Lietas Nr. C31403214
Lietas arhīva Nr. CA-0595-17/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2017.gada 19.jūnijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Inta Jēkabsone,
tiesnese Sarmīte Vamža,
tiesnesis Uldis Danga
ar tiesas sēžu sekretāri Ullu Ābolu,
piedaloties zvērinātam advokātam Uģim Grūbem
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par īres un apakšīres līguma atzīšanu par spēkā neesošiem, par izlikšanu un zaudējumu atlīdzības piedziņu un /pers. B/ pretprasībā pret /pers. A/ par īres tiesisko attiecību atzīšanu, īres maksas noteikšanu un ievietošanu telpās sakarā ar /pers. B/ un /pers. C/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 30.maija spriedumu.

Aprakstošā daļa

2014.gada 6.augustā /pers. A/ (turpmāk prasītājs) cēlis prasību pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ (turpmāk atbildētāji) par īres un apakšīres līguma atzīšanu par spēkā neesošiem, par izlikšanu un zaudējumu atlīdzības piedziņu.

Prasītājs norādījis, ka zvērināta tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē nosolījis /pers. C/ piederējušo nekustamo īpašumu /adrese A/. Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 2. augusta lēmumu izsoles akts apstiprināts, nekustamais īpašums nostiprināts uz prasītāja vārda, dzēšot zemesgrāmatā visas uz šo nekustamo īpašumu ierakstītās parādu saistības, un prasītājs ievests nekustamā īpašuma valdījumā. Pēc stāvokļa uz 2013.gada 18.septembri, kad tika dzēstas /pers. C/ īpašuma tiesības, ierakstu par īres saistībām attiecībā uz norādīto nekustamo īpašumu vai jebkuru tā daļu zemesgrāmatās nebija.

2013.gada 17.jūnija izsoles laikā zvērināts tiesu izpildītājs informēja izsoles dalībniekus, ka viņa rīcībā esot nonākusi ar 2005.gada 5.maiju datēta īres līguma kopija, ar kuru /pers. C/ izīrējis uz 25 gadiem daļu no īpašuma /adrese/ /pers. B/.

Ar 2013.gada 29.oktobri datētu apakšīres līgumu noslēdzis /pers. B/, nododot /pers. D/ apakšīrē dzīvokli Nr. /adrese/.

Prasītāja ieskatā 2005.gada 5.maijā īres līgums un 2013.gada 29. oktobra apakšīres līgums ir šķietami vai fiktīvi darījumi - bez pušu vēlēšanās sev radīt tiesiskas sekas, bet, ja vispār radīt kādas sekas, tad - vienīgi maldināt kādas trešās personas.

2005.gada 5.maija īres līgumā īres maksa vispār nav pielīgta, bet līguma 3.1.punktā kā par maksājumu īres attiecību kontekstā iet vienīgi runa par kādu citu, ārpus paša līguma jau pastāvošu saistību (it kā pastāvoša parāda 7000 latu apmērā) dzēšanu 25 gadu laikā. /pers. B/ nekad nav dzīvojis, un viņam it kā izīrētās telpas atbilstoši Civillikuma 2112.panta un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmās daļas pirmā teikuma izpratnei nekad faktiski nav lietojis.

Arī /pers. D/ kā apakšīrniece strīdus telpās kopš 2013.gada rudens, kad īpašumu pārņēma prasītājs, nav dzīvojusi. Taču ēkā lit.2, kas līgumā apzīmēta kā garāža - saimniecības ēka zem viena jumta, bet 1999.gada 29.oktobrī (tātad vairāk nekā 5 gadus pirms īres līguma datuma) izgatavotajā tehniskās inventarizācijas lietā kā šķūnis ar kopējo platību 53,4 m^2, dzīvo /pers. B/, savukārt līgumā minētais dzīvoklis Nr.2 tiek izmantots kā mantu noliktava.

Atbilstoši Civillikuma 1438.pantam 2005.gada 5.maija īres līgums nerada tiesiskas sekas, jo tas noslēgts tikai izskata pēc. Līdz ar to tiesiskas sekas nerada arī 2013.gada 29.oktobra apakšīres līgums.

/pers. C/ kopš 2002.gada 13.novembra nekustamo īpašumu /adrese/ ieķīlājis par labu AS "Swedbank", turklāt hipotēkas līgumi vairākkārt pārjaunoti, taču 2005.gada 5.maija īres līguma slēgšanas laikā viņš hipotekārā kreditora piekrišanu īres līguma slēgšanai nav lūdzis un banka šādu piekrišanu nav devusi.

