Lietas arhīva Nr. CA-0085-22/28
ECLI:LV:RAT:2022:0118.C68384520.11.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2022.gada 18.janvārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija
šādā sastāvā: tiesnesis referents Gvido Ungurs,
tiesnese Dace Kantsone,
tiesnese Agnese Veita
rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ un /pers. C/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas sakarā ar /pers. B/ un /pers. C/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021.gada 18.februāra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2020.gada 26.augustā /pers. A/ cēlusi tiesā prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 927., 1036., 1038., 1039., 1044., 1651., 1652., 2141.pantu, likuma „Par dzīvojam telpu īri" 28.^{2} pantu, lūgusi tiesu izbeigt starp pusēm pastāvošās faktiskās īres tiesiskās attiecības par dzīvokļa /adrese A/, īri un izlikt atbildētājas no minētā nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Prasības pieteikumā norādīti šādi argumenti.

[1.1] Prasītājai 2016.gada 5.maijā nostiprinātas īpašumtiesības uz ½ domājamo daļu no nekustamā īpašuma /adrese/. Prasītājas atsevišķā lietošanā ir minētā nekustamā īpašuma dzīvoklis /Nr/, kuru lieto atbildētājas. Atbildētājas lieto arī nekustamajā īpašumā esošo būvi – garāžu.

Pārņemot nekustamo īpašumu, prasītāja lūgusi atbildētājām uzrādīt vai izsniegt īres līguma kopiju, ko atbildētājas nav izdarījušas, nedz arī sniegušas atbildi vai šāds līgums pastāv.

[1.2] 2016.gada 12.aprīlī prasītāja rakstiski informējusi atbildētājas, ka nevēlās turpmāk ļaut izmantot viņām nekustamo īpašumu, aicinot atbildētājas iespējami īsākā laikā atrast citu dzīvesvietu. Līdz brīdim, kad tiks atrasta cita dzīvesvieta, prasītāja vēlējusies noslēgt ar atbildētājām īres līgumu. /pers. B/ uzstāja, ka maksu par īri līdz līguma parakstīšanai vēlas maksāt skaidrā naudā, tādēļ prasītāja piekritusi saņemt īres maksu skaidrā naudā par 2016.gada jūliju, augustu un septembri.

2018.gada 15.februārī prasītāja nosūtīja atbildētājām paziņojumu par dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu, saņemot atbildi, ka, īres līguma izvērtēšanai, atbildētājas vērsušās Juridiskās palīdzības administrācijā ar pieteikumu par juridiskās palīdzības saņemšanu. Nekāda turpmāka rīcība no atbildētājām nesekoja.

[1.3] Ievērojot, ka starp pusēm tika panākta mutiska vienošanās par īres maksas apmēru 50 *euro* mēnesī un atbildētājas kategoriski atteicās noslēgt rakstveida līgumu, 2019.gada 12.februārī prasītāja sagatavoja maksāšanas paziņojumu par īres maksu un komunālajiem pakalpojumiem, kurš tika izsniegts atbildētājām.

/pers. C/ 2019.gada 1.aprīlī veikusi samaksu 50 *euro* apmērā, kā pamatojumu norādot – īres maksa par 2019.gada februāri, tādējādi secināms, ka starp pusēm vismaz no 2019.gada 1.aprīļa pastāv faktiskās īres tiesiskās attiecības, ko ar konkludentām darbībām apstiprinājušas atbildētājas.

[1.4] 2019.gada 12.februāra maksāšanas paziņojumā par īres maksu un komunālajiem pakalpojumiem tika detalizēti norādīts maksājumu aprēķins par laika periodu no 2016.gada maija līdz 2019.gada martam, prasītājas rekvizīti un konta numurs, kā arī aprēķināts parāds par dzīvokļa lietošanu 2050,90 *euro* apmērā.

Atbildētājas nav veikušas īres maksas, komunālo maksājumu un nekustamā īpašuma nodokļa samaksu, turpinot dzīvokli lietot.

2020.gada 26.martā atbildētājām ierakstītā pasta sūtījumā nosūtīts brīdinājums par izlikšanu no dzīvojamām telpām, ar kuru atbildētājas brīdinātas, ka vairāk nekā trīs mēnešus nav veikti maksājumi par dzīvokļa īri un pamatpakalpojumiem, norādot, ka samaksa veicama līdz 2020.gada 30.aprīlim.

Parāda apmaksu atbildētājas nav veikušas, nav arī sazinājušās ar prasītāju, lai vienotos par parāda samaksas sadalījumu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021.gada 18.februāra spriedumu /pers. A/ prasība apmierināta, izbeidzot atbildētājām nekustamā īpašuma /adrese A/, lietošanas tiesības un izliekot atbildētājas ar visām viņām piederošām mantām no nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Tāpat solidāri no atbildētājām par labu prasītājai piedzīti tiesas izdevumi 390,57 *euro*.

Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.

[2.1] No Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījuma /numurs/ redzams, ka prasītājai reģistrētas īpašuma tiesības uz ½ domājamo daļu no ēkām /adrese/

Saskaņā ar 1982.gada 5.maija lietošanas līgumu, kas noslēgts starp nekustamā īpašuma iepriekšējiem īpašniekiem, prasītājas atsevišķā lietošanā ir dzīvoklis /Nr/un saimniecības ēka ar lit.Nr.2 – garāža.

Lietā nav strīda, ka atbildētājas dzīvo šajā dzīvoklī un lieto arī garāžu. Tāpat starp pusēm nav strīda, ka atbildētājām ir īres tiesības lietot dzīvokli un ka īres līgums starp pusēm nav noslēgts, savukārt ar iepriekšējo īpašnieku noslēgto īres līgumu atbildētājas ne prasītājai, ne tiesai uzrādīt nevar.

[2.2] Ievērojot, ka prasītāja īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ieguvusi 2016.gada 5.maijā, pušu savstarpējās attiecībās ir piemērojamas likuma „Par dzīvojamo telpu īri" tiesību normas.

Ņemot vērā, ka starp pusēm nav strīda par atbildētāju tiesībām lietot nekustamo īpašumu, nav pamata vērtēt atbildētāju īres tiesisko attiecību iegūšanas pamatu vai spēkā esību.

Lai arī starp pusēm nav noslēgts rakstveida īres līgums, puses apstiprinājušas, ka ir panākta mutiska vienošanās par īres maksu 50 *euro* mēnesī. Līdz ar to puses ir vienojušās par īres tiesisko attiecību būtiskajām sastāvdaļām – nekustamā īpašuma īri un īres maksas apmēru.

[2.3] Tas, ka starp pusēm nav noslēgts rakstveida īres līgums, citu īres līgumu, kurā būtu atrunāta īres maksas maksāšanas kārtība, atbildētājas uzrādīt nevar, kā arī starp pusēm nav mutiska vienošanās par īres maksas samaksas kārtību, neatbrīvo atbildētājas no īres maksas samaksas.

Pušu starpā pastāvēja mutiska vienošanās, ka atbildētājām par īri jāmaksā 50 *euro* mēnesī, tādējādi atbildētājām bija zināms, ka katru mēnesi ir jāveic prasītājai maksājums.

Attiecībā uz atbildētāju norādīto, ka iepriekšējais īpašnieks ar konkludentām darbībām piekritis, ka atbildētājas neveic īres maksas samaksu par /pers. B/ sētnieka pakalpojumiem, secināts, ka atbildētājas nav iesniegušas pierādījumus, kas to apstiprinātu. Turklāt puses, kad prasītāja kļuva par nekustamā īpašuma īpašnieci, vienojās par īres maksas apmēru un atbildētāju pienākumu veikt īres maksas samaksu.

Atbildētājas nav pierādījušas iebildumu, ka prasītāja kopš 2017.gada atteikusies pieņemt īres maksu skaidrā naudā, norādot, ka neesot tiesīga pieņemt īres maksu, jo neesot rakstiska īres līguma. Turklāt apstāklis, ka prasītāja būtu atteikusies pieņemt īres maksu skaidrā naudā, neatbrīvo atbildētājas no īres maksas samaksas. Atbildētājām bija zināma prasītājas kontaktinformācija, lai noskaidrotu, kā veikt pārskaitījumu uz prasītājas bankas kontu.

[2.4] Prasītāja 2019.gada 12.februārī izsniegusi atbildētājām paziņojumu par īres maksu un komunālajiem pakalpojumiem, kurā veikts parāda aprēķins par laika periodu no 2016.gada. Tajā norādīts prasītājas bankas konts, ko apliecina arī tas, ka atbildētāja 2019.gada 1.aprīlī ir veikusi pārskaitījumu prasītājai 50 *euro* apmērā par 2019.gada februāri.

No atbildētāju iesniegtās bankas konta izdrukas redzams, ka 2019.gada 2.aprīlī prasītāja atskaitījusi samaksāto naudu, norādot, ka maksājums nav pieņemts. Atbildētājas šādu prasītājas darbību vērtējušas kā viņas atteikšanos saņemt īres maksu, tādēļ arī turpmāk nav veikušas īres maksas samaksu, uzskatot, ka prasītāja rada šķēršļus.

Jau kopš 2016.gada jūlija, kad atbildētājas veica īres maksas samaksu skaidrā naudā pret parakstu, nepārprotami izriet, ka prasītāja vēlējās saņemt īres maksu par to, ka atbildētājas lieto viņas nekustamo īpašumu. To apstiprina arī vēlāk sūtītie paziņojumi par īres līguma noslēgšanu un prasītājas maksāšanas paziņojumi.

