Lietas Nr. C32364812
Lietas arhīva Nr. C-0659-14/10

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2014.gada 29.oktobrī

Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese D.Suipe
ar tiesas sēdes sekretāri K.Popovu, tulci Dz.Liepkalnu,
piedaloties prasītājas akciju sabiedrības /Nosaukums A/ pārstāvei /pers. A/, atbildētājiem /pers. B/ un /pers. C/,
2014.gada 15.oktobrī atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu akciju sabiedrības /Nosaukums A/ prasībā pret /pers. B/ un /pers. C/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas un zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

2012.gada 21.novembrī tiesā saņemts akciju sabiedrības /Nosaukums A/ prasības pieteikums pret /pers. B/ un /pers. C/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas un zaudējumu piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājs ir dzīvokļa /adrese A/, īpašnieks. Prasītājs minēto īpašumu pārņēma no /pers. D/ un, ievedot prasītāju valdījumā, konstatēja, ka atbildētāji faktiski tajā dzīvo, kaut gan īpašuma tiesības uz to /pers. B/ bija beigušās 2006.gada 27.septembrī. Īres līgums ar atbildētājiem nav noslēgts, bet atbildētāji lieto dzīvojamo platību, saņēma komunālos pakalpojumus, par kuriem nav maksājuši, kā arī nav maksājuši apsaimniekošanas maksu. Prasītāja vairākkārt lūdza atbildētājus atbrīvot dzīvokli, bet viņi joprojām turpina dzīvokli lietot, bet maksājumus neveic. Tādējādi, prasītāja nevar izlietot savu īpašuma tiesību, kā arī ir radīti zaudējumi. 2012.gada 12.oktobrī atbildētājiem izsniegts paziņojums ar brīdinājumu atbrīvot dzīvokli, kā arī samaksāt prasītājam zaudējumus, bet līdz šim tas nav izdarīts. 2012.gada 12.oktobrī SIA /Nosaukums B/ veica dzīvokļa novērtēšanu un nesaņemtā īres maksa ir Ls 100 līdz Ls 140 mēnesī.

Saskaņā ar Civillikuma 927., 1036., 1038., 1039., 1635., 1649.pantu, 1770.-1773.pantu, 1775.pantu, 1779.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11., 12., 44.pantu prasītāja lūdz piedzīt solidāri no /pers. B/ un /pers. C/ zaudējumus par komunālajiem un apsaimniekošanas maksājumiem, nesamaksāto nekustamā īpašuma nodokli, nesaņemto īres maksu 18807,63 *euro*, izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Atbildētāji uz tiesas aicinājumu sniegt rakstveida paskaidrojumu nav atsaukušies.

Tiesas sēdē prasītāja pilnvarotā pārstāve prasību uzturēja uz prasības pieteikumā norādītajiem motīviem un pamatiem.

Atbildētāji tiesas sēdē atzina zaudējumus daļā par komunālajiem un apsaimniekošanas maksājumiem, nekustamā īpašuma nodokli, neatzina daļā par nesaņemto īres maksu un dzīvokļa 2012.gada 12.oktobrī veikto novērtējumu. Norādīja, ka dzīvokli lieto, jo šobrīd nav iespējams atrast citu dzīvojamo telpu, pie atbildētājiem dzīvo mazbērni, kuri apmeklē skolu. Atbildētāji mēģināja vienoties par īres līguma noteikumiem, bet prasītāja piedāvātā īres maksa ir bijusi nepamatoti augsta. Pretprasību par īres līguma noslēgšanu atteicās iesniegt.

Motīvu daļa

Noklausoties prasītāja pārstāvja un atbildētāju paskaidrojumus un izvērtējot lietas materiālos esošos pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Kā izriet no likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 44.panta, personas, kas patvarīgi — bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas — aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām.

Saskaņā ar Civillikuma 1770.pantu ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums.

No lietas materiāliem redzams, ka /pers. B/ īpašuma tiesība dzīvoklim /adrese/, izbeigusies 2006.gada 27.septembrī. 2009.gada 31.jūlijā Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā kā īpašniece ierakstīta AS /Nosaukums C/, kuras īpašuma tiesības pārņēmēja ir prasītāja. 2012.gada 10.oktobrī prasītāja nosūtīja atbildētājiem brīdinājumu par dzīvokļa /adrese/, atbrīvošanu un zaudējumu piedziņu līdz 2012.gada 10.novembrim, pretējā gadījumā tiks celta prasība tiesā.