Pamatojoties uz Zemesgrāmatu likuma I.pantu, Civillikuma 1415., 1438., 1772., 1775., 1779. pantu, prasītājs lūdz tiesu:

- atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža ar 2005.gada 5.maiju datēto starp /pers. B/ un /pers. C/ noslēgto īres līgumu līdz ar visiem apakšīres un apakšnomas līgumiem attiecībā par nekustamā īpašuma /adrese A/, daļas – dzīvokļa Nr.2 un saimniecības ēkas - īri un apakšīri (apakšnomu), tajā skaitā - atzīt par spēkā neesošu kopš noslēgšanas brīža ar 2013.gada 29.oktobri datēto starp /pers. B/ un /pers.D/noslēgto apakšīres līgumu par dzīvokļa Nr. /adrese/, apakšīri;
- izlikt /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ kopā ar visām no viņiem atkarīgajām personām un visām viņiem piederošajām mantām no nekustamā īpašuma /adrese A/;
- piedzīt no /pers. B/ par labu /pers. A/ zaudējumu atlīdzību par laiku no 2013.gada 18.septembra līdz 2015.gada 18.maijam 6700 EUR;
- atzīt /pers. A/ tiesības saņemt no /pers. B/ likumiskos 6 % (seši procenti) gadā no piedzītās zaudējumu atlīdzības summas par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai);
- piedzīt no /pers.B/, /pers.C/ solidāri par labu /pers. A/ samaksātos valsts nodevas izdevumus, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus, izdevumus par zvērināta advokāta palīdzību 1000 EUR.

2015.gada 17.augustā atbildētājs /pers. B/ iesniedzis pretprasību pret /pers. A/ par īres tiesisko attiecību atzīšanu.

Pretprasībā un tās precizējumos (papildinājumos) norādīts, ka saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8. un 13.pantu prasītajam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka (valdītāja) noslēgtie īres līgumi. Prasītājs nav ārpus tiesas kārtībā risinājis jautājumus par dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, nav vērsies pie īrnieka rakstveidā, līdz ar to īres maksa ir jānosaka tiesai. Pašreizējā īres maksa ir 33,15 EUR mēnesī. Papildus īres maksai /pers. B/ maksā par elektrību bez izīrētāja starpniecības. Ņemot vērā dzīvokļa labiekārtojuma līmeni (nav siltā ūdens, ir krāsns apkure), kā arī faktu, ka īrnieks ir

veicis īpašumā dažādus labiekārtojuma un uzlabošanas darbus un ir akti par darbu izpildi, viņa ieskatā minētā īres maksa ir atbilstoša un taisnīga.

Kopš 2016.gada 15.aprīļa prasītājs aizslēdzis ieejas durvis, nomainījis atslēgu, pārtraucis elektrības padevi saimniecības ēkā. Tādējādi prasītājs ar patvarīgām un patvaļīgām darbībām ir liedzis īrniekam lietot viņam izīrētās telpas.

Pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8., 11., 13. pantu, Civillikuma 2122., 2123.pantu, atbildētājs /pers.B/lūdz tiesu:

- pamatojoties uz 2005.gada 5.maija īres līgumu, atzīt viņam, īres tiesības uz dzīvokli Nr. 2, /adrese/, kas sastāv no dzīvojamās istabas 15,1 m^2, virtuves 9,98 m^2, palīgceltnes (garāža-saimniecības ēka zem viena jumta, lit. 2) un celtniecības materiālu nojumes, ar īres maksu 33,15 EUR mēnesī vai citu īres maksu pēc tiesas ieskata;
- ievietot /pers. B/ minētajās telpās;
- piedzīt no prasītāja tiesāšanās izdevumus.

Ar Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 30.maija spriedumu prasība apmierināta daļēji, pretprasība noraidīta.

Tiesa nospriedusi:

- atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža īres līgumu, kas datēts ar 2005.gada 5.maiju, kas noslēgts starp /pers. B/ un /pers. C/;
- atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža apakšīres līgumu, kas datēts ar 2013.gada 29.oktobri, kas noslēgts starp /pers. B/ un /pers. D/;
- izlikt /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr. /numurs A/, ar visām viņiem piederošajām mantām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.
- piedzīt par labu /pers. A/ tiesāšanās izdevumus 554,98 EUR apmērā no katra atbildētāja;
-piedzīt no /pers. B/ par labu prasītājam zaudējumu atlīdzību 5000;
-noteikt /pers. A/ tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /pers. B/ likumiskos 6 (sešus) procentus gadā no piedzītās un nesamaksātās zaudējumu atlīdzības summas 5000 EUR.

Pārējā daļā tiesa nospriedusi /pers. A/ prasību noraidīt.

Valsts ienākumos tiesa piedzinusi no katra atbildētāja ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 16,65 EUR.

Tiesa nodibinājusi, ka prasītāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/ nostiprinātas 2013.gada 18.septembrī, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 2.augusta lēmumu, kas stājies likumīgā spēkā 2013.gada 13.augustā. Līdz tam nekustamais īpašuma īpašnieks bija atbildētājs /pers. C/. Vienlaicīgi dzēstas arī visas uz nekustamo īpašumu gulošās parādsaistības.

No īres līguma, kas datēts ar 2005.gada 5.maiju, redzams, ka tas noslēgts starp /pers. C/ kā izīrētāju un /pers. B/ kā īrnieku, pēdējam izīrēts dzīvoklis Nr. 2, kas sastāv no dzīvojamās istabas 15,1 m^2, virtuves 9,98 m^2 (dzīvoklis ir apgādāts ar auksto ūdeni, labierīcības ir koplietošanas koridorā (sausā tualete)), palīgceltne (garāža-saimniecības ēka zem viena jumta, lit. Nr. 2) un celtniecības materiālu nojume pagalmā. Īres līgums noslēgts uz laiku līdz 2030.gada 5.maijam.

/pers. B/ ar 2013.gada 29.oktobri datētu apakšīres līgumu dzīvokli Nr.2 ar kopējo platību 25,08 m^2 /adrese/ līdz 2018.gada 29.oktobrim nodevis apakšīrē /pers. D/.