Prasītāja veikusi pietiekamas darbības, lai atbildētājām būtu pamats uzskatīt, ka viņa vēlas saņemt īres maksu. Tādējādi tas, ka prasītāja vienu maksājumu atskaitījusi atpakaļ, nepierāda, ka prasītāja vairs nevēlas saņemt īres makus, bet ļauj atbildētājām nekustamo īpašumu lietot bez atlīdzības. Vēl jo vairāk, ja atbildētājas būtu gribējušas vienošanos pildīt un maksāt īres maksu, viņas būtu turpinājušas katru mēnesi īres maksu pārskaitīt prasītājai uz viņas norādīto bankas kontu, tādējādi pierādot vēlmi pildīt pušu starpā esošo vienošanos par īres maksas samaksu.

Ievērojot iepriekš minēto, atzīts, ka prasītāja nav likusi atbildētājām tādus šķēršļus, kas liegtu viņām veikt pielīgtos maksājumus, un atbildētājām bija iespēja katru mēnesi maksāt prasītājai ikmēneša īres maksu, ko atbildētājas nav darījušas, kā rezultātā nokavējums ir iestājies tieši atbildētāju dēļ.

[2.5] Prasība nav celta par komunālo pakalpojumu samaksu, bet gan par atbildētāju izlikšanu no dzīvojamās telpas sakarā ar īres maksas parādu, līdz ar to nav pamata vērtēt, vai atbildētājas ir saņēmušas komunālos pakalpojumus.

Lietas izskatīšanas laikā apstiprinājies, ka atbildētājas lietojušas dzīvokli, bet nav maksājušas īres maksu. Tādējādi prasītāja ir izpildījusi saistības un nodrošinājusi atbildētājām iespēju lietot dzīvokli, savukārt atbildētājas nav veikušas īres maksas samaksu, nav pildījušas saistības.

No prasītājas 2020.gada marta maksāšanas paziņojuma redzams, ka atbildētāju parāds par dzīvokļa īri par laika periodu no 2017.gada 1.janvāra līdz 2019.gada 31.decembrim ir 1800 *euro*.

Nav pamata apšaubīt prasītājas norādīto par atbildētāju parādu, jo atbildētājām saskaņā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu ir jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Atbildētājas tiesā nav iesniegušas pierādījumus, kas dotu pamatu atzīt, ka īres maksas parāds ir mazāks par trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Tādējādi konstatējams likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta pirmās daļas 1.punktā noteiktais pamats atbildētāju izlikšanai.

Lietas materiāliem pievienotais 2020.gada 26.marta brīdinājums apstiprina, ka prasītāja atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" $28.^2$ panta otrās daļas prasībām savlaicīgi – mēnesi iepriekš, brīdinājusi atbildētājas par parāda esību un nodomu celt prasību tiesā. Atbildētājas apstiprinājušas, ka šo brīdinājumu ir saņēmušas.

[3] Apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu iesniegušas atbildētājas, pārsūdzot to pilnā apjomā un lūdzot prasību noraidīt pilnīgi.

Apelācijas sūdzībā norādīti šādi apsvērumi.

[3.1] Pirmās instances tiesa neesot ņēmusi vērā lietā esošos pierādījumus, kas pierādot, ka prasītāja ir atteikusies no īres maksas saņemšanas.

Prasītājas 2016.gada 12.aprīļa brīdinājuma vēstule pierādot, ka prasītājas ieskatā starp pusēm nepastāv īres tiesiskās attiecības, kā arī to, ka prasītāja nelūdz atbildētājām īres maksas un citu ar īri saistīto maksājumu samaksu. Minētajā vēstulē nebija norādīts īres maksas vai citu maksājumu apmērs un prasītājas norēķinu konta rekvizīti maksājumu veikšanai.

Prasītājas parakstītie apliecinājumi par īres maksas par 2016.gada jūniju – novembri saņemšanu pierādot, ka prasītāja bija piekritusi saņemt īres maksu skaidrā naudā tikai par attiecīgajiem mēnešiem.

Arī prasības pieteikumā un paskaidrojumos prasītāja nenorādot apstākļus, kas liecinātu, ka prasītāja būtu pieprasījusi īres maksu par 2016.gada decembri un turpmākiem mēnešiem, kā vienīgi tikai 2019.gada 12.februārī un 2020.gada 26.martā saņemtie prasītājas maksāšanas paziņojumi.

Saņemot prasītājas 2019.gada 12.februāra maksāšanas paziņojumu, /pers. C/ 2019.gada 1.aprīlī pārskaitīja prasītājai 50 *euro*, taču jau nākamajā dienā saņēma tos atpakaļ kā nepieņemtu maksājumu.

[3.2] Neesot saprotams, uz kāda pamata tiesa nonākusi pie secinājuma, ka atbildētājas nav vērsušās pie prasītājas, lai noskaidrotu par īres maksas samaksas veikšanu.

