ECLI:LV:RIRT:2021:1104.C33484920.6.S

Lietas Nr.C33484920
Lietas arhīva Nr.C-1314-21/14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2021.gada 4.novembrī

Rīgas rajona tiesa,
tiesnese I.Jaunzeme,
rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "/SIA nosaukums/" prasībā pret /pers. B/ par dzīvojamo telpu īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no nekustamā īpašuma.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja SIA "/SIA nosaukums/" cēla tiesā prasību pret atbildētāju /pers. B/ par dzīvojamo telpu īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no nekustamā īpašuma.

[2] Prasība cita starpā pamatota ar sekojošiem argumentiem.

[2.1] Prasītāja, pamatojoties uz Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2018.gada 21.decembra lēmumu un Zemgales apgabaltiesas 2019.gada 21.februāra lēmumu, 2019.gada 11.martā nostiprināja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/. Īpašums sastāv no zemes gabala un uz tā esošās dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas jaunbūvēm.

[2.2] Tiesu izpildītāja palīgs 2019.gada 12.novembrī ieradās nekustamajā īpašumā prasītājas ieviešanai īpašuma valdījumā. Īpašums netika atbrīvots un nodots prasītājas valdījumā, jo atbildētāja dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas jaunbūves izmanto kā savu dzīvesvietu. Minētās ēkas nav nodotas ekspluatācijā un ievērojot minētos apstākļus, prasītāja 2020.gada 1.jūlijā saņēma Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes atzinumu par būves pārbaudi, kurā uzdeva prasītājai nekavējoties pārtraukt dzīvojamās mājas jaunbūves izmantošanu līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā.

[2.3] Uz /datums/noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu par nekustamā īpašuma /adrese A/ īri, nevar tikt attiecināmas Civillikuma normas par nomu un likums "Par dzīvojamo telpu īri", jo tās reglamentē dzīvojamās telpas izīrēšanu, savukārt dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas jaunbūves par tādām nav uzskatāmas.

[2.4] Prasītāja lūdz tiesu atzīt /datums/dzīvojamo telpu īres līgumu par spēkā neesošu un izlikt atbildētāju no nekustamā īpašuma /adrese A/, kā arī, piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai valsts nodevu 70 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro*.

[3] Tiesā 2020.gada 21.oktobrī saņemti atbildētājas paskaidrojumi, kuros prasība netiek atzīta par pamatotu. Paskaidrojumi cita starpā pamatoti ar sekojošiem argumentiem.

[3.1] Starp atbildētāju un /pers. D/ 2008.gada 2.janvārī tika noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums saskaņā, ar kuru /pers. D/ izīrēja atbildētājai dzīvojamās mājas un saimniecības ēku jaunbūves /adrese A/. Līgumā paredzētie izīrētāja pienākumi ir saistoši prasītājai. Prasītājai iegādājoties nekustamo īpašumu bija zināms par noslēgto īres līgumu. Prasītājai ir pienākums nodrošināt jaunbūves nodošanu ekspluatācijā un šajā sakarā atbildētāja ir gatava sadarboties.

[3.2] Prasītājai ir pienākums risināt jautājumus, kas saistīti ar jaunbūves nodošanu ekspluatācijā, jo pretējā gadījumā ir pamats uzskatīt, ka prasītāja nekustamo īpašumu nav iegādājusies labā ticībā, bet izmantojot darījumu iekšējos trūkumus, lūdz atzīt par spēkā neesošu īres tiesiskās attiecības, kā rezultātā atbildētāja zaudētu savu vienīgo dzīvesvietu.

[4] Tiesā 2021.gada 4.februārī saņemta prasītājas atsauksme, kurā cita starpā norādīts, ka konkrētajā gadījumā atbildētāja un nekustamā īpašuma iepriekšējā īpašniece bija tiesīgas noslēgt vien nodomu līgumu, priekšlīgumu vai kādu citu analoģisku līgumu par lietošanas tiesību nodošanu nākotnē, pēc tam, kad līguma priekšmets būtu juridiski nodibināts, proti, jaunbūves nodotas ekspluatācijā. Kamēr jaunbūve nav reģistrēta kā dzīvojamā māja, tā nevar būt pakļauta likuma "Par dzīvojamo telpu īri" regulējumam. Jaunbūve nevarēja būt par atbildētājas dzīvesvietu jau no līguma noslēgšanas, jo tas būtu pretrunā Būvniecības likuma 21.panta otrajai daļai.

