



Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2026. gada 11. martā

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Sanita Osipova, senatores Marika Senkāne un Kristīne Zīle

rakstveida procesā izskatīja /Persona A/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 20. jūnija spriedumu civillietā /Persona G/ un /Persona F/ prasībā pret /Persona A/ un /Persona B/ par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu atlīdzības piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] Mantinieki /Persona G/ un /Persona F/ cēla prasību pret bijušo mantojuma aizgādni /Persona A/ (turpmāk arī – atbildētājs) un mantojuma masā ietilpstošā nekustamā īpašuma īrnieci /Persona B/, kurā lūdz:

- atzīt atbildētāju noslēgto 2018. gada 1. janvāra īres līgumu par simulatīvu jeb fiktīvu attiecībā uz īres maksas apmēru un spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža;

- piedzīt solidāri no atbildētājiem zaudējumu atlīdzību (atrauto peļņu, ko veido tirgus vērtībai atbilstoša īres maksa) par labu katram prasītājam 3065,29 euro.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Prasītāju mātes /Persona E/ mantojums atklājās /datums/. Mantojumu pieņēma gan prasītāji kā lejupējie, gan atbildētājs /Persona A/, kurš ar Rīgas bāriņtiesas 2015. gada 11., 12. marta lēmumu iecelts par mantojuma aizgādni.

Prasītāji 2019. gada 1. martā apstiprināti mantojuma tiesībās – katrs uz 1/3 domājamo daļu no mantojuma. Ievērojot minēto, atbildētājs /Persona A/ ar Rīgas bāriņtiesas 2019. gada 9. jūlija lēmumu atsvabināts no aizgādņa pienākumu izpildes.

Atbildētājs /Persona A/ mantojuma apliecību neizņēma.

[1.2] Mantojumā tostarp ietilpst nekustamais īpašums /Adrese A/, kas sastāv no zemesgabala, uz kura atrodas piecu stāvu dzīvojamā ēka. Prasītājiem 2019. gada 3. jūlijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz 2/3 domājamajām daļām no nekustamā īpašuma.

Mantojuma aizgādnis /Persona A/ minētajā ēkā esošo dzīvojamo telpu Nr. /numurs/, kopējā platība 99,15 m², izīrēja līdzatbildētājam /Persona B/. Starp pusēm noslēgtajā īres līgumā norādīts, ka tas parakstīts 2018. gada 1.

janvārī, savukārt īres maksa noteikta 156,52euro mēnesī.

Atbilstoši SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšana birojs” novērtējumiem īres maksa par strīdus dzīvojamo telpu 2018. gadā bija nosakāma 302euro, 2019. gadā – 367 euro, 2020. gadā – 341 euro, 2021. gadā – 353 euro, bet 2022. gadā – 360 euro.

Ievērojot minēto, pušu līgumā īres maksa noteikta tikai izskata pēc, jo tā būtiski neatbilst tirgus situācijai. Tāpat jāņem vērā, ka pretēji Civillikuma 291. panta prasībām mantojuma aizgādnis nav iesniedzis īres līgumu bāriņtiesā, kā arī īres līgumā ir atsauce uz īrnieces personas apliecību, kas izdota 2020. gada 18. februārī, proti, vairāk nekā divus gadus pēc īres līguma noslēgšanas.

[1.3] Prasītāji lūdz piedzīt atlīdzību īres maksas tirgus vērtības apmērā par laiku no 2019. gada 1. marta, kad prasītāji ieguva īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, līdz 2022. gada 22. jūnijam, kad īrniece labprātīgi atbrīvoja telpas.

Atlīdzība aprēķināta par tām domājamajām daļām, par kuru piederību starp mantiniekiem nepastāv strīds citās tiesvedībās.

[2] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 20. jūnija spriedumu prasība apmierināta daļā par atbildētāju noslēgtā 2018. gada 1. janvāra dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Savukārt daļā par zaudējumu atlīdzības piedziņu no /Persona A/ prasība noraidīta, bet daļā par zaudējumu atlīdzības piedziņu no īrnieces /Persona B/ – tiesvedība izbeigta.