To, ka atbildētājas bija vērsušās pie prasītājas un 2016.gada maijā tika panākta mutiska vienošanās par īres maksu, apliecina arī prasītāja prasības pieteikumā un 2021.gada 8.februāra paskaidrojumos.

No sprieduma neesot saprotams kādēļ tas, ka prasītāja atskaitījusi atpakaļ saņemto īres maksu, nevar tikt uzskatīts par pierādījumu tam, ka prasītāja atteikusies no īres maksas samaksas.

Starp pusēm nepastāvēja nekādas vienošanās par īres maksas samaksu pēc 2016.gada decembra, un to pierādot fakts, ka prasītāja bija atteikusies pieņemt īres maksas samaksu. Mutiska vienošanās par īres maksas samaksu pastāvēja tikai laikā no 2016.gada maija līdz 2016.gada decembrim, t.i., līdz brīdim, kad prasītāja atteicās pieņemt turpmāk īres maksu.

[3.3] Īrnieka pienākums nav noskaidrot, kam ir jāmaksā par īri, bet gan tas ir izīrētāja pienākums sniegt šādu informāciju, jo īrnieks var nezināt, ka dzīvoklis ticis atsavināts un mainījies izīrētājs.

Pirmās instances tiesa neesot ņēmusi vērā faktu, ka atbildētājas nav saņēmušas nevienu rēķinu no prasītājas par ik mēnesi maksājamo īres maksu,

izņemot jau lietas materiālos esošos divus maksāšanas paziņojumus uzreiz par trīs gadu periodu kopā kā atbildētāju neizpildītās parādsaistības.

Ja prasītāja būtu vēlējusies saņemt īres maksu, tad jau 2017.gadā, to nesaņemot, būtu vērsusies ar pretenziju par īres maksas samaksas kavējumu.

[3.4] Prasītājas nekonsekventā rīcība, tas ir, atteikšanās pieņemt īres maksu, centieni panākt jauna īres līguma noslēgšanu, tad pēkšņa 2019.gada 12.februāra maksājuma paziņojuma izsniegšana, tad /pers. C/ 2019.gada 1.aprīļa maksājuma nepieņemšana, radījusi šaubas par viņas tiesībām vienpersoniski pieprasīt un saņemt īres maksu. Pārliecību par prasītājas tiesībām pieprasīt un saņemt no atbildētājām ar īri saistītos maksājumus neesot radījis arī prasītājas 2020.gada 26.marta pirmstiesas brīdinājums un tam pielikumā pievienotais maksāšanas paziņojums, jo gandrīz identisks paziņojums izsniegts 2019.gada 12.februārī, taču, uzsākot tā apmaksu, prasītāja nepieņēma veikto pārskaitījumu. Tāpēc atbildētājas vērsušās pēc juridiskās palīdzības, bet tad prasība jau bija celta tiesā.

Par to, ka atbildētāju īrētais dzīvoklis atrodas prasītājas atsevišķā valdījumā, atbildētājas esot uzzinājušas tikai šīs civillietas ietvaros.

Atbildētāju ieskatā prasītājai, kļūstot par īpašuma līdzīpašnieci, vajadzējis rīkoties konsekventi un pārņemt iepriekšējā īpašnieka kā izīrētāja saistības, attiecīgi paziņojot atbildētājām par izīrētāja saistību pārņemšanu, vienojoties par turpmāku īres maksas apmēru un maksāšanas kārtību un pieņemot īres maksas samaksu, nevis mēģinot visādiem mākslīgiem veidiem izvairīties no īres maksas saņemšanas un panākt jauna īres līguma ar atbildētājām nelabvēlīgiem nosacījumiem noslēgšanu.

[3.5] Atbildētājas 2021.gada februārī vērsušās tiesā ar lūgumu izskatīt lietu tiesas sēdē, nevis rakstveida procesā, tomēr pirmās instances tiesa šo lūgumu esot nepamatoti noraidījusi.

Atbildētāju ieskatā lieta gan procesuālo tiesību normu dēļ, gan tās komplicētības dēļ nevarēja tikt pakļauta iztiesāšanai rakstveida procesā, bet to bija nepieciešams skatīt mutvārdu procesā, jo tikai tā atbildētājas varēja pilnvērtīgi izmantot savas procesuālās tiesības.

Tāpat pirmās instances tiesa, neskatoties uz atbildētāju lūgumu atbrīvot vai vismaz samazināt atlīdzināmo tiesāšanās izdevumu apmēru un neizvērtējot objektīvos ar lietu saistītos apstākļus, nepamatoti nospriedusi piedzīt solidāri no atbildētājām par labu prasītājai tiesas izdevumus pilnā apmērā.

[4] Prasītāja rakstveida paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norāda, ka uzskata to par nepamatotu šādu apsvērumu dēļ.