[5] Tiesā 2021.gada 3.novembrī saņemti atbildētājas paskaidrojumi. Atsaucoties uz iepriekš paskaidrojumos sniegtajiem paskaidrojumiem par celto prasību, atbildētāja papildus norāda, ka pēdējās ieskatā, ir aizskartas viņas tiesības uz valdījumu, jo prasītājai ir saistošs pienākums, kas pamatots ar 2008.gada 2.janvārī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu, nodrošināt netraucēti, lietot strīdus nekustamo īpašumu. Atbildētāja lūdz tiesu aizsargāt viņas valdījumu uz dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas jaunbūvēm /adrese A/ un uzlikt par pienākumu prasītājai nodot tās ekspluatācijā.

[6] Ievērojot Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.panta pirmo daļu, tiesa atzīst par iespējamu izskatīt civillietu rakstveida procesā, par ko lietas dalībniekiem paziņots Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā.

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījusi un izvērtējusi lietas materiālus, tiesa atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

[8] Starp /pers. D/, kā izīrētāju, un atbildētāju, kā īrnieku, /datums/noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums saskaņā, ar kuru izīrētājs izīrē īrniekam dzīvojamās mājas un saimniecības ēku jaunbūves /adrese A/ (lietas 11.?12.lapa).

[8.1] No Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma noraksta izriet, ka prasītājai, pamatojoties uz Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2018.gada 21.decembra lēmumu un Zemgales apgabaltiesas 2019.gada 21.februāra lēmumu, 2019.gada 11.martā nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvojamās mājas un saimniecības ēku jaunbūvēm /adrese A/ (lietas 8.-10.lapa).

[8.2] Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes inspektors ir apsekojis nekustamā īpašuma /adrese A/ jaunbūves un /datums/sagatavojis atzinumu par būves pārbaudi Nr./numurs/, kurā secināts, ka dzīvojamās mājas jaunbūve tiek ekspluatēta pirms tās nodošanas ekspluatācijā un būvatļaujas Nr./numurs/ derīguma termiņš ir /datums/, tā nav pārreģistrēta uz esošo nekustamā īpašuma īpašnieku, tādējādi pārkāpta Būvniecības likuma 21.panta otrā daļa. Sakarā ar konstatēto būvinspektors norādījis nekavējoties pārtraukt dzīvojamās mājas jaunbūves izmantošanu līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā (lietas 14.-17.lapa).

[9] Atbilstoši Civillikuma 3.pantam, katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības. Tādējādi likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas tiek skatītas redakcijā, kas bija spēkā uz /datums/noslēgtā dzīvojamo telpu īres līguma noslēgšanas brīdi.

[10] Prasītāja lūdz tiesu atzīt par spēkā neesošu 2008.gada 2.janvārī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu, sakarā ar to, ka dzīvojamās ēkas un saimniecības ēkas jaunbūves nav nodotas ekspluatācijā un ekspluatācijā nenodotu būvi aizliegts ekspluatēt. Līdz ar būvju nenodošanu ekspluatācijā nepastāv īres līguma priekšmets un nepastāvot dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetam, t.i., Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ekspluatācijā nodota būve, strīdus dzīvojamās telpas īres līgums nevar būt tiesiski noslēgts.

[11] Augstākās tiesas Senāts 2005.gada 5.maija sprieduma lietā Nr.SKC-303 paudis atziņu, ka nepastāvot dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetam, nevar noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu.

[11.1] No likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta izriet, ka dzīvojamo telpu īres līguma priekšmets var būt tikai dzīvojamā telpa. Šā likuma 3.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. [..]

[11.2] Likums "Par dzīvojamo telpu" īri neregulē nedzīvojamo telpu īri vai nomu, kaut arī dažreiz šādas nedzīvojamās telpas tiek izmantotas dzīvošanai. Izņēmums, kad jāpiemēro likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas, iespējams, tad, ja nedzīvojamās telpas ir piemērotas dzīvošanai un īrnieks par šo telpu tiesisko statusu ir maldināts (*Krauze Rolands. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Otrais papildinātais izdevums. - Rīga: Tiesu namu aģentūra. 2005., 9.lp.*). No atbildētājas sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka pēdējai bija zināms par dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas jaunbūvju /adrese A/ nenodošanas faktu ekspluatācijā, jo ir apņēmusies sadarboties ar prasītāju jautājumos par jaunbūvju nodošanu ekspluatācijā.

