Lietas arhīva Nr. C-0483-18
ECLI:LV:REZT:2018:0515.C26175017.3.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2018.gada 15.maijā

Rēzeknes tiesa

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

atklātā tiesas sēdē Dārzu ielā 24, Rēzeknē, 2018.gada 15.maijā izskatīja civillietu SIA „RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr.40003215461, prasībā pret /pers. A/, personas kods /personas kods/, par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa kopā ar telpā esošajām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, parāda 567,73 euro un līgumsoda 14,37 euro piedziņu.

Aprakstošā daļa

SIA „RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS" 2017.gada 31.augustā iesniedza Rēzeknes tiesā prasību pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa kopā ar telpā esošajām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, parāda 567,73 euro un līgumsoda 14,37 euro piedziņu.

Prasības pieteikumā (l.l. 4.-5.) norādīja, ka 2006. gada 24.augustā starp /pers. A/, personas kods 290288– 11454, un SIA "Rēzeknes Namsaimnieks" tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/, īri. Noslēgtā līguma 3.daļā 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. Starp Rēzeknes pilsētas domi un prasītāju 2013.gada 4.martā tika noslēgts Pilnvarojuma līgums par īres līguma slēgšanu, ar kuru Rēzeknes pilsētas dome nodod tās īpašumā un valdījumā esošos dzīvokļus pārvaldīt un apsaimniekot SIA "Rēzeknes Namsaimnieks". Līguma 2.1.3.punktā ir noteikts, ka prasītājai ir tiesības iekasēt no īpašuma īrniekiem īres maksu un citus maksājumus par izdevumiem dzīvojamās mājas uzturēšanā un apsaimniekošanā [..]. Šī līguma 2.1.12. 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 [..]. Līdzīgas prasītājas tiesības un pienākumi noteikti arī 2009.gada 1.oktobrī noslēgtajā Deleģēšanas līgumā par Rēzeknes pašvaldības dzīvojamo māju pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Līdzīgas prasītāja tiesības ir noteiktas, 2016.gada 30.decembrī starp Rēzeknes pilsētas domi un prasītāju noslēgtajā Pilnvarojuma līgumā par īres līgumu slēgšanu. Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 10.panta otrajā daļā minēts, ka īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam, turklāt, pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām. Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.pantā ir noteikts, ka maksājumi par dzīvojamo telpu īri un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, īrniekam jāmaksā normatīvajos aktos vai dzīvojamo telpu īres līgumā noteiktajā kārtībā. Šī likuma $28.^2$ panta pirmajā daļā norādīts, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk kā trīs mēnešus nav maksājis dzīvojamās telpas īres maksu vai maksu par pamatpakalpojumiem. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $11.^1$ panta pirmajā daļā ir minēts, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā. Rēzeknes pilsētas dome ar 2006. gada 27. oktobra lēmumu Nr. 392 noteica, ka dzīvojamo telpu īres maksa sākot ar 2007. gada 1. februāri ir 0,30 Ls par vienu m^2. Ar 2013. gada 25. janvāra lēmumu Nr.37 Rēzeknes pilsētas dome noteica, ka dzīvojamo telpu īres maksa no 2013.gada 1.jūnija sastāv no dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļas un peļņas, kas ir 0,10 Ls par vienu dzīvojamo telpu kopējās platības m^2 mēnesī. Neskatoties uz to, ka atbildētājam 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 567,73 euro. Saskaņā ar 2006.gada 24.augusta Dzīvojamās telpas īres līguma 3.3. punktu, par parādu ir aprēķināts līgumsods 14,37 euro. Kopā atbildētāja saistības pret prasītāju ir 582,10 euro**.** Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otro daļu, atbildētājs tika brīdināts par parāda apmaksu ar ierakstītu vēstuli, kā arī par griešanos tiesā, ja izveidojusies parāda summa netiks nomaksāta. Papildus atbildētājs tika brīdināts ar uzaicinājumu nokārtot saistības, kas publicēts Latvijas Republikas oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis". Līdz šim brīdim, saskaņā ar parāda aprēķinu, kas tiek pievienots pielikumā Nr.1, parāds nav nomaksāts.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 127.-130.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $11.^1$, 12.pantu, $28.^2$ panta pirmo un otro daļu, prasītāja lūdza tiesu izbeigt 2006.gada 24.augustā noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu ar /pers. A/, personas kods /personas kods/; izlikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas kopā ar telpā esošajām mantām no dzīvojamās telpas /adrese/; piedzīt par labu prasītājai parādu par dzīvojamo telpu īri un apsaimniekošanu 567,73 euro un līgumsodu 14,37 euro, kopā 582,10 euro par laiku no 2013.gada 1.februāra līdz 2017.gada 31.augustam, kā arī visus tiesas izdevumus.

