ECLI:LV:ZRT:2018:0626.C33534017.2.S

Lietas Nr.C33534017
Lietas arhīva Nr.C-0072-18

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Aizkrauklē 2018.gada 26.jūnijā

Zemgales rajona tiesa šāda sastāvā:
tiesnese S.Vikentjeva
ar tiesas sēdes sekretāri I.Kanopu,
piedaloties prasītājas pārstāvei J.Bērtiņai,
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA „Baložu komunālā saimniecība" prasībā pret /pers. B/ par faktisko īres attiecību pastāvēšanas konstatēšanu, īres un komunālo maksājumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2017.gada 15.maijā SIA „Baložu komunālā saimniecība" (turpmāk - prasītāja) cēlusi Rīgas rajona tiesā prasību pret /pers. B/ (turpmāk - atbildētājs) par faktisko īres attiecību pastāvēšanas konstatēšanu, īres un komunālo maksājumu piedziņu.

[2] Prasības pieteikuma norādīts, ka Ķekavas novada pašvaldības īpašumā ir īpašums, kas atrodas /adrese/, Ķekavas novadā (turpmāk - īpašums). Īpašums atrodas prasītājas pārvaldībā. Prasītāja pārvalda un apsaimnieko īpašumu un iekasē no dzīvojamo telpu lietotājiem maksu par īri, ūdensapgādi, kanalizāciju, elektroapgaismojumu, atkritumu izvešanu un apkuri.

2013.gada 16.septembrī starp prasītāju un atbildētāju tika noslēgts Dzīvojamās telpas īres un dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums Nr./numurs/ (turpmāk - īres līgums), saskaņā ar kuru prasītāja nodeva, bet atbildētājs pieņēma lietošanā dzīvojamo telpu Nr.(istabu Nr.) /adrese/, Baložos, Ķekavas novadā (turpmāk - dzīvoklis). Saskaņā ar īres līguma 3.1.punktu īres līgums ir noslēgts līdz 2014.gada 31.decembrim, tomēr atbildētājs turpina uzturēties, lietot dzīvokli un izmantot komunālos un apsaimniekošanas pakalpojumus.

No atbildētāja personīgā konta un konta pārskata redzams, ka atbildētājs veicis rēķinu apmaksu par dzīvokli 2016.gada jūnijā un 2016.gada augustā, 2016.gada jūnija maksājuma mērķī norādot "Rēķ./numurs/kas ir 2016.gada jūnija rēķins. Tas norāda uz to, ka atbildētājs arī pēc īres līguma termiņa beigām turpinājis lietot dzīvokli.

2016.gada 14.martā atbildētājs iesniedza prasītājai iesniegumu, kurā norāda, ka apņemas gada laikā nomaksāt parādu par dzīvokli un komunālajiem pakalpojumiem, kā savu adresi norādot /adrese/, kas ir adrese, kuru prasītāja nodeva atbildētājam lietošanā.

2017.gada 7.martā prasītāja izsniedza atbildētajam brīdinājumu, uz kura atbildētājs pašrocīgi apliecināja, ka vēl dzīvo /adrese /.

Starp prasītāju un atbildētāju pastāvošās attiecības raksturojamas kā faktiskās īres attiecības. Prasītāja atsaucas uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta otro daļu, 5.panta pirmo daļu, Civillikuma 1488.panta 1.punktu.

Par īres maksas apmēru atbildētājs ar prasītāju ir vienojušies īres līgumā, īres maksa ir 49,80 EUR mēnesī (īres līguma 2.1.punkts). Saskaņā ar īres līguma 2.2.un 2.3.punktu atbildētājam vienlaicīgi ar īres maksu jāmaksā arī par komunālajiem pakalpojumiem pēc piegādātāja noteiktajiem vai Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas apstiprinātajiem tarifiem — par ūdensapgādi un kanalizāciju pēc kopējā mājas skaitītāja radījuma sadalot patērēto proporcionāli uz katru mājas iedzīvotāju, elektroapgaismojumu pēc katras telpas individuālā skaitītāja rādījumiem, atkritumu izvešanu sadalot proporcionāli uz katru mājas iedzīvotāju, apkuri pēc kopējā mājas skaitītāja radījuma sadalot patērēto proporcionāli uz katru istabu un elektroapgaismojumu koplietošanas telpās kā starpību starp mājas kopējā skaitītāja rādījumu un individuāli nodoto skaitītāju rādījumu kopsummu sadalot proporcionāli uz mājas iedzīvotājiem.

