Lietas Nr. C26146315
Lietas arhīva Nr. C-0321-16

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2016. gada 23.martā

Rēzeknes tiesa

šādā sastāvā: tiesnese S.Rūtena-Laizāne ar sekretāri V.Greidāni

atklātā tiesas sēdē 2016.gada 22.-23.martā izskatīja civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks" prasībā pret /pers. A/, /pers. B/ un nepilngadīgajiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu ar /pers. A/ un izlikšanu no dzīvojamās telpas kopā ar ģimenes locekļiem bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, un parāda 1061,75 *euro* piedziņu.

Aprakstošā daļa

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību (turpmāk - SIA) „Rēzeknes Namsaimnieks" 2015.gada 10.augustā iesniedza Rēzeknes tiesā prasību pret /pers. A/, /pers. B/ un nepilngadīgajiem /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/, /pers. F/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu ar /pers. A/ un izlikšanu no dzīvojamās telpas kopā ar ģimenes locekļiem bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, un parāda 1061,75 *euro* piedziņu.

Prasības pieteikumā un tā precizējumos (l.l. 4.-5., 53.) norādīja, ka 2010.gada 18.februārī prasītāja noslēdza dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/ par dzīvokļa /adrese A/, īri. Līgumā tika noteikta īres maksas, kā arī citu maksājumu segšanas kārtība. Neskatoties uz to, ka atbildētājai ir pienākums norēķināties ar prasītāju, apmaksa par sniegtajiem pakalpojumiem, kā arī īres maksa netiek segta regulāri un parāda kopsumma vairākkārt pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Turklāt laika periodā no 2011.gada 11.jūlija līdz 2013.gada 23.jūnijam /adrese/, bija deklarēts arī /pers. B/.

Parāds par dzīvojamās telpas /adrese/, īri un apsaimniekošanu ir 1038,37 *euro*. Saskaņā ar noslēgtā īres līguma 3.3.punktu, par parādu ir aprēķināts līgumsods 23,38 *euro*.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 127.-130.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10., 11.[1], 12.pantu, 28.[2] panta pirmo un otro daļu, prasītāja lūdza tiesu:

1) izbeigt 2010.gada 18.februārī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/;
2) izlikt /pers. A/ un viņas ģimenes locekļus /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ un /pers. F/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas no dzīvojamās telpas /adrese/;
3) piedzīt prasītājas labā no /pers. A/ parādu par dzīvokļa /numurs/, adrese, īri un apsaimniekošanu 181,12 *euro* un līgumsodu 1 *euro* par laika periodu no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2011.gada 10.jūlijam;
4) piedzīt prasītājas labā no /pers. B/ un /pers. A/ solidāri parādu par dzīvokļa/numurs/, /adrese/, īri un apsaimniekošanu 479,35 *euro* un līgumsodu 16,23 *euro* par laika periodu no 2011.gada 11.jūlija līdz 2913.gada 23.janvārim;
5) Piedzīt prasītājas labā no /pers. A/ parādu par dzīvokļa/numurs/, adrese, īri un apsaimniekošanu 377,90 *euro* un līgumsodu 6,15 *euro*, par laika periodu no 2013.gada 24.janvāra līdz 2015.gada 30.jūnijam;
6) Piedzīt par labu prasītājai visus tiesas izdevumus.

Tiesas sēdē prasītājas pilnvarotā pārstāve /pers.M/ papildus norādīja, ka atbildētāji turpina nemaksāt īres maksu un maksu par saņemtajiem pakalpojumiem, pēdējais maksājums bija veikts 2015.gada februārī, nav vērsušies ar lūgumu lietā noslēgt vienošanos par parāda atmaksu. Lūdza izlikt atbildētāju /pers. A/ kopā ar visām nepilngadīgajām personām, kuras dzīvo dzīvoklī /adrese/. Atbildētājs pers.B dzīvoklī /adrese/ bija deklarēts no 2011.gada 11.jūlija līdz 2013.gada 23.janvārim, par šo periodu parāds ir piedzenams solidāri no abiem pilngadīgajiem atbildētājiem.