[4.1] Atbildētājas joprojām turpinot bez atlīdzības lietot dzīvokli, kas norādot, ka, iesniedzot apelācijas sūdzību, atbildētājas vēlas panākt sprieduma spēkā stāšanās novilcināšanu.

Arī pēc prasības pieteikuma iesniegšanas atbildētājas neesot veikušas nevienu maksājumu nedz par dzīvokļa īri, nedz arī par komunālajiem maksājumiem, neskatoties uz to, ka nekādi šķēršļi samaksai nepastāv.

Ja atbildētājas būtu vēlējušās veikt samaksu un bija kādas neskaidrības, viņas šo gadu garumā varēja bez jebkādiem šķēršļiem vērsties pie prasītājas, lai skaidrotu situāciju par samaksas iespējām. Savukārt prasītājas mēģinājumus sazināties atbildētājas esot ignorējušas.

[4.2] Prasītāja savu gribu saņemt īres maksu esot skaidri izteikusi, nosūtot brīdinājumus par īres maksas parādiem. Līdz ar to atbildētāju argumenti par pretējo esot viņu subjektīvais viedoklis, kas neesot pamatots.

Turklāt pašas atbildētājas apstiprina, ka starp pusēm bija panākta vienošanās par īres maksas apmēru. Nekādas citas vienošanās pušu starpā netika noslēgtas, tāpēc neesot pamatots arguments, ka atbildētājām bija pamats uzskatīt, ka prasītāja būtu atteikusies no īres maksas un ka atbildētājām ir tiesības bez atlīdzības lietot svešu īpašumu.

[4.3] Gadījumā, ja bija šaubas par prasītājas tiesībām saņemt īres maksu, atbildētājām bija tiesības par to celt iebildumus un pieprasīt par šo apstākli papildus informāciju.

Tikai šīs lietas ietvaros atbildētājas norādījušas, ka piedāvātais īres līgums bijis viņām nelabvēlīgs. Līdz lietas ierosināšanai nekādi iebildumi par īres līguma nosacījumiem no atbildētāju puses netika celti.

Turklāt atbildētājas varēja sniegt prasītājai atbildi, norādot tos nosacījumus, kurus viņas neapmierina, kā arī piedāvāt savu īres līguma variantu, taču tas neesot darīts.

[5] Pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, Civillietu tiesas kolēģija konstatējusi, ka pēc lietas izskatīšanas pēc būtības uzsākšanas – lietas dalībnieku paskaidrojumu noklausīšanās, konkrētajā civillietā ir iespējams nodrošināt lietas dalībnieku procesuālo tiesību ievērošanu, turpmāk izskatot lietu rakstveida procesā, un vienbalsīgi atzinusi, ka nav nepieciešams lietu turpmāk iztiesāt tiesas sēdē.

Par civillietas iztiesāšanu rakstveidā lietas dalībnieki informēti laikus un Civilprocesa likuma 56.pantā noteiktajā kārtībā *(lietas 175.-176.lapa)*.

[5.1] Pēc tiesas paziņojuma par lietas izskatīšanu rakstveida procesā puses iesniegušas savas debašu runas rakstveidā, norādot, ka tām nav iebildumu turpmāk izskatīt lietu rakstveida procesā un uzskata, ka var pabeigt lietas izskatīšanu pēc būtības *(lietas 179.-184., 188.-195., 198.-199., 211.lapa)*.

Motīvu daļa

[6] Civillietu tiesas kolēģija, izvērtējusi apelācijas sūdzības motīvus, pārbaudījusi un novērtējusi lietai pievienotos rakstveida pierādījumus, uzskata, ka prasība nav pamatota un ir noraidāma.

[7] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Ar apelācijas sūdzību nav apstrīdēti šī sprieduma 2.1.punktā norādītie pirmās instances tiesas konstatētie fakti, tajā skaitā, ka starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības par dzīvokļa /adrese A/, īri. Līdz ar to apelācijas instances tiesa atkārtoti šos faktus nepārbauda.

[8] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri", kas bija spēkā līdz 2021.gada 30.aprīlim, 28.^{2}panta pirmās daļas 1.punkts, ar ko pamatota celtā prasība, paredzēja izīrētāja tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, gadījumā, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

No minētās tiesību normas izriet, ka absolūts priekšnoteikums izīrētāja tiesības izlietošanai ir trīs mēnešu neizpildīta īrnieka maksājuma saistība jeb parāda esība un nokavējums.

Pēc būtības analoga tiesību norma ietverta arī šobrīd spēkā esošā Dzīvojamo telpu īres likuma 24.panta pirmās daļas 1.punktā, paredzot izīrētāja tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja īrnieks nemaksā īres maksu, lai gan viņam ir nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar

dzīvojamās telpas īres līgumu, un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu īres maksu, ja vien dzīvojamās telpas īres līgumā nav noteikts lielāks pieļaujamais kavēto maksājumu apmērs.