Pirmās instances tiesas spriedums daļā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un tiesvedības izbeigšanu daļā par zaudējumu atlīdzības piedziņu no īrnieces kā nepārsūdzēts ir stājies spēkā.

[3] Ar Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 20. jūnija spriedumu prasība pārsūdzētajā daļā apmierināta, un no atbildētāja /Persona A/ katra prasītāja labā piedzīta zaudējumu atlīdzība 3065,29euro.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs” noteica dzīvojamās telpas īres maksu, pamatojoties uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas dienā. Novērtējumi ir balstīti īres tirgus izpētē par attiecīgo laika periodu, novērtējumos noteiktā īres maksas tirgus vērtība ir balstīta reālos īres tirgū pastāvošajos piedāvājumos un noslēgtajos darījumos.

Nepastāv citu pierādīšanas līdzekļu, izņemot prasītāju iesniegto vērtējumu par īres tirgus cenām, kas varētu pierādīt prasītāju prasījuma pamatotību.

Pirmās instances tiesas spriedums daļā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu stājās spēkā. Tādēļ par nodibinātu atzīstama atbildētāja prettiesiska rīcība, kas izpaudās kā īres līguma noslēgšana par mantojumā ietilpstošās dzīvojamās telpas izīrēšanu pēc tam, kad atbildētājs bija atsvabināts no mantojuma masas aizgādņa pienākumu izpildes.

Ievērojot minēto kopsakarā ar lietā esošo īres maksas tirgus novērtējumu, secināms, ka īres līgumā noteikta būtiski mazāku īres maksa, kas neatbilda tobrīd pastāvošajām tirgus cenām.

[3.2] No Civillikuma 662. un 662.¹ panta izriet, ka atbildētājam kā mantojuma aizgādnim bija jā rūpējas par mantojumu kā krietnam un rūpīgam saimniekam, proti, jāslēdz īres līgumi ar tādu rūpību un apzinību, ar kādu viņš kā labs saimnieks pārvalda paša lietas.

Tas, ka dzīvojamā platība izīrēta par īres maksu, kas ir būtiski zemāka par tirgus vērtību, atzīstams par netipisku situāciju, līdz ar to uz atbildētāju gulstas pierādīšanas nasta atspēkot argumentu, ka viņš nav rīkojies kā krietns un rūpīgs saimnieks. Minēto neatspēko atbildētāja apgalvojums, ka īrniece ilgstoši (kopš 2011. gada) irēja

dzīvojamās telpas, un īres maksas palielināšana būtu prasījusi nesamērīgu laika ieguldījumu, kas būtu iespējams vienīgi tiesas ceļā.

Tādējādi secināms, ka atbildētājs nav izpildījis mantojuma aizgādņa pienākumu, jo pretēji krietnam un rūpīgam saimniekam izvirzītajām prasībām nav izīrējis konkrētās dzīvojamās telpas par tirgus situācijai atbilstošu, t.i., novērtējumos norādīto īres maksu.

[3.3] Lietās, kas saistītas ar negūtās īres maksas piedziņu zaudējumu atlīdzinājuma veidā, pierādīšanas priekšmetā ietilpst tikai negūtās īres maksas aprēķins un šī aprēķina pamatojums.

Tā kā novērtējumā noteiktajā īres maksā netika ietverti komunālie pakalpojumi un apsaimniekošanas maksa, nav tiesiskas nozīmes atbildētāja ierunai, ka no zaudējumiem ir atskaitāmi viņa taisītie izdevumi (tajā skaitā par komunālajiem pakalpojumiem).

[4] Par minēto spriedumu atbildētājs /Persona A/ iesniedzis kasācijas sūdzību, kurā lūdz spriedumu atcelt, pamatojoties uz šādiem argumentiem.

[4.1] No Senāta judikatūras atziņām izriet, ka negūtās peļņas aprēķinā jāņem vērā (jāatskaita) izdevumi, kas attiecināmi uz šo darbību. Piemēram, darba algas, administratīvās izmaksas, izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem, transportu, komunikācijas ierīcēm, sociālās apdrošināšanas maksājumi u. c. (sk., *Senāta 2022. gada [...] spriedumu lietā Nr. [...] SKC-H/2022*).