Atbildētāji uz tiesa sēdi neieradās. Tiesa uzskata par iespējamu civillietu izskatīt atbildētāju prombūtnē, saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu. Tiesas dokumenti atbildētājiem tika piegādāti Civilprocesa likuma 56.panta piektajā daļā noteiktā kārtībā uz fiziskās personas deklarētās dzīvesvietas adresi, kur tiem ir jābūt sasniedzamiem, līdz ar to, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 56.[1] panta pirmās daļas 3.punktu un otro daļu, uzskatāms, ka atbildētājiem ir paziņots par procesuālās darbības laiku un vietu un par attiecīgo dokumentu saturu, un tiesas dokumenti ir izsniegti septītajā dienā no nosūtīšanas dienas, ja dokumenti nosūtīti ar pasta sūtījumu.

Motīvu daļa

Noklausoties prasītājas pārstāves paskaidrojumus, noskaidrojot lietas apstākļus, pārbaudot un novērtējot Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā lietā esošos pierādījumus un lietas materiālus to kopumā, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Konstatēts un ar prasībai pievienotajiem rakstveida pierādījumiem apstiprinās, ka SIA „Rēzeknes Namsaimnieks" ir daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /adrese/, apsaimniekotājs un pārvaldnieks, kas veic daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, ko apstiprina 01.10.2009. deleģēšanas līguma par Rēzeknes pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, 04.03.2013. pilnvarojuma līguma par īres līgumu slēgšanu un mājas datu kopijas, kā arī 02.07.2014. noslēgtā dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pilnvarojuma līguma kopija (l.l. 16.-42.). Pilnvarojuma līguma 2.1.1., 2.1.6. un 2.1.12. punktā noteikts, ka pārvaldniekam ir pienākums slēgt dzīvojamo telpu īres līgumus saskaņā ar pilnvarotāja (Rēzeknes pilsētas domes) lēmumiem, paredzot īrnieka pienākumu segt izdevumus par dzīvojamās mājas kopīpašuma uzturēšanu, apsaimniekošanu un uzlabošanu proporcionāli viņa īrētajai daļai; piedzīt no īrniekiem maksājumu parādus LR likumos un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, pārstāvot pilnvarotāja intereses tiesā; iesniegt prasības tiesās par dzīvojamo telpu īres līgumu izbeigšanu un īpašumā iemitināto personu izlikšanu no dzīvojamās mājas telpām saskaņā ar LR likumu "Par dzīvojamo telpu īri", Civillikumu un citiem likumiem un normatīvajiem aktiem (l.l. 23.).

2010.gada 18.februārī starp SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" (Namu pārvaldi) kā izīrētāju un /pers. A/ kā īrnieku tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, saskaņā ar kuru izīrētājs nodod, bet īrnieks pieņem lietošanā dzīvojamo telpu /adrese/, ar kopējo platību 58 m^2, ir līguma kopija (l.l. 10.). Līguma 3.1.punktā noteikts, ka īrnieks katru mēnesi līdz nākošā mēneša 10.datumam maksā izīrētājam sekojošus maksājumus: īres maksu, maksu par

faktiski patērēto elektroenerģiju koplietošanas telpās.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Šī likuma 12.panta pirmā un otrā daļa noteic, ka 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.

No likumā noteiktā izriet, ka īrniecei /pers. A/ ir pienākums veikt īres un apsaimniekošanas maksas maksājumus.

Civillikuma 1587.pants noteic, ka 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 ir pret otru prasības tiesība par līguma izpildīšanu.

Secināms, ka prasītājai ir tiesības celt prasību pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īrniekiem par parādu piedziņu un izlikšanu no dzīvokļa likumā noteiktos gadījumos un kārtībā.

Ar prasītājas 03.08.2015. sastādīto parāda aprēķinu (l.l. 8.-9.), pierādīts, ka atbildētājas parāds par dzīvojamās telpas /adrese/, īri un apsaimniekošanu, elektroenerģiju koplietošanas telpās, nekustamā īpašuma nodokli, sadzīves atkritumu izvešanu par laiku no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 30.jūnijam ir 1038,37 *euro* un par laiku no 01.04.2010. līdz 30.06.2015. aprēķināts līgumsods 23,38 *euro* apmērā, kopā 1061,75 *euro*. Tiesai nav pamata apšaubīt prasītājas aprēķināto parāda apmēru.