[11.3] Būvniecības likuma 21.panta otrajā daļā noteikts, ka būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā [..]. Atbilstoši šā panta trešajai daļai, būves izmantošana pirms pieņemšanas ekspluatācijā ir atļauta, ja būvprojektā iekļauts izvērtējums par būves izmantošanas pieļaujamību būvdarbu laikā, izmantošanas nosacījumi, bet attiecībā uz ēkām - arī aprēķini par būvmateriālu pieļaujamo svaru un montāžas slodzi uz nesošajām konstrukcijām, kuri iekļauti būvprojekta sastāvā esošajā darbu organizācijas projektā. Lietā nav iesniegti pierādījumi par strīdus nekustamo īpašumu tiesisku izmantošanu līdz to nodošanai ekspluatācijai, kas izriet arī no Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes inspektora atzinuma par būves pārbaudi Nr./numurs/.

[11.4] No Tiesu informatīvās sistēmas Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas informācijas izriet, ka iepriekšējai nekustamā īpašuma īpašniecei /pers. D/ saskaņā ar zemesgrāmatā ierakstīto ķīlas/hipotēkas līgumu, uz tā pamata ierakstīto aizlieguma atzīmi, nebija tiesību bez /pers. D/ kreditores AS "PrivatBank" (iepriekš AS "PARITATE BANKA") piekrišanas cita starpā apgrūtināt nekustamo īpašumu ar lietu tiesībām.

[12] Atbilstoši Civillikuma 1533.panta pirmajai daļai līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām (1470.p.), ar nolūku savstarpēji saistīties. No Civillikuma 2122.panta izriet, ka īres maksai jābūt noteiktai. Lai dzīvojamās telpas īres līgums būtu uzskatāms par noslēgtu, pusēm saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu ir jāvienojas par īres līguma būtiskajām sastāvdaļām - priekšmetu un maksu.

[12.1] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu, bet 11.panta otrā daļa paredzēja, ka dzīvojamās telpas īres maksu veido: 1) dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un 2) peļņa.

[12.2] No dzīvojamo telpu īres līguma 3.1.punkta izriet, ka nomas maksa par vienu mēnesi noteikta 50 Ls. Saskaņā ar dzīvojamo telpu īres līguma 3.2.punktu papildus nomas maksai īrnieks apmaksā komunālos maksājumus par elektrību, ūdeni un citiem komunālajiem pakalpojumiem.

[12.3] No Zemgales apgabaltiesas 2019.gada 21.februāra lēmuma civillietā Nr./lietas numurs/ izriet, ka izskatot jautājumu par nekustamā īpašuma izsoles akta apstiprināšanu, lietā tika iesniegts SIA "Latvijas īpašuma vērtēšanas birojs" novērtējums, kur pieņēmumu sadaļā norādīts, ka īres maksa 50 Ls jeb 71,14 *euro* mēnesī absolūti nav atbilstoša līdzīgu īpašumu īres maksas apmēriem tirgū un kā vērtību ietekmējošais negatīvais faktors norādīts noslēgtais īres līgums. Minētais lēmums ir stājies likumīgā spēkā.

[12.4] Civilprocesa likuma 96.panta otrā daļa noteic, ka fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

[12.5] Novērtējot to, ka faktiskā 2008.gada 2.janvāra dzīvojamo telpu īres līgumā noteiktā īres maksa ir ievērojami mazāka nekā tās patiesā tirgus vērtība, liecina, ka īres maksa noteikta tikai izskata pēc. /pers. D/ nav bijis nolūka strīdus nekustamo īpašumu nodot lietošanā kā izīrētājam, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē un gūt peļņu no strīdus nekustamā īpašuma izīrēšanas.

[12.6] Civillikuma 2120.pants noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, un tādēļ to nedrīkst nolikt tikai izskata pēc. Darījums, kas noslēgts pretēji šim noteikumam, ar nolūku apiet likumu vai pievilt trešo personu, nav spēkā; bet ja darījuma nolūks ir parādīt labvēlību šķietamam nomniekam vai īrniekam, tad tas atzīstams par dāvinājumu.

[13] Ievērojot apstākli, ka 2008.gada 2.janvāra dzīvojamo telpu īres līguma noslēgšanai nav iesniegta kreditora piekrišana un lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētāja ir veikusi maksājumus par īri /pers. D/, kas ir viņas meita (lietas 55.lapa), ka nav zināms līguma noslēgšanas patiesais laiks un, izvērtējot prasījuma pamatotību, tiesa ņem vērā attiecībā uz šķietamiem jeb fiktīviem darījumiem Civillikuma 1438.pantā noteikto - ja griba izteikta tikai izskata pēc, tad tai nav nekādu tiesisku seku, ja vien ar to nav saistīts prettiesīgs trešās personas maldinājums.