Neraugoties uz to, tiesa, piedzenot *bruto* īres maksu, nav ņēmusi vērā atbildētāja izdevumus par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, kā arī maksājumus par hipotekāro kredītu, ar kuru apgrūtināts nekustamais īpašums, un īpašuma apdrošināšanas maksājumus. Šajā kontekstā norādāms gan uz Civillikuma 864. pantu, kuram atbilstoši visas uz lietu gulstošās nastas un apgrūtinājumi jānes lietas īpašniekam, gan uz Civillikuma 963. pantu, kas noteic, ka prasītājiem, vēloties saņemt peļņu no sev piederošā īpašuma, arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi.

Ievērojot minēto, tiesa nepareizi piemēroja Civillikuma 1787. pantu, kas noteic atrautās peļņas aprēķināšanas kritērijus, kā arī pieļāva Civilprocesa likuma 5. panta sestās daļas noteikumu pārkāpumu.

[4.2] Tiesa kļūdaini secināja, ka mantojuma aizgādņa pienākumos ietilpa īres maksas paaugstināšanas iniciēšana.

Aizgādņa uzdevums ir saglabāt (nepasliktināt) mantojuma masas stāvoklis. Savukārt gadījumā, ja atbildētājs veiktu pasākumus īres maksas paaugstināšanai, pastāvētu reāla iespēja, ka ilggadējā īrniece vienpusēji atkāptos no īres līguma, un secīgi no dzīvojamajām telpām vispār netiktu gūti nekādi ienākumi. Jāņem vērā, ka dzīvojamajās telpās nav veikts atbilstošs remonts, kā arī tās atrodas dzīvojamās mājas, kurā nav lifta, /numurs/ stāvā.

Atbilstoši Civillikuma 289. un 663. panta noteikumiem visas darbības, kas veiktas saistībā ar mantojuma masā ietilpstošo nekustamo īpašumu, tika saskaņotas ar bāriņtiesu, kurai ik gadu tika nodotas atskaites.

[4.3] Tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 1776. pants, atbilstoši kuram tiesība prasīt zaudējumu atlīdzību ierobežo arī paša cietušā rīcība.

Tādēļ tiesiska nozīme bija piešķirama apstāklim, ka paši prasītāji, kuri saņēma mantojuma apliecību jau 2019. gada 1. martā, vairāk nekā četrus gadus neveica nekādas darbības, lai nodrošinātu tirgus situācijai atbilstošas īres maksas saņemšanu. Minēto apsvērumu tiesa nepamatoti atstāja bez ievērības.

[4.4] Pārsūdzētajā spriedumā tiesa nepamatoti atsaukusies uz SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs” novērtējumā noteikto īres maksu.

Šajā novērtējumā atspoguļotas vienīgi teorētiski iespējamās īres maksas, kas attiecīgajā dzīvojamajā mājā nemaz nepastāvēja. Turklāt tiesa nav ņēmusi vērā SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs” novērtējumā atspoguļoto datu acīmredzamo neobjektivitāti, kas atzīstams par Civilprocesa likuma 97. panta pirmās daļas

noteikumu pārkāpumu. Proti, strīdus dzīvojamo telpu īres maksa noteikta augstāka, nekā citai tajā pašā dzīvojamajā mājā esošai telpu grupai ar lielāku platību, kuru lieto paši prasītāji.

[4.5] Tiesa nepamatoti bez ievēribas atstājusi faktu, ka laikā no 2018. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 9. jūlijam, kad atbildētājs atsvabināts no mantojuma aizgādņa pienākumu izpildes, ar īri saistītie maksājumi veikti uz mantojuma masas kontiem. Minētais apstāklis kā neapstrīdēts uzskatāms par nodibinātu, kā to paredz Civilprocesa likuma 96. panta piektās daļas noteikumi.