Lietā nav strīda par to, ka atbildētāji laika periodā no 2009.gada 16.jūnija, kad stājās spēkā Rīgas apgabaltiesas Civillietu kolēģijas lēmums par dzīvokļa /adrese/, izsoles akta apstiprināšanu un AS /Nosaukums C/ ievešanu valdījumā, līdz šim brīdim ir lietojuši dzīvokli /adrese/, un nav maksājuši pilnā apmērā par komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumiem, kā arī nekustamā īpašuma nodokli.

Tiesas sēdē atbildētājs /pers. C/ norādīja, ka nevēlas celt pretprasību par īres līguma noslēgšanu, abi ar sievu vēlas meklēt citu dzīvesvietu, bet tam nepieciešams laiks. Ir bijušas sarunas ar prasītāju par īres līguma noslēgšanu, bet vienošanās nav panākta. Turklāt, kopā a viņiem dzīvo mazbērni, kuri iet skolā un viņi nevēlas mainīt dzīvesvietu līdz skolas gada beigām. Norādīja, ka tuvākajā laikā notiks Rīgas bāriņtiesas sēde par aprūpes tiesībām, bet šobrīd mazbērni dzīvo pie atbildētājiem.

Izvērtējot minēto, tiesa secina, ka atbildētājiem nav tiesiska pamata lietot dzīvokli /adrese/, jo īres līgums ar dzīvokļa īpašnieku nav noslēgts un atbildētāji arī to nevēlas. Līdz ar to, tiesa atzīst, ka atbildētāji aizņēmuši dzīvojamās telpas /adrese/, patvarīgi - bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas, turklāt, nemaksājot par komunālajiem pakalpojumiem, kā arī citiem izdevumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu.

Tiesas ieskatā nav nozīmes apstāklim, ka pie atbildētājiem dzīvo mazbērni, jo lietā nav konstatējams, ka atbildētājiem būtu noteiktas aprūpes,

aizbildnības vai aizgādības tiesības nepilngadīgajiem mazbērniem. Tādējādi, tiesa secina, ka arī mazbērnu iemitināšana dzīvoklī /adrese/, nav tiesiska.

Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka prasība par atbildētāju izlikšanu no dzīvokļa /adrese/, kopā ar viņiem dzīvojošām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas ir pamatota un apmierināma.

Tiesa konstatē, ka tiesas sēdē atbildētāji atzina prasījumu par zaudējumu piedziņu daļā par komunālajiem un apsaimniekošanas maksājumiem, kā arī par nekustamā īpašuma nodokļa piedziņu.

Tiesa konstatē, ka prasītāja ir pierādījusi ar lietā esošajiem rēķiniem, veikto maksājumu uzdevumiem un parāda aprēķinu zaudējumus par komunālajiem, apsaimniekošanas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem 9554,89 *euro* apmērā laika periodā no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim. Tādējādi, no atbildētājiem solidāri par labu prasītājai piedzenami zaudējumi šajā daļā 9554,89 *euro* apmērā.

Atbildētāji neatzina prasījumu daļā par nesamaksāto īres maksu (neiegūto peļņu) un nekustamā īpašuma novērtējumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1038.pantu īpašnieks var viņam piederošo lietu valdīt, iegūt no tās augļus, izlietot to pēc sava ieskata savas mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā kārtā, kaut arī no tam rastos zaudējums citai personai.

Civillikuma 1771.pants noteic, ka zaudējums var būt vai nu tāds, kas jau cēlies, vai tāds, kas vēl stāv priekšā. Civillikums 1772.pants noteic, ka jau cēlies zaudējums var būt vai nu tagadējās mantas samazinājums, vai arī sagaidāmās peļņas atrāvums. Civillikuma 1773.pants noteic, ka zaudējums ir tiešs, kad tas ir prettiesiskas darbības vai bezdarbības dabiskās un nepieciešamās sekas. Civillikuma 1775.pants noteic, ka katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina.