Prasītāja veic īpašuma apsaimniekošanu, uzturēšanu un nodrošina ar nepieciešamajiem komunālajiem pakalpojumiem, prasītāja katru mēnesi iesniedza atbildētājam rēķinus par dzīvoklim sniegtajiem īres un komunālajiem pakalpojumiem, kurus atbildētājs nav samaksājis.

Atbildētājam ir radies parāds par laika posmu no 2015.gada februāra (2015.gada februāra rēķins ir daļēji apmaksāts) līdz 2017.gada martam. Atbildētājs regulāri kavējis rēķinu apmaksu, savu beidzamo maksājumu veicot 2016.gada 1.augustā.

Līdz prasības pieteikuma sagatavošanas dienai kopējā nesamaksāto rēķinu summa ir 2301,32 EUR, kas sastāv gan no īres maksas, gan arī no komunālajiem maksājumiem.

Prasītāja norāda uz rēķinos norādīto pozīciju "Kavējuma nauda". Šāda rēķina pozīcija rēķinos ir iekļauta kļūdaini, tāpēc prasītāja neceļ prasību par šo pozīciju piedziņu.

Prasītāja vairākkārt atgādinājusi atbildētājam par parādsaistībām, nosūtot atgādinājuma vēstuli, gan izsniedzot personīgi. Tā kā atbildētājs līdz pieteikuma sagatavošanas dienai nav atlīdzinājis prasītājai parādu 2301,32 EUR, prasītāja ir spiests tiesā iesniegt prasības pieteikumu, prasību pamatojot ar likumu "Par dzīvojamo telpu īri" un Civillikumu.

Prasītājas ieskatā no atbildētāja piedzenami arī likumiskie kavējuma procenti par maksājuma kavējumu, kā to nosaka Civillikuma 1753.pants. Prasītāja atsaucas uz Civillikuma 1753., 1754., 1756., 1765.pantu, norādot, ka, ņemot vērā to, ka starp atbildētāju un prasītāju nav tāda tiesiska darījuma, kas paredzētu procentu maksājumu, tad tie ir aprēķināmi pamatojoties uz likumu.

Likumisko procentu aprēķins par katra neapmaksāta rēķina kavējumu ir pievienots prasības pieteikuma pielikumā un likumiskie procenti ir aprēķināti par laika periodu no pirmās kavējuma dienas, kas seko pēc dienas, kas norādīta katrā rēķinā kā samaksas pēdējā diena līdz 2017.gada 3.aprīlim.

Prasītāja atsaucas uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 33.panta otro daļu. No atbildētāja ir piedzenami visi tiesas izdevumi, kurus prasītāja ir maksājusi par prasības pieteikumu.

Prasītāja norāda, ka nav izmantojusi mediāciju strīda risināšanai pirms vēršanās tiesā, jo prasītāja nevēlas izmantot meditāciju.

Prasība pamatota ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta otro daļu, 12.pantu, Civillikuma 1., 1488., 1753., 1754., 1756., 1765. un 2307.pantu, Civilprocesa likuma 33., 41. panta pirmo daļu un 18.nodaļu.

Prasītāja lūdz pieņemt prasības pieteikumu, konstatēt faktisko īres tiesisko attiecību pastāvēšanu, piedzīt no atbildētāja pamatparādu 2301,32 EUR, likumiskos kavējuma procentus 134,25 EUR, kas aprēķināti, skaitot no nākošās dienas, kas seko pēc rēķinā norādītās pēdējās apmaksas dienas līdz 2017.gada 3.aprīlim, visus ar tiesāšanos saistītos izdevumus.

Prasītāja lūdz atzīt SIA „Baložu komunālā saimniecība" tiesības saņemt likumiskos procentus par savlaicīgi nesamaksāto parādu (pēc likmes 6% gadā) no neatmaksātās parāda summas par laika periodu no sprieduma taisīšanas dienas līdz sprieduma izpildei.

[3] Rakstveida paskaidrojumus par celto prasību atbildētājs tiesā nav iesniedzis.

