Lietas arhīva Nr. CA-0043-23
ECLI:LV:VAT:2023:0314.C33588218.10.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Madonā 2023.gada 14.martā

Vidzemes apgabaltiesa
tiesnese referente Dz.Apine
tiesneses R.Liepiņa un E.Sudāre

izskatīja rakstveida procesā apelācijas kārtībā civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par īres līguma noslēgšanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā un /pers. C/ pretprasībā par izlikšanu no dzīvojamām telpām sakarā ar /pers. C/ pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta Dāvja Volksona apelācijas sūdzību par Vidzemes rajona tiesas 2022.gada 9.novembra spriedumu, ar kuru prasība apmierināta, bet pretprasība noraidīta.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas rajona tiesā 2018.gada 10.oktobrī saņemta /pers. B/ (turpmāk prasītāja) prasība pret /pers. C/ (turpmāk atbildētājs) par īres līguma noslēgšanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā. 2022.gada 14.janvārī Vidzemes rajona tiesā saņemti prasības precizējumi.

Ar Rīgas apgabaltiesas priekšsēdētājas Daigas Vilsones 2019.gada 21.februāra rezolūciju, saskaņā ar Civilprocesa likuma 32.[1]pantu, civillieta nodota izskatīšanai Vidzemes rajona tiesai.

[1.1] Prasības pieteikumā un tā precizējumos norādīts, ka 1977.gada 25.janvārī starp Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi un prasītājas māti /pers. D/ noslēgts beztermiņa dzīvojamo telpu īres līgums, saskaņā ar kuru īrnieces un viņas ģimenes locekles lietošanā tika nodots /adrese/.

[1.2] Nekustamajam īpašumam mainījušies īpašnieki. 2006.gada 10.augustā pēc īpašuma tiesību reģistrēšanas zemesgrāmatā par nekustamā īpašuma īpašnieku kļuva atbildētājs, kuram pilnā mērā kļuva saistošs 1977.gada 25.janvāra īres līgums. Minēto saistību pāriešanas faktu juridiski ir apstiprinājusi arī Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2011.gada 16.novembra spriedumā civillietā Nr.C35063808.

[1.3] Dzīvojamās telpas īrniece /pers. D/ mira 2015.gada 18.aprīlī, par ko atbildētājs tika informēts. Pēc viņas nāves līgumattiecības ar atbildētāju turpināja prasītāja kā īrnieces ģimenes locekle, pārņemot visus no īres līguma izrietošos pienākumus. Atbildētājs ilgstoši izvairās noslēgt īres līgumu.

[1.4] Nekustamajam īpašumam 2017.gada 23.martā uzlikts arests, kas aizliedz atsavināt un apgrūtināt ar lietu vai saistību tiesībām. Prasītāja vēlas nodrošināties pret iespējamo nekustamā īpašuma atsavināšanu vai konfiscēšanu kriminālprocesa ietvaros par labu citām personām, kā arī šo personu iespējamo patvaļu un centieniem nelikumīgi tikt vaļā no īrniekiem, dzīvojamo telpu īres līgumu ierakstot zemesgrāmatā.

[1.5] Pamatojoties uz Dzīvojamo telpu īres likuma 3., 8., 9., 10., 35.pantu, Zemesgrāmatu likuma 1., 4.pantu, Civillikuma 2126., 2174.pantu, prasītāja lūdz tiesu uzlikt atbildētājam pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas, rakstveidā noslēgt ar prasītāju īres līgumu par dzīvokļa Nr./dzīv.nr./ ar kopējo platību 79,4 m^2, /adrese/, kadastra Nr./numurs A/Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, īri ar ikmēneša īres maksu 250 EUR un īres termiņu desmit gadi, nosakot, ka īres tiesības nostiprināmas zemesgrāmatā.

[2] 2018.gada 19.decembrī tiesā saņemti atbildētāja paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasītāja 1977.gada 25.janvāra īres līguma oriģinālu nekad nav uzrādījusi. Noslēdzot nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, atbildētājs saņēma no pārdevēja terminētu 1996.gada 2.augusta /pers. D/ parakstītu dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts līdz 2001.gada 24.augustam. Tādējādi atbildētājam, noslēdzot pirkuma līgumu, saistošs kļuva tikai minētais dzīvojamās telpas īres līgums.

[2.1] 2006.gada 3.maijā prasītājas mātei tika nosūtīts paziņojums par īres maksas paaugstināšanu. Prasītāja neatzīst, ka šāds paziņojums saņemts un norāda, ka turpinājusi veikt maksājumus pēc sava ieskata pilnā apmērā, kas pierādot īres attiecību turpināšanu, bet atbildētāja tiesības saņemt vai prasīt no īrnieka atlīdzību pēc īres līguma izbeigšanās, nepierāda īres līguma turpināšanos uz likuma pamata.

[2.2] Ņemot vērā, ka nekustamajam īpašumam ir uzlikts arests, papildus apgrūtinājumus ierakstīt var tikai ar procesa virzītāja lēmumu, tādējādi nav saprotams prasītājas lūgums par līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā. Prasību lūdz noraidīt pilnībā kā nepamatotu.

[3] 2022.gada 16.jūnijā saņemta atbildētāja pretprasība par prasītājas izlikšanu no dzīvojamām telpām, kurā norādīts, ka atbildētājam kā īpašniekam ir tiesības rīkoties ar īpašumu pēc sava ieskata, lietot to, kā arī neļaut citām personām to izmantot, tajā skaitā dzīvot. Prasītāja nekustamajā īpašumā dzīvo bez jebkāda tiesiska pamata un atsakās to atbrīvot. Atbildētājs nevienam nekustamo īpašumu nav izīrējis vai iznomājis, turklāt, izdruka no zemesgrāmatas pierāda, ka brīdī, kad par nekustamā īpašuma īpašnieku kļuva atbildētājs, neviens nomas vai īres līgums zemesgrāmatā nav bijis ierakstīts. Tādējādi neviens no iepriekš noslēgtajiem īres līgumiem jaunajam īpašniekam nav saistošs. Visas īres vai nomas attiecības, kas netika koroborētas pirms īpašnieku maiņas, ir izbeigušās attiecībā pret nekustamo īpašumu un tā jauno īpašnieku.

[3.1] 2022.gada 15.septembrī tiesā saņemts prasītājas paskaidrojums par pretprasību, kurā norādīts, ka pretprasību neatzīst. Prasītāja norāda, ka šajā dzīvoklī dzīvo kopš dzimšanas, jo viņas mamma bija noslēgusi dzīvojamo telpu īres līgumu 1977.gada 25.janvārī. Turklāt, puses ir vienojušās par īres maksas apmēru 250 EUR, ko prasītāja maksā atbildētājam, kā arī apsaimnieko un aprūpē nekustamo īpašumu.