Tiesas sēdē prasītājas SIA "Rēzeknes namsaimnieks" pilnvarotā pārstāve R.Prikule prasību uzturēja, papildus norādīja, ka atbildētājs arī pēc prasības celšanas parādu nav samaksājis, tas ir tikai pieaudzis, šobrīd parāds ir 686,01 euro. 2018.gadā no atbildētāja ir saņemts tikai viens maksājums marta mēnesī 41,60 euro apmērā. Atbildētājs nav vērsies pie prasītājas, lai risinātu parāda samaksas jautājumu.

Uz tiesas sēdi atbildētājs /pers. A/ neieradās un neziņoja tiesai par savas neierašanās iemesliem. Par tiesas sēdes laiku un vietu atbildētājs informēts Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, 01.12.2017. nosūtot pavēsti uz atbildētāja deklarēto dzīvesvietas adresi.

Tiesa uzskata par iespējamu civillietu izskatīt bez atbildētāja klātbūtnes, saskaņā ar Civilprocesa likuma 156.panta pirmo daļu. Nav konstatēts pamats civillietas izskatīšanas atlikšanai.

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, 04.03.2013. pilnvarojuma līguma par īres līgumu slēgšanu un 30.12.2016. pilnvarojuma līguma par īres līgumu slēgšanu kopijas (l.l. 18.-38., 41.-51.). Pilnvarojuma līguma 1.1.punktā noteikts, ka pašvaldība uzdod SIA "RĒZEKNES

NAMSAIMNIEKS" pārvaldīt un apsaimniekot pašvaldības īpašumā, valdījumā un apsaimniekošanā esošos dzīvokļus dzīvojamās mājās, kā arī pildīt dzīvokļa īpašnieka pienākumus un izlietot tiesības, kas izriet no Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normām attiecībā uz pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošiem neprivatizētiem dzīvokļiem un nedzīvojamām ēkām. Līguma 2.9.1. un 2.9.2.punktā noteikts, ka pašvaldība pilnvaro SIA "RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS", veicot dzīvojamo māju pārvaldīšanu, pārstāvēt pašvaldību valsts, pašvaldību un tiesu iestādēs, tai skaitā celt tiesā prasības par īres līgumu izbeigšanu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrajā daļā, 6.panta otrajā daļā, 14., 20., 28.[1], 28.[2], 28.[3], 28.[4], 28.[6] un 44.pantā paredzētajos gadījumos, vienlaicīgi pieprasot zaudējumu piedziņu, kā arī celt tiesā prasības par parādu piedziņu vai zaudējumu atlīdzināšanu (l.l. 41.-42.). Secināms, ka prasītājai ir tiesības celt prasību pret dzīvojamās mājas dzīvokļu īrniekiem par parādu piedziņu un izlikšanu no dzīvokļa likumā noteiktos gadījumos un kārtībā.

2006.gada 24.augustā starp SIA "RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS" 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 17,20 m^2, ir līguma kopija (l.l.11.). Līguma 3.1.punktā noteikts, ka īrnieks katru mēnesi līdz nākamā mēneša 10.datumam maksā izīrētājam sekojošus maksājumus: īres maksu Ls 2,01, maksu par faktiski patērēto elektroenerģiju koplietošanas telpās, maksu par mājas iekšējo termofikācijas tīklu tehnisko apkopi 0,34 Ls, kā arī nekustamā īpašuma nodokli (3.1. un 3.2.punkts).

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 īrniekam /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.

Ar prasītājas 30.08.2017. sastādīto parāda aprēķinu (l.l. 9.-10.), pierādīts, ka atbildētāja parāds par dzīvojamās telpas /adrese/, īri un apsaimniekošanu, elektroenerģiju koplietošanas telpās, nekustamā īpašuma nodokli, sadzīves atkritumu izvešanu par laiku no 2013.gada 1.februāra līdz 2017.gada 31.augustam ir 567,73 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 gadījumā, ja viņa šo saistību neizpilda, tā apmēru nosaka līdzēji. Saskaņā ar civiltiesisko regulējumu, kreditoram ir tiesības prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu, ja līgumsods bija norunāts par saistību neizpildīšanu īstā laikā (Civillikuma 1720.panta 2.punkts). Līdz ar likuma nosacījumiem līgumsods ir līguma blakus noteikums, kas noteikts ar pušu pausto gribu un ir nesaraujami saistīts ar spēkā esošu līgumu.