[4] Ar 2017.gada 7.novembra Rīgas apgabaltiesas priekšsēdētājas D.Vilsones rezolūciju, saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.^{1}pantu, civillieta Nr.C33534017 nodota izskatīšanai Aizkraukles rajona tiesai (2017.gada 17.novembrī saņemta Aizkraukles rajona tiesā (pēc tiesu reformas, sākot no 2018.gada 1.marta – Zemgales rajona tiesa)).

[5] Tiesas sēdē prasītājas pārstāve prasību uzturēja un sniedza paskaidrojumu atbilstoši prasības pieteikumā izklāstītajiem apstākļiem. Papildus paskaidroja, ka īres līgums ar atbildētāju noslēgts uz laiku līdz 2014.gada 31.decembrim, bet, neskatoties uz to, atbildētājs turpina uzturēties dzīvoklī arī pēc līguma termiņa beigām un lietot visus komunālos pakalpojumus, tādēļ starp pusēm pastāvošās attiecības raksturojamas kā faktiskās īres attiecības. Atbildētājs pats apliecinājis, ka arī pēc termiņa beigām turpina uzturēties šajā dzīvoklī, jo 2016.gada 14.maijā iesniedzis prasītājai iesniegumu, kurā norādījis, ka apņemas jau uz to laiku sakrāto parādu gada laikā nomaksāt, un norādījis savu adresi kā /adrese/, kas faktiski ir tā adrese, kurā viņš uzturas, kā arī 2017.gada 7.martā prasītāja izsniedza atbildētājam brīdinājumu, uz kura atbildētājs pašrocīgi apliecinājis, ka vēl dzīvo /adrese /. Tā kā atbildētājs regulāri kavējis rēķina apmaksu, ir sakrājies parāds. Pēdējais maksājums no atbildētāja saņemts 2016.gada 1.augustā, līdz ar ko uz prasības pieteikuma iesniegšanas brīdi atbildētājam izveidojies pamatparāds 2301,32 EUR apmērā. Prasītāja lūdz tiesu konstatēt faktisko īres attiecību pastāvēšanu starp prasītāju un atbildētāju, lūdz piedzīt parādu, likumiskos kavējuma procentus, kā arī valsts nodevu un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus. Pārstāve norādīja, ka arī uz šo brīdi atbildētājs turpina lietot šo īpašumu, norādot, ka vairāk nekādi maksājumi kopš 2016.gada 1.augusta no atbildētāja puses nav veikti. Norādīja, ka prasība par atbildētāja izlikšanu no dzīvojamās telpas nav celta, paskaidrojot, ka visticamāk, konstatējot faktiskās īres attiecības un piedzenot parādu, no prasītājas puses būs arī nākamā prasība par izlikšanu, tikai tā nebūs apvienota vienā tiesvedībā. Par faktiskajām īres attiecībām, prasītājas ieskatā, liecina atbildētāja 2016.gadā rakstītais iesniegums, kurā adrese norādīta /adrese/, kā arī uz brīdinājuma atbildētāja pašrocīgi parakstītais, ka viņš vēl joprojām uzturas dzīvoklī. Prasītājas pārstāve lūdz konstatēt faktisko īres attiecību pastāvēšanu periodā no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 28.maijam. No atbildētāja puses pēdējais iesniegums prasītājai ir bijis 2016.gada 14.martā, kurā viņš apņēmies gada laikā apmaksāt parādu, bet no šī parāda samaksājis tikai 400 EUR, līdz ar to prasītāja ir devusi iespēju gada laikā samaksāt parādu, bet uz to mirkli nav apmaksāts vecais parāds un ir radies aizvien jauns parāds. Prasītājas pārstāve norādīja, ka likumisko kavējuma procentu aprēķins ir iesniegts lietā un rēķina apmaksas termiņš katrā rēķinā ir minēts kā beidzamā mēneša diena, līdz ar to kavējuma procenti tiek skaitīti no pirmās dienas 2015.gada 1.marta, kad ir bijis pirmais nokavētais rēķins, kas tiek prasīts no atbildētāja, līdz 2017.gada 3.aprīlim. Atbildot uz tiesas jautājumu, prasītājas pārstāve norādīja, ka izdevumus par publikācijas ievietošanu oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" prasītāja nelūdz piedzīt no atbildētāja.