[4] Ar Vidzemes rajona tiesas 2022.gada 9.novembra spriedumu /pers. B/ prasība par pienākuma uzlikšanu noslēgt īres līguma un to ierakstīt zemesgrāmatā apmierināta. Atbildētājam uzlikts par pienākumu viena mēneša laikā no sprieduma stāšanās spēkā dienas noslēgt ar prasītāju dzīvojamās telpas – dzīvokļa Nr./nr./ ar kopējo platību 79,4 m^2, /adrese/, īres līgumu ar īres maksu 250 EUR mēnesī un termiņu desmit gadi un nostiprināt īres tiesības Rīgas rajona tiesas Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/. No atbildētāja par labu prasītājai piedzīti tiesāšanās izdevumi 744,70 EUR, ko veido valsts nodeva 140 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR un izdevumi advokāta palīdzības samaksai 600 EUR.

Atbildētāja pretprasība par izlikšanu no dzīvojamām telpām noraidīta. No atbildētāja par labu valstij piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi

9,27 EUR.

Spriedums pamatots ar šādiem faktiem un argumentiem.

[4.1] Lietā nepastāv strīds, ka 1977.gada 25.janvārī starp Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi un prasītājas māti tika noslēgts beztermiņa dzīvojamo telpu īres līgums, saskaņā ar kuru īrnieces un viņas ģimenes locekļu lietošanā nodots dzīvoklis Nr./nr./, kas atrodas dzīvojamā ēkā /adrese/ (lietas 9. -12. lapa).

Atbildētājam, pamatojoties uz 2006.gada 5.jūnija pirkuma līgumu, pieder īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese A/ (lietas 13.lapa).

Dzīvojamās telpas īrniece /pers. D/ 2015.gada 18.aprīlī ir mirusi. Prasītāja dzīvojamajās telpās dzīvoja kopš savas dzimšanas kā viņas meita un turpina dzīvot nekustamajā īpašumā arī pēc mātes nāves.

Atbildētājs nav apstrīdējis prasītājas apgalvoto, ka kopš 2015.gada septembra ik mēnesi ar pārskaitījumu viņa ir veikusi īres maksājumu 7,11 EUR apmērā, kā arī to, ka ir saņēmis līdz tam Tiesu administrācijas kontā iemaksāto īres maksu. Minēto apstiprina arī lietā iesniegtais prasītājas konta pārskats no kura redzams, ka prasītāja laika posmā no 2015.gada 9.septembra līdz 2018.gada 5.novembrim ik mēnesi ir pārskaitījusi atbildētājam īres maksu par dzīvokli 7,11 EUR apmērā (lietas 33.,34. lapa).

No prasītājas konta pārskata tiesa konstatēja, ka prasītāja laika posmā no 2021.gada 17.jūnija veica īres maksas maksājumus atbildētājam ik mēnesi 250 EUR apmērā (lietas 135. lapa), kā arī 2021.gada janvārī un 12.decembrī ir pārskaitījusi atbildētājam nekustamā īpašuma nodokli 319,86 EUR (lietas 134. lapa), ko atbildētājs neapstrīd.

[4.2] Lietā nav strīda, ka atbildētājs ar prasītāju nav noslēdzis jaunu īres līgumu rakstveidā, arī ar iepriekšējiem nekustamā īpašuma īpašniekiem īres līgumi nav noslēgti. Puses pildīja līgumu, kas bija noslēgts starp prasītājas māti un Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi – ik mēnesi veica īres maksājumus, apmaksāja piestādītos pakalpojumu sniedzēju rēķinus, savukārt atbildētājs pieņēma prasītājas veiktos maksājumus un akceptēja prasītājas dzīvošanu viņam piederošajā nekustamajā īpašumā.

[4.3] Tā kā pušu prasījumi vienam pret otru ir radušies laikā, kad Dzīvojamo telpu īres likums vēl nebija stājies spēkā, tiesa strīda atrisināšanā piemēroja likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas, jo Dzīvojamo telpu īres likums uz lietā apskatāmajām tiesiskajām situācijām neparedz nekādus noteikumus ar atpakaļejošu spēku. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2020.gada 31.decembrim) 2.pantā un Civillikuma 2112.pantā noteikts, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība. Savukārt dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 5.panta pirmās daļas noteikumiem, dzīvojamās telpas īres līgumam ir noteikta rakstveida forma, tomēr atsevišķos gadījumos darījumam, kas nav sastādīts rakstiski, ja to izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts (Civillikuma 1488.panta pirmās daļas 1.punkts).

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteikts, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Līgumus var grozīt tikai likumā noteiktajā kārtībā. Tātad pēc īrnieka nāves īres līgumiskās attiecības turpinās starp izīrētāju un bijušā īrnieka ģimenes locekļiem, kuri realizē likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 10.pantā un īres līgumā noteiktās tiesības un pilda pienākumus. Īrnieka ģimenes locekļiem ir patstāvīgas tiesības izmantot un lietot īrnieka īrēto dzīvojamo telpu, un tās nav atkarīgas no īrnieka tiesībām. Tāpēc, ja īrnieks dzīvojamo telpu atstāj un tajā paliek tikai viņa ģimenes locekļi, īres tiesiskās attiecības turpinās ar dzīvojamā telpā palikušajiem ģimenes locekļiem. Īres līguma pārformēšanai ar vienu no pilngadīgajiem ģimenes locekļiem dažkārt ir formāls raksturs, jo tas būtībā nemaina dzīvoklī palikušo īrnieka ģimenes locekļu tiesisko statusu. Īres līguma pārformēšanai uz vienu no ģimenes locekļiem ir būtiska nozīme tad, ja jārisina jautājums par aizbildņa vai aizgādņa iemitināšanu īrētajā dzīvojamā telpā, par ko lēmumu pieņem tikai īrnieks, jo tad ir nepieciešams konstatēt, kurš ir īrnieks un kuri paliek dzīvot dzīvojamā telpā kā ģimenes locekļi, un kuriem piekrišana nav jāsaņem (skatīt Krauze, R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008., 44. lpp.).

No likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 14.panta ceturtās daļas izriet, ka īrnieka nāves gadījumā pilngadīgs ģimenes loceklis ir tiesīgs prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus, ja tam piekrīt pārējie pilngadīgie ģimenes locekļi. Tātad prasītājai bija pamats dzīvot nekustamajā īpašumā.

