lieto dzīvokli kā /pers. B/ ģimenes locekļi pamatojoties uz līguma pielikumu Nr. 1 un rekomendāciju Nr. 022085.

Saskaņā ar Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmumu Nr.2521 "Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām mājām, dzīvokļiem, un dzīvojamām telpām" ar 2008.gada 1.februāri īres maksa noteikta Ls 0.35 jeb 0.50 *euro*, savukārt ar 2008.gada 1.augustu - Ls 0.45 jeb 0.64 *euro*. Ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību" 11.punktu noteikts, ka „dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks". Prasītājs, izrakstot rēķinu, norāda, kur var iepazīties ar obligāti veicamo dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu plānotās ieņēmumu un izdevumu tāmes kopsavilkumu nākamajam gadam.

Saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr. 22850 "Par dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanu Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajām dzīvojamām mājām, dzīvokļiem un dzīvojamām telpām" dzīvojamo telpu īres maksa dzīvojamām telpām Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, kā arī atsevišķiem dzīvokļiem un dzīvojamām telpām veido dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks un peļņa. Dzīvojamo telpu īres līguma 2.1.punkts paredz, ka īrniekam ir pienākums savlaicīgi - ne vēlāk kā līdz kārtējā mēneša 30.datumam - samaksāt īres maksu un veikt maksājumus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, bet atbildētāji maksājumus veikuši neregulāri un nepilnā apmērā.

Atbildētāju parāds par īri un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2009.gada 1.septembra līdz 2014.gada 1.aprīlim ir 1342,83 EUR. Parāda apmērs pārsniedz triju mēnešu maksājumu summu un atbildētājiem visu šo laiku ir bijusi iespēja lietot dzīvojamo telpu.

Atbildētāji ir brīdināti par parāda esamību un dzīvojamās telpas līguma izbeigšanu ar 2013.gada 8.maij? un 2014.gada 11.marta brīdinājumiem. Brīdinājumos noteiktajā termiņā parāds nav nomaksāts.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1. un 2.punktiem, prasītājs lūdz atbildētāju izlikšanu no dzīvojamajām telpām bez citas dzīvojamas telpas ierādīšanas.

Prasība pamatota ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2. panta pirmo daļu, 10. panta otro daļu, 11.^{1} pantu, 28.panta pirmās daļas 1. un 2. punktu, Civillikuma 1587., 1672., 1717., 1720. pantu.

2015.gada 28.augustā prasītājs iesniedzis prasības precizējumus, kuros norāda, ka laika posmā kopš prasības iesniegšanas ir samazinājies parāds par īri un sniegtajiem pakalpojumiem un ir nomaksāts līgumsods, tādēļ prasītājs lūdz:

- izbeigt 2004.gada 22.novembra dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts ar /pers. B/;
- izlikt /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ ar visām piederošajām mantām no dzīvokļa /dzivoklis/ kas atrodas Rīgā, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.
- piedzīt solidāri no /persona B//pers.C/ un /pers. D/ par labu prasītājam maksājumu parādu par īri un saņemtajiem pakalpojumiem par dzīvokļa lietošanu - 1089,11 *euro* apmērā par laika periodu no 2009.gada 1.septembra līdz 2015.gada 1.septembrim;
- atzīt prasītājam tiesības saņemt procentus (6% gadā) par laiku līdz sprieduma izpildei.
- piedzīt solidāri no /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/, par labu prasītājam visus ar tiesāšanos saistītos izdevumus.

Atbildētāji/pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ rakstveida paskaidrojumus par prasību nav snieguši.

Prasītāja pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem pamatiem un apstākļiem, un lūdza prasību apmierināt.

Atbildētāji uz tiesas sēdi nav ieradušies, nepaziņojot tiesai neierašanās iemeslus. Par tiesas sēdes vietu un laiku atbildētājiem paziņots Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā – nosūtot atbildētājiem aicinājumu uz deklarēto dzīvesvietas adresi.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu, tiesa atzīst par pamatotu izskatīt lietu bez atbildētāju klātbūtnes.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi paskaidrojumus tiesas sēdē, iepazinusies un izvērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā.