[6] Atbildētājs uz tiesas sēdi nav ieradies, nav paziņojis par neierašanās iemesliem. Atbildētājam par tiesas sēdi paziņots, nosūtot tiesas pavēsti uz atbildētāja prasības pieteikumā norādīto adresi, proti, /adrese/, Ķekavas novads. Papildus tam atbildētājs uz tiesas sēdi saskaņā ar Civilprocesa likuma 59.panta pirmo daļu aicināts ar publikāciju oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" 2018.gada 29.martā laidienā Nr.64 *(lietas 94.,96.-97.,99.lapa*).

Ņemot vērā minēto tiesa nesaskata Civilprocesa likuma 209., 210.pantā noteiktos lietas izskatīšanas atlikšanas pamatus un lieta izskatāma bez atbildētāja piedalīšanās tiesas sēdē.

Motīvu daļa

[7] Tiesa, noklausījusies prasītājas pārstāves paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudījusi un izvērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma pilnībā.

[8] Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa noteic, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190.panta otro daļu tiesai jātaisa spriedums tikai par likumā noteiktā kārtībā pieteiktajiem prasījumiem, kas sastāda prasības priekšmetu, un tikai tādā apjomā, kādā tie izspriesti tiesas sēdē, tiesai izskatot lietu pēc būtības. Tiesa var apspriest prasījumu pamatotību vai nepamatotību, ņemot vērā faktus un apstākļus, kurus puses norādījušas kā prasības vai iebildumu pamatu.

[9] Saskaņā ar Zemesgrāmatas informāciju par īpašumu nekustamā īpašuma Jaunatnes iela l, Baloži, Ķekavas novads īpašniece ir Baložu pilsētas pašvaldība (*lietas 6.lapa*).

No Ķekavas novada pašvaldības 2011.gada 15.decembra informācijas izriet, ka Ķekavas novada pašvaldības bilancē ir SIA „Baložu komunālā saimniecība" pārvaldībā esošā dzīvojamā māja, dienesta viesnīca /adrese/(*lietas 7.lapa*).

[10] Civillikuma 1403.pants noteic, ka tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. Katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma, kā to noteic Civillikuma 1404.pants. Savukārt Civillikuma 2113.pants noteic, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums – īre.

Starp prasītāju un atbildētāju 2013.gada 16.septembrī noslēgts dzīvojamās telpas īres un dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums Nr./numurs/ (*lietas 8.-11.lapa*).

Saskaņā ar līguma 1.punktu izīrētājs nodod, bet īrnieks pieņem lietošanā dzīvojamo telpu Nr.(istaba /numurs/) /adrese/ Baložos, Ķekavas novadā, kas sastāv no vienas istabas. Dzīvojamās telpas platība ir 18,38 m^2, īrnieks drīkst izmantot koplietošanas telpas - kopējo koridoru, mazgātuvi un tualeti.

Līguma 2.punktā noteikts, ka maksājamā summa par īri mēnesī ir Ls 35 jeb 49,80 EUR. Maksa par komunālajiem pakalpojumiem pēc piegādātāja noteiktiem tarifiem maksājama izīrētājam vienlaicīgi ar īres maksu. Izīrētājs sniedz sekojošus komunālos pakalpojumus: ūdensapgāde (pēc kopējā mājas skaitītāja radījuma sadalot patērēto proporcionāli uz katru mājas iedzīvotāju), kanalizācija (pēc kopējā mājas skaitītāja radījuma sadalot patērēto proporcionāli un katru mājas iedzīvotāju), elektroapgaismojums (pēc katras telpas individuālā skaitītāja rādījumiem), atkritumu izvešana (sadalot proporcionāli uz katru mājas iedzīvotāju), apkure (pēc kopējā mājas skaitītāja radījuma sadalot patērēto proporcionāli uz katru istabu), īrnieks maksā arī par elektroapgaismojumu koplietošanas telpās (starpību starp mājas kopējā skaitītāja rādījumu un individuāli nodoto skaitītāju rādījumu kopsummu

sadalot proporcionāli uz mājas iedzīvotājiem), īres un komunālie maksājumi jānomaksā saskaņā ar saņemtajiem rēķiniem līdz mēneša beigām.