[4.4] Atbilstoši Civillikuma 1488.pantam atzīstams, ka dzīvojamās telpas īres līguma attiecību turpināšana, ja tas izpaužas līguma saistību abpusējā izpildījumā, no seku viedokļa tiek pielīdzināma tam, it kā līgums būtu noslēgts rakstveidā. Tiesību doktrīnā izteikta atziņa, ka strīda gadījumā tiesa var atzīt īres attiecību pastāvēšanu, ja konstatēti Civillikuma 1488.pantā minētie apstākļi un nosacījumi, t.i., ja īres līguma saistības pildījuši abi līdzēji. Izpildījums parasti izpaužas telpas nodošanā īrniekam dzīvošana (lietojumā vai turējumā), īres maksas maksāšanā un īres maksas pieņemšanā (skatīt R. Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Trešais papildinātais izdevums.- Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 21.lpp.).

Augstākā tiesa norādījusi, ka jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā pieņemta, bet arī tas, ka strīdus dzīvojamā telpa bija nodota dzīvošanai likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta izpratnē; īres maksas pieņemšana pati par sevi nevar būt pamats, lai atzītu personas atrašanos dzīvoklī par likumīgu, jo katrā gadījumā par telpu lietošanu ir jāmaksā (skatīt Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2018.gada 27.jūnija spriedums lietā Nr.C13074214).

[4.5] Tā kā ir pamats uzskatīt, ka puses rakstveidā nenoslēgto līgumu pildīja, tiesa uzskatīja, ka tam ir tādas pašas sekas kā rakstītam īres līgumam, kas, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, ir saistošs arī jaunajam īpašniekam – atbildētājam. Turklāt, no lietas materiāliem to kopumā redzams, ka prasītāja un atbildētājs bija gatavi noslēgt jaunu īres līgumu. Minēto tiesas sēdē apstiprināja arī pušu pārstāvji, taču tas nav izdarīts, jo puses nespēja vienoties par īres līguma termiņu un īres maksu.

Tāpat lietā ir noskaidrots, ka prasītāja nekustamajā īpašumā tiesiski iemitinājusies pamatojoties uz 1977.gada 25.janvārī starp Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi un prasītājas māti noslēgtā īres līguma kā /pers. D/ meita.

Ievērojot likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteikto, un ņemot vērā, ka atbildētājs nav lūdzis noteikt citu īres maksu, prasītājas prasība ir apmierināma un atbildētājam uzliekams pienākums noslēgt īres līgumu ar prasītāju par dzīvokļa Nr./nr./, /adrese/ īri nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus, izņemot īres līguma termiņu, kurš nosakāms ne ilgāks par 10 gadiem ar īres maksu 250 EUR mēnesī.

Ņemot vērā lietā noskaidroto, ka līgums ar /pers. D/ bija noslēgts bez noteikta termiņa, to, ka prasītāja attiecīgajā dzīvesvietā ir dzīvojusi kopš dzimšanas, tiesas uzskatīja, ka ir pamats noteikt īres līguma termiņu 10 gadi no tā noslēgšanas dienas.

[4.6] Gadījumā ja pušu starpā pastāv strīds par īres maksas apmēru, atbildētājam ir tiesības celt prasību par īres maksas paaugstināšanu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 197.panta pirmo daļu dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanai nosakāms termiņš – viens mēnesis no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Tiesa noraidīja kā nepamatotu atbildētāja pārstāvja iebildumu, ka prasītājai, ja tā vēlējās noslēgt jaunu īres līgumu, saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 14.panta noteikumiem, vispirms bija jāvēršas ar lūgumu noslēgt līgumu pie atbildētāja, tādējādi nav ievērota jautājuma izskatīšanas kārtība ārpus tiesas ceļā.

Lietā ir noskaidrots, ka prasītāja vēlējās noslēgt rakstveida īres līgumu ar atbildētāju, turklāt ar šo lūgumu ir vērsusies tieši pie atbildētāja, ko

apstiprina 2015.gada 25.augusta prasītājas sagatavotā atbildes vēstule atbildētājam (lietas 39. lapa), kurā prasītāja aicina atbildētāju vienoties par īres maksas paaugstināšanu un īres attiecību turpināšanu. Vienlaicīgi likumā "Par dzīvojamo telpu īri" nebija paredzēta obligāta prasība vispirms risināt jautājumu par īres līguma noslēgšanu ārpustiesas ceļā. Tādējādi minētie atbildētāja iebildumi nevar būt pamats prasības noraidīšanai.

[4.7] Izejot no minētajiem apstākļiem, atbildētāja pretprasība, kas pamatota ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otro daļu, norādot, ka prasītājai nav patstāvīga pamata dzīvot atbildētājam piederošajās telpās, ir noraidāma.

[4.8] Saskaņā ar Civillikuma 1480.pantu koroborācijas sekas ir lietu tiesības piešķiršana ieguvējam [..] Darījuma iekšējos trūkumus korroborācija nenovērš.

Civillikuma 2126.pants reglamentē, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatā, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām. Atbildētāja iebildumi nevar būt šķērslis īres līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā atbilstoši Dzīvojamu telpu īres likuma Pārejas noteikumu 3.punktam. Prasītājas prasība šajā daļā ir apmierināma un ievērojot Civillikuma 2126.panta nosacījumus, minētās tiesiskās attiecības nostiprināmas zemesgrāmatā.

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

Prasītājs samaksājis tiesas izdevumus – valsts nodevu par prasību 140 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR. Līdz ar to no atbildētāja prasītājas labā piedzenami prasītāja samaksātie tiesas izdevumi 144,70 EUR.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi šajā lietā ir 9,27 EUR, kas pamatojoties uz Civilprocesa likuma 42.panta pirmo daļu, Ministru kabineta 2022.gada 11.janvāra noteikumu Nr.20 "Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu aprēķināšanas kārtība" 14.punktu, piedzenami no atbildētāja valsts labā.

Ņemot vērā, ka prasība apmierināta, no atbildētāja prasītājas labā saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta d) apakšpunktu piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi par advokāta palīdzību.

Prasītājai izsniegts orderis un rēķins par advokāta palīdzību 600 EUR (lietas 183.lapa, 112.lapa), ievērojot minēto, no atbildētāja prasītājas labā piedzenami izdevumi advokāta palīdzības samaksai 600 EUR.