Tiesa nodibinājusi, ka nekustamais īpašums /adrese/, pamatojoties uz 2002.gada 29.oktobra hipotēkas līgumu bijis ieķīlāts AS „Hansabanka" (pēc nosaukuma maiņas AS "Swedbank"). Hipotēkas līguma 6.7.punktā noteikts aizliegums ieķīlātājam /pers. C/ bez ķīlas ņēmēja rakstveida piekrišanas (..) neiznomāt (..) ķīlas priekšmetu, (..) nerīkoties ar ķīlas priekšmetu, izmantojot to pretēji ķīlas ņēmēja interesēm, kā arī neveikt nekādas darbības, kas varētu mazināt ķīlas priekšmeta vērtību vai pasliktināt tā stāvokli (..).

Tiesa atzinusi, ka apstāklim, ka līgumā nav atsevišķas norādes par aizliegumu īpašumu izīrēt, nav izšķirošas nozīmes, jo Civillikuma 2112. panta izpratnē nomas un īres līgumi to tiesisko seku ziņā būtiski neatšķiras.

Starp AS "Swedbank" kā ķīlas ņēmēju un /pers.C/ kā ieķīlātāju 2006.gada 26.janvārī un 6.martā, 2008.gada 9.janvārī noslēgti jauni hipotēkas līgumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā. Šajos līgumos iekļauti iepriekšējie nosacījumi par aizliegumu ieķīlātājam bez ķīlas ņēmēja rakstveida piekrišanas iznomāt, izīrēt ķīlas priekšmetu, savukārt ķīlas devējs apliecinājis, ka nekustamais īpašums nav izīrēts.

Saistībā ar Civillikuma 2113.pantu tiesa secinājusi, ka īpašuma nodošana lietošanā trešajām personām saskaņā ar noslēgtā hipotēkas līguma noteikumiem bez bankas piekrišanas nav tiesiska. Tas izriet arī no Civillikuma 1317.panta.

Tiesa atzinusi, ka /pers. C/, noslēdzot īres līgumu un piešķirot otram atbildētājam tiesību lietot ieķīlātā nekustamā īpašuma daļu, ir samazinājis šī nekustamā īpašuma vērtību, jo nodibinātā saistība ierobežo īpašnieka tiesības uz nekustamo īpašumu. /pers. C/ nav saņēmis no bankas piekrišanu nekustamā īpašuma nodošanai īrē, lai gan 2005.gada 5. maija īres līguma slēgšanas laikā viņa kā nekustamā īpašuma īpašnieka griba un rīcības brīvība bija aprobežota ar hipotēku līgumu par labu bankai.

Tiesa atzinusi, ka /pers. C/ bankai nav prasījis piekrišanu slēgt īres līgumu uz 25 gadiem ar /pers. B/, taču ir saskaņojis ar ķīlas ņēmēju 2007.gada 27.novembrī noslēgtu īres līgumu ar /pers. B/ par dzīvokļa Nr. /adrese/ izīrēšanu uz 2 gadiem. Tiesas ieskatā minētie apstākļi apliecina, ka /pers. C/, noslēdzot hipotēkas līgumus, ir apzinājies savu pienākumu nekustamā īpašuma izīrēšanai saņemt bankas kā hipotekārā kreditora piekrišanu.

Neievērojot savas hipotēkas līgumā ar banku pieļigtās saistības, /pers.C/ ir rīkojies pretēji Civillikuma 1317. panta regulējumam.

Tiesa norādījusi, ka /pers. C/ un /pers. B/ darbības, sagatavojot ar 2005.gada 5.maiju datētu līgumu nolūkā tīši kaitēt nākamajam nekustamā īpašnieka interesēm, likums neaizsargā.

Ņemot vērā konstatētos faktiskos apstākļus, proti, ka /pers. C/ banku nekad nav informējis par īres līgumu, kas noslēgts uz 25 gadiem, ar banku noslēgtajos līgumos vairākkārt apliecinājis, īres līgumi nav noslēgti, taču vienlaicīgi informējis banku par 2007.gada 27.novembrī noslēgto īres līgumu uz 2 gadiem, tiesa atzinusi, ka apstrīdētais īres līgums ir pretējs likumam, tādēļ atzīstams par spēkā neesošu uz Civillikuma 1415. pantā norādītā pamata.

Pamatojoties uz Civillikuma 1438., 1403., 1469., 1470., 2112., 2124., 2120., 2116.,2117.pantu un izvērtējot apstrīdētā īres un apakšīres līgumu saturu, tiesa atzinusi, ka šo darījumu dalībnieku griba nodibināt tiesiskas attiecības izteikta tikai izskata pēc un nolūkā apiet likumu un pievilt trešo personu, proti, saglabāt bijušā īpašnieka /pers. C/ lietošanā nekustamā īpašuma daļu.

Tiesa, atsaucoties uz Augstākās tiesas 2008.gada tiesu prakses apkopojumā „Par Civillikuma 1415.panta piemērošanu" pausto atziņa, ka prasīt darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, pamatojoties uz minētajā pantā norādītajiem apstākļiem, ir tiesīgas arī trešās personas, kuru tiesības vai likumīgās intereses skar šis darījums, noraidījusi atbildētāja iebildumus, ka prasītājam nav nebija tiesību apstrīdēt minētos līgumus.

