ECLI:LV:AT:2021:0310.C73548118.10.S
Lieta Nr. C73548118, SKC-94/2021
Civillietu departaments

**Latvijas Republikas Senāts**
**SPRIEDUMS**
Rīgā 2021.gada 10.martā

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Anita Čerņavska,
senatore Inta Lauka,
senatore Zane Pētersone
rakstveida procesā izskatīja civillietu AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" prasībā pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 4.marta spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] VAS „Privatizācijas aģentūra" (šobrīd AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor") 2018.gada 5.decembrī cēla tiesā prasību pret /pers. B/ par dzīvojamās telpas Nr. /numurs/, /adrese/, īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un īres maksas parāda 282,35 EUR par laiku no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 30.septembrim piedziņu.

Prasības pieteikumā un tā vēlākos grozījumos norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[1.1] Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2013.gada 2.aprīļa spriedumu Latvijas valstij VAS „Privatizācijas aģentūra" personā atzītas īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju /Nosaukums/ (adrese mainīta uz /adrese/). Spriedums stājies likumīgā spēkā 2016.gada 30.decembrī. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2017.gada 27.jūlijā.

[1.2] Dzīvojamās mājas apsaimniekošanu, pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2010.gada 26.maija lēmumu, no 2010.gada 1.jūlija veica SIA „Staļģenes komunālais dienests", kura reorganizācijas rezultātā 2012.gada 1.janvārī pievienota SIA „Jelgavas novada KU". Prasītāja pārvaldīšanas līgumu ar SIA „Jelgavas novada KU" noslēdza 2017.gada 27.novembrī.

[1.3] Atbildētāja dzīvojamo telpu Nr. /numurs/, /adrese/, lieto uz 2012.gada 6.februārī ar SIA /Nosaukums/ kā izīrētāju noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma pamata.

Īres maksa līgumā noteikta 27,96 EUR (19,65 LVL) un papildus 5,21 EUR (3,66 LVL) par saimniecības ēkas (kūts daļas) lietošanu mēnesī, kopsummā 33,17 EUR.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $11.^2$ panta pirmā daļa noteic, ka valstij piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās dzīvojamās telpas valdītājs, un to veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai.

Tādējādi no 2016.gada 30.decembra atbildētājai bija pienākums maksāt īres maksu pārvaldnieka izsniegtajos rēķinos norādītajā 28,30 EUR mēnesī apmērā (pašvaldības 2016.gada 27.jūlija lēmums par apsaimniekošanas (pārvaldīšanas) izdevumiem 0,36 EUR/$m^2$).

2017.gadā samaksāts 1 EUR, 2018.gadā maksājumi nav veikti vispār. Atbildētāja brīdināta par parāda esību un tā nenomaksāšanas sekām ar 2018.gada 16.maija, 11.jūlija un 3.septembra brīdinājumiem, taču noteiktajā termiņā parāds 594,67 EUR nav samaksāts.

Pēc prasības celšanas veiktās samaksas īres maksas parāds ir 282,35 EUR.

[1.4] Prasība pamatota ar Civillikuma 3., 927., 1038.pantu, 1488.panta pirmo daļu, 1587.pantu, 1765.panta otro daļu, 2141. un 2146.pantu, likuma „Par valsts uz pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 58.panta pirmo daļu un 59.panta pirmās daļas 5.punktu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmo un otro daļu, 11.pantu, $11.^2$ panta pirmo daļu, 12.pantu un $28.^2$ pantu.

[2] Ar Zemgales rajona tiesas 2019.gada 29.maija spriedumu prasība apmierināta daļēji, piedzenot no atbildētājas parādu 56,60 EUR (divu mēnešu īres maksa) par laiku no 2017.gada 1.augusta līdz 2018.gada 30.septembrim, prasība pārējā daļā noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas un atbildētājas pretapelācijas sūdzībām, Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2020.gada 4.marta spriedumu prasību apmierinājusi, izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot atbildētāju un piedzenot no atbildētājas īres maksas parādu 168,80 EUR par laiku no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 30.septembrim un tiesas izdevumus 487,24 EUR.

Spriedums pamatots ar turpmāk minētajiem motīviem.

[3.1] SIA /Nosaukums/ bija iesaistīta tiesvedībās par īpašuma tiesībām uz dzīvojamo māju un pārvaldnieka SIA „Jelgavas novada KU" iecelšanas tiesiskumu, tādējādi atbildētājai kā SIA /Nosaukums/ vienīgajai valdes loceklei bija zināms par 2016.gada 30.decembrī likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu un Jelgavas novada domes 2010.gada 26.maija lēmumu par pārvaldīšanas funkciju pārņemšanu no SIA /Nosaukums/. Minēto nepārgroza apstāklis, ka 2018.gada 16.augustā stājās spēkā tiesas spriedums, ar kuru minētais pašvaldības lēmums atcelts.