[5] Par Vidzemes rajona tiesas 2022.gada 9.novembra spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza atbildētāja pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Dāvis Volksons, norādot, ka spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā. Atbildētājs lūdz noraidīt prasību pilnībā, apmierināt pretprasību un izlikt prasītāju no dzīvojamās telpas, kas atrodas /adrese/, piedzīt no prasītājas valsts nodevu par apelācijas sūdzības iesniegšanu 70 EUR apmērā, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 EUR apmērā un visus ar lietas vešanu saistītus izdevumus advokāta palīdzības samaksai.

Apelācijas sūdzība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[5.1] Tiesa nav konstatējusi, ka starp pusēm nav panākta vienošanās par īres līguma būtiskām sastāvdaļām, minēto tiesas sēdē abu pušu pārstāvji vairākkārtīgi apliecināja (audio protokols 19:29; 1:01:00 – 1:04:00). Tātad īres līgums nevar tikt atzīts par noslēgtu, jo nav saskanīga pušu gribas izteikuma.

Tiesa nav konstatējusi, ka abas puses atzīst, ka īres līgums starp pusēm nav noslēgts. Tiesas sēdē (audio protokols 26:41) šo pašu ir apstiprinājusi arī prasītājas pārstāve.

Tiesa nav konstatējusi, ka sākotnēji prasītāja cēlusi prasību ar lūgumu uzlikt par pienākumu noslēgt īres līgumu, nemainot 1977.gada īres līguma nosacījumus. Tas pierāda, ka pati prasītāja uzskata, ka 1977.gada īres līgums, kas ir noslēgts starp prasītājas māti un Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi, nav spēkā un tikai vēlāk prasību groza.

[5.2] Tiesa kļūdaini novērtējusi prasītājas 2015.gada 25.augusta vēstuli atbildētājam. Pirmkārt, ar šo vēstuli prasītāja ir apstiprinājusi, ka atbildētājs ir skaidri paudis savu nostāju par to, ka īres līgums ir zaudējis spēku ar īrnieces, proti, prasītājas mātes, nāvi. Otrkārt, vēstules 3.punkts pierāda, ka prasītāja ir bijusi pārliecināta, ka īres līgums, pretēji likumā noteiktajam, viņai nav jāpārslēdz. Minētais pierāda arī to, ka prasītāja nekad nebija vērsusies pie atbildētāja ar lūgumu par līguma pārjaunošanu. Prasītājas vēstule pierāda gan strīda pastāvēšanu, gan nespēju vienoties par īres līguma būtiskām sastāvdaļām, gan arī faktu, ka pēc prasītājas mātes nāves īres līgums tā arī netika pārjaunots.

[5.3] Tiesa kļūdaini nav konstatējusi, ka 1977.gada īres līgums ir izbeidzies kā saistību tiesība, jo saistības, kas izriet no dzīvojamo telpu īres līguma, izbeidzas ar īrnieka nāvi. Nostājas pareizību pierāda tas, ka likuma "Par dzīvojamo telpu" 14.panta ceturtā daļa paredzēja kārtību, kādā līgums var tikt pārjaunots. Ja minēto saistību varētu vienkārši mantot, šāda kārtība nebūtu vajadzīga, jo saistības pārietu arī bez tās. Turklāt šāda nostāja ir akceptēta arī jaunajā Dzīvojamo telpu īres likumā, kura 19.panta pirmās daļas 3.punkts nu jau skaidri nosaka, ka līgums izbeidzas ar īrnieka nāvi.

[5.4] Tiesa nepareizi piemērojusi likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 14.panta ceturto daļu, kas nosaka, ka īrnieka nāves vai rīcībnespējas gadījumā, kā arī dzīvesvietas maiņas gadījumā pilngadīgs ģimenes loceklis, ja tam piekrīt pārējie pilngadīgie ģimenes locekļi, ir tiesīgs prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus. Prasītāja nav vērsusies pie atbildētāja ar šādu prasību, nav saņēmusi atteikumu, un nav arī šo atteikumu pārsūdzējusi. Tieši otrādi, prasītājas 2018.gada 25.augusta vēstule pierāda, ka prasītāja uzskatīja, ka līgums viņai nav jāpārslēdz. Šobrīd termiņš lūgt līguma pārjaunojumu jau ir pagājis, jo Dzīvojamo telpu īres likums, kas ir stājies spēkā 2021.gada 1.maijā, nosaka trīs mēnešu termiņu šādam lūgumam, skaitot no iepriekšējā īrnieka nāves brīža. Tādējādi prasītāja nav ievērojusi lietas ārpustiesas izskatīšanas kārtību un nav prasījusi atbildētājam īres līguma pārslēgšanu.

[5.5] Tiesa nepamatoti piemērojusi Civillikuma 1488.panta pirmās daļas 1.punktu. Secinājums, ka līgums tika pildīts, ir kļūdains. Nav iespējams atzīt līguma esamību, ja abas puses sniedz paskaidrojumus, ka līgums nav noslēgts un vienošanās netika panākta. Apstāklis, ka īpašnieks kādā konkrētā periodā nav aktīvi izmantojis savas tiesības un vērsies tiesā ar prasību par izlikšanu, nav pielīdzināms līguma izpildei. Pasivitāte nevar tikt uzskatīta par līguma izpildi.

Lietā nav atrodami pierādījumi tam, ka atbildētājs atbilstoši tiesību normās noteiktajam būtu izteicis savu piekrišanu nodot īpašumu atbildētājas lietošanā. Arī tiesas citētajā Senāta 2018.gada 27.jūnija spriedumā lietā Nr. SKC-220/2018 šis apstāklis tika nepārprotami uzsvērts. Prasītāja nav mantojusi no savas mātes saistības, kas izriet no īres līguma. Ar prasītāju joprojām nav pārslēgts minētais īres līgums. Uz doto brīdi prasītāja faktiski dzīvo nekustamajā īpašumā bez jebkāda tiesiska pamata.

Par galveno pierādījumu tam, ka atbildētāja ir pildījusi tā arī nenoslēgtā īres līguma saistības tiesa ir atzinusi ikmēneša maksājumu 7,11 EUR apmērā vairāku gadu garumā. Šāds pierādījums ir tiktāl formāls, ka to nevar atzīt par nopietnu. Tiesai iesniegtais nekustamā īpašuma novērtējums pierāda, ka 2020.gada 14.martā nekustamā īpašuma tirgus īres maksa ir bijusi 457,00 EUR/mēnesī. Savukārt tiesa ir nodibinājusi, ka pilnībā pietiek ar 7,11 EUR maksājumu, lai varētu uzskatīt, ka līgums tiek pildīts.

