Lietas arhīva Nr. CA-1445-18/37
ECLI:LV:RAT:2018:0608.C29341217.5.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2018.gada 8.jūnijā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Olita Blūmfelde
tiesnese Inese Strelča
tiesnese Ligita Gavare
ar tiesas sēžu sekretāri Sintiju Kazaini,

piedaloties prasītājai /pers. E/, /pers. E/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. F/ un atbildētājas /pers. G/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. H/, 2018.gada 2.maijā atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu /pers. E/ prasībā pret /pers. G/ par īres termiņa pagarināšanu un /pers. G/ pretprasībā pret /pers. E/ par personas izlikšanu no dzīvojamās telpas, sakarā ar /pers. G/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 6.decembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā 2017.gada 27.janvārī /pers. E/ (turpmāk tekstā arī - prasītāja) iesniegusi prasības pieteikumu pret /pers. G/ (turpmāk tekstā arī - atbildētāja) par 1994.gada 1.jūlijā noslēgtā dzīvojamo telpu īres līguma atzīšanu par pagarinātu līdz 2024.gada 30.septembrim.

Prasības pieteikums pamatots ar šādiem argumentiem.

[1.1] Starp prasītāju un /pers. I/ (agrākās īpašnieces) pilnvaroto personu /pers. J/ 1994.gada 1.jūnijā tika noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums (turpmāk tekstā arī - īres līgums), saskaņā ar kuru prasītājai tika nodota lietošanā dzīvojamā telpa /adrese/ (turpmāk tekstā arī - dzīvoklis).

Pēc īres līgumā noteiktā termiņa notecējuma 2002.gadā neviena no pusēm pārtraukt īres attiecības nevēlējās un tās turpinājās līdz 2004.gada augustam, kad prasītājai tapa zināms, ka /pers. I/ savu īpašuma daļu pārdos un turpmāk rēķinus piestādīs jaunais īpašnieks.

Prasītāja 2005.gada decembrī saņēma pirmo maksājuma aprēķinu no SIA "Lepinga nami", kas pārstāvēja jaunu īpašnieku - atbildētāju. Aprēķinā bija norādīta paaugstināta īres maksa – 0,60 LVL par vienu kvadrātmetru iepriekšējās īres maksas 0,14 LVL vietā. Līdz 2008.gadam prasītāja apmaksāja visus piestādītos rēķinus.

[1.2] Ar 2008.gada janvāri SIA "Lepinga nami" bez iepriekšēja brīdinājuma un ekonomiska pamatojuma, sāka piestādīt rēķinus, kuros īres maksa tika norādīta 6,75 LVL par vienu kvadrātmetru. Savukārt prasītāja šos rēķinus apmaksāja 0,72 LVL apmērā par vienu kvadrātmetru, tādā apmērā, kādā bija piekritusi, jo SIA "Lepinga nami" nebija tiesīga paaugstināt īres maksu.

[1.3] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 29.janvāra spriedumu atbildētājas prasība par prasītājas izlikšanu no dzīvojamām telpām tika noraidīta, bet prasītājas pretprasība apmierināta daļēji. Tiesa atzina par pagarinātu līdz 2017.gada 28.februārim 1994.gadā 1.jūnijā noslēgto dzīvojamo telpas īres līgumu.

Sakarā ar to, ka 1994.gada 1.jūnijā noslēgtais dzīvojamo telpu īres līguma termiņš beidzās 2017.gada 28.februārī, prasītāja mēģināja vienoties ar atbildētāju par īres līguma pagarināšanu, bet atbildētāja sastādīja savu īres līgumu, kuru prasītāja nepiekrita parakstīt, jo tajā bija ietverti būtiski līguma nosacījumi, ar kuriem tika pasliktināts prasītājas, kā īrnieces tiesiskais stāvoklis.