Tiesa konstatējusi, ka pušu starpā nav nodibinātas īres tiesiskās attiecības likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta izpratnē, kas noteic, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.

Ar šo spriedumu īres līgumu, kas datēts ar 2005.gada 5.maiju, un apakšīres līgumu, kas datēts ar 2013.gada 29.oktobri, atzīstot par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža, tie atzīstami par tādiem, kuri nekad nav bijuši un tāpēc nav radījuši nekādas tiesiskas sekas. Līdz ar to atbildētāji ir izliekami no strīdus nekustamā īpašuma ar visām viņam piederošām mantām saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otro daļu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 44. pantu persona, kas patvarīgi, bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas – aizņēmušas

dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām.

Par bezpriekšmetisku tiesa atzinusi prasītāja prasījumu par no atbildētājiem atkarīgo personu izlikšanu.

Tiesa atzinusi, ka prasības apmierināšana, atzīstot par spēkā neesošu 2005.gada 5.maija īres un 2013.gada 29.oktobra apakšīres līgumu, izslēdz atbildētāja /pers. B/ pretprasības par īres tiesisko attiecību atzīšanu un īres maksas noteikšanu, ievietojot strīdus telpās, apmierināšanu, jo vienīgi tiesīgi noslēgts līgums atbilstoši Civillikuma 1587.pantam uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto.

Attiecībā uz prasību daļā par zaudējumu piedziņu tiesa vadījusies no Civillikuma 1771.,1772.panta, kā arī Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 30.novembra spriedumā lietā Nr. SKC – 2482/2015, Senāta Civilā kasācijas departamenta 1940. gada 22. februāra spriedumu lietā Nr.156: (XVI) Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumu izvilkumi. Sastādījuši Senāta Civilā kasācijas departamenta priekšsēdētājs, senators O.Ozoliņš un senators P.Leitāns. Spriedumu biroja materiāli. Tieslietu ministrijas Vēstneša pielikums. No.1, 1940., 176.lpp.; Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 15. janvāra spriedumu lietā Nr. SKC– 12/2014).

Attiecībā par atrautās peļņas piedziņu tiesa vadījusies no Civillikuma 1787.panta un judikatūrā paustajām atziņām.

Pamatojoties uz Civillikuma 994., 1036. un 1039.pantu, tiesa atzinusi, ka prasītājs 2013.gada 18.septembrī nostiprinājis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatās, ar 2013.gada 4.novembra aktu viņš ievests nekustamā īpašuma valdījumā, līdz ar to šajā laika posmā prasītājam bija visas īpašnieka tiesības lietot šo īpašumu, tai skaitā arī to izīrēt un tādējādi gūt īres maksu. Atbildētāju prettiesiskās rīcības rezultātā viņš savas īpašnieka tiesības nav varējis izmantot.

Izvērtējot prasītāja argumentu, ka par visu 2005.gada 5.maija īres līgumā norādīto īres objektu viņš, to izīrējot trešajām personām, varētu ik mēnesi gūt īres maksu 335 EUR, tiesa konstatējusi, ka sarakste par šāda līguma noslēgšanu ar konkrētu pretendentu nav bijusi. Līdz ar to prasītāja iesniegtie pierādījumi par neiegūto īres maksu 335 EUR mēnesī nav atzīstami par tādiem, kuru ticamības pakāpe varētu izslēgt jebkādu šaubu esamību, jo tiem piemīt tikai teorētisks raksturs. Tiesas ieskatā prasītājs šo prasījumu nav pierādījis līdz tādai paticamības pakāpei, lai atzītu par pierādītu negūtās peļņas atrāvuma esamību.

Ņemot vērā, ka prasītājs no atbildētājiem nekad nav saņēmis īres maksu, tiesa atzinusi, ka atbildētāji ar savu rīcību nodara prasītājam zaudējumus.

Izvērtējot pretprasībā minēto īres maksu 33,15 EUR mēnesī un atbildētāja /pers. B/ pārstāves iebildumu, ka īres maksa 335 EUR mēnesī neatbilst reālajai situācijai un nekustamā īpašuma stāvoklim, tiesa atzinusi, ka atbildētāja /pers.B/norādītā īres maksa ir pārāk zema, nav pierādīta ne ar kādiem pamatojumiem, līdz ar to tās apmērs nav ticams. Vērtējot un nosakot īres maksas apmēru, tiesa norādījusi, ka vadās pēc dzīvē gūtiem novērojumiem, ņem vērā, ka dzīvoklis ir ar nelielu platību, krāsns apkuri un daļējām ērtībām, un to, ka tualete atrodas ārpus dzīvokļa, to, ka tiek izīrēts ne tikai dzīvoklis, bet arī palīgceltne un celtniecības materiālu nojume, ar tiesībām novietot pagalmā automašīnu, kā arī strīdus nekustamā īpašuma atrašanās vietu. Pie šādiem apstākļiem no atbildētāja /pers. B/ par labu prasītājam piedzenami zaudējumi 5000 EUR apmērā, kas aprēķināti kā īres maksa 250 EUR mēnesī par visu prasībā minēto laika posmu no 2013.gada 18.septembra līdz 2015. gada 18.maijam. Tiesa uzskatījusi, ka šāds īres maksas apmērs sedz prasītāja zaudējumus vismaz minimālā apmērā.