[5.6] Tiesa kļūdaini piemērojusi Civillikuma 1533.panta pirmo daļu, bez jebkāda pamata atzīstot, ka starp pusēm ir panākta vienošanās par īres līguma būtiskām sastāvdaļām, līgumu pildot. Pirmkārt, tiesa ir nodibinājusi, ka vienošanās līdz galam nav panākta. Prasītājas pārstāve tiesas sēdē vairākkārt apliecināja, ka līgums starp pusēm nav noslēgts un vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām nav panākta (audio protokols 19:29; 26:41). 1977.gada līgums vairs nav spēkā. Lūgumu par līguma pārjaunošanu prasītāja nav izteikusi. Arī tiesa nevar nodibināt īres līgumu piespiedu kārtā.

Tādējādi nepastāv neviens pamats, lai prasītāja varētu tiesiski dzīvot atbildētājam piederošajā nekustamajā īpašumā.

[5.7] Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu, kura nosaka, motīvu daļā norāda lietā konstatētos faktus, pierādījumus, uz kuriem pamatoti tiesas secinājumi, un argumentus, ar kuriem noraidīti tie vai citi pierādījumi. Sprieduma motīvu daļa nesatur argumentāciju, kādēļ tiek noraidīts nekustamā īpašuma novērtējums par īres maksas tirgus vērtību 2020.gadā 450 EUR apmērā par mēnesi. Spriedumā tiesa ir noteikusi prasītājai īres maksu 250 EUR apmērā, nepamatojot, kādēļ ir pieļaujama tik liela atkāpe no nekustamā īpašuma tirgus īres maksas novērtējuma, kurš ir vienīgais lietas materiālos esošais pierādījums par faktisko tirgus vērtību.

Senāts ir atzinis, ka no Civilprocesa likuma 1.pantā ietvertajām personas tiesībām vērsties tiesā savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību aizsardzībai, 10.pantā nostiprinātā dispozitivitātes principa (procesuālās tiesības puses realizē sacīkstes formā, iesniedzot pierādījumus) un 93.panta pirmajā daļā ietvertā pierādīšanas nastas sadalījuma izdarāmi secinājumi par procesuālo kārtību, kādā tiesa nodrošina lietas izskatīšanu. Proti, tiesas uzdevums ir izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu.

[5.8] Tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 197.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka spriedumā, kas uzliek pienākumu izpildīt noteiktas darbības, tiesa nosaka, konkrēti kam, kādas darbības un kādā termiņā ir jāizpilda. Tiesas spriedumu faktiski nav iespējams izpildīt, jo īres līguma noteikumi nav pievienoti. Minētā tiesību norma neparedz tiesas tiesības ar spriedumu likt nodibināt līgumiskās attiecības. Minētā konstrukcija nav iespējama kaut vai tādēļ, ka pie šāda pienākuma uzlikšanas un neizpildes no atbildētāja puses, nav iespējama Civilprocesa 197.panta otrās daļas piemērošana.

Turklāt, pie šāda pienākuma uzlikšanas ir iespējama situācija, ka par strīdus priekšmetu kļūs blakus noteikumi, proti, maksa par apsaimniekošanas un komunālajiem pakalpojumiem, par citiem ar mājas uzturēšanu saistītajiem pakalpojumiem, samaksas termiņi, nepieciešamība veikt kosmētisko remontu, kā arī daudzas citas ne mazāk svarīgas lietas. Šādā gadījumā līguma blakus noteikumi, atbilstoši Civillikuma 1534.pantam, pārtop par būtiskām sastāvdaļām, un līguma noslēgšana atkal kļūst neiespējama.

Senāts savā judikatūrā ir attīstījis, ka Civilprocesa likuma 197.panta pirmā daļa nosaka, ka spriedumā, kas uzliek pienākumu izpildīt noteiktas darbības, tiesa nosaka, konkrēti kam, kādas darbības un kādā termiņā jāizpilda, kas nodrošina, ka sprieduma labprātīgas nepildīšanas gadījumā pēc izpildu rīkojuma saņemšanas prasītājam ir iespēja panākt sprieduma izpildi piespiedu kārtā. Pretējā gadījumā veidojas situācija, ka strīds nav izšķirts pēc būtības.

Motīvu daļa

[6] Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus pirmās instances tiesas sēdē, pārbaudījusi pierādījumus un novērtējusi prasības, pretprasības un apelācijas sūdzības motīvus, Vidzemes apgabaltiesa secina, ka apelācijas sūdzība ir daļēji pamatota, /pers. B/ prasība apmierināma daļēji, bet /pers. C/ pretprasība pilnībā noraidāma kā nepamatota.

[6.1] Apgabaltiesa atzīst, ka pirmās instances tiesa taisījusi likumīgu un pamatotu spriedumu par pretprasības noraidīšanu un prasības apmierināšanu, izņemot daļā par līguma termiņa noteikšanu uz 10 gadiem. Apgabaltiesa atzīst, ka līguma termiņš nosakāms uz pieciem gadiem, bet pārējā daļā pievienojas pirmās instances tiesas spriedumā konstatētajiem faktiem, sprieduma argumentācijai, atzīst to par pareizu un pietiekamu, tāpēc saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu to savā spriedumā neatkārto.

Apelācijas sūdzībā netiek apstrīdēti pirmās instances tiesas konstatētie fakti un apstākļi, bet tikai konkrētā dzīves gadījuma un normatīvo aktu subsumpcija.

Pirmās instances tiesa prasību apmierinājusi un pretprasību noraidījusi, pamatojoties uz trim galvenajiem faktiem, proti, prasītāja nekustamajā īpašumā iemitinājusies tiesiski, pamatojoties uz 1977.gada 25.janvārī starp Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi un prasītājas māti noslēgto īres līgumu kā īmnieces meita, prasītāja ir maksājusi atbildētājam īres maksu, tādējādi uzskatāms, ka pastāvēja faktiskās īres tiesiskās attiecības.

[6.2] Apgabaltiesa secina, ka izskatāmajā gadījumā, kad saduras Satversmē noteiktās īpašnieka tiesības uz īpašumu no vienas puses un īrnieka tiesības uz mājokli no otras puses, izvērtējams, cik tālu ir ierobežojamas īpašnieka tiesības lietot un valdīt īpašumu pretēji īrnieka tiesībām saglabāt dzīvojamo telpu.

Satversmes tiesa ir norādījusi, ka dzīvojamo telpu īres tiesiskās attiecības ir sociāli nozīmīga joma. Valsts nevar nodrošināt īpašuma tiesības uz mājokli visām personām, taču valstij jānodrošina tiesības uz privātās dzīves un mājokļa neaizskaramību. Tas nozīmē, ka indivīdam ir tiesības uz savu privāto telpu, tiesības dzīvot pēc sava prāta, iespējami minimāli ciešot no valsts vai citu personu iejaukšanās (sal. Satversmes tiesas 2005.gada 26.janvāra sprieduma lietā Nr. 2004-17-01 10.punktu).