[13.1] Šķietamiem darījumiem ir raksturīgs tas, ka dalībnieki nevēlas tiesisku seku iestāšanos, taču mēģina radīt patiesi gribēta un reāli notikuša tiesiskā darījuma šķietamību. Šķietamā darījuma dalībniekiem ir patiesa vēlēšanās, lai trešajām personām rastos iespaids par noslēdzamā darījuma nopietnību. Visi šķietamā darījuma dalībnieki ir vienisprātis par to, ka patiesībā viņi nevēlas tiesiski saistīties. [..] (*Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga. Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 246.lp.*).

[13.2] Fiktīvu darījumu noslēdzot, ir ievērotas visas formālās prasības, lai piedotu ticamību noslēgtajam līgumam, kaut gan dalībnieku patiesais nodoms nav bijis civiltiesiski saistīties. Tiešu pierādījumu darījumu fikcijai parasti nav, bet, ja tādi arī ir, tad tikai pie pašiem apstrīdētā darījuma dalībniekiem (*Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2018. gada 28. maija spriedums lietā SKC-82/2018*).

[14] Ievērojot minēto, tiesa secina, ka 2008.gada 2.janvāra dzīvojamo telpu īres līguma noslēgšana atbildētājas un /pers. D/ faktiskajās attiecībās neko nemainīja un kopsakarā ar konstatētajiem apstākļiem lietā, norāda uz apstrīdētā darījuma noslēgšanas patieso mērķi - saglabāt nekustamo īpašumu /adrese A/ atbildētājas lietošanā. Kā arī, ievērojot to, ka dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas jaunbūves netika nodotas ekspluatācijā, starp pusēm nevarēja pastāvēt īres līguma priekšmets. Nepastāvot īres līguma priekšmetam nav pamata uzskatam, ka prasītājai kā jaunajai nekustamā īpašuma /adrese A/ īpašniecei ir saistošs iepriekš noslēgtais dzīvojamo telpas īres līgums, kā to paredz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants. Tādējādi tiesa atzīst par pamatotu celto prasību daļā, ar kuru lūgts tiesu atzīt par spēkā neesošu 2008.gada 2.janvārī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu.

[15] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrā daļa noteica, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums, bet 44.pants paredzēja, ka personas, kas patvarīgi, t.i., 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. Ievērojot to, ka tiesa atzinusi 2008.gada 2.janvāra dzīvojamo telpu īres līgumu par spēkā neesošu, secināms, ka atbildētāja strīdus nekustamo īpašumu lieto bez tiesiska pamata, tādējādi ir pamats izlikt pēdējo no nekustamā īpašuma /adrese A/, kā to lūgusi prasītāja.

[16] Tiesai konstatējot celtās prasības pamatotību, nav pamata vērtēt atbildētājas aizskārumu uz valdījumu, jo tāds nav noticis. Civillikuma 875.pants nosaka, ka valdījums ir tiesībām atbilstoša faktiska vara.[..] Šā likuma 876.pants noteic, ka lietas valdījums ir īpašuma tiesībai atbilstoša faktiska vara pār lietu. Tas pastāv, kad ķermeniska lieta faktiski atrodas kādas personas pilnīgā varā un kad, pie tam šī persona izrāda gribu rīkoties ar lietu līdzīgi īpašniekam. [..] No minētā secināms, ka valdījums dod tiesību rīkoties ar lietu līdzīgi īpašniekam. Šāda tiesība atbildētājai nepiemīt. Savukārt lūgumā par dzīvojamās mājas un saimniecības ēku jaunbūvju nodošanu ekspluatācijā kontroli un izpildi, nodrošina Jūrmalas pilsētas būvvalde.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama valsts nodeva 70 *euro* (lietas 6.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,37 *euro* (lietas 7.lapa). Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1]panta pirmās daļas noteikumus, atbildētājai nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8.panta pirmo daļu, 92.-97., 189.-194. un 204.[1]pantu, tiesa

nosprieda

prasību apmierināt.

Atzīt par spēkā neesošu 2008.gada 2.janvāra dzīvojamo telpu īres līgumu, ar kuru dzīvojamās mājas jaunbūve un saimniecības ēkas jaunbūve /adrese A/ tika izīrētas /pers. B/, personas kods /personas kods/.

Izlikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, no nekustamā īpašuma /adrese A/.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "/SIA nosaukums/", reģistrācijas Nr.40003903721, valsts nodevu 70 *euro* (septiņdesmit *euro*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 *euro* (pieci *euro* un 37 centi).

Samaksa veicama SIA "/SIA nosaukums/" bankas norēķinu kontā LV35 PRTT 0260 0125 8520 0, AS "PrivatBank".

Spriedums labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā pēc tā likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no tā pasludināšanas dienas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, iesniedzot apelācijas sūdzību Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese I.Jaunzeme