Savukārt judikatūrā atzīts, ka izlikšana no dzīvojamās telpas ir piemērojama kā sankcija par īres līguma noteikumu nepildīšanu un tiesas pienākums ir vērtēt visus apstākļus kopumā, kas ir īres un pamatpakalpojumu maksas parāda izveidošanās pamatā *(sk. Senāta 2018.gada 27.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-80/2018)*.

[8.1] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmā daļa noteica, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos, bet piektā daļa – ka dzīvojamās telpas īres līgumā norādāma persona, kurai maksājama īres maksa (..), šīs personas dzīvesvietas adrese vai juridiskā adrese. Ja maksājumi veicami bezskaidras naudas norēķinu kārtībā, līgumā norādāms bankas konts, kurā veicama iemaksa.

Lietā nav strīda, ka atbildētāju dzīvesvieta strīdus dzīvoklī bija reģistrēta jau 1960.gada 29.jūlijā *(lietas 16., 52.-62.lapa)*, bet, mainoties strīdus dzīvokļa īpašniekiem un prasītājai, 2016.gada 5.maijā kļūstot par atbildētājas lietošanā esošā dzīvokļa īpašnieci *(lietas 22.lapa)*, jauns dzīvojamās telpas īres līgums ar atbildētājām nav noslēgts.

Tāpat lietā nav strīda, ka prasītāja rēķinus par dzīvojamo telpu īri atbildētājām nekad nav izsniegusi un atbildētājas īres maksu par viņu lietoto dzīvokli prasītājai ir maksājušas skaidrā naudā tikai par laika periodu no 2016.gada jūlija līdz 2016.gada novembrim *(lietas 64.-66.lapa)*, bet turpmāk nav maksājušas, lai arī atzīst savu īrnieku pienākumu, norādot, ka pati prasītāja kopš 2016.gada decembra atteikusies no īres maksas saņemšanas un nav arī informējusi atbildētājas par to, kā, kad un kur maksājumi turpmāk veicami.

[8.1.1] Atbildētāju paskaidrojumus par to, ka prasītāja kopš 2016.gada decembra atteikusies pieņemt no viņām īres maksu, faktiski apstiprina prasītājas 2018.gada 15.februāra vēstule atbildētājām par dzīvojamo telpu īres līguma noslēgšanu, jo atbildētāju pienākums maksāt īres maksu par laika periodu no 2016.gada decembra tajā nav pat pieminēts, kā arī nedz šajā vēstulē, nedz tai pievienotajā dzīvojamo telpu īres līguma projektā nav norādīts prasītājas bankas konts, kurā maksājumi būtu izdarāmi *(lietas 10.-11.lapa)*.

Vēl jo vairāk, Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka faktu, par to, ka prasītāja apzināti nav informējusi atbildētājas par īres maksas maksāšanas kārtību un termiņiem netieši apstiprina arī prasītājas 2018.gada 11.aprīļa iesniegums Rīgas domes Personu dzīvesvietas reģistrācijas komisijai par atbildētāju deklarētās dzīvesvietas /adrese A/, ziņu anulēšanu, kas pamatots ar prasītājas jau iepriekš 2016.gadā konsekventi pausto pozīciju, ka atbildētājas strīdus dzīvojamo telpu aizņēmušas patvarīgi un lieto to bez tiesiska pamata *(skat. Rīgas domes Personu dzīvesvietas reģistrācijas komisijas 2018.gada 12.aprīļa atbildi Nr.DMV-18-6805-ap par iesnieguma izskatīšanu un prasītājas /pers. D/ adresēto 2016.gada 12.aprīļa brīdinājuma vēstuli (lietas 16., 63.lapa))*.

[8.1.2] Lietas materiālos redzams, ka prasītāja tikai 2019.gada 12.februārī izsniegusi atbildētājām maksāšanas paziņojumu par īres maksu un komunālajiem pakalpojumiem *(lietas 15.lapa)*, norādot bankas kontu, kurā maksājumi izdarāmi, uzreiz norādot uz izveidojušos īres maksas un komunālo pakalpojumu parādu par laiku no 2016.gada maija līdz 2019.gada martam 2050,90 *euro*.

Tajā pašā laikā lietā nav strīda, ka 2019.gada 1.aprīlī atbildētāju pārskaitīto īres maksu par 2019.gada februāra mēnesi prasītāja nav pieņēmusi un jau nākamajā dienā – 2019.gada 2.aprīlī, bez jebkāda paskaidrojuma atgriezusi atpakaļ *(lietas 71.lapa)*.

Tāpat lietā nav strīda, ka pēc tam līdz pat 2020.gada 26.marta pirmstiesas brīdinājumam, kas izsniegts atbildētājām 2020.gada 30.aprīlī *(lietas 18.-21.lapa)*, prasītāja nekādus citus paziņojumus vai rēķinus par īres maksas samaksu atbildētājām nav izsniegusi vai sūtījusi.