Apgabaltiesa tāpat kā pirmās instances tiesa atzīst par pierādītu apstākli, ka prasītāja strīdus dzīvojamā telpā dzīvo no dzimšanas uz tiesiska pamata - 1977.gada 25.janvārī starp Rīgas rajona Dzīvokļu saimniecības pārvaldi un prasītājas māti noslēgto īres līgumu kā īmnieces /pers. D/ meita.

Pirmās instances tiesa pareizi atzinusi, ka izskatāmajā tiesiskajā situācijā ir piemērojams likums "Par dzīvojamo telpu īri", kas bija spēkā tiesisko attiecību pastāvēšanas laikā un prasības celšanas laikā 2018.gada 10.oktobrī. Tiesa pamatoti atsaukusies uz šī likuma 8.pantu, kas noteica dzīvojamās telpas īres līguma attiecības situācijā, kad mainās īpašnieks, proti, gadījumā, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.

Senāts 2009.gada 14.janvāra spriedumā lietā SKC-8 konstatējis, ka likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta piemērošanai ir jākonstatē īres tiesisko attiecību pastāvēšana ar iepriekšējo īpašnieku, kas izskatāmajā gadījumā ir konstatēta ar jau minēto 1977.gada 25.janvāra īres līgumu, kura tiesiskajās attiecībās prasītāja iesaistījās kā īmnieces /pers. D/ meita.

Pamatojoties uz minētajiem faktiem, tiesa pamatoti atzina, ka prasītāja strīdus dzīvojamo telpu aizņēma uz tiesiska pamata, tāpēc pretprasība par viņas izlikšanu, kas celta uz tā pamata, ka prasītāja prettiesiski aizņēmusi dzīvojamo telpu, ir noraidāma.

[6.3] Apgabaltiesa noraida apelācijas sūdzībā izteiktos iebildumus par to, ka īres tiesiskās attiecības nepastāv, jo starp prasītāju un atbildētāju nav noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums.

Apgabaltiesa ņem vērā, ka atbildētājs nekustamo īpašumu, kurā atrodas strīdus dzīvojamā telpa, ieguvis 2006.gadā uz pirkuma līguma pamata. Lietā nav strīda par to, ka atbildētājam īpašuma pirkšanas brīdī bija zināms fakts, ka nekustamajā īpašumā ir īrnieki.

ECT spriedumos ir norādīts, ka mājokļa zaudējums ir viens no nopietnākajiem mājokļa neaizskaramības tiesību apdraudējumiem (sal., ECT 2009.gada 22.oktobra sprieduma lietā „Paulić v. Croatia", pieteikums Nr. 3572/06, 43. paragrāfu un 2012.gada 18.decembra sprieduma lietā „Buckland v. the United Kingdom", pieteikums Nr. 40060/08, 65. paragrāfu). ECT ir atzinusi, ka, vērtējot līdzsvaru starp sabiedrības interesēm un indivīda tiesībām uz īpašumu, jāņem vērā, vai, iegādājoties īpašumu, persona zināja par esošiem vai iespējamiem turpmākiem šā īpašuma lietošanas ierobežojumiem vai arī tai, izrādot saprātīgu vērību, vajadzēja par tiem uzzināt (sal. ECT 2011.gada 29.marta sprieduma lietā „Potomska and Potomski v. Poland", pieteikums Nr. 33949/05, 67. paragrāfu).

Izskatāmajā lietā nav šaubu par to, ka tūlīt pēc tam, kad atbildētājs ieguva īpašuma tiesības, prasītāja un pirms tam viņas māte kā īrniece ir veikušas visus iespējamos pasākumus, lai sakārtotu attiecības ar atbildētāju dzīvokļa īres tiesību sakarā, taču attiecīga rīcība no atbildētāja puses nav sekojusi.

To pierāda Siguldas tiesas 2007.gada 23.marta lēmuma kopija, no kuras redzams, ka prasītājas māte no 2006.gada septembra ir sūtījusi atbildētājam ierakstītā vēstulē uz viņa dzīves vietu ikmēneša īres maksu par 2006.gada jūliju, augustu un turpmākajiem mēnešiem, taču atbildētājs nav

ieradies to saņemt. Aicinājums atsaukties atbildētāju kā īpašnieku 2006.gada 24.novembrī ievietots arī laikrakstā "Latvijas Vēstnesis". Atbildētājs uz šo rīcību nav reaģējis, pēc dzīvokļa iegādāšanās nav piedāvājis īrniecei noslēgt jaunu līgumu vai grozīt esošo līgumu, nav paziņojis savu bankas kontu. Ņemot vērā minētos faktus, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 410.pantu Siguldas tiesa nolēmusi pieņemt no prasītājas mātes /pers. L/ glabājumā ikmēneša īres maksu par strīdus dzīvokli. Minētais lēmums tika pildīts līdz 2015.gada augustam (lietas 26.-32.lapa, 1.sēj.).

No 2015.gada septembra līdz 2018.gada gada novembrim īres maksa, kā arī tiesai glabājumā nodotā īres maksa pārskaitīta atbildētājam uz viņa kontu (lietas 33.,34.lapa, 1.sēj.). No minētajiem lietas faktiskajiem apstākļiem apgabaltiesa tāpat kā pirmās instances tiesa secina, ka īres attiecības pastāvēja arī bez rakstiska līguma noslēgšanas, jo atbildētājs kā īpašnieks un izīrētājs neveica aktīvas darbības, lai izliktu prasītāju no viņam piederošajām telpām, ja tam pastāvēja likumisks pamats. Atbildētāja bezdarbība un prasītājas aktīva rīcība, visiem līdzekļiem cenšoties sazināties ar atbildētāju un maksāt viņam par dzīvokli ir tie apstākļi, kas norāda, ka starp pusēm pastāvēja faktiskās īres attiecības

No 2015.gada 25.augusta prasītājas vēstules atbildētājam ir redzams, ka starp pusēm ir noritējušas sarunas par īres līguma spēkā esamību, par īres maksas samaksas kārtību un apmēru, taču starp pusēm nav notikusi vienošanās, jo prasītāja uzskatīja par nepamatotu atbildētāja norādīto īres maksas apmēru un noteikumus (lietas 39.-42.lapa, 1.sēj.). Pastāvot šādiem apstākļiem ir nepamatoti atbildētāja iebildumi, ka prasītāja nav centusies nokārtot jautājumu ar atbildētāju pirms vēršanās tiesā.