Norādītajos apstākļos atbildētājai īres maksāšanas pienākums no 2017.gada 1.janvāra iestājās pret prasītāju kā izīrētāju, nevis SIA /Nosaukums/ kā vienu no dzīvojamās mājas pārvaldniekiem.

Strīds starp SIA /Nosaukums/, kuras pārstāve bija /pers. B/, un prasītāju par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu nav konkrētās lietas izskatīšanas priekšmets.

Iebildumi pret prasību ar atsauci uz Civillikuma 994.pantu nav pamatoti, jo kā jau tika norādīts, atbildētājai bija zināms par tiesas spriedumu, ar kuru īpašuma tiesības uz dzīvojamo māju atzītas Latvijas valstij, un viņa nav uzskatāma par tādu trešo personu, kuras intereses ir aizsargājamas,

atsaucoties uz zemesgrāmatā nostiprināto publiskās ticamības principu.

[3.2] Atbildētāja 2017.gadā samaksāja 1 EUR, maksājumi 2018.gadā nav veikti vispār. Tikai tiesvedības laikā pārvaldniekam SIA „Jelgavas novada KU" 2019.gada 25.februārī samaksāti 367,90 EUR un 2019.gada 29.martā veikti divi maksājumi katrs 28,30 EUR.

Veicot matemātiskus aprēķinus, secināms, ka īres maksas parāds par laiku no 2017.gada 1.janvāra līdz 2018.gada 30.septembrim ir 168,80 EUR, jo kopējais maksājums šajā laika posmā bija 594,30 EUR (28,30 EUR x 21 mēnesis), pēc prasības celšanas samaksāti 424,50 EUR un 2017.gadā veikts maksājums 1 EUR.

[3.3] Priekšnoteikumi prasības celšanai atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta otrajai daļai ir ievēroti.

2018.gada 16.maija brīdinājumā norādīts par parādu un samaksas termiņu. 2018.gada 11.jūlija vēstulē prasītāja vēlreiz informēja par noslēgto līgumu ar pārvaldnieku, parāda apmēru un aicināja to samaksāt līdz 2018.gada 27.jūlijam vai noslēgt vienošanos. 2018.gada 3.septembrī nosūtīts atkārtots brīdinājums samaksāt norādīto parādu divu mēnešu laikā.

Apstāklis, ka atbildētāja nepiekrita brīdinājumos norādītajam parāda apmēram, nepadara tos par nederīgiem. Pēc brīdinājuma saņemšanas atbildētājai bija iespēja veikt maksājumus atbilstoši līgumam, ko būtu pamats vērtēt kā vēlmi godprātīgi pildīt savas saistības, taču viņa turpināja nemaksāt un atbildēs apšaubīja pārvaldīšanas sniegšanas tiesiskumu.

Īres maksas parāds pēc brīdinājuma saņemšanas nav samaksāts, un tas pēc prasības celšanas veiktās samaksas pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Tādēļ atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta pirmās daļas 1.punktam prasība ir apmierināma.

[4] /pers. B/ kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai, pamatojoties uz turpmāk minētajiem argumentiem.

[4.1] Civillikuma 993. un 994.pants piemērots nepareizi.

Atbilstoši šīm tiesību normām par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatā.

Kas attiecas uz zemesgrāmatu sistēmu, tad tai ir pozitīvas un negatīvas funkcijas. Negatīva funkcija (kad nav ierakstījuma) nozīmē: viss, kas nav atzīmēts zemesgrāmatās, bet kas nepieciešami jāieved, tas neeksistē lietisku tiesību veidā (sk. *A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 125.lpp.; Augstākās tiesas 2016.gada 22.novembra spriedums lietā Nr. SKC- 397/2016*).

Minētais ļauj secināt, ka prasītāja lietu tiesību uz nekustamo īpašumu ieguva ar īpašuma tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā.

[4.2] Pārkāpts Civilprocesa likuma 92.pants un 97.panta pirmā un trešā daļa.

Tiesa konstatēja, ka līdz 2017.gada 27.novembrim dzīvojamai mājai bija divi pārvaldnieki – SIA /Nosaukums/ un SIA „Jelgavas novada KU", taču attiecībā uz pēdējo stājās spēkā tiesas spriedums, ar kuru pašvaldības 2010.gada 26.maija lēmums par SIA „Jelgavas novada KU" iecelšanu par pārvaldnieku atcelts.