Šobrīd piekļuve mantojuma masas kontiem ir tikai prasītājiem. Neraugoties uz to, tiesa nedz pārbaudīja īres maksas saņemšanas faktu, nedz izskaidroja prasītājiem Civilprocesa likuma 93. panta ceturtnās daļas noteikumus.

[5] Par kasācijas sūdzību sniegtajos paskaidrojumos prasītāji norāda, ka kasācijas sūdzība kā nepamatota ir noraidāma, savukārt apgabaltiesas spriedums atstājams negrozīts.

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[7] Celtās prasības pamatā norādīts uz mantojuma aizgādņa pienākumu atlīdzināt mantiniekiem īres maksu, ko viņi nav saņēmuši no mantojuma masā ietilpstošās dzīvojamās telpas nodošanas citas personas lietošanā.

Kaut arī prasītāji pauž tiesību uzskatu, ka visa prasības summa, kuru veido īres maksa tirgus vērtībā, ir zaudējumi sagaidāmās peļņas atrāvuma veidā, faktiski tajā ir ietvertas savstarpēji nošķiramas pozīcijas: 1) mantojuma masas labā īres līgumā noteiktā īres maksa 156,52 *euro* mēnesī; 2) starpība starp īres līgumā noteikto īres maksu un tās tirgus vērtību.

Attiecīgi pirmajā gadījumā ir aplūkojams mantojuma aizgādņa tiesiskais pienākums nodot mantojuma masas labā uz tiesiskā darījuma pamata saņemto atlīdzību, turpretī otrajā gadījumā izvērtējama sagaidāmās peļņas atrāvuma esība, kas saistāma ar tirgus situācijai neatbilstošas īres maksas noteikšanu īres līgumā. Tādējādi likumsakarīgi, ka katrai no minētajām pozīcijām ir atšķirīgs pierādīšanas priekšmetā ietilpstošo apstākļu tvērums, kas, ievērojot turpmāk norādītos apsvērumus, pārbaudāmajā spriedumā pretēji Civilprocesa likuma 8. panta pirmās daļas un 193. panta piektās daļas priekšrakstiem nav pienācīgi noskaidrots.

Par līgumā noteiktās īres maksas apmēru

[8] Kā tas izriet no peļņas atrāvuma vārdiskās jēgas, priekšnoteikums šādu zaudējumu konstatēšanai ir ienākumu negūšanas fakts. Secīgi apstākļi, ka kreditora labā uz tiesiska darījuma pamata ir saņemta atlīdzība par kreditora nekustamā īpašuma nodošanu citas personas lietošanā, izslēdz iespēju nodibināt kreditora peļņas atrāvumu visu minēto ienākumu apmērā.

Lietā nodibināts, ka starp mantojuma masu, kuras vārdā rīkojās atbildētājs kā mantojuma aizgādnis, un līdzatbildētāju /Persona B/ noslēgts īres līgums, kurā īres maksa noteikta 156,52 *euro* mēnesī. Tāpat lietā ir iesniegti īrnieces konta pārskati, kuriem pārbaudāmajā spriedumā nav sniegts vērtējums. Attiecīgajos konta pārskatos atspoguļots, ka viņa laikā no 2018. gada 2. janvāra līdz 2022. gada 18. augustam veica maksājumus gan atbildētājam /Persona A/, gan /Persona E/ mantojuma masai, maksājuma mērķī tostarp norādot „īre un kom.maks.” vai „dzīvoklis /numurs/” (sk.lietas 1. sējuma 306.–310. lapu).

Šajā sakarā jānorāda, ka tiesiskā darījuma atzīšana par spēkā neesošu uz tiesas sprieduma pamata pati par sevi nedod pamatu nedz secinājumam par tiesiskā pamata neesību īrniecei veikt samaksu par svešas lietas lietošanu, nedz to, ka mantojuma aizgādnis nav veicis pasākumus, lai mantojuma masas interesēs saņemtu attiecīgo atlīdzību. Tātad neatkarīgi no tiesiskā darījuma spēkā esības lietā bija noskaidrojams, vai saistībā ar faktiski pastāvošajām īres tiesiskajām attiecībām mantojuma aizgādnis no īrnieces ir saņēmis īres maksu par mantojuma masā ietilpstošā nekustamā īpašuma lietošanu.