Prasītāja lūdz atlīdzināt neiegūto peļņu par tai piederoša nekustamā īpašuma lietošanu laika periodā no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim. Proti, par laika periodu, kad atbildētāji bez tiesiska pamata, bez noslēgta īres līguma, lietoja dzīvojamo telpu /adrese/, un prasītāja nevarēja izlietot savu īpašuma tiesību, gūstot peļņu no dzīvokļa izīrēšanas, vai izlietot to pēc sava ieskata.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītājai 2012.gada 12.oktobrī sagatavots SIA /Nosaukums B/ dzīvokļa /adrese A/, novērtējums, saskaņā ar ko minētā dzīvokļa īres cena par laika periodu no 2009.gada 15.jūlija līdz novērtējuma sastādīšanas brīdim bija no Ls 100 līdz Ls 140 mēnesī. Prasītāja aprēķinājusi nesaņemto īres maksu Ls 100 mēnesī, kas tiesas ieskatā ir samērīgi ar SIA /Nosaukums B/ veiktajā dzīvokļa /adrese A/, novērtējumā minēto aprēķinu. Tiesa atzīst, ka SIA /Nosaukums B/ vērtējums ir objektīvs, jo to sastādījuši sertificēti nekustamā īpašuma vērtētāji, turklāt, atbildētāji minēto novērtējumu nav apstrīdējuši. Tādējādi, prasītājas aprēķins par nesaņemto īres maksu laika periodā no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim 9106,40 *euro* (aprēķinu veicot no minimālās vērtētāja noteiktās summas Ls 100 mēnesī) apmērā ir pamatots, samērīgs, un minētā summa piedzenama no atbildētājiem solidāri par labu prasītājai.

Ņemot vērā minēto, tiesa secina, ka no atbildētājiem solidāri par labu prasītājai piedzenami zaudējumi no neiegūtās peļņas par laika periodu no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim 9106,40 *euro*, kā arī zaudējumi par prasītājas veiktajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumu maksājumiem un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem par laika periodu no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim 9554,89 *euro*.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, prasību apmierinot no atbildētājiem solidāri par labu prasītājam piedzenama valsts nodeva 488,60 *euro* (Ls 343,39) par prasījumu par zaudējumu piedziņu un 71,14 *euro* (Ls 50) par prasījumu par izlikšanu no dzīvokļa un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 7,83 *euro* (Ls 5,50).

Tiesa konstatē, ka prasītāja samaksāja par 2012.gada 12.oktobrī sagatavoto SIA /Nosaukums B/ dzīvokļa /adrese/, novērtējumu Ls 102,85 (146,34 *euro*), ko apliecina lietā esošais 2012.gada 15.oktobra rēķins Nr.12-2268 un maksājuma apstiprinājums. Tiesa atzīst, ka minētais novērtējums prasītājai bija nepieciešams kā rakstveida pierādījums, lai veiktu īres maksas un neiegūtās peļņas aprēķinu. Līdz ar to, tiesa atzīst, ka minētais maksājums 146,34 *euro* apmērā ir tiesāšanās izdevumi, kas atbildētājiem prasītājai jāatlīdzina saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 3.punktu.

Civilprocesa likuma 195.pants nosaka, ka, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, tiesa norāda prasītāja tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt procentus, minot arī to apmēru. Tādējādi tiesa atzīst, ka prasītājai nosakāmas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētāja likumiskos procentus 6% gadā no nenomaksātās piedzenamās pamatparāda summas, jo saskaņā ar Civillikuma 1765.pantu gadījumos, kad likums noteic aprēķināt likumiskos procentus, tas nolikts pa seši no simta gadā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu, taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, par mantas atdošanu natūrā, par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms nekavējoties.

Rezolutīvā daļa

Ievērojot minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 93.panta pirmo daļu, 189., 190., 195. pantu, 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt akciju sabiedrības /Nosaukums A/ prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas un zaudējumu piedziņu.

Izlikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, un visas ar viņiem dzīvojošās personas no dzīvojamās telpas, kas atrodas /adrese/, Rīgā, ar visām viņiem piederošām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, solidāri par labu akciju sabiedrībai /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, zaudējumus no neiegūtās peļņas par laika periodu no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim 9106,40 *euro*, zaudējumus par veiktajiem komunālajiem un apsaimniekošanas pakalpojumu maksājumiem un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumiem par laika periodu no 2009.gada 16.jūnija līdz 2014.gada 15.oktobrim 9554,89 *euro*, kā arī tiesas izdevumus – valsts nodevu 559,74 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,83 *euro*, kā arī ar lietas vešanu saistītos izdevumus par nekustamā īpašuma novērtēšanu 146,34 *euro*, kopā piedzenot 19375,20 *euro* (deviņpadsmit tūkstoši trīs simti septiņdesmit pieci *euro*, 20 centi) [Ls 13616,97], piedzīto summu ieskaitot AS /Nosaukums A/ norēķinu kontā Nr.LV17PARX0012953570001, AS /Nosaukums D/;

Noteikt akciju sabiedrībai /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesības līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos procentus 6% gadā no piedzītās pamatparāda summas;

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijai, iesniedzot apelācijas sūdzību

vai protestu Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā.

Tiesnese D.Suipe