[2] Atbildētāja rakstveida paskaidrojumos pirmās instances tiesai norādījusi, ka prasību neatzīst. Tāpat norādījusi, ka atbildētāja ir spiesta iesniegt tiesā pretprasību par ekonomiski pamatotas īres maksas noteikšanu nekustamajam īpašumam. Atbildētāja piekrīt strīda atrisināšanai bez tiesas starpniecības - noslēdzot īres līgumu starp pusēm, kas atbilst atbildētājas ekonomiskajām interesēm.

[3] 2017.gada 19.septembrī pirmās instances tiesā atbildētāja iesniegusi pretprasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no telpām.

Pretprasība pamatota ar šādiem argumentiem.

[3.1] Starp pusēm nav strīda par to, ka 1994.gada 1.jūnijā starp /pers. I/ un prasītāju tika noslēgts īres līgums par dzīvojamo telpu /adrese/ izīrēšanu.

[3.2] 2017.gada 22.jūnijā sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs SIA "Latio" ir veicis nekustamā īpašuma novērtējumu ar mērķi noteikt nekustamā īpašuma īres maksu. Minētais nekustamā īpašuma vērtējums noteic, ka īres maksa mēnesī sastāda 130 EUR jeb 4,80 EUR par vienu kvadrātmetru.

Nosakot īres maksu tikai 1,02 EUR par vienu kvadrātmetru, tā ir atzīstama par spēkā neesošu, jo minētā īres maksa vairāk kā četras reizes ir mazāka par vērtējumā noteikto, kas savukārt paredz īres līgumu atzīt par spēkā neesošu, no kā savukārt izriet, ka īres līguma termiņš nav pagarināms.

[3.3] Īres līguma 5.1.2.punkts noteic, ka īrnieks apņemas uzturēt kārtībā dzīvojamo telpu un veikt par saviem līdzekļiem tās kārtējo remontu - griestu balsināšanu, sienu tapsēšanu vai krāsošanu, logu rāmju un durvju krāsošanu, iestiklošanu, grīdu, radiatoru, cauruļvadu krāsošanu dzīvojamās telpas iekšpusē, kā arī dzīvokļa iekšējās elektroinstalācijas, krānu un ūdens sajaucēju, dušas, izlietnes, vannas remontu un nomaiņu.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta trešo daļu izīrētajam ir tiesības atteikt īres līguma termiņa pagarināšanu, ja īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā vai dzīvojamā telpā jāveic kapitālais remonts. Minētais pienākums jānodrošina ne retāk kā reizi četros gados.

Ņemot vērā, ka atbildētājas rīcībā nav informācijas, ka tiktu izsniegta būvatļauja prasītājai par minēto remontdarbu veikšanu, tad secināms, ka nav ievēroti īres līguma noteikumi un atbildētājai ir tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu. Tāpat prasītāja nenodrošina dzīvojamo telpu apsekošanu, lai pārliecinātos par tā tehnisko un vizuālo stāvokli.

[3.4] Īres līguma 3.1.1.punkts noteic, ka pēc īres līguma termiņa izbeigšanās, īrniekam ir tiesības to atjaunot. Tāpat īres līguma 3.1.2.punkts noteic, ka pēc īres līguma termiņa izbeigšanās, īrniekam ir tiesības to atjaunot, tad īres līguma atjaunošanu noformē ar rakstisku papildus vienošanos.

Īres līguma termiņš jau vienreiz ir ticis atjaunots ar 2013.gada 29.janvāra Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedumu līdz 2017.gada 28.februārim. Turpmāka vienošanās par īres līguma pagarināšanu nav panākta. Tāpat pēc termiņa notecējuma atbildētāja nav pieņēmusi prasītājas

veiktos maksājumus, tāpēc arī nav secināms, ka līgums būtu pagarināms pēc noklusējuma un nav pamata tā termiņa pagarināšanai.

Atbildētāja lūgusi izlikt prasītāju un visas ar to saistītās personas ar visām tām piederošajām mantām no dzīvojamām telpām /adrese/, bez citas dzīvesvietas ierādīšanas.

[4] Prasītāja rakstveida paskaidrojumos norādījusi, ka pretprasību neatzīst.

