Lieta Nr.C29661013
CA-3034-14/7

**SPRIEDUMS**
**Latvijas Republikas vārdā**

Rīgā 2014.gada 31.oktobrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Jēkabsone, tiesneši L.Pliča, G.Ungurs
ar tiesas sēdes sekretāru R.Jansonu,
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par parāda piedziņu sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2014.gada 4.jūnija spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

2013.gada 11.jūnijā /pers. B/ (turpmāk arī Prasītāja) pilnvarotā pārstāve cēlusi prasību pret /pers. C/ (turpmāk arī Atbildētāja) par parāda piedziņu.

Prasītāja norādījusi, ka 2009.gada 1.augustā viņas pilnvarotā pārstāve mutiski vienojusies ar Atbildētāju par Prasītājai piederošā dzīvokļa īpašuma /adrese/ nodošanu Atbildētājas lietošanā. Atbildētāja apņēmusies ik mēnesi maksāt īres maksu 50 Ls apmērā, kā arī veikt visus dzīvojamās mājas apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumus, taču kopš 2009.gada 1.augusta viņa nevienu reizi nav samaksājusi īres maksu, bet apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumus veikusi neregulāri un nepilnā apmērā, līdz ar to apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds 2013.gada aprīlī sasniedzis 1430,14 Ls.

Pamatojoties uz Civillikuma 1487., 2112., 2124., 2125. un 2141.pantu, likuma „Par dzīvokļa īpašumu" 10., 13., 14., 20. un 21.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.pantu, 28.$^{2}$panta pirmās daļas 2.punktu, prasītāja lūgusi tiesu atzīt, ka laikā no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam pušu starpā pastāvēja dzīvokļa īpašuma /adrese/ īres tiesiskās attiecības ar īres maksu 50 Ls apmērā mēnesī un pienākumu ik mēnesi samaksāt dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" izrakstītos rēķinus, kā arī piedzīt no Atbildētājas īres maksu par laiku no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam 2300 Ls apmērā un apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu uz 2013.gada aprīli 1430,14 Ls apmērā.

Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2014.gada 4.jūnija spriedumu prasība apmierināta daļēji.

Tiesa nospriedusi atzīt, ka laikā no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam starp pusēm pastāvēja dzīvokļa /adrese A/ īres tiesiskās attiecības ar īres maksu 50 Ls jeb 71,14 EUR apmērā mēnesī un pienākumu samaksāt dzīvojamās mājas apsaimniekotāja izrakstītos rēķinus, piedzīt no Atbildētājas par labu Prasītājai īres maksas parādu par laiku no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam 3248,13 EUR apmērā, kā arī apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu uz 2013.gada 30.aprīli 2034,91 EUR apmērā, kopā piedzenot 5283,04 EUR.

Prasību daļā par īres maksas parāda 24,47 EUR apmērā piedziņu tiesa noraidījusi.

Tiesa noteikusi Prasītājai tiesības saņemt no Atbildētājas 6% gadā no pamatparāda 4532,27 EUR par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai).

Valsts ienākumos tiesa piedzinusi no Atbildētājas valsts nodevu 517,20 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR.

Tiesa nodibinājusi, ka Prasītāja 2008.gada 14.jūlijā izdevusi savai radiniecei notariāli apliecinātu pilnvaru ar tiesībām cita starpā izīrēt dzīvokļa īpašumu /adrese/ parakstīt īres līgumus, izbeigt noslēgtos līgumus, saņemt naudu, uzteikt īrniekiem telpas u.tml.