Ja minētais fakts gūst apstiprinājumu, tad izpildās no Civillikuma 663. panta un 666. panta otrās daļas izrietošais mantojuma aizgādņa pienākums nodot mantojuma masas labā gūto atlīdzību mantiniekiem. Tātad tiktāl, ciktāl prasītāji īsteno savu interesi iegūt atlīdzību par mantojuma masā ietilpstošā nekustamā īpašuma lietošanu, kuru mantojuma masas interesēs ir saņēmis mantojuma aizgādnis, tiesiska nozīme piešķirama faktam, vai mantojuma aizgādnis ir izpildījis attiecīgo samaksas (gala norēķina sniegšanas) pienākumu. Vienlaikus pretēji kasācijas sūdzības argumentiem uzsverams, ka atbilstoši Civillikuma 1838. panta pirmajai daļai pierādīšanas nasta gulstas uz personu, kura apgalvo samaksas veikšanas faktu. Pierādījumu iegūšanas neiespējamības gadījumā šī persona var izmantot Civilprocesa likuma 93. panta otrās daļas otrajā teikumā paredzēto tiesību lūgt tiesu izprasīt attiecīgos pierādījumus.

Apkopojot minēto, jāsecina, ka pārbaudāmajā spriedumā, kļūdaini atzīstot visu prasības pamatu veidojošo atlīdzību par atrauto peļņu, nav sniegts vērtējums pierādīšanas priekšmetā ietilpstošajiem apstākļiem, kā arī lietā esošajiem pierādījumiem, kas atzīstams par Civilprocesa likuma 8. panta pirmās daļas, 97. panta pirmās un trešās daļas, kā arī 193. panta piektās daļas pārkāpumu.

Par mantojuma aizgādņa pienākuma apjomu

[9] Kā tas izriet no Civillikuma 1772. panta, sagaidāmās peļņas atrāvums ir viens no zaudējumu veidiem. Attiecīgi atbilstoši Civillikuma 1635. panta pirmajai daļai un 1779. pantam viens no to atlīdzināšanas pienākuma rašanās priekšnoteikumiem ir vainojama, prettiesiska darbība (bezdarbība).

Ievērojot dispozivitātes principu, prasītāji izšķirās uzturēt prasību nevis pret īrnieci, kura guva labumu no nekustamā īpašuma lietošanas, bet gan pret mantojuma aizgādni. Tātad viens no pārbaudāmajiem apstākļiem šajā lietā ir saistīts ar mantojuma aizgādņa pienākumu apjomu un robežām mantojuma pārvaldības īstenošanā.

[9.1] Civillikuma 662. pants (*likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2025. gada 1. janvārim*) noteic, ka aizgādnis mantojumu pārvalda ar tādu pašu rūpību un apzinību, ar kādu viņš kā labs saimnieks pārvalda savas paša lietas. Tātad likumdevējs mantojuma aizgādņa pienākumu apjomu saistījis ar minētajā tiesību normā ietvertu ģenerālklausu, kas piepildāma ar saturu, gan ņemot vērā konkrētās lietas faktiskos apstākļus, gan arī mantojuma tiesību institūta būtību.

Atbilstoši Civillikuma 662. pantam mantojuma aizgādnim ir gan tiesības, gan pienākums pienācīgi rīkoties ar mantojumā ietilpstošo mantu, lai nepieļautu tās samazināšanos, pasliktināšanos vai zaudēšanu (sk. *Senāta 2018. gada 17. maija lēmuma lietā Nr. SKC-1065/2018, ECLI:LV:AT:2018:0517.SKC106518.5.L, 6. punktu*).