[5] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas 2017.gada 6.decembra **spriedumu** prasība apmierināt pilnībā, bet pretprasību noraidīta.

Atzīts par pagarinātu līdz 2024.gada 28.septembrim 1994.gada 1.jūnijā noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/ īri, starp /pers. G/, kā izīrētāju un /pers. E/ kā īrnieci.

No /pers. G/ par labu /pers. E/ piedzīti tiesāšanās izdevumus 75,84 EUR apmērā.

Noraidīta /pers. G/ pretprasība pret /pers. E/ par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no telpām.

[5.1] Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka atbildētāja nostiprinājusi savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz 1681/2036 domājamām daļām no nekustamā īpašuma /adrese A/, 2004.gada 20.augustā *(lietas 57.lapa).* Atbildētājas lietošanā ir dzīvoklis Nr./numurs/.

Atsaucoties uz Civillikuma 927., 928., 1039. pantu, pirmās instances tiesa secinājusi, ka atbildētājas griba liegt prasītājai izmantot atbildētājas īpašumā esošo dzīvojamo platību, nav īstenojama tikai tad, ja tiek konstatēts kāds ierobežojums, kas var būt gan likumā noteikts, gan pušu savstarpēji noslēgtajā līgumā noteikts.

Pirmās instances tiesa ir ņēmusi vērā Satversmes tiesas spriedumu kurā minēts, ka veicot likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta konstitucionalitātes pārbaudi, 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. Norma uzliek skaidru pienākumu, kas zināms arī nākamajiem īpašniekiem, proti, pienākumu ņemt vērā un atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus. Tādējādi apstrīdētā norma pati par sevi jau norāda personām uz to, ka iegūtās īpašuma tiesības var tikt ierobežotas ar iepriekšējā īpašnieka noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu (*skat. Satversmes tiesas 2014.gada 7.jūlija sprieduma lietā Nr.2013-17-01 29.1.punkts*).

[5.2] Pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbilstoši Būvniecības likuma normām, īres līguma 5.1.2. punktā uzskaitītajiem remontdarbiem nav nepieciešama būvatļauja. Tāpat arī apstāklis par neiekļūšanu izīrētajā dzīvoklī ne 2017.gada 12.septembrī, ne 21.septembrī, nav uzskatāms par tādu īres līguma nepildīšanu no prasītāja puses, lai secinātu, ka ir pamats īres tiesisko attiecību izbeigšanai.

[5.3] Pirmās instances tiesa norādījusi, ka no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta noteikumiem un pārejas noteikumu 1.punkta nav konstatējams, ka īres līguma darbības termiņš ir atjaunojams tikai vienreiz. Šāds arguments negūst apstiprinājumu arī tiesu praksē.

Atbildētāja nav cēlusi tiesā pretprasību par Īres līguma izbeigšanu, bet personas izlikšana no dzīvojamās telpas, līdz ar to pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbildētājas pretprasība, par prasītājas izlikšanu no dzīvokļa nav pamatota un ir noraidāma.

Ņemot vērā spriedumā nodibinātos apstākļus, pirmās instances tiesa atzinusi, ka prasītājas prasība par īres līguma darbības termiņa atjaunošanu ir apmierināma un īres līgums atzīstams par pagarinātu līdz 2024.gada 28.septembrim, bet pretprasība par prasītājas izlikšanu no dzīvokļa ir noraidāma.

[5.4] Atsaucoties uz Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pirmās instances tiesa atzinusi, ka no atbildētājas par labu prasītājai ir piedzenama valsts nodeva 71,14 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR, savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam no atbildētājas par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,05 EUR apmērā.

[6] **Apelācijas sūdzību** par pirmās instances tiesas spriedumu iesniedzis /pers. G/ pilnvarotais pārstāvis /pers. H/, pārsūdzot to pilnā apjomā un lūdzot pilnībā noraidīt prasītājas prasību, izliekot prasītāju un saistītās personas no dzīvokļa īpašuma, bez citas dzīves vietas ierādīšanas. Tāpat prasītāja lūgusi piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

[6.1] Apelācijas sūdzībā norādīts, ka atbildētāja negrasās izbeigt īres līgumu pirms termiņa, nostādot īrnieku iespējams neizdevīgākā situācijā, bet gan atsakās pagarināt īres līguma darbības tēmiņu, proti, precīzi ievērojot īres līgumā un normatīvajos aktos nostiprinātās tiesības.