Saskaņā ar Civillikuma 1716. un 1717.pantu, līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību neizpildi vispār, nepienācīgu izpildi vai neizpildīšanu īstā laikā (termiņā). Līgumsodu var pievienot katram līgumam, tā apmēru noteic līdzēji.

Dzīvojamās telpas īres līguma 3.3.punktā noteikts, ka maksājumu kavējuma gadījumos, īrnieks par katru nokavēto dienu maksā izīrētājam līgumsodu 0,1% apmērā no kopējās parādu summas. Tiesa konstatē, ka prasītājas pieprasītais līgumsods 23,38 *euro* apmērā par laiku no 2010.gada 1.aprīļa līdz 2015.gada 30.jūnijam ir uzskatāms par samērīgu šim saistību neizpildes gadījumam un atbilst vispārējai tiesu praksei līgumsoda piedziņas gadījumos. Atbildētāja ilgstoši nav veikusi līgumā noteiktos maksājumus un neizpildīja uzņemtās saistības, kā rezultātā prasītājai tika nodarīts mantisks pametums.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1. un 2.punkts noteic, 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 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, un 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.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.^{3} panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka dzīvojamās telpas īres līgumā nosakāmi tie pakalpojumu veidi, kurus dzīvojamās telpas lietošanas laikā saņem īrnieks: pamatpakalpojumi, kuri ir nesaraujami saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu (apkure, aukstais ūdens, kanalizācija un sadzīves atkritumu izvešana).

Konstatēts, ka ar dzīvojamās telpas īres līgumu atbildētājai /pers. A/ bija nodrošinātas tiesības lietot prasītājas pārvaldīto un izīrēto dzīvokli, kā arī nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus un papildpakalpojumus. Tiesas rīcībā nav ziņu, kas liktu apšaubīt atbildētājas iespēju izlietot no īres līguma izrietošās tiesības.

Vienlaikus tiesa konstatē, ka atbildētāja savu īrnieka pienākumu maksāt dzīvojamās telpas īres maksu un maksu par apsaimniekošanu nebija pildījusi ilgstoši, vairāk kā trīs mēnešus, kas atbilstoši speciālajam likumam ir pieļaujamais maksājumu kavējuma laiks, pēc kura izīrētājam ir tiesības izlikt īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem no dzīvokļa.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta otro daļu, izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Prasītāja 2014.gada 3.aprīlī ir nosūtījusi ierakstītā pasta sūtījumā atbildētājai /pers. A/ brīdinājumu par dzīvokļa īres maksas parādu, norādot, ka apsaimniekotājs vērsīsies tiesā, pieprasot atbildētājas izlikšanu no dzīvojamās telpas, ja īres maksas parāds netiks nomaksāts mēneša laikā, ir brīdinājuma, VAS "Latvijas Pasts" čeka kopijas (l.l. 11.-12.).

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.

No Rēzeknes pilsētas domes Iedzīvotāju apkalpošanas centra 22.03.206. izziņas (l.l.54.) redzams, ka laikā no 2011.gada 11.jūlija līdz 2013.gada 23.janvārim /pers. B/ bija deklarēts un dzīvoja /adrese A/, līdz ar to atbildētājam /pers. B/ solidāri ar /pers. A/ jāuzņemas parāda samaksas pienākums par laiku no 11.07.2011. līdz 23.01.2013.

No prasītājas iesniegtā parāda aprēķina un prasības pieteikuma precizējumos norādītā redzams, ka par laiku no 11.07.2011. līdz 23.01.2013. aprēķināts parāds par dzīvokļa īri un apsaimniekošanu 479,35 *euro* un līgumsods 16,23 *euro* (l.l. 53., 56.), līdz ar ko šīs summas piedzenamas solidāri no /pers. A/ un /pers. B/. Prasītāja 06.07.2015. nosūtījusi ierakstītā pasta sūtījumā atbildētājam /pers. B/ brīdinājumu par dzīvokļa īres maksas parādu, norādot, ka apsaimniekotājs vērsīsies tiesā, pieprasot parāda piedziņu, ja īres maksas parāds netiks nomaksāts mēneša laikā, ir brīdinājuma, VAS "Latvijas Pasts" čeka kopijas (l.l. 13.-14.).