Mantojuma aizgādnis ne tikai apsargā mantojumu [...], bet viņa galvenais pienākums ir rūpēties par mantojuma saglabāšanu, darbojoties mantojuma masas kā juridiskās personas interesēs (sk. *Civillikuma komentāri: Mantojuma tiesības. Sastādījuši: R. Krauze (382.–654. p.) un Z. Gencs (655.–840. p.). R.: Mans Īpašums, 1997, 207. lpp.*).

Vienlaikus arī jānorāda, ka Civillikuma 662.¹ panta trešais teikums (*likuma redakcijā, kas stājās spēkā 2025. gada 1. janvārī*) paredz, ka, pārvaldot mantojumu, aizgādnim jāņem vērā mantojuma atstājēja griba, ja tāda zināma. Kaut arī brīdī, kad atbildētājs pildīja mantojuma aizgādņa pienākumus, tiesiskajā regulējumā tieši nebija noteikta šāda prasība, jāņem vērā, ka mantojuma tiesību tiesiskais regulējums ir vērsts uz to, lai pēc iespējas noskaidrotu un ievērotu mantojuma atstājēja patieso gribu, secīgi ar minētajiem grozījumiem vienīgi precizēta šāda tiesību principa esība.

Tas nozīmē, ka kritērija „kā labs saimnieks pārvalda savas paša lietas” izpildes noskaidrošanai tiesiska nozīme piešķirama apstāklim, vai mantojuma aizgādnis veica nepieciešamās darbības, lai saglabātu mantojumu ne sliktākā stāvoklī, kādā tas bija pēc mantojuma atstājēja nāves.

[9.2] Civilprocesa likuma 189. panta trešā daļa un 190. pants noteic, ka tiesas spriedumam ir jābūt likumīgam un pamatotam. Tas nozīmē, ka tiesas spriešanas pamatuzdevumu – atrast taisnīgāko un lietderīgāko strīda risinājumu – nevar atzīt par izpildītu tad, ja spriedumā izdarītie secinājumi netiek balstīti uz apstākļu, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, vispusīgu pārbaudi un pušu iesniegto pierādījumu juridisko novērtējumu (sk.

Senāta 2017. gada 17. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-67/2017 (C28403009) 6. punktu). Novērtējot pierādījumus, tiesai ir jānosaka pierādījumu objektivitāte, patiesīgums, tie jāvērtē to kopumā, nevis izolēti, turklāt vērtējums dodams par visiem pierādījumiem (sk. *Senāta 2018. gada 19. februāra sprieduma lietā Nr. SKC-7/2018, ECLI:LV:AT:2018:0219.C15291810.1.S, 9.4.1. punktu).*

Atbildētāja ierunā norādīts, ka strīdus dzīvojamā telpa tika izīrēta līdzatbildētājai /Persona B/ kopš 2011. gada, proti, pirms mantojuma atklāšanās. Tāpat lietā iesniegta 2013. gada 4. februāra kvīts Nr. 84888 „par komunālajiem pakalpojumiem par decembri”, aprēķins par 2014. gada septembri un oktobri, kā arī mantojuma atstājējai veiktie maksājumi laikā no 2014. gada 22. jūlija līdz 2014. gada 29. oktobrim (sk. *lietas 2. sējuma 243.–245. lapa*).

Neraugoties uz to, tiesa nav sniegusi vērtējumu pierādīšanas priekšmetā ietilpstošajam apstāklim jautājumā par mantojuma atstājējas gribas izteikumu dzīvojamās telpas izīrēt atbildētājai /Persona B/. Savukārt gadījumā, ja minētais apstāklis lietas izskatīšanā pēc būtības gūst apstiprinājumu, lai nodibinātu tādu atrautās peļņas esību, ko izraisījusi mantojuma aizgādņa pienākumu neizpilde, tiesiskā nozīme piešķirama nevis īres maksas tirgus vērtībai, bet gan tam, vai tikusi nodrošināta īres maksas saņemšana atbilstoši mantojuma atstājējas gribas izteikumam.