Tāpat atbildētāja ir iesniegusi visus tās rīcībā esošos pierādījumu, kas apliecina, ka tās dzīvokļa īpašumā nav veikts remonts atbilstoši īres līguma noteikumiem. Turpretī prasītāja nav iesniegusi nevienu pierādījumu, kas apliecinātu pretējo.

Atbildētājas ieskatā, pirmās instances tiesa atsaucoties uz Satversmes tiesas 2014.gada 7.jūlija spriedumu Nr.2013-17-01, kļūdaini izvērtējusi abu pušu tiesības un pienākumus. Šajā konkrētajā gadījumā atbildētāja nav vēlējusies pirms termiņa izbeigt īres attiecības starp pusēm, bet gan izmanto likumā nostiprinātās tiesības nepagarināt īres līguma termiņu.

[7] 2018.gada 26.februārī saņemti **prasītājas paskaidrojumi par atbildētajās apelācijas sūdzību,** kurā norādīts, ka iesniegto apelācijas sūdzību neatzīst un lūdz to noraidīt.

[7.1] Atsaucoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu un Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas spriedums lietā Nr.C295709/09 prasītāja norādījusi, ka 1994.gada 1.jūnijā noslēgtais dzīvojamo telpu īres līgums paredz, ka īrniekam ir tiesības prasīt līguma termiņa pagarināšanu. Dzīvojamās telpas īres līguma pagarināšana nenozīmē, ka tiek slēgts jauns līgums, vienīgi tam tiek noteikts jauns termiņš.

Bez tam 2004.gada 30.jūlijā atbildētāja slēdzot pirkuma līgumu par nekustamā īpašuma iegādi, bija informēta, ka dzīvoklis ir izīrēts prasītājai, bija iepazinusies ar īres līgumu un pieņemot šo faktu. Personām, iegādājoties dzīvojamo telpu, ir iespēja pievērst uzmanību tam, vai par attiecīgās dzīvojamās telpas lietošanu nav noslēgts īres līgums.

[7.2] Atsaucoties uz Satversmes tiesas 2014.gada 7.jūlija spriedumu lietā Nr.2013-17-01 prasītāja norādījusi, ka jaunajam īpašniekam ir jārēķinās ar to, ka īpašums var būt apgrūtināts ar īres tiesībām, kuras nevarēs vienpusēji izbeigt. Tāpat norādījusi, ka Satversmes tiesas spriedumos ir nostiprināta atziņa, ka tiesības uz īpašumu demokrātiskā un tiesiskā valstī nav absolūtas un tās var ierobežot (*sk., Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta sprieduma lietā Nr. 2005-16-01 12. punktu*).

Arī tiesu praksē likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta tiesību norma tiek piemērota tādējādi, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi (*sk., piemēram, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 23. maija spriedumu lietā Nr. SKC - 441*).

Prasītāja uzskata, ka nepastāv neviens no apstākļiem, kas atbilstoši likuma "Par dzīvojamās telpas īri" 6.pantam, dotu tiesības izīrētājam atteikt īres līguma pagarināšanu.

[7.3] Attiecībā uz nekustamā īpašuma vērtējumu prasītājs norādījusi, ka vērtējums tika veikts salīdzinot nekustamo īpašumu ar līdzvērtīgu nekustamo īpašumu, kurš nav apgrūtināts ar īres tiesībām, līdz ar to ir redzams, ka īres maksa atšķiras ar iepriekš maksājamo summu.

Atsaucoties uz Civillikuma 928., 1036.pantu, paskaidrojumos norādīts, ka atbildētājas griba liegt prasītājai izmantot atbildētājas īpašumā esošo dzīvojamo platību, nav īstenojama tikai tad, ja tiek konstatēts kāds ierobežojums, kas var būt gan likumā noteikts, gan pušu savstarpēji noslēgtajā līgumā noteikts.