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 (l.l. 11.). Prasītāja par laiku no 01.02.2013. līdz 31.08.2017. ir aprēķinājusi līgumsodu 14,37 euro apmērā, ko apstiprina parāda aprēķins (l.l. 9.-10.).

Tiesa konstatē, ka atbildētājs nav izpildījis savu pienākumu veikt maksājumus dzīvojamās telpas īres līgumā norādītajos termiņos, līdz ar to viņa pienākums ir samaksāt prasītājas aprēķināto līgumsodu par laiku no 01.02.2013. līdz 31.08.2017. 14,37 euro apmērā, kas pielīgts saistību nepildīšanas gadījumiem. Ņemot vērā, ka atbildētājs ilgstoši nav pildījis saistības un līgumsoda apmērs nepārsniedz 10 % no pamatparāda summas, pieprasītais līgumsods 14,37 euro apmērā ir atzīstams par samērīgu šim saistību neizpildes gadījumam un ir piedzenams par labu prasītājai.

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 atbildētājam /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 atbildētāja iespēju izlietot no īres līguma izrietošās tiesības.

Vienlaikus tiesa konstatē, ka atbildētājs savu īrnieka pienākumu maksāt dzīvojamās telpas īres maksu un maksu par apsaimniekošanu nebija pildījis ilgstoši, vairāk kā trīs mēnešus, kas atbilstoši speciālajam likumam ir pieļaujamais maksājumu kavējuma laiks, pēc kura izīrētājam ir tiesības izlikt īrnieku 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 2015.gada 11.novembrī ir nosūtījusi ierakstītā pasta sūtījumā atbildētājam /pers. A/ brīdinājumu par dzīvokļa īres maksas parādu, norādot, ka apsaimniekotājs vērsīsies tiesā, pieprasot atbildētāja izlikšanu no dzīvojamās telpas, ja īres maksas parāds netiks nomaksāts mēneša laikā. (l.l. 12.-15.). Prasītāja aicināja atbildētāju nokārtot savas saistības, publicējot uzaicinājumu Latvijas Republikas oficiālajā laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" (l.l.16.).

Ņemot vērā minēto kopumā, tiesa secina, ka ir iepriekš minētais likumiskais pamats izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu ar īrnieku /pers. A/ un izlikt atbildētāju kopā ar telpā esošajām mantām no dzīvojamās telpas Nr. /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kā arī piedzīt no /pers. A/ parādu par dzīvojamās telpas īri un apsaimniekošanu 567,73 euro un līgumsodu 14,37 euro par laiku no 01.02.2013. līdz 31.08.2017.

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 atbildētāja prasītājas labā jāpiedzen samaksātā valsts nodeva 158,46 euro un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par prasības pieteikuma un tiesas pavēstu piegādi un izsniegšanu pusēm 3,20 euro (l.l. 6.-8.), kopā 161,66 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, 93.pantu, 96.panta piekto daļu, 97., 189.-193., 195., 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda :

SIA „RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS" prasību apmierināt.

Izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas tika noslēgts 2006.gada 24.augustā starp SIA"RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr. 40003215461, un /pers. A/, personas kods /personas kods/.

Izlikt īrnieku /pers. A/, personas kods /personas kods/, kopā ar telpā esošajām mantām no dzīvojamās telpas /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA„RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr. 40003215461, parādu par telpu īri un apsaimniekošanu 567,73 euro (pieci simti sešdesmit septiņus euro un 73 centus), līgumsodu par laiku no 01.02.2013. līdz 31.08.2017. 14,37 euro (četrpadsmit euro un 37 centus) un tiesas izdevumus 161,66 euro (viens simts sešdesmit vienu euro un 66 centus), kopā 743,76 euro (septiņi simti četrdesmit trīs euro un 76 centus).

Parāda un tiesas izdevumu summas samaksa veicama SIA „RĒZEKNES NAMSAIMNIEKS", reģistrācijas Nr. 40003215461, norēķinu kontā AS "Swedbank" LV19HABA0551005214298.

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

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

Sprieduma sastādīšanas datums – 2018.gada 15.maijs.

Tiesnese S.Rūtena – Laizāne