Šajā kontekstā jāņem vērā judikatūras atziņa, ka kreditoram ir jāpierāda sakars starp to, ka peļņa tika zaudēta tieši parādnieka darbības dēļ, ka tieši tā ir radījusi kreditoram galvenos jeb pamatzaudējumus. Turklāt svarīgi spēt pierādīt, ka reāli pastāv peļņas atrāvums un tam var izmantot visus tiesiskās pierādīšanas līdzekļus (sk. *Senāta 2018. gada 14. septembra spriedumu lietā Nr. SKC-245/2018, ECLI:LV:AT:2018:0914.C20186514.1.S, 15.2. punktu, 2020. gada 27. maija spriedumu lietā Nr. SKC-309/2020, ECLI:LV:AT:2020:0527.C24044908.8.S, 11. punktu*). Tātad tieši uz prasītājiem, kuru prasība pamatota ar atrautas peļņas esību, gulstas pierādīšanas nasta jautājumā par atbildētāja noteiktās īres maksas atbilstību mantojuma atstājējas gribai.

Par atrautās peļņas noteikšanas kritērijiem

[10] Senāts ir atzinis, ka negūtās peļņas aprēķinā jāņem vērā (jāatskaita) izdevumi, kas attiecināmi uz šo darbību. Piemēram, darba algas, administratīvās izmaksas, izdevumi par komunālajiem pakalpojumiem, transportu, komunikācijas ierīcēm, sociālās apdrošināšanas maksājumi u. c. (sk., *Senāta 2022. gada [..] spriedumu lietā Nr. [..] SKC-H/2022*). Lai noteiktu sagaidāmās peļņas atrāvumu, ir jāanalizē nevis personas realizētā saimnieciskā darbība, bet gan plānotā, taču nenotikusī saimnieciskā darbība, ņemot vērā dažādus faktorus, kas var ietekmēt peļņu. Lai noskaidrotu peļņu tajā saimnieciskās darbības segmentā, par ko pastāv strīds, no ieņēmuma jāatskaita ražošanas un realizācijas izdevumi, maksājамie nodokļi (sk. *Senāta 2015. gada 22. oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-131/2015, C24083209, 6.3. punktu*).

Tā kā konkrētajā lietā prasītāji kā mantinieki faktiski aizstāv savu interesi gūt peļņu no mantojumā ietilpstošā nekustamā īpašuma (dzīvojamajām telpām), lietā bija noskaidrojami ar to saistītie izdevumi.

Neraugoties uz to, pārsūdzētajā spriedumā pretēji minētajām judikatūras atziņām norādīts, ka atrautas peļņas noteikšanā tiesiska nozīme nav piešķirama atbildētāja taisītājiem izdevumiem, kas saistīti ar nekustamo īpašumu (piemēram, apsaimniekošanas izdevumiem vai kredīta maksājumiem).

Kā vienīgo argumentu šādam secinājumam apgabaltiesa norādījusi, ka SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs” noteiktajā tirgus vērtības īres maksā neietilpst komunālie pakalpojumi un pārvaldīšanas izdevumi. Šajā kontekstā jānorāda, ka apsvērums, ka īres maksā netiek ietvertas attiecīgās pozīcijas, pats par sevi nevar būt pamats secinājumam, ka mantiniekam kā īpašniekam nav jānes nekādi ar nekustamo īpašumu saistītie izdevumi.

Ievērojot minēto, kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka tiesas spriedumā vispār iztrūkst vērtējums apstāklim, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā prasībā par atrautās peļņas piedziņu. Attiecīgi tiesa piešķirusi tiesisku nozīmi tikai vienam no peļņas noteikšanas elementiem – negūto ienākumu apmēram (īres maksu), taču nav noskaidrojusi, kādi ir šādam ienākumu gūšanas veidam raksturīgie izdevumi, kurus mantojuma interesēs ir taisījis atbildētājs.

[11] Tā kā spriedums tiek atcelts, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu /Persona A/ atmaksājama drošības nauda 300euro (sk. *lietas 3. sējuma 119. lapu*).

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 2. punktu, Senāts

nosprieda

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2025. gada 20. jūnija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atmaksāt /Persona A/ drošības naudu 300euro.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore S. Osipova Senatore M. Senkāne Senatore K. Zīle