Arī norādītais apstāklis, proti, atbildētājas nespēja iekļūt izīrētajā dzīvoklī ne 2017.gada 12.septembrī, ne 21.septembrī, nevar tikt uzskatīts par tādu īres līguma nepildīšanu no prasītāja puses, lai secinātu, ka ir pamats īres tiesisko attiecību izbeigšanai.

[8] **Tiesas sēdē** atbildētājas pilnvarotais pārstāvis prasību neatzina, pretprasību un apelācijas sūdzību uzturēja.

[8.1] **Tiesas sēdē** prasītājas pilnvarotais pārstāvis prasību uzturēja, apelācijas sūdzību un pretprasību uzskatīja par nepamatotu.

Motīvu daļa

[9] Civillietu tiesas kolēģija, noklausījusies pušu pārstāvju paskaidrojumus tiesas sēdē un novērtējusi tos kopsakarā ar lietā esošajiem rakstveida pierādījumiem, atzīst, ka atbildētājas apelācijas sūdzība nav pamatota un pretprasība apelācijas instances tiesā uzturētajā apjomā ir noraidāma, bet prasība ir apmierināma.

[10] Civilprocesa likuma 426.panta pirmā daļa noteic, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību un pretapelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajās sūdzībās. Turklāt saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta otro daļu apelācijas instances tiesa izskata tikai tos prasījumus, kas izskatīti pirmās instances tiesā. Prasības priekšmeta un pamata grozījumi nav pieļaujami.

Apelatore ir pārsūdzējusi pirmās instances tiesas spriedumu pilnībā, tādējādi Civillietu tiesas kolēģija izskata lietu pēc būtības.

[11] Civilprocesa likuma 432.panta piektajā daļā noteikts, ja tiesa, izskatot lietu, atzīst, ka zemākas instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šādā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus spriedumā motīvu daļā var nenorādīt.

[11.1] Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa ir izvērtējusi lietā iesniegtos pierādījumus, pušu argumentus un iebildumus, tiesas konstatētie faktiskie un tiesiskie apstākļi un uz tiem balstītie secinājumi ir pietiekami un pamatoti, līdz ar to apelācijas instances tiesa pievienojas pārsūdzētā Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2017.gada 6.decembra sprieduma motīviem, un atkārtoti tos pašus apsvērumus nenorāda, savukārt apelācijas sūdzībā norādītie argumenti apstiprinājumu nav guvuši.

[12] Civilprocesa likuma 430.panta trešā daļa noteic, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

[12.1] Lietas faktiskie apstākļi, par kuriem strīda nav.

[12.2] Pušu tiesiskās attiecības izriet no 1994.gada 1.jūlijā noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma, kas noslēgts uz noteiktu laiku līdz 2002.gadam ar nosacījumiem, ka prasītājai kā īrniecei pēc līguma termiņa izbeigšanās jāatbrīvo dzīvojamā telpa, bet pēc pušu vienošanās īres līgums var tikt pagarināts (3.1.1., 3.1.2.punkts).

[12.3] Puses nav noslēgušas jaunu īres līgumu ar visiem jauna līguma rekvizītiem. Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 29.janvāra spriedumu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta kārtībā /pers. E/ atjaunots dzīvojamās telpas īres līgums par strīdus dzīvokli ar 1994.gada 1.jūnija īres līguma noteikumiem. Ar spriedumu nav nodibinātas jaunas īres attiecības, bet turpināts iepriekšējais dzīvojamās telpas īres līgums un tam bija noteikts jauns termiņš - 2017.gada 28.februāris.

[13] Izvērtējot apelācijas sūdzībā norādīto, Civillietu tiesas kolēģija konstatējusi, ka strīda priekšmets starp pusēm ir tās tiesiskās attiecības, kas pastāvēja starp prasītāju un atbildētāju, kas šajā gadījumā ir prasība pret atbildētāju par īres līguma pagarināšanu un atbildētājas pretprasība par prasītājas izlikšanu no dzīvokļa.