[6.4] Tāpat pirmās instances tiesa pamatoti noraidījusi atbildētāja iebildumus par to, ka prasītāja neesot ievērojusi lietas pirmstiesas izskatīšanas kārtību.

Apgabaltiesa norāda, ka izskatāmajā gadījumā likumdevējs nav noteicis lietas iepriekšējas jeb pirmstiesas izskatīšanas kārtību. Lietas iepriekšējas izskatīšanas kārtība nozīmē gadījumus, kad likumdevējs tiesību normā ir skaidri noteicis, kādā iestādē un kādos termiņos prasītājam ir jāvēršas strīda risināšanai pirms vēršanās tiesā. Piemēram, lietas iepriekšējas izskatīšanas kārtība ir noteikta Autopārvadājumu likumā, likumā Par aviāciju, ja jārisina strīdi starp pārvadātājiem un pasūtītājiem jeb pasažieriem.

Savukārt likuma Par dzīvojamo telpu īri 14.panta ceturtā un piektā daļa noteic vispārīgo principu, ka īrnieka nāves vai rīcībnespējas gadījumā, kā arī dzīvesvietas maiņas gadījumā vai gadījumā, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nepilda dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktās saistības, pilngadīgs ģimenes loceklis, ja tam piekrīt pārējie pilngadīgie ģimenes locekļi, ir tiesīgs prasīt dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu ar viņu iepriekšējā īrnieka vietā, nemainot iepriekšējā īres līguma nosacījumus.

Vārdi "tiesīgs prasīt" nenozīmē lietas iepriekšējas izskatīšanas kārtību, kura minētajā likumā, kas bija spēkā prasības celšanas brīdī, nav noteikta. "Tiesīgs prasīt" ir vēršanās pie izīrētāja, bet tas var nozīmēt arī prasības celšanu tiesā bez īpašas iepriekšējas procedūras, ja nav iespējams vienoties ar īpašnieku, kā tas noticis konkrētajā gadījumā. Līdz ar to minētie apelācijas sūdzībā izteiktie iebildumi noraidāmi kā nepamatoti.

[6.5] Apgabaltiesa noraida iebildumus, ka pirmās instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu, jo sprieduma motīvu daļa nesaturot argumentāciju, kādēļ tiek noteikta īres maksa 250 EUR apmērā, ja pēc nekustamā īpašuma novērtējuma īres maksas tirgus vērtība 2020.gadā ir 450 EUR apmērā par mēnesi.

Apgabaltiesa norāda, ka saskaņā ar dispozivitātes principu atbildētājs ir izvēlējies taktiku celt pretprasību par prasītājas izlikšanu no dzīvojamām telpām un šo pretprasību ir uzturējis pirmās instances tiesā uz tā pamata, ka prasītāja dzīvo strīdus īres objektā bez tiesiska pamata, tiesas sēdē atsakoties no iebilumiem par it kā pastāvējušu 1996.gadā noslēgtu terminētu īres līgumu starp prasītāju un iepriekšējo nekustamā īpašuma īpašnieku.

Atbildētājs nav izvirzījis argumentus pret prasību par nepamatoti zemu īres maksu ne paskaidrojumos par prasību, ne pirmās instances tiesas sēdē atsaucies uz argumentiem, ka prasītājas norādītā īres maksa ir nepamatoti zema (lietas 47.-49., 171., 172., 188.,189.lapa, 1.sēj.).

Atskaiti par nekustamā īpašuma īres cenas tirgus vērtību atbildētājs iesniedzis tiesai bez papildus paskaidrojumiem par to sakarā ar tiesas 2019.gada 10.novembra pieprasījumu paziņot par izlīguma noslēgšanu laikā, kad tiesas sēdē pasludināts pārtraukums pēc pušu lūguma izlīguma noslēgšanai (lietas 96.-108.lapa, 1.sēj.). No tā secināms, minētais pierādījums iesniegts, lai apstiprinātu, ka starp pusēm notiek sarunas par izlīgumu.

Līdz ar to apgabaltiesa atzīst, ka pirmās instances tiesai spriedumā nebija jāvērtē pierādījums, sakarā ar kuru atbildētājs nav izteicis tiesai attiecīgus iebildumus pret prasību vai norādījis kā pamatojumu pretprasībai. Tiesai spriedumā saskaņā ar Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu jāizvērtē tie pierādījumi, kas pamato prasību vai pretprasību vai pierāda pretējās puses iebildumus pret prasību.

[6.6] Izvērtējot termiņu, uz kādu līgums atzīstams par noslēgtu, apgabaltiesa ņem vērā, ka prasība celta 2018.gadā, tādējādi, ceļot prasību par īres līguma noslēgšanu, prasītāja un attiecīgi arī atbildētājs varēja rēķināties ar to, ka prasības apmierināšanas gadījumā dzīvojamā telpa tiks izīrēta līdz 2028.gadam.

Ja šobrīd apelācijas instances tiesa prasību apmierinātu pilnībā, tad īres līgums tiktu atzīts par noslēgtu līdz 2033.gadam. Apgabaltiesa atzīst, ka šāda īres līguma termiņa noteikšana nesamērīgi ilgi ierobežos īpašnieka tiesības uz īpašumu, tāpēc prasība apmierināma, nosakot īres termiņu nevis uz desmit gadiem, kā lūgts prasībā, bet uz pieciem gadiem, sprieduma izpildāmības skaidrības nolūkā piemetinot, ka šis termiņš skaitāms no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

[6.7] Apgabaltiesa atzīst par pamatotu lūgumu noteikt, ka īres tiesības nostiprināmas zemesgrāmatā, taču norāda, ka tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir process, kura ietvaros zemesgrāmatu nodaļā jāiesniedz dokumenti, kas apstiprina ieraksta veikšanas pamatotību. Nostiprinājuma process prasa noteiktu laiku, un tā ilgums var būt atkarīgs no dažādiem objektīviem un subjektīviem apstākļiem (sk. Satversmes tiesas 2012.gada 7.jūnija sprieduma lietā Nr. 2011-19-01 13.3. punktu). Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 106.pantu par zemesgrāmatu veiktajām darbībām maksājama valsts un kancelejas nodeva. Savukārt atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 60.pantam personu paraksti uz nostiprinājuma lūguma jāapliecina pie notāra vai bāriņtiesā, par ko attiecīgi jāsamaksā valsts nodeva un jāveic citi maksājumi. Ņemot vērā šos apstākļus, lai neradītu starp pusēm strīdu par īres tiesību nostiprināšanas kārtību zemesgrāmatā, apgabaltiesa uzskata par nepieciešamu piemetināt, ka izdevumus par īres tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā sedz prasītāja kā puse, kura pieteikusi attiecīgo lūgumu.