Laikā no 2017.gada 1.janvāra līdz 27.jūlijam atbildētāja saņēma SIA „Jelgavas novada KU" rēķinus, kuros bija iekļauta maksa par apsaimniekošanu un koplietošanas telpu elektrību, bet nebija norādīts par tiesībām rīkoties Latvijas valsts vai prasītājas vārdā un ka maksa uzskatāma par īres maksu. Tādējādi atbildētājas SIA /Nosaukums/ veiktie maksājumi ir pamatoti.

[4.3] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ pants piemērots nepareizi.

Parāds brīdinājumos norādīts par laika posmu, par kādu prasīt samaksu prasītājai nav tiesību, un tā apmērs neatbilst prasības pieteikumā norādītajam.

Līdz prasības celšanai atbildētājai nav darīts zināms precīzs un pamatots parāda apmērs, tādēļ viņai netika dota iespēja risināt jautājumu par tā samaksu ārpustiesas kārtībā. Tas atbilstoši judikatūras atziņām un Augstākās tiesas prakses apkopojumā „Tiesu prakse, piemērojot likumu „Par dzīvojamo telpu īri"" norādītajam ir pamats prasības noraidīšanai.

[4.4] Pārkāpta Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa tiesas izdevumu atlīdzināšanā, jo prasība apmierināta daļēji.

[5] Paskaidrojumos sakarā ar atbildētājas kasācijas sūdzību prasītāja norāda, ka sūdzība nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts uzskata, ka spriedums atstājams negrozīts.

Tiesas konstatētajos un par pierādītiem atzītajos lietas apstākļos tiesa materiālo tiesību normas piemērojusi pareizi.

[7] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta pirmās daļas 1.punkts paredz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Panta otrā daļa noteic, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par īres līguma izbeigšanu.

[8] Pretēji kasācijas sūdzībā apgalvotajam, apelācijas instances tiesa vērtējusi lietas apstākļus likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta pirmās daļas 1.punkta un otrās daļas kontekstā un, pamatojoties uz nodibinātajiem apstākļiem, ka atbildētāja maksājumus prasītājai nedz atbilstoši izsniegtajiem rēķiniem, nedz īres līgumam un pēc brīdinājumu saņemšanas nav veikusi vispār, bet sākusi maksāt tikai pēc prasības celšanas tiesā un parādu arī pēc tā samaksas tiesvedības laikā veido trīs mēnešu maksājumu kopsumma, pamatoti secināja, ka ir izpildījušies priekšnoteikumi dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai un izlikšanai. Tiesa atbilstoši Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas prasībām spriedumā norādījusi, uz kādiem apsvērumiem pamatojoties, tā noraidījusi atbildētājas iebildumus par saistību neesību pret prasītāju laikā līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, pamatoti atzīdama, ka Civillikuma 994.pantā definētais publiskas ticamības princips attiecas tikai uz trešajām labticīgām personām, par kādu atbildētāja izskatāmajā gadījumā nav uzskatāma.

Senātam nav pamata apšaubīt tiesas doto juridisko novērtējumu lietā nodibinātiem apstākļiem. Lietas faktisko apstākļu un pierādījumu pārvērtēšana neietilpst kasācijas instances tiesas kompetencē (Civilprocesa likuma 450.panta trešā daļa). Ar to atkrīt kasācijas sūdzībā norādītie argumenti par Civillikuma 993., 994.panta un likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.$^2$ panta nepareizu piemērošanu un Civilprocesa likuma 92. un 97.panta pārkāpumu. Turklāt, piekrītot atbildētājas viedoklim, nāktos atzīt, ka viņa var bez atlīdzības lietot svešu lietu, kas ir acīmredzamā pretrunā likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmajai daļai.

Tāpat Senāts ņem vērā pretrunas /pers. B/ attieksmē, no vienas puses paužot viedokli par brīdinājumu un tajos norādītā parāda nepamatotību, bet no otras puses – parādu maksājot pēc prasības celšanas tiesā, tādējādi piekrītot tam.

[9] Nepamatots ir kasācijas sūdzības arguments, ka tiesa pārkāpa Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, jo tiesas izdevumi prasītajai ir atlīdzināti atbilstoši šā panta otrajai daļai, kas noteic, ka, ja prasītājs neuztur savus prasījumus tāpēc, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis, tiesa pēc prasītāja lūguma piespriež no atbildētāja prasītāja samaksātos tiesas izdevumus, kā tas ir konkrētajā gadījumā.

[10] Rezumējot izklāstīto, Senāts uzskata, ka nav pamata kasācijas sūdzības apmierināšanai un apelācijas instances tiesas sprieduma atcelšanai.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Senāts

**nosprieda**

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 4.marta spriedumu atstāt negrozītu, bet /pers. B/ kasācijas sūdzību noraidīt.
Spriedums nav pārsūdzams.

| | |
|---|---|
| Senatore | A. Čerņavska |
| Senatore | I. Lauka |
| Senatore | Z. Pētersone |