[14] Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā nav pamatots apelācijas sūdzības arguments, ka pirmās instances tiesa nav pareizi izvērtējusi lietas apstākļus un atsevišķas tiesību normas (tā apelācijas sūdzībā).

[14.1] Civilprocesa likuma 432.panta otrā daļa paredz, ka apelācijas instances tiesa spriedumu taisa un sastāda šā likuma 189.-198.pantā noteiktajā kārtībā, ievērojot šajā pantā norādītās īpatnības. Atbilstoši Civilprocesa likuma 192.pantam tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas. Arī Civilprocesa likuma 426.panta otrā daļa, nosakot, ka apelācijas instances tiesa izskata tikai tos prasījumus, kas izskatīti pirmās instances tiesā, un ka prasības priekšmeta un pamata grozījumi nav pieļaujami, nostiprina pienākumu izskatīt prasību tādu, kāda tā ir celta.

Savukārt Civilprocesa likuma 10.panta pirmā daļa paredz, ka puses realizē savas procesuālās tiesības sacīkstes formā.

[14.2] Dzīvojamās telpas īres līgums ar atbildētāju noslēgts 1994.gada 1.jūnijā, tātad pušu tiesiskās attiecības jautājumā par līguma termiņu regulē likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pants redakcijā, kas bija spēkā līdz 2002.gada 1.janvārim (*pārejas noteikumu 1.punkts*). Šī norma piešķir tiesības īrniekam atjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu, ja līgums noslēgts uz noteiktu laiku. Šādos apstākļos īrniekam līguma pagarināšana ir jāpieprasa, jo automātiska līguma pagarināšana likumā nav paredzēta.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta ceturtajai daļai *(redakcijā, kas bija spēkā līdz 2002.gada 1.janvārim)* izīrētāja atteikumu atjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu īrnieks var apstrīdēt tikai tiesā.

[14.3] Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 2001.gada 5.jūlija likumu un kas stājās spēkā 2002.gada 1.janvārī, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta redakcija grozīta. Šī panta otrā daļa noteic, ka, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts uz noteiktu laiku, līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, kad līgumā ietverta saistība, kas paredz īrnieka tiesības prasīt līguma pagarināšanu. Gadījumā, kad līgumā ietverta saistība, kas paredz īrnieka tiesības prasīt līguma pagarināšanu, izīrētājam ir tiesības atteikt īres līguma pagarināšanu, ja:

1) īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā;

2) dzīvojamā telpa nepieciešama īpašnieka vai viņa ģimenes locekļu personiskai lietošanai;

3) dzīvojamā māja ir nojaucama vai arī dzīvojamā mājā (dzīvojamā telpā) jāveic kapitālais remonts saskaņā ar šā likuma 28.[3] panta pirmo daļu un 28.[4] panta pirmo un otro daļu.

Saskaņā ar 6.panta trešo daļu izīrētāja atteikumu pagarināt dzīvojamās telpas īres līgumu īrnieks var pārsūdzēt tiesā.

[14.4] Civillikuma 3.pants noteic, ka katra civiltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies. Neskartas paliek jau iegūtās tiesības.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta Pārejas noteikumu 1.punktā precizēts, ka grozījumi likuma 6.panta otrajā daļā par īrnieka pienākumu atbrīvot dzīvojamo telpu, līguma termiņam izbeidzoties, neattiecas uz tiem īres līgumiem, kuri noslēgti laikā līdz 2001.gada 31.decembrim. Līdz 2001.gada 31.decembrim noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu atjaunošanas jautājumi regulējami pēc tiem noteikumiem, kādi bija spēkā tad, kad tika noslēgts attiecīgais līgums.

Minētā likuma norma nosaka arī gadījumus, kad izīrētājs ir tiesīgs atteikt dzīvojamās telpas īres līguma pagarināšanu, vienlaikus paredzot, ka izīrētāja atteikumu īrnieks var pārsūdzēt tiesā.