Atbilstoši īres līguma 2.4.punktam kavējumu gadījumos par katru nokavēto dienu maksājama soda nauda 0,1% apmērā no parāda summas, savukārt īres līguma 2.5.punktā noteikts, ka īres maksa un komunālie maksājumi par samaksātiem tiek uzskatīta dienā, kad tie ienākuši izīrētāja bankas kontā vai saņemta kādā no iznomātāja kasēm. Ja nomas maksa tiek kavēta, tad kavējuma naudu aprēķina arī par to dienu, kad nomas maksa samaksāta.

Līguma 3.1.punktā noteikts, ka īres līgums stājās spēkā 2013.gada 16.septembrī un noslēgts uz noteiktu laiku līdz 2014.gada 31.decembrim.

[11] Prasītāja lūdz konstatēt faktisko īres tiesisko attiecību pastāvēšanu ar atbildētāju pēc īres līguma termiņa izbeigšanās.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1.pants noteic, ka šis likums reglamentē dzīvojamo telpu (turpmāk - dzīvoklis) izīrēšanas nosacījumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamās telpas, kā arī tiesiskās attiecības, kas veidojas starp izīrētāju un īrnieku, nosaka viņu tiesības un pienākumus, reglamentē dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību, īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti [..].

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 5.panta otro daļu dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks.

Ja likumā prasīta darījuma rakstiska forma (likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 5.panta pirmā daļa), bet rakstisks akts nav sastādīts, jāņem vērā, ka darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ (Civillikuma 1488.panta pirmās daļas 1.punkts).

Civillikuma 1488.pants noteic, ka prasības tiesību uz darījuma pamata vispār un par tā izpildīšanu sevišķi likums dara atkarīgu no tā rakstiskās formas, tad, ja rakstisks akts nav sastādīts, jāievēro sekojošais:

1) Darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ.

2) Ja viens no dalībniekiem līgumu labprātīgi izpilda, bet otrs izpildījumu pilnīgi vai pa daļai pieņem, tad pirmajam vairs nav tiesības prasīt atpakaļ to, ko viņš izpildījis, ja vien otrais savukārt ir gatavs izpildīt to, kas tam jāizpilda; bet ja pēdējais izvairās izpildīt savu saistību, tad pirmajam, kaut gan viņš nevar prasīt, lai līgumu izpilda, ir tiesība prasīt, vai nu lai atdod atpakaļ to, ko viņš izpildījis, vai arī lai to atlīdzina.

3) Kamēr neviena puse nav vēl neko izpildījusi, prasības tiesība nav pielaižama, pats darījums nav spēkā un katrs tā dalībnieks var no tā vienpusēji atkāpties.

Kā atzīst judikatūrā, minētās tiesību normas izpratnē ilgstoši pastāvošas īres līguma attiecības, kas izpaužas līgumsaistību abpusējā izpildē vai daļējā izpildē, no tiesisko seku viedokļa var pielīdzināt tam, it kā līgums būtu noslēgts rakstveidā (*sk. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2009.gada 28.janvāra spriedums lietā Nr.SKC-38/2009 (C29595205)*).

Lai piemērotu Civillikuma 1488.pantu, tiesai jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā pieņemta, bet arī tas, ka strīdus dzīvoklis bijis nodots dzīvošanai kā to paredz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmā daļa. Tiesa var atzīt faktisko īres tiesisko attiecību pastāvēšanu, ja izīrētājs izsniedzis rēķinus un īrnieks maksājis par dzīvojamās telpas īri un pamatpakalpojumiem (*sk. Augstākās tiesas 2008.gada 16.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-151; Augstākās tiesas 2008.gada 12.novembra spriedums lietā Nr.SKC-418*).

Kā tas iepriekš tika konstatēts, 2013.gada 16.septembrī pušu starpā noslēgtais īres līgums bija terminēts, proti, puses līgušas, ka īres līgums tiek slēgts uz noteiktu laiku līdz 2014.gada 31.decembrim.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja arī pēc īres līguma termiņa izbeigšanās ir izrakstījusi atbildētājam rēķinus īres un komunālo pakalpojumu apmaksai (*lietas 16.-41.lapa*).