Par Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2016.gada 30.maija spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība un noraidīta pretprasība, /pers. C/ un /pers. B/ pilnvarotā pārstāve iesniegusi apelācijas sūdzību, norādot, ka pirmās instances tiesa nepareizi piemērojusi un tulkojusi Civillikuma normas, līdz ar to nonākusi pie nepareiziem secinājumiem.

Tiesa nepareizi nospriedusi izlikt atbildētājus no nekustamā īpašuma /adrese/, jo atbildētāji neaizņem visu nekustamo īpašumu.

Atbildētāji nepiekrīt tiesas secinājumiem, ka apstrīdētais īres līgums ir atzīstams par spēkā neesošu tā iemesla dēļ, ka šim darījumam nav saņemta hipotekārā kreditora piekrišana. Hipotekārais kreditors nekādas pretenzijas pret /pers. C/ nav izvirzījis. Savukārt prasītājs nekad nav bijis hipotēkas līguma dalībnieks. Zemesgrāmatā nav tādu ierakstu, no kuriem /pers. B/ varēja pārliecināties par aizliegumu /pers. C/ rīkoties ar savu īpašumu. Tādējādi tiesai nebija pamata paplašināti tulkot līgumisko aizliegumu un no tā izrietošās sekas. Tiesa prasību nav vērtējusi Civillikuma 1315., 1316., 1317. un 928.panta aspektā.

Atbildētāji nepiekrīt tiesas secinājumam, ka īres līgums atzīstams par spēkā neesošu saskaņā ar Civillikuma 1415.pantu. Pretēji tiesas secinājumiem, apstrīdētais līgums satur visas būtiskās līguma sastāvdaļas.

Tiesa nav nosaukusi nevienu likuma pantu, uz kura pamata izīrētājs un īrnieks nevarētu vienoties par īres maksu un noteikt to atbilstoši telpu tehniskajam stāvoklim un labiekārtojuma līmenim, kā arī citiem apstākļiem, kurus puses uzskata par svarīgiem.

Tiesa nav vērtējusi izīrēto telpu tehnisko stāvokli un pretprasībā minēto īres maksu, aprobežojoties ar atzinumu, ka prasības apmierināšana izslēdz pretprasības apmierināšanu.

Nav tiesiski iespējams atzīt par spēkā neesošu īres līgumu no 2005.gad 5.maija, jo prasītājam šajā laikā nebija īpašuma tiesību uz strīdus īpašumu.

Piedzenot no atbildētāja /pers. B/ 5000 EUR īres maksu par dzīvojamo telpu bez ērtībām, tiesa faktiski atzinusi, ka tomēr pastāv īres tiesiskās attiecības. Bez tam tiesa piedzinusi arī īri par autostāvvietu, lai gan /pers. B/ automašīnu strīdus īpašumā nav turējis un autostāvvieta nav 2005.gada 5.maija īres līgumā minēta.

Prasījumi par zaudējumu piedziņu prasītājam faktiski jāvērš pašam pret sevi, jo pēc īpašuma tiesību iegūšanas uz nekustamo īpašumu /adrese/ viņš nav izmantojis tiesības noslēgt īres līgumu ar /pers. B/ un saņemt no viņa īres maksu. Zaudējumus prasītājs ar savu bezdarbību radījis pats, nevis atbildētāji.

Nav saprotams, kāpēc zaudējumi piedzīti no /pers. B/, jo prasītājs norādījis, ka atbildētājs strīdus telpas nekad nav lietojis.

Tiesa nav izskaidrojusi atbildētājiem Civilprocesa likuma 93.pantu, ka viņiem ir jāiesniedz pierādījumi, ka apstiprinātu faktu, ka atbildētāji lieto strīdus telpas. Tādējādi tiesa nav noskaidrojusi, vai atbildētāji telpas lieto vai nelieto, tiesas secinājumi ir pretrunīgi.

Attiecībā uz to, /pers. C/ lieto /pers. D/ uz apakšīres līguma pamata nodotās telpas, atbildētāji paskaidro, ka /pers. C/ tajās ir tiesīga uzturēties tāpēc, ka draudzējas ar /pers. D/.

Atbildētājs/pers. B/ uzskata, ka viņa pretprasība ir pamatota, jo viņam ir tiesības paļauties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta noteikumu, ka prasītājam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums. Taču maksāt īres maksu 250 EUR mēnesī viņš nepiekrīt.

/pers. D/ atbildētāju apelācijas sūdzībai pievienojusies.

Par atbildētāju apelācijas sūdzību prasītāja pilnvarotais pārstāvis iesniedzis paskaidrojumus. Apelācijas sūdzības argumenti, ka tiesa ir nepareizi tulkojusi Zemesgrāmatu likuma 1.pantu un kļūdaini piemērojusi Civillikuma normas, ir nepamatoti. Zaudējumu summas aprēķinu pierāda prasības pieteikumam pievienotās izdrukas no attiecīgās interneta vietnes, saskaņā ar kuru īres maksa par strīdus telpām ir lielāka par prasītāja prasīto. Zaudējumu apmērs noteikts par visu īres objektu un tas atbilst reālajai tirgus situācijai.