[8.1.3] Par pamatu prasītājas atteikumam izsniegt atbildētājām īres maksas rēķinus un pieņemt īres maksājumus nevarēja būt apstāklis, ka puses kopš 2016.gada nav spējušas rakstveidā vienoties par īres līguma nosacījumu grozījumiem, jo saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri", kas bija spēkā līdz 2021.gada 30.aprīlim, 8.pantu prasītājai ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums.

Savukārt, ja sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu ir radies strīds, tas izšķirams tiesā (sk. arī Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumus), taču lietā nav strīda, ka prasītāja ar šādu prasību tiesā nav vērsusies.

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst par pamatotiem atbildētāju apelācijas sūdzības argumentus, ka viņām pastāvēja pamatotas šaubas par saistībām pret prasītāju, tajā skaitā īres maksas apmēru, tās maksāšanas kārtību un termiņiem, jo likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantā noteiktajā kārtība attiecīga rakstveida vienošanās par dzīvojamās telpas īres līguma grozījumiem starp pusēm nebija noslēgta, bet prasītājas faktiskā rīcība, laika periodā no 2016.gada decembra līdz pat 2019.gada februārim nepieprasot īres maksu, bet pēc tam atsakoties to pieņemt, varēja radīt atbildētājām maldīgu priekšstatu, ka īres maksa tikusi atlaista, kā to paredz Civillikuma 2121.pants.

[8.1.4] Pēc būtības pareizs ir pirmās instances tiesas secinājums, ka viena maksājuma atgriešana atbildētājām pati par sevi vēl nevar liecināt par prasītājas atteikumu saņemt īres maksu par strīdus dzīvojamās telpas izīrēšanu un neatbrīvo atbildētājas no īres maksas samaksas par strīdus periodu, taču šā sprieduma 8.1.-8.1.3.punktā konstatētie apstākļi to kopumā un savstarpējā saistībā Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā nedod pamatu atzīt atbildētāju nokavējumu īres saistību izpildīšanā, jo saskaņā ar Civillikuma 1656.pantu parādnieks nav nokavējis, ja nokavējuma iemesls ir viņa pamatotas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa vai par tās apmēru.

Turklāt, kā redzams lietas materiālos, prasītāja nav pieņēmusi nevienu atbildētāju īres maksājumu arī pēc prasības celšanas, atgriežot tos visus atpakaļ un turpinot bez jebkāda tiesiska un faktiska pamata paust pozīciju, ka atbildētājas strīdus dzīvojamo telpu lieto, nepastāvot īres tiesiskajām attiecībām *(lietas 200.-207.lapa)*. Savukārt saistības izpildījuma nepieņemšana bez tiesīgiem iemesliem liecina par paša kreditora pielaistu nokavējumu (Civillikuma 1658.pants).

[8.2] Senāta Civillietu departamenta 2004.gada aprīļa tiesu prakses apkopojumā „Tiesu prakse, piemērojot likumu „Par dzīvojamo telpu īri"" norādīts, ka īrnieku varēs vainot par īres maksas nenomaksāšanu ar sekām, kas paredzētas likuma 28.^{2}panta pirmajā daļā, ja izīrētājs būs norādījis īrniekam, kur, kad, un kādā veidā īres maksa nomaksājama. Tas norādāms īres līgumā kā nosacījums. Ja šādi nosacījumi nav norādīti īres līgumā, tad izīrētājam pienākums paziņot īrniekam, kā nomaksājama īres maksa (kad, kur, skaidrā naudā, ar pasta pārskaitījumu, iemaksājot bankas kontā un tml.).

Arī judikatūrā atzīts, ka tiesai, skatot prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas sakarā ar īres un komunālo pakalpojumu maksas parādu, nepieciešams konstatēt parāda esamību un nokavējumu, savukārt atsauce tikai uz īres līgumā pielīgto maksājumu apmēru nav pietiekama, it īpaši, gadījumā, ja notikusi izīrētās dzīvojamās telpas īpašnieka maiņa (*sk. Senāta 2017.gada 20.septembra sprieduma lietā Nr.SKC-325/2017 11.1.punktu*).

Lai gan konkrētajā gadījumā ir konstatējama īres maksas parāda esība, jo atbildētājas nepastrīd faktu, ka par strīdus laika periodu īres maksa prasītājai nav samaksāta, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka izskatāmās lietas apstākļos nav pamata atzīt, ka atbildētājas ir pieļāvušas nokavējumu Civillikuma 1652.panta izpratnē, jo prasītāja īres maksas samaksas kārtību un termiņus atbildētājām pienācīgā kārtā nebija paziņojusi un atbildētāju nokavējuma iemesls bija viņu pamatotas šaubas par izpildāmo saistību (sk. šā sprieduma 8.1.4.punktu).