Prasības pieteikumā norādīts, ka atbildētājam ir radies parāds par laika posmu no 2015.gada februāra, norādot, ka 2015.gada februāra rēķins ir daļēji apmaksāts, līdz 2017.gada martam. Kā tas izriet no veikto maksājumu uzskaitījuma, pēdējo maksājumu atbildētājs veicis 2016.gada 1.augustā 200 EUR apmērā (*lietas 12.lapa*).

No prasības pieteikuma un tam pievienotajiem pierādījumiem (2017.gada 15.maija atbildētāja veikto maksājumu uzskaitījuma un 2017.gada 14.februāra SIA „Baložu komunālā saimniecība" konta pārskata) izriet, ka atbildētājs laika posmā pēc īres līguma termiņa izbeigšanās veicis divus maksājumus, proti, 2016.gada 26.jūnijā 200 EUR apmērā un 2016.gada 1.augustā 200 EUR apmērā (*lietas 12.-13.lapa*).

Tiesas ieskatā pušu rīcība pēc dzīvojamās telpas īres termiņa izbeigšanās 2014.gada 31.decembrī liecina par pušu saskaņotu gribu turpināt īres tiesiskās attiecības.

Tiesa atzīst, ka izskatāmajā lietā atbilstoši Civillikuma 1488.panta 1.punktam pastāvošās faktiskās īres attiecības pierādītas ar pušu noteiktu rīcību – klusuciešot jeb ar konkludentām darbībām, proti, no prasītājas puses ar rēķinu izrakstīšanu par telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem, no atbildētāja puses ar rēķinu daļēju apmaksu, kā arī samaksas pieņemšanu no prasītājas puses. Pierādījumus par pretējo atbildētājs tiesā nav iesniedzis. Līdz ar to tiesa atzīst, ka prasītājai ir tiesības izvirzīt pret atbildētāju prasījumus, kas izriet no īres tiesiskajām attiecībām.

Turklāt 2016.gada 14.marta iesniegumā, kas adresēts prasītājai, atbildētājs norādījis, ka apņemas gada laikā nomaksāt parādu par dzīvesvietu un komunālajiem pakalpojumiem 1939,83 EUR. Atbildētājs iesniegumā norādījis savu adresi - /adrese/ Baloži (*lietas 14.lapa*).

2017.gada 6.martā prasītāja sastādījusi brīdinājumu Nr.1-14/62, kurā atgādinājusi atbildētājam par izveidojušos parādu par neapmaksātiem rēķiniem par sniegtajiem pakalpojumiem adresē /adrese /, Ķekavas novadā 3070,61 EUR apmērā. Prasītāja brīdinājusi atbildētāju, ka vērsīsies tiesā ar prasību par parāda piedziņu gadījumā, ja atbildētājs neveiks parāda apmaksu 21 dienas laikā no brīdinājuma saņemšanas brīža (*lietas 15.lapa*). 2017.gada 7.martā atbildētājs, parakstoties uz brīdinājuma, apliecinājis, ka vēl dzīvo brīdinājumā norādītajā adresē.

Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka pēc īres līguma termiņa beigām starp prasītāju un atbildētāju no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 28.maijam pastāvējušas faktiskās īres tiesiskās attiecības.

[12] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja pamatparādu 2301,32 EUR apmērā par laika periodu no 2015.gada februāra līdz 2017.gada martam.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.pants noteic, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā" uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā.

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

Saskaņā ar īres līguma 2.3.punktu īres un komunālie maksājumi jānomaksā saskaņā ar saņemtajiem rēķiniem līdz mēneša beigām.

No prasības pieteikuma, tam pievienotajiem pierādījumiem un prasītājas pilnvarotās pārstāves tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka atbildētājs nav pilnībā norēķinājies par prasītājas sniegtajiem pakalpojumiem. No parāda aprēķina izriet, ka atbildētāja pamatparāds par laika periodu no 2015.gada februāra līdz 2017.gada martam ir 2301,32 EUR apmērā. Atbildētājs nav cēlis iebildumus pret celto prasību un parāda summu, līdz ar to tiesai nav pamata apšaubīt parāda aprēķinu.

Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus, ka savas maksājumu saistības būtu izpildījis, jo atbilstoši Civillikuma 1838.panta pirmajai daļai samaksas pierādīšanas pienākums gulstas uz parādnieku.