[15] Atbildētāja iesniegusi pretprasību par prasītājas izlikšanu no dzīvojamās telpas un pamatojusi ar to, ka prasītāja nepilda īres līguma noteikumus.

[15.1] Apelācijas sūdzībā atbildētāja norādīja, ka prasītāja nepilda īrnieka pienākumu veikt dzīvoklī kārtējo remontu, kā arī liedz īpašniekam veikt dzīvokļa tehnisko apsekošanu.

[15.2] Saskaņā ar Īres līguma 5.1.2.punktu prasītājas kā īrnieces pienākums ir uzturēt kārtībā dzīvojamo telpu un veikt par saviem līdzekļiem tās kārtējo remontu, griestu balsināšanu, sienu tapsēšanu vai krāsošanu, logu rāmju un durvju krāsošanu, iestiklošanu, grīdu, cauruļvadu krāsošanu dzīvojamās telpas iekšpusē, kā arī dzīvokļa iekšējās elektroinstalācijas, krānu un ūdens sajaucēju, dušas, izlietnes, vannas un sēdpoda remontu un

nomaiņu. Kārtējais remonts jāveic ne retāk kā reizi četros gados.

[15.2.1] Atbildētāja pretprasībā norādījusi, ka pierādījums tam, ka remontdarbi nav veikti, ir apstāklis, ka darbu veikšanai nav izsniegta būvatļauja.

Pirmās instances tiesa pamatoti iebildusi šim argumentam, jo atbilstoši Būvniecības likuma normām, īres līguma 5.1.2.punktā uzskaitītajiem remontdarbiem nav nepieciešama būvatļauja.

[15.2.2] Savukārt 2017.gada 22.jūnija nekustamā īpašuma /adrese/, tirgus īres novērtējums neatspoguļo dzīvokļa tehnisko stāvokli, jo vērtētājs iekštelpu tehnisko stāvokli ir pieņēmis pēc atbildētājas sniegtās informācijas, bet novērtējuma mērķis bija noteikt īres maksas apmēru *(lietas 48.-56.lapa)*.

[15.3] Saskaņā ar Īres līguma 6.2.1.punktu atbildētājai kā izīrētājai ir tiesības veikt īres objektā visu telpu apskati, pārbaudīt labierīcību un ierīču funkcionēšanu.

Lai gan norādītajā laikā atbildētājai nebija iespēja iekļūt izīrētajās telpās (*lietas 86.-88.lapa*), Civillietu tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas argumentam, ka nespēja iekļūt izīrētajā dzīvoklī 2017.gada 12.septembrī un 21.septembrī nav uzskatāms par tādu īres līguma nepildīšanu no prasītāja puses, lai secinātu, ka ir pamats īres tiesisko attiecību izbeigšanai.

[15.4] Turklāt, kā tas izriet no pretprasības un atbildētājas pārstāvja abu instanču tiesā sniegtajiem paskaidrojumiem, tad galvenais iemels, kādēļ atbildētāja iebilst īres tiesisko attiecību turpināšanai ar prasītāju ir dzīvokļa īres maksas apmērs.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 13.pantu dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties. Ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums. Strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

Arī Augstākā tiesa ir paudusi atziņu, ja ir spēkā dzīvojamās telpas īres līgums, kurā nav noteikts īres maksas apmērs, vai ir pamats īres maksas apmēru paaugstināt, īres maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja nav panākta vienošanās, strīdu izšķir tiesa (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 25.janvāra sprieduma lietā Nr.SKC27/2012 7.3.punkts*).

Likumdevējs ir noteicis kārtību, kādā īres līguma noteikumi ir grozāmi. Vienlaikus īrnieka atteikšanās grozīt īres līgumu nav likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrajā daļā (*redakcijā uz Īres līguma noslēgšanas brīdi*) noteiktais pamats pēc īres līguma termiņa izbeigšanās atteikt īrniekam īres līguma atjaunošanu.

Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka ar lietas materiāliem nav nodibināts, ka strīdus dzīvoklī ir jāveic kapitālais remonts, vai tas nepieciešams īpašnieces vai tās ģimenes locekļu personiskai lietošanai.

[16] Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā nav pamatots atbildētājas arguments, ka īres līgums atzīstams par izbeigtu ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 29.janvāra spriedumā noteiktā termiņa notecējumu 2017.gada 28.februārī.

No likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta noteikumiem un pārejas noteikumu 1.punkta nav secināms, ka īres līguma darbības termiņš ir atjaunojams tikai vienreiz. Šāds arguments negūst apstiprinājumu arī tiesu praksē.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.pants paredz īrnieka tiesības prasīt līguma atjaunošanu jeb pagarināšanu un izīrētāja tiesības konkrētos gadījumos atteikt līguma atjaunošanu jeb pagarināšanu.

Prasītāja ir vērsusies tiesā pret izīrētāju ar prasījumu pagarināt īres līgumu.

Šādos apstākļos apelācijas instances tiesa pievienojas pirmās instances tiesas viedoklim, ka pamats īrnieka izlikšanai no dzīvojamās telpas ir apstāklis, ka īres līgums tiek izbeigts un izīrētājs neatbrīvo dzīvojamo telpu.

Tiesu praksē ir nostiprinājusies atziņa, ka īres līguma izbeigšanas pamati ir noteikti likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.[1] un turpmākajos pantos, kas uzskatāmas par imperatīvām tiesību normām un jebkāda pretēja vienošanās tām, nav saistoša. Tāpat nevar pastāvēt citi tiesisko attiecību izbeigšanas pamati, kādi nav uzskaitīti likumā.

[16.1] Ievērojot minēto prasītājas prasība par īres līguma darbības termiņa atjaunošanu ir apmierināma un īres līgums atzīstams par pagarinātu līdz 2024.gada 28.septembrim, bet pretprasība par prasītājas izlikšanu no dzīvokļa ir noraidāma.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja iesniedzot prasību ir samaksājusi valsts nodevu 71,14 EUR (*lietas 9.lapa*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 EUR (*lietas 10.lapa*). Līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai piedzenami tiesas izdevumi 75,84 EUR.

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu saistītie izdevumi.

No lietas materiāliem (*lietas 3.lapa*) pirmās instances tiesa konstatējusi, ka lietā ir radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,75 EUR, ceļot prasību ir samaksāti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 4,70 EUR. Saskaņā ar Tiesu informatīvās sistēmas pavēstu uzziņu apelācijas instancē ir radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,12 EUR. Līdz ar to no atbildētājas par labu valstij piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,17 EUR (5,75 EUR - 4,70 EUR + 1,12 EUR).

[19] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu ir nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei daļā par naudas summu piedziņu.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

apmierināt prasību pilnībā, bet pretprasību noraidīt.

Atzīt par pagarinātu līdz 2024.gada 28.septembrim 1994.gada 1.jūnijā noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvojamās telpas /adrese/ īri, starp /pers. G/, personas kods /personas kods/, kā izīrētāju un /pers. E/, personas kods /personas kods/, kā īrnieci.

Piedzīt no /pers. G/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. E/,?personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus 75,84 EUR (septiņdesmit pieci euro, 84 centi).

Noraidīt /pers. G/, personas kods /personas kods/, pretprasību pret /pers. E/, personas kods /personas kods/, par izlikšanu no telpām.

Piedzīt no /pers. G/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,17 EUR (divi *euro*, 17 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami:

Konta Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, iemaksas mērķī norādot civillietas identificējošu informāciju.

Maksājuma dokuments par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu iesniedzams Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas kancelejā sprieduma labprātīgas izpildes termiņā.

Noteikt /pers. G/, personas kods /personas kods/, termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, daļā par tiesāšanās izdevumiem, - 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns sprieduma teksts sagatavots 2018.gada 8.jūnijā.

Tiesnese Olita Blūmfelde

Tiesnese Inese Strelča

Tiesnese Ligita Gavare