Tiesa atsaukusies uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantu, 5.panta pirmo daļu, Civillikuma 1488.panta 1.punktu, 2124.pantu, norādot, ka nevienam bez tiesiska pamata nav tiesību iemitināties citai personai piederošā dzīvojamā telpā. Tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, t.i., par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Izvērtējot lietas materiālos esošos rakstveida pierādījumus, tiesa atzinusi par pierādītu, ka Atbildētāja, pamatojoties uz 2009.gada augustā ar Prasītājas pilnvaroto personu panākto mutvārdu vienošanos, dzīvo Prasītājai piederošajā īpašumā, maksājot par to 50 Ls mēnesī, kā arī veicot komunālo pakalpojumu maksājumus savu iespēju robežās, ka Atbildētāja bija saņēmusi dzīvokļa īpašniecei izrakstītos rēķinus, ka 2010.gada 14.decembrī Atbildētāja noslēgusi ar nama apsaimniekotāju vienošanos, apņemoties laikā no 2010.gada decembra līdz 2011.gada maijam pa daļām samaksāt izveidojušos apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, ka 2012.gada 30.jūlijā Atbildētāja piedāvājusi apsaimniekotājam samaksāt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu 24 mēnešu laikā. Prasītājai piederošajā dzīvoklī atradušās Atbildētājas mantas, viņa nav noliegusi savu pienākumu segt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu.

Pamatojoties uz rakstveida pierādījumiem un Atbildētājas rakstveidā un tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem, tiesa atzinusi, ka no 2009.gada 1.augusta starp Prasītāju, kuras vārdā rīkojusies pilnvarotā pārstāve, un Atbildētāju izveidojās faktiskās īres tiesiskās attiecības - Prasītāja kā dzīvojamās telpas īpašniece ar pārstāves starpniecību bija izteikusi gribu nodot dzīvojamo telpu /adrese/ Atbildētājas lietošanā par noteiktu maksu, savukārt Atbildētāja kā īrniece apņēmusies ik mēnesi veikt noteiktu īres maksu un komunālo pakalpojumu maksājumus.

Tiesa atzinusi, ka Atbildētāja atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai nav pierādījusi savu iebildumu, ka strīdus dzīvokli viņa atbrīvojusi 2013.gada 20.aprīlī. Pamatojoties uz prasības pieteikuma argumentu, ka prasības celšanas brīdī 2013.gada 23.aprīlī starp pusēm vēl pastāvēja faktiskās īres tiesiskās attiecības, tiesa secinājusi, ka tās pastāvēja līdz 2013.gada 20.maijam ar īres maksu 71,14 EUR mēnesī un Atbildētājas pienākumu samaksāt dzīvojamās mājas apsaimniekotāja izrakstītos rēķinus.

Pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta noteikumiem un Civillikuma 1828.pantu, tiesa atzinusi, ka lietas izskatīšanas gaitā nav iegūti pierādījumi tam, ka Atbildētāja ik mēnesi būtu veikusi īres maksu 50 Ls apmērā. Ņemot vērā to, ka Atbildētāja lietoja Prasītājai piederošo dzīvokli laikā no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam (45 mēneši + 20 dienas), tiesa uzskatījusi, ka Atbildētājai ir pienākums samaksāt īres maksas parādu par kopējo summu 2282,80 Ls (50 Ls x 45 mēneši + (1,64 Ls x 20 dienas)).

Prasību daļā par īres maksas parāda 17,20 Ls piedziņu tiesa atzinusi par nepamatotu.

Izvērtējot lietas materiālos esošo rēķinu un čeku kopijas, tiesa secinājusi, ka līdz 2009.gada 31.jūlijam Prasītāja par saņemtajiem apsaimniekošanas

un komunālajiem pakalpojumiem apsaimniekotājam bija samaksājusi. Savukārt pēc stāvokļa uz 2013.gada aprīli apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parāds sasniedzis 1430,14 Ls, ieskaitot līgumsodu 527,64 Ls.

Atbildētāja savu pienākumu samaksāt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu pamatparādu 902,50 Ls apmērā nav apstrīdējusi, taču tiesa atzinusi, ka viņai ir pienākums samaksāt arī apsaimniekotāja aprēķināto līgumsodu 527,64 Ls apmērā, jo tieši Atbildētājai kā īrniecei kopš 2009.gada 1.augusta bija savlaicīgi jānorēķinās par saņemtajiem apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem un līdz ar to saistību izpildes nokavējuma gadījumā jāveic apsaimniekotāja aprēķinātā līgumsoda samaksa.