Tiesa secina, ka atbildētājs nav pildījis likumā „Par dzīvojamo telpu īri" un 2013.gada 16.septembra dzīvojamās telpas īres līgumā noteikto

dzīvokļa īrnieka pienākumu norēķināties par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, līdz ar ko no atbildētāja par labu prasītājai piedzenams pamatparāds 2301,32 EUR apmērā.

[13] Prasītāja lūdz piedzīt no atbildētāja likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2015.gada 1.marta līdz 2017.gada 3.aprīlim 134,25 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civillikuma 1756.pantu pienākums maksāt procentus pamatojas vai nu uz tiesisku darījumu, vai uz likumu. Ar procentiem, atbilstoši Civillikuma 1753.pantā noteiktajam, saprotama atlīdzība, kas dodama par kādas naudas summas vai citu atvietojamu lietu lietošanas atvēlējumu vai kavējuma samērā ar viņu daudzumu un lietošanas ilgumu.

Civillikuma 1765.panta pirmā dala paredz, ka procentu apmērs cieši jānosaka aktā vai darījumā. Ja tas nav darīts, kā arī tajā gadījumā, ja likums nosaka aprēķināt likumiskos procentus, tas ir, seši procenti no simta gadā.

Civillikuma 1759.panta 1.punkts nosaka, ka procenti jāmaksā arī bez noteiktas norunas, uz likuma pamata, par katru parāda samaksas nokavējumu, kaut arī parāds pats par sevi būtu bezprocentīgs, un šādus procentus sauc par nokavējuma procentiem.

Prasības pieteikumam pievienots likumisko nokavējuma procentu aprēķins, kas veikts par laika periodu no 2015.gada 1.marta līdz 2017.gada 3.aprīlim (*lietas 45.lapa*).

Tiesa atzīst, ka prasītāja pamatoti lūdz piedzīt likumiskos nokavējuma procentus par norādīto laika periodu. Neveicot īres maksājumus, un, nenorēķinoties par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem, atbildētājs ir pielaidis nokavējumu, un par nokavējuma laiku atbildētājam ir pienākums maksāt nokavējuma procentus. Turklāt saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu ir nosakāmas prasītājas tiesības saņemt no atbildētāja likumiskos 6% gadā no pamatparāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei.

[14] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Prasītāja, ceļot prasību, samaksājusi valsts nodevu 403,30 EUR (*lietas 48.,49.,50.lapa*), samaksājusi izdevumus, kas saistīti ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 8,04 EUR apmērā (*lietas 2.,47.,85.,90.lapa*). Minētie tiesas izdevumi saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu piedzenami no atbildētāja par labu prasītājai.

[15] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu atbildētājam nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei –desmit dienas, no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.pantu, 41.panta pirmo daļu, 97., 189., 190., 191., 192., 193., 195., 199., 204.[1]pantu, tiesa nosprieda

atzīt, ka pēc 2013.gada 16.septembra īres līguma termiņa beigām starp SIA „Baložu komunālā saimniecība", reģistrācijas Nr.40003201921, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, no 2015.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 28.maijam pastāvēja faktiskās īres tiesiskās attiecības.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA „Baložu komunālā saimniecība", reģistrācijas Nr.40003201921, pamatparādu par laika periodu no 2015.gada februāra līdz 2017.gada martam 2301,32 EUR (divi tūkstoši trīs simti viens *euro* un 32 centi), likumiskos nokavējuma procentus par laika periodu no 2015.gada 1.marta līdz 2017.gada 3.aprīlim 134,25 EUR (viens simts trīsdesmit četri *euro* un 25 centi), tiesas izdevumus: valsts nodevu 403,30 EUR (četri simts trīs *euro* un 30 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,04 EUR (astoņi *euro* un 4 centi).

Samaksa veicama prasītājas kontā: AS „Swedbank", HABALV22, konts Nr.LV02HABA0551004974432.

Noteikt SIA „Baložu komunālā saimniecība", reģistrācijas Nr.40003201921, tiesības saņemt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, likumiskos sešus procentus gadā no nesamaksātā pamatparāda 2301,32 EUR par laiku līdz sprieduma izpildei.

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

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Zemgales apgabaltiesā 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas - 2018.gada 26.jūnija, iesniedzot apelācijas sūdzību Zemgales rajona tiesā.

Tiesnese (*personiskais paraksts*) S.Vikentjeva