Nepareizs ir apgalvojums apelācijas sūdzībā, ka tiesai nebija pamata piemērot Civillikuma 1415.pantu.

Nepelna ievērību norāde apelācijas sūdzībā uz Civillikuma 1776.pantu, jo, nepastāvot jebkādām līgumiskām attiecībām ar /pers. B/, naudas pieņemšana no viņa nevarētu tikt kvalificēta kā pienācīga rūpība minētā panta izpratnē.

Apelācijas sūdzībā nepārprotami atzīts, ka atbildētājs /pers. C/ atrodas vienīgi kā /pers. D/ draugs. Ņemot vērā, ka 2013.gada 29.oktobra

apakšīres līgums atzīts par spēkā neesošu, /pers. D/ no strīdus telpām izlikta bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas un pirmās instances tiesas spriedumu viņa nav pārsūdzējusi, /pers. C/ uzturēšanās prasītājam piederošajā īpašumā nav tiesiski pamatota, viņš no turienes ir izliekams.

Apelācijas instances tiesas sēdē atbildētāju pilnvarotā pārstāve uzturēja apelācijas sūdzību. Savukārt prasītāja pilnvarotais pārstāvis norādīja, ka apelācijas sūdzība ir nepamatota.

Atbildētāja/pers. D/ uz lietas izskatīšanu atkārtoti nav ieradusies, lai gan viņai par tiesas sēdes vietu un laiku likumā noteiktā kārtībā ir paziņots. Ņemot vērā, ka minētā atbildētāja bez attaisnojošiem iemesliem nav piedalījusies lietas izskatīšanā arī pirmās instances tiesas sēdē, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka lietu var izskatīt bez atbildētājas /pers. D/ klātbūtnes.

Motīvu daļa

Civillietu tiesu kolēģija, noklausījusies pušu paskaidrojumus, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, pārbaudījusi un novērtējusi lietai pievienotos pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma, bet pretprasība noraidāma.

Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa noteic: ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākas instances tiesas sprieduma motivācijai.

Novērtējusi pirmās instances tiesas sprieduma motīvus un to atbilstību lietā esošajiem pierādījumiem, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums prasības daļējai apmierināšanai ir pareizs un pilnībā pietiekams, tāpēc pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, līdz ar to atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektās daļas noteikumiem, apelācijas instances tiesas spriedumā nav norādāmi Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktie apsvērumi.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.pantu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzībā atbildētāju pārstāves minētie argumenti nav pamatoti.

Nav strīda par faktu, ka atbildētāji /pers. C/ un /pers. B/ noslēguši darījumu, kuru datējuši ar 2005.gada 5.maiju un nosaukuši par īres līgumu.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka darījuma būtiskas sastāvdaļas ir obligāti nepieciešamas, jo bez tām nav paša darījuma. Tā profesors K.Balodis (Ievads civiltiesībās. "Zvaigzne ABC", 2007.164.-165.lpp.) norādījis: "Tiesiskā darījuma sastāvdaļas CL 1404.panta izpratnē ir darījuma saturā ietvertie noteikumi. Kā norādīts CL 1469.pantā, tiesiskā darījuma sastāvdaļas ir vai nu būtiskas, vai dabiskas, vai nejaušas. Būtiskās sastāvdaļas (essentialia negoti-latīņu val.) ir tas viss, kas nepieciešams konkrētā tiesiskā darījuma jēdzienam un bez kā pats darījums nav iespējams (CL 1470.p.). Būtiskās sastāvdaļas ir attiecīgajam tiesiskā darījuma veidam raksturīgās neatņemamās pazīmes, kas paredzētas likumā. Šis pazīmes parasti ir noteiktas imperatīvajās likuma normās, kas ietver attiecīgā darījuma legālo definīciju".

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka īres līguma raksturīgās neatņemamās pazīmes ir ietvertas likumā "Par dzīvojamo telpu īri", proti, likuma 2.pants nosaka, ka īre ir dzīvojamās telpas nodošana citai personai par maksu. Savukārt īres maksas definīcija un pozīcijas, kas šo maksu veido, ietvertas minētā likuma 11.pantā.

Izvērtējot ar 2005.gada 5.maiju datēto darījumu, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka tas likuma "Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē nesatur īres līguma nepieciešamās sastāvdaļas. Arī Civillikuma 2120. un 2124.pants noteic, ka īres maksa ir līguma būtiska sastāvdaļa, tai 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. Faktiski ar šo darījumu abas līgumslēdzējas puses vienojušās par ārpus paša līguma jau pastāvošu saistību dzēšanu 25.gadu laikā, kas nav atzīstama par īres maksu.

Faktu, ka ar 2005.gada 5.maiju datētais darījums nav īres līgums likuma "Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē pierāda /pers. C/ rīcība, par to nepaziņojot hipotekārajam kreditoram ne 2006.gada 26.janvārī un 6.martā, ne 2008.gada 9.janvārī, lai gan šādu pienākumu viņš bija pielīdzis minētajos datumos noslēgtajos hipotēkas līgumos (1.sēj.184.,187.,190.lpp.) un to arī ievērojis attiecībā uz 2007.gada 27.novembra īres līgumu (par ko izskatāmās lietas ietvaros strīds nepastāv).