Tiesa norādījusi, ka nepiekrīt Atbildētājas rakstveida paskaidrojumos paustajam apgalvojumam, ka Prasītājas pilnvarotā pārstāve ir atsaukusies uz spēkā neesošu likumu. Tam nav izšķirošas nozīmes, jo tiesai ir tiesības kā piemērot prasībā neminēto materiālo tiesību normu, ja tā ir attiecināma uz konkrētās lietas apstākļiem un ir juridiski fakti, kas pamato tās piemērošanu strīda izšķiršanā, tā arī nepiemērot prasībā minēto tiesību normu, ja tā nav attiecināma uz konkrētās lietas apstākļiem un netiek konstatēti juridiski fakti, kas pamato tās piemērošanu strīda izšķiršanā.

Par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2014.gada 4.jūnija spriedumu Atbildētāja iesniegusi apelācijas sūdzību, norādot, ka spriedumu pārsūdz daļā par īres tiesisko attiecību atzīšanu un īres maksas 3248,13 EUR piedziņu, kā arī apsaimniekotāja aprēķinātā līgumsoda 750,76 EUR piedziņu.

Tiesa nepamatoti atsaukusies uz Civillikuma 2124.pantu, jo likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 5.pants noteic, ka dzīvojamās telpas īres līgums slēdzams rakstveidā. Pamatojoties uz Civillikuma 1482., 1427., 1484.pantu, Atbildētāja norādījusi, ka starp pusēm nekad nav bijušas nodibinātas un nav pastāvējušas īres tiesiskās attiecības, ko pierāda arī fakts, ka Prasītāja nekad nav reģistrējusies Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.pantam Atbildētāja nekad nav vienojusies ar Prasītāju par īres līguma būtisko sastāvdaļu - īres maksu, kā arī nav uzņēmusies pienākumu apmaksāt apsaimniekotāja izrakstītos rēķinus. Ņemot vērā, ka Atbildētāja bija apņēmusies savu iespēju robežās sniegt materiālu atbalstu par dzīvokļa neregulāru lietošanu, viņa neiebilst samaksāt apsaimniekošanas un komunālos maksājumus, taču nepiekrīt pienākumam maksāt līgumsodu, kas ir Prasītājas pienākums.

Apelācijas instances tiesas sēdē Atbildētājas pārstāve uzturēja apelācijas sūdzību, Prasītājas pārstāve norādīja, ka sūdzība ir nepamatota.

**Motīvu daļa**

Novērtējusi Atbildētājas apelācijas sūdzības motīvus un lietas materiālus to kopumā, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka prasība ir pamatota daļēji.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu gadījumā, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākas instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākas instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Pamatojoties uz minēto tiesību normu, Civillietu tiesu kolēģija pievienojas Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2014.gada 4.jūnija sprieduma argumentācijai tiktāl, ciktāl tas attiecas uz īres tiesisko attiecību atzīšanu, īres maksas 3248,13 EUR, kā arī parāda par apsaimniekošanu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem 1239,55 EUR piedziņu. Šajā sprieduma daļā apelācijas instances tiesa pirmās instances tiesas argumentus neatkārto, jo atzīst to par pareiziem.

Savā apelācijas sūdzībā Atbildētāja apstiprinājusi Prasītājai piederošā dzīvokļa lietošanas faktu. Tādējādi atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantam puses ir nodibinājušas īres tiesiskās attiecības, jo dzīvojamās telpas nodošana citai personai par maksu ir dzīvojamās telpas īre neatkarīgi no tā, vai telpas tiek lietotas regulāri vai neregulāri.