2004.gada 22.novembrī starp Rīgas pašvaldības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs" (kura saistību un tiesību pārņēmējs ir prasītājs) kā izīrētāju un atbildētāju /pers. B/ kā īrnieku noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/, Rīgā, kas sastāv no 3 istabām ar dzīvojamo platību 38,83 kv.m, īri uz nenoteiktu laiku (l.l.25-27). Bez tam, minētā līguma 1.pielikumā norādīts, ka dzīvojamo telpu lietošanas tiesības ir īrniecei /pers. B/, viņas mātei /pers. C/ un brālim /pers. D/ (l.l.27).

Tiesa atzīst, ka minētais dzīvojamās telpas īres līgums atzīstams par īres līgumu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē.

Kā izriet no minētā dzīvojamās telpas īres līguma 2.punkta atbildētāja ir apņēmusies veikt maksājumus par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem par katru mēnesi līdz mēneša

30.datumam.

Tiesa atzīst, ka īres maksa par atbildētājai izīrēto dzīvojamo telpu noteikta atbilstoši dzīvojamās telpas īres līguma 2.1.punktam un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 11., 11.1. panta prasībām, t.i. saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.2850, ko apstiprina lietas materiālos esošie prasītāja izsniegtie rēķini atbildētājiem par izīrētā dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem attiecīgajā periodā. Kā redzams no prasītāja aprēķiniem, ko atbildētāji nav apstrīdējuši, atbildētāju parāds par dzīvojamās telpas īri un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem par laika periodu no 2009.gada 1.septembra līdz 2015.gada 1.septembrim sastāda 1089,11 *euro*.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otrā daļa noteic, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. No lietas materiāliem izriet, ka atbildētāji ir brīdināti par nepieciešamību parādu samaksāt un dzīvojamās telpas līguma izbeigšanu, kā to nosaka likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri'' $28.^2$ pants, t.i. izsūtot brīdinājumu atbildētājiem ierakstītā sūtījumā 2014.gada 11.martā (l.l.38-40).

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmo daļu 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.

Tiesa atzīst, ka atbildētāju parāds 1089,11 *euro* apmērā par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem ievērojami pārsniedz trīs mēnešu īres maksas un komunālo pakalpojumu maksas kopsummu. Kaut no prasītāja iesniegtā aprēķina redzams, ka atbildētāji periodiski ir veikuši maksājumus par īri un komunālajiem apkalpojumiem, tiesa atzīst, ka likumā minētais formulējums „vairāk kā trīs mēnešus" tulkojams tādejādi, ka nozīme ir parāda kopsummai, nevis apstāklim, ka katru mēnesi kaut kāds maksājums ir izdarīts, kā rezultātā parāda kopsumma pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu (Rolands Krauze, Par dzīvojamo telpu īri Likums ar komentāriem Trešais papildinātais izdevums, TNA, 2006.g., 125.lpp.). Līdz ar to tiesa atzīst, ka ir pamats atbildētāju izlikšanai no viņam izīrētās dzīvojamās telpas, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otro daļu, 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.

Tiesai netika iesniegti pierādījumi un atbildētāji netika cēluši iebildumus, ka viņiem būtu liegtas tiesības vai likti šķēršļi lietot un izmantot izīrēto dzīvojamo telpu vai saņemt komunālos pakalpojumus.

Pie šādiem apstākļiem tiesa atzīst, ka izbeidzams 2004.gada 22.novembrī ar atbildētāju /pers. B/ noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/, Rīgā, īri un atbildētāji ar visām viņiem piederošajām mantām izliekami no šīs dzīvojamās telpas, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Bez tam, saskaņā ar dzīvojamās telpu īres līguma 2.punktu atbildētāja /pers. B/ ir apņēmusies veikt maksājumus par īri un komunālajiem pakalpojumiem par iepriekšējo mēnesi līdz nākošā mēneša 30 datumam.

