Lietas Nr. C15263314
Lietas arhīva Nr. CA-0347-16/7

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jelgavā 2016.gada 5.decembrī

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese referente D.Baltā
tiesneši A.Misiuna, A.Sniedzītis
ar sekretāri G.Agrumu

piedaloties prasītājas pilnvarotai pārstāvei advokātei Ingai Grūbei un atbildētājai /pers. B/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA "Hiponia" prasībā pret /pers. C/ un /pers. B/ par dzīvojamo telpu īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no dzīvesvietas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, parāda un zaudējumu piedziņu sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību par Jelgavas tiesas 2016.gada 1.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