Ņemot vērā minēto kopumā, tiesa secina, ka ir iepriekš minētais likumiskais pamats izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu ar īrnieci /pers. A/ un izlikt atbildētāju kopā ar viņas ģimenes locekļiem no dzīvokļa /numurs/, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kā arī piedzīt no /pers. A/ parādu par dzīvojamās telpas īri, pamatpakalpojumiem un apsaimniekošanu un līgumsodu par laiku no 01.04.2010. līdz 10.07.2011. un par laiku no 24.01.2013. līdz 30.06.2015. 566,17 *euro* un piedzīt solidāri no /pers. B/ un /pers. A/ parādu par dzīvojamās telpas īri, pamatpakalpojumiem un apsaimniekošanu un līgumsodu par laiku no 11.07.2011. līdz 23.01.2013. 495,58 *euro*.

Prasītājas prasījumi ir pamatoti un apmierināmi, un pierādīti ar prasībai pievienotajiem rakstveida pierādījumiem. Maksājumu saistības saskaņā ar Civillikuma 1811.pantu izpilda ar samaksu. Uz lietas izskatīšanas dienu kopējais parāds nav samaksāts.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, no atbildētājiem prasītājas labā proporcionāli parāda summai jāpiedzen samaksātā valsts nodeva 230,40 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par prasības pieteikuma un tiesas pavēstu piegādi un izsniegšanu pusēm 6,24 *euro* (l.l. 2., 6.), kopā 236,64 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, 10.panta otro daļu, Civilprocesa likuma 8., 15.pantu, 41.panta pirmo daļu, 93.pantu, 96.panta piekto daļu, 97., 189.-193., 195., 204.^{1}, tiesa

n o s p r i e d a

sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks" prasību apmierināt.

Izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas tika noslēgts 2010.gada 18.februārī starp SIA "Rēzeknes Namsaimnieks", reģistrācijas Nr. 40003215461, un /pers. A/, personas kods /personas kods/.

Izlikt īrnieci /pers. A/, personas kods /personas kods/, un viņas ģimenes locekļus - nepilngadīgos /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, /pers. E/, personas kods /personas kods/, /pers. F/, personas kods /personas kods/, no dzīvokļa /numurs/, /adrese/.

Piedzīt solidāri no /pers. A/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks", reģistrācijas Nr. 40003215461, parādu par telpu īri un apsaimniekošanu 479,35 *euro* (četri simti septiņdesmit deviņus *euro* un 35 centus), līgumsodu par laiku no 11.07.2011. līdz 23.01.2013. 16,23 *euro* (sešpadsmit *euro* un 23 centus) un tiesas izdevumus 80,57 *euro* (astoņdesmit *euro* un 57 centus), kopā 576,15 *euro* (pieci simti septiņdesmit sešus *euro* un 15 centus).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Rēzeknes Namsaimnieks", reģistrācijas Nr. 40003215461, parādu par telpu īri un apsaimniekošanu 559,02 *euro* (pieci simti piecdesmit deviņus *euro* un 02 centus), līgumsodu par laiku no 01.04.2010. līdz 10.07.2011. un par laiku no 24.01.2013. līdz 30.06.2015. 7,15 *euro* (septiņus *euro* un 15 centus) un tiesas izdevumus 156,07 *euro* (viens simts piecdesmit sešus *euro* un 07 centus), kopā 722,24 *euro* (septiņi simti divdesmit divus *euro* un 24 centus).

Sprieduma labprātīgai izpildei noteikt atbildētājiem termiņu - 10 (desmit) dienas no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā.

Spriedumu 20 (divdesmit) dienu laikā apelācijas kārtībā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas var pārsūdzēt Latgales apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rēzeknes tiesā.

Pilns sprieduma teksts sastādīts 2016.gada 23.martā.

Tiesnese S.Rūtena – Laizāne