Turklāt apelācijas sūdzības arguments, ka starp pusēm nekad nav nodibinātas īres tiesiskās attiecības, ir pretrunā arī ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem: Rīgas domes personu dzīves vietas reģistrācijas komisijas 2013.gada 11.marta sēdes protokolu (lietas 20.-22.lpp.), 2012.gada 1.augusta izlīgumu ar nama apsaimniekotāju par parāda samaksu (lietas 16.-17.lpp.), Atbildētājas 2012.gada 30.jūlijā parakstīto vienošanos par komunālo maksājumu parāda samaksu (lietas 18.lpp.). Ar minētajiem rakstveida pierādījumiem pierādīts fakts, ka Atbildētāja Prasītājai piederošajā dzīvoklī ievietojusies uz mutiskas vienošanās pamata ar Prasītājas pilnvaroto pārstāvi, uzņemoties pienākumu maksāt īri 50 Ls mēnesī, samaksāt apsaimniekotāja rēķinus par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, kā arī apsaimniekošanas izdevumus. Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā apstāklim, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida īres līgums, šajā gadījumā nav izšķirošas nozīmes, jo nav strīda par to, ka Atbildētāja dzīvoklī /adrese B/ iemitinājusies un ilgstoši tur dzīvojusi, kā arī rēķinus daļēji apmaksājusi. Tādā veidā atbilstoši Civillikuma 1488.pantam starp pusēm nodibinātas faktiskas īres tiesiskās attiecības, proti, darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts.

Apstāklis, ka Prasītāja nav reģistrējusies Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicēja, neattiecas uz šīs prasības priekšmetu un pamatu, tas ir minētās valsts institūcijas kompetencē un pats par sevi neatbrīvo Atbildētāju no viņas saistību izpildes.

Saskaņā ar Civillikuma 1716., 1717.pantu līgumsods ir pamet̄ums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi; līgumsodu var pievienot katram līgumam, tā apmēru noteic līdzēji.

Nav strīda par to, ka rakstveida īres līgums starp pusēm nav noslēgts. Līdz ar to Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka puses nav vienojušās par Atbildētājas pienākumu maksāt līgumsodu par maksājumu kavējumu un pirmās instances tiesa šajā daļā prasību apmierinājusi nepamatoti.

Attiecībā uz īres faktisko tiesisko attiecību nodibināšanu, Atbildētājas pieļīgto pienākumu maksāt īres maksu 50 Ls apmērā, kā ar apmaksāt nama apsaimniekotāja rēķinus par apsaimniekošanu un Atbildētājas saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, pirmās instances tiesa lietā iesniegtos pierādījumus novērtējusi vispusīgi un objektīvi. Tiesas secinājumi atbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, līdz ar to spriedums šajā daļā ir pamatots un likumīgs, tas grozāms tikai daļā par līgumsoda piedziņu no Atbildētājas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.-434.pantu, Civillietu tiesu kolēģija

**nosprieda:**

/pers. B/ prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka laikā no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam starp /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, pastāvēja dzīvokļa /adrese C/, īres tiesiskās attiecības ar īres maksu 50 Ls jeb 71,14 EUR mēnesī.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, īres maksas parādu par laiku no 2009.gada 1.augusta līdz 2013.gada 20.maijam 3248,13 EUR apmērā, kā arī apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu uz 2013.gada 30.aprīli 1239,55 EUR apmērā, kopā 4487,68 EUR (četri tūkstoši četri simti astoņdesmit septiņi eiro, 68 centi).

Prasību daļā par līgumsoda 750,76 EUR piedziņu noraidīt.

Noteikt /pers.B/tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no /pers. C/ 6% gadā no pamatparāda 4487,68 EUR.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos valsts nodevu 380,02 EUR (trīs simti astoņdesmit eiro, 2 centi).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 9,26 EUR (deviņi eiro, 26 centi)

apmērā.

Noteikt /pers.C/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei desmit dienas no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā. Sprieduma labprātīgas izpildes gadījumā maksājumus apliecinošus dokumentus iesniegt Rīgas apgabaltiesā.

Spriedumu var pārsūdzēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns sprieduma teksts sagatavots 2014.gada 21.novembrī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Jēkabsone
(personiskais paraksts)
Tiesnese L.Pliča
(personiskais paraksts)
Tiesnesis G.Ungurs
(personiskais paraksts)