Atzinumu, ka ar 2005.gada 5.maiju datētais darījums nav atzīstams par īres līgumu un tādējādi nevar radīt tiesiskas sekas prasītājam, Civillietu tiesas kolēģija balsta arī uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, kas nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgums paliek spēkā pilnā apjomā attiecībā uz dzīvojamās mājas jauno īpašnieku. Minētās normas izpratnē prasītājam būtu saistošs atbildētāju noslēgtais darījums, proti, viņam būtu pienākums līdz 2030.gadam bez atlīdzības nodot lietošanā /pers. B/ darījumā minēto nekustamā īpašuma daļu, kas ir pretrunā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantu.

Lietā nav arī nekādu pierādījumu tam, ka ar 2005.gada 5.maiju datētajā darījumā par īrnieku nosauktais /pers. B/ strīdus nekustamajā īpašumā jebkad būtu dzīvojis. Norāde apelācijas sūdzībā, ka tiesa nav izskaidrojusi Civilprocesa likuma 93.pantu un nav noskaidrojusi, vai atbildētāji lieto telpas vai nelieto, Civillietu tiesas ieskatā ir nepamatota. Tā kā atbildētāju pilnvarotā pārstāve atsaukusies uz minēto procesuālo normu, nav pamata apšaubīt, ka viņai tās saturs ir zināms. No kā, savukārt, izriet secinājums, ka viņas pārstāvētajai pusei nebija nekādu šķēršļu pierādījumus tam, ka atbildētājs /pers. B/ patiešām laikā no 2005. līdz 2013.gadam lietojis telpas /adrese/, par saviem līdzekļiem veicis nekustamā īpašuma uzlabojumus un maksājis par elektrības lietošanu iesniegt apelācijas instances tiesai. Proti, ne tikai abu atbildētāju, kas neapšaubāmi ir ieinteresētās personas, parakstītus aktus, bet arī šo izdevumu apliecinošus maksājumu dokumentus.

Pastāvot šādiem apstākļiem, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka ar 2005.gada 5.maiju datētais līgums, visticamāk, ir noslēgts laikā, kad /pers. C/ hipotekārais kreditors uzsāka parāda piedziņas procesu un bankai ieķīlātais nekustamais īpašums tika izlikts izsolē. Tādējādi ir pietiekams pamats uzskatīt, ka apstrīdētais darījums noslēgts nolūkā saglabāt /pers. C/ tiesības lietot viņam piederējušo, bet izsolē pārdoto īpašumu. Šo secinājumu apelācijas instances tiesa balsta uz apelācijas sūdzībā norādīto, ka /pers. C/ draudzējas ar /pers. D/ un uzturas viņai uz apakšīres līguma pamata nodotajās telpās. Tādējādi ir pamats uzskatīt, ka, slēdzot apstrīdētos darījumus, atbildētāju patiesā griba nav bijusi nodibināt īres tiesiskās attiecības, bet nodrošināt /pers. C/ tiesības lietot nekustamo īpašumu arī pēc īpašuma tiesību zaudēšanas. Šo atzinumu netieši pierāda arī /pers. C/ uzsāktais administratīvais process saistībā ar viņa dzīves vietas deklarēšanu /adrese/ (1.sēj.53.-56.lpp.).

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka ar 2005.gada 5.maiju datētais darījums atzīstams par spēka neesošu arī atbilstoši Civillikuma 1415.pantam.

Nepamatots ir apelācijas sūdzības arguments, ka tiesas noteiktā īres maksa 250 EUR mēnesī par darījumā minēto īres objektu ir nesamērīga un neatbilst telpu tehniskajam stāvoklim.

No lietas materiāliem redzams, ka /pers. B/ tajā pašā dzīvojamajā ēkā 2007.gada 27.novembrī izīrēts dzīvoklis Nr.7 par 185 EUR mēnesī (1.sēj.194.-197.lpp.). Ņemot vērā, ka minētā dzīvokļa platība ir lielāka par dzīvokļa Nr.2 platību, prasītāja arguments, ka viņš strīdus platību būtu varējis izīrēt par 80 EUR mēnesī, Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā ir pamatots. To, ka dzīvokļa Nr.7 tehniskais stāvoklis būtu ievērojami labāks par dzīvokļa Nr.2 stāvokli, atbildētājs nav iesniedzis.

Nav strīda par faktu, ka nekustamajā īpašumā /adrese/ ir vairāki dzīvokļi, kas izīrēti citām personām. Tātad izīrētājs līdz nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē bija /pers. C/, un viņa rīcībā bija jābūt īres līgumiem, no kuriem būtu redzama viņa noteiktā īres maksa, kas varētu būt par pamatu pirmās instances tiesas piedzīto zaudējumu apmēra pārskatīšanai. No prasītāja pārstāvja paskaidrojumiem tiesas sēdē izriet, ka prasītājs ar pārējiem

dzīvokļu īrniekiem vienojies par citu risinājumu, īres līgumus nav slēdzis, jo īpašumu viņš pircis ģimenes vajadzībām.

Tā kā apstrīdētājā lēmumā ir iekļauta arī palīgceltne un celtniecības materiālu nojume pagalmā, tiesības novietot pagalmā automašīnu, kā arī lietot dārza teritoriju, pirmās instances tiesas atzinums, ka maksa par īres objektu varētu būt 250 EUR mēnesī, ir pamatots un faktiskajiem apstākļiem atbilstošs.