Saskaņā ar likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmo un otro daļu dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos; maksa par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, maksājama normatīvajos aktos vai dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos un kārtībā.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otro daļu, 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. Līdz ar to, ne tikai atbildētājas /pers. B/, bet arī atbildētāju /pers. C/ un /pers. D/, kā īrnieka ģimenes locekļu pienākums ir veikt īres un komunālo pakalpojumu maksājumus.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka atbildētājiem ir pienākums maksāt prasītājam maksu par dzīvojamās telpas īri un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kas saskaņā ar prasītāja aprēķinu, ko atbildētāji nav apstrīdējuši, par laika periodu no 2009.gada septembra līdz 2015.gada 1.septembrim sastāda 1089,11 *euro*.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt

apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma. Savukārt, saskaņā ar Civillikuma 1838.pantu faktu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo, bet tiesai netika iesniegti pierādījumi, ka atbildētāji ir izpildījuši savas saistības pret prasītāju, veicot īres maksas un komunālo pakalpojumu maksas parāda apmaksu, kā arī lietā netika iesniegti pierādījumi faktam, ka prasītājs būtu licis šķēršļus atbildētājiem lietot strīdus dzīvojamo telpu, kā arī saņemt pamatpakalpojumus, īres līguma darbības laikā. Līdz ar to, no atbildētājiem solidāri prasītāja labā piedzenama īres maksas un komunālo pakalpojumu maksas parāda summa 1089,11 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tā rezolutīvajā daļā norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus, minot to apmēru.

Prasītājs lūdz atzīt tiesības saņemt līdz sprieduma izpildei likumiskos 6% gadā no pamatparāda summas. Tiesa, saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu, uzskata par pamatotu atzīt prasītājam tiesības saņemt no sprieduma spēkā stāšanās dienas līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) likumiskos 6% gadā no piedzītās, bet neatmaksātās pamatparāda summas, ņemot vērā Civillikuma 1763.panta nosacījumus, ka procentu pieaugums apstājas, sasniedzot pamatkapitāla lielumu.

Bez tam, saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.pantu no atbildētājiem solidāri prasītāja labā piedzenami izdevumi par valsts nodevas samaksu 350,53 *euro* apmērā par prasības pieteikumu, kā arī saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.pantu, solidāri no atbildētājiem prasītāja labā piedzenami izdevumi, kas prasītājam radušies sakarā ar lietas izskatīšanu, t.i. ar prasības pieteikuma un tiesas pavēstu izsniegšanu saistītie izdevumi 10,96 *euro* apmērā. Kopā piedzenami tiesas izdevumi solidāri no atbildētājiem prasītāja labā 361,49 *euro* apmērā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.^{1} pantam, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz minēto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8., 41., 97., 193., 195.pantu, tiesa

nosprieda:

Prasību apmierināt, **piedzīt** solidāri no **/pers. B/ (personas kods /personas kods/) /pers. C/ (personas kods /personas kods/)** un **/pers. D/ (personas kods /personas kods/)** par labu **SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"** parādu 1089,11 *euro* (viens tūkstotis astoņdesmit deviņi *euro*, 11 centi) un tiesāšanās izdevumus 361,49 *euro* (trīs simti sešdesmit viens *euro*, 49 centi), pavisam **kopā 1450,60 euro (tūkstotis četrsimt piecdesmit** *euro*, **60 centi)**, pārskaitot tos uz vienu no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontiem:

LV98 HABA 0551 0307 3483 7 - SWEDBANK AS;

LV83 PARX 0013 0443 8001 9 - Citadele banka AS;

LV65 UNLA 0050 0171 8682 0 - SEB banka AS;

LV63 RIKO 0002 0131 9759 6 - DnB banka AS;

LV57 NDEA 0000 0830 6955 0 - Nordea Bank Finland Plc Latvijas filiāle AS.

Izbeigt 2014.gada 22.novembra dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts ar **/pers. B/ (personas kods /personas kods/)** un **izlikt /pers. B/ (personas kods /personas kods/) /pers. C/ (personas kods /personas kods/) un /pers. D/ (personas kods /personas kods/)** ar visām viņiem piederošajām mantām no dzīvojamās telpas /adrese/.

Noteikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" tiesības saņemt solidāri no **/pers. B/ (personas kods /personas kods/) /pers. C/ (personas kods /personas kods/)** un **/pers. D/ (personas kods /personas kods/)** likumiskos procentus - 6% gadā no piespriestā, bet nesamaksātā pamatparāda summas 1089,11 *euro* (viens tūkstotis astoņdesmit deviņi *euro*, 11 centi), sākot no sprieduma stāšanās spēkā līdz tā izpildei.

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

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā pēc pilna sprieduma sastādīšanas dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas diena 2015.gada 9.septembris.

Tiesnese *(personiskais paraksts)* A.Orniņa