[6.8] Apgabaltiesa atzīst par daļēji pamatotiem iebildumus, ka varētu būt grūtības izpildīt spriedumu, kurš noteic pusēm pienākumu mēneša laikā noslēgt īres līgumu, tāpēc sprieduma rezolutīvā daļa izsakāma nevis kā pienākuma uzlikšana noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu, bet gan kā atzīšanas prasība par to, ka starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības par prasībā norādīto dzīvojamo telpu ar īres līguma termiņu uz pieciem gadiem un prasītājas tiesībām reģistrēt to zemesgrāmatā.

Tādējādi prasības būtība netiek mainīta, jo ar spriedumu tiek noteiktas īres līguma būtiskās sastāvdaļas – priekšmets un maksa, kas norādīti prasībā, samazinot prasībā norādīto termiņu. Visi prasībā norādītie apstākļi, kā arī pretprasība par īrnieces izlikšanu liecina par to, ka starp prasītāju un atbildētāju ir izveidojušās īres tiesiskās attiecības, kuras atbildētājs neatzīst.

Fakts, ka pušu pārstāvji pirmās instances tiesas sēdē ir apliecinājuši apstākli, ka pusēm nav izdevies noslēgt līgumu rakstveidā, nav pamats prasības noraidīšanai, jo tieši šī iemesla dēļ ir celta izskatāmā prasība, kas pēc savas juridiskās būtības ir atzīšanas prasība līdzīgi kā prasības par zemes nomas tiesisko attiecību pastāvēšanu.

Līdz ar to apgabaltiesa atzīst, ka prasība ir apmierināma daļēji, nosakot, ka īres termiņš par prasībā minēto dzīvojamo telpu ir pieci gadi no sprieduma spēkā stāšanās dienas ar prasītājas tiesībām reģistrēt to zemesgrāmatā uz sava rēķina.

[6.9]] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētāja par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi, ko veido valsts nodeva

140 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR, kopā 144,70 EUR, kas piedzenami no atbildētāja par labu prasītājai.

Kaut arī prasījums ir apmierināts daļēji – nosakot īsāku īres termiņu, kā bija lūgts prasībā, tas nav pamats samazināt piedzenamo tiesas izdevumu apmēru, jo prasībai nav mantiska rakstura, tās būtība ir atzīt tiesību pastāvēšanu, kas ir apmierināta.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmo daļu no atbildētāja prasītājas labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi. Prasītāja iesniegusi zvērināta advokāta izdevumus advokāta palīdzības samaksai par 600 EUR (lietas 112., 183.lapa). Ņemot vērā, ka lieta izskatīta pirmās un apelācijas instances tiesā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta d) apakšpunktu advokāta atlīdzības izdevumi piedzenami pilnībā. Kopā piedzenami tiesāšanās izdevumi 744,70 EUR apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 195.pantu un Senāta Civillietu departamentu senatoru kopsapulces 2021.gada 15.decembra lēmumu prasītājam nosakāmas tiesības saņemt likumiskos procentus no visām ar tiesas spriedumu piedzītajām naudas summām.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 39., 42.pantu no atbildētāja par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi. To kopējais apmērs ir 9,27 EUR (lietas 2.lapa). No tiem atskaitāmi prasītājas iemaksātie 4,70 EUR, ceļot prasību (lietas 8.lapa). No atbildētāja piedzenamā summa ir 4,57 EUR.

Atbilstoši Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likuma 21.panta otrajai daļai, tiesa, izskatot civillietas un lemjot par sprieduma labprātīgas izpildes termiņu saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu, var to noteikt ne garāku par 60 dienām, izņemot gadījumus, kad spriedums izpildāms nekavējoties. Ņemot vērā piedzenamās summas apmēru, labprātīgai izpildei nosakāms 30 dienu termiņš no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Vadoties no Civilprocesa likuma 432.-434.panta, Vidzemes apgabaltiesa

nosprieda

apmierināt daļēji /pers. B/ prasību pret /pers. C/ par īres līguma noslēgšanu un ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Atzīt, ka starp /pers. C/, personas kods /personas kods/, un /pers. B/, personas kods /personas kods/, pastāv dzīvojamās telpas īres tiesiskās attiecības par dzīvojamās telpas – dzīvokļa Nr./nr./ ar kopējo platību 79,4 m^2, /adrese/, kas ierakstīta Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs C/(ar kadastra numuru /numurs D/), īri ar īres maksu 250 EUR mēnesī uz termiņu pieciem gadiem, skaitot no sprieduma spēkā stāšanās dienas, nosakot prasītājai tiesības nostiprināt īres tiesības Rīgas rajona tiesas Saulkrastu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/.

Īres maksa maksājama /pers. C/, personas kods /personas kods/, bankas kontā /konta numurs/ (SEB banka).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 744,70 EUR (septiņi simti četrdesmit četri *euro* 70 centi), kas iemaksājami /pers. B/ bankas kontā /konta numurs/ AS "Swedbank", atzīstot /pers. B/ tiesības pēc sprieduma labprātīgas izpildes termiņa notecēšanas saņemt likumiskos 6 % gadā no ar spriedumu piedzītās summas 744,70 EUR ar nosacījumu, ka likumisko procentu pieaugums apstājas, kad vēl nesamaksāto procentu daudzums sasniedzis piedzītās summas lielumu.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,57 EUR (četri *euro* 57 centi), kas iemaksājami – saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konta numurs LV51TREL2190458019000. Maksājuma mērķī jānorāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kods – 21499 un civillietu identificējoša informācija.

/pers. C/ pretprasību pret /pers. B/ par izlikšanu no dzīvojamām telpām noraidīt kā nepamatotu.

Sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summu piedziņu noteikt termiņu 30 dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Maksājumu apliecinošais dokuments par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu valsts labā iesniedzams/atsūtāms Vidzemes apgabaltiesai minētajā termiņā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā 30 dienu laikā no 2023.gada 14.marta, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 EUR apmērā, kas ieskaitāmi: saņēmējs LR Augstākā tiesa, reģistrācijas Nr.90000068892, konts LV83TREL8280010000000, BIC TRELLV22.

Tiesnese

Dz.Apine

Tiesnese

R.Liepiņa

Tiesnese

E.Sudāre