Minētais īres objekta apjoms ir pamats tam, lai atbildētājus izliktu no nekustamā īpašuma /adrese/. Tādējādi nepamatots ir apelācijas sūdzības arguments, ka spriedums ir juridiski nepareizs tāpēc, ka atbildētāji neaizņem visu nekustamo īpašumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 419.pantu gadījumā, ja lietas dalībnieks pievienojas apelācijas sūdzībai, spriedums attiecībā uz viņu nestājas spēkā.

/pers. C/ un /pers. B/ apelācijas sūdzībai pievienojusies /pers. D/, taču savus iebildumus par pirmās instances tiesas spriedumu nav iesniegusi. Atbildētāja nav iesniegusi paskaidrojumus par prasību, nav piedalījusies lietas izskatīšanā ne pirmās, ne apelācijas instances tiesā, savus iebildumus attiecībā uz apakšīres līguma izbeigšanu un viņas izlikšanu no nekustamā īpašuma /adrese/ tiesai nav darījusi zināmus. No šādas atbildētājas attieksmes pret izskatāmo lietu ir pietiekams pamats secināt, ka viņa 2013.gada 29.oktobra apakšīres līgumu parakstījusi formāli, bez patiesas gribas nodibināt īres tiesiskās attiecības.

Abu pārējo atbildētāju iesniegtajā apelācijas sūdzībā saistībā ar 2013.gada 29.oktobra apakšīres līgumu ir tikai viens arguments, proti, /pers. D/ apakšīrē nodotajās telpās uz draudzības pamata mitinās /pers. C/ un atbildētājai ir tiesības uz privāto dzīvi un telpu neaizskaramību saskaņā ar Satversmes 96.pantu.

Tā kā ar 2005.gada 5.maiju datētais darījums Civillietu tiesas ieskatā nav atzīstams par tiesiski noslēgtu īres līgumu, arī 2013.gada 29.oktobra apakšīres līgums atbildētājai nevar radīt tiesiskas sekas. Arī šī darījuma slēdzēju patiesā griba vērsta uz to, lai saglabātu lietošanā /pers. C/ viņam līdz izsolei piederējušā īpašuma daļu.

Pastāvot šādiem apstākļiem, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pārējiem apelācijas sūdzības argumentiem izskatāmās lietas ietvaros nav izšķirošas nozīmes, tāpēc tie netiek vērtēti.

Civillietu tiesas kolēģija norāda, ka pirmās instances tiesa nepamatoti atsaukusies uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.pantu, jo /pers. B/ un /pers. D/ rīcībā patvarība minētās normas izpratnē nav saskatāma.

Pirmās instances tiesa lietā iesniegtos pierādījumus novērtējusi vispusīgi un objektīvi. Tiesas secinājumi atbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, līdz ar to spriedums ir pamatots un likumīgs.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu un 42.pantu un par labu prasītājam piedzenami visi samaksātie tiesas izdevumi, par labu valstij – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 426., 430., 432.-434.pantu, Civillietu tiesu kolēģija

nosprieda:

atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. C/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, noslēgto ar 2005.gada 5.maiju datēto īres līgumu.

Atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, noslēgto ar 2013.gada 29.oktobri datēto apakšīres līgumu.

Izlikt /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, un /pers. D/, personas kods /personas kods/, no nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra Nr./numurs A/, ar visām viņiem piederošajām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

/pers. B/ pretprasību pret /pers. A/ par īres tiesisko attiecību atzīšanu, īres maksas noteikšanu un ievietošanu telpās noraidīt.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, zaudējumu atlīdzību 5 000 EUR (pieci tūkstoši *euro*).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 229,27 (divi simti divdesmit deviņus *euro*, 27 centus) un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 342,81 EUR (trīs simti četrdesmit divus *euro*, 81 centu), kopā 572,08 (pieci simti septiņdesmit divus *euro,* 08 centus).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 229,27 (divi simti divdesmit deviņus *euro*, 27 centus) un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 342,81 EUR (trīs simti četrdesmit divus *euro*, 81 centu), kopā 572,08 (pieci simti septiņdesmit divus *euro,* 08 centus).

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 229,27 (divi simti divdesmit deviņus *euro*, 27 centus) un ar lietas vešanu saistītos izdevumus 342,81 EUR (trīs simti četrdesmit divus *euro*, 81 centu), kopā 572,08 (pieci simti septiņdesmit divus *euro,* 08 centus).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 18,02 EUR (astoņpadsmit *euro*, 02 centus).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 18,02 EUR (astoņpadsmit *euro*, 02 centus).

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 18,02 EUR (astoņpadsmit *euro*, 02 centus).

Noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei (izsoles dienai) saņemt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, likumiskos 6 (sešus) procentus gadā no piedzītās un nesamaksātās zaudējumu atlīdzības summas (5 000 EUR).

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Noteikt, ka maksājuma dokuments par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu par labu valstij sprieduma labprātīgas izpildes gadījumā nekavējoties iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā no pilna sprieduma teksta sagatavošanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns sprieduma teksts sagatavots 2017.gada 29.jūnijā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese I.Jēkabsone
Tiesnese S.Vamža
Tiesnesis U.Danga