Nekonstatējot atbildētāju pieļautu saistību izpildes nokavējumu, apelācijas instances tiesa uzskata, ka atbildētājām kā īriecēm nav piemērojamas likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 1.punktā noteiktās nelabvēlīgās sekas. Līdz ar to prasītājas prasība par dzīvokļa /adrese A/, īres tiesisko attiecību izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu no minētā nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas kā nepamatota ir noraidāma.

[9] Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka pirmās instances tiesa devusi kļūdainu novērtējumu lietas faktiskajiem un juridiskajiem

apstākļiem, kā rezultātā nepareizi piemērota likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmā daļa un nepamatoti apmierināta prasība par atbildētāja izlikšanu no dzīvojamās telpas.

Vienlaikus Civillietu tiesas kolēģija pretēji apelācijas sūdzībā apgalvotajam nekonstatē procesuālo tiesību normu pārkāpumus, pirmās instances tiesai izskatot lietu rakstveidā.

Atbilstoši Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.panta pirmajai daļai civillietu tiesa var izskatīt rakstveida procesā, ja iespējams nodrošināt lietas dalībnieku procesuālo tiesību ievērošanu un tiesa nav atzinusi par nepieciešamu lietu iztiesāt tiesas sēdē. Par civillietas iztiesāšanu rakstveidā tiesa laikus informē lietas dalībniekus, nosakot termiņu papildu paskaidrojumu vai citu procesuālo lūgumu iesniegšanai.

Lietas materiālos redzams, ka lietas dalībniekiem 2021.gada 28.janvārī paziņots par lietas izskatīšanu rakstveida procesā 2021.gada 18.februārī, informējot viņus par tiesībām līdz 2021.gada 11.februārim pieteikt lūgumus un iesniegt tiesā rakstveida paskaidrojumus *(lietas 83.lapa)*.

Apelācijas sūdzībā nav paskaidrots, kā tieši lietas izskatīšana rakstveida procesā varēja liegt atbildētājām sacīkstes formā realizēt savas Civilprocesa likuma 74.panta otrajā daļā garantētās tiesības, tajā skaitā iesniegt lietā pierādījumus, kā arī nav norādīti konkrēti pierādījumi, kuru iesniegšana rakstveida procesā būtu bijusi apgrūtināta vai neiespējama.

[10] Civilprocesa 41.panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Lietā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētājām šajā lietā būtu bijuši tiesas izdevumi, tādējādi to piedziņai no prasītājas atbildētāju labā nav pamata.

[10.1] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Ievērojot minēto un to, ka saskaņā ar Civilprocesa likuma 43.panta pirmās daļas 16.punktu atbildētājas šajā lietā bija atbrīvotas no tiesas izdevumu samaksas valsts ienākumos, no prasītājas par labu valstij piespriežami iepriekš nesamaksātie tiesas izdevumi – valsts nodeva par apelācijas sūdzības iesniegšanu, 70 *euro*.

[10.2] Tāpat saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.^{1}panta otro daļu un atbilstoši valsts nodrošinātās juridiskās palīdzības reģistrā iekļautajām ziņām par valsts nodrošinātās juridiskās palīdzības izdevumu apmēru šajā civillietā no prasītājas par labu valstij piespriežami izdevumi par valsts nodrošinātās juridiskās palīdzības sniegšanu atbildētājām 385 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, 44.^{1}, 97., 189.-193., 204.^{1}, 426., 430., 432., 434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

/pers. A/ prasību pret /pers. B/ un /pers. C/ par izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas noraidīt pilnīgi.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij tiesas izdevumus – valsts nodevu, 70 *euro* (septiņdesmit *euro*) un izdevumus par valsts nodrošinātās juridiskās palīdzības sniegšanu 385 *euro* (trīs simtus astoņdesmit piecus *euro*), kopā 455 *euro* (četrus simtus piecdesmit piecus *euro*).

Valsts nodevas 70 *euro* samaksa veicama Valsts kases kontā Nr.LV55 TREL 1060 1909 1120 0, bet izdevumu par valsts nodrošinātās juridiskās palīdzības sniegšanu 385 *euro* samaksa veicama Valsts kases kontā Nr.LV68 TREL 1060 0012 3930 0 un samaksu apliecinoši dokumenti sprieduma labprātīgai izpildei noteiktajā termiņā iesniedzami Rīgas apgabaltiesā.

Sprieduma daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu labprātīgas izpildes termiņš ir 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no sprieduma pasludināšanas dienas Senāta Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot Augstākās tiesas depozīta kontā Nr.LV83 TREL 8280 0100 0000 0 drošības naudu 300 *euro* apmērā.

Tiesnesis G.Ungurs

Tiesnese D.Kantsone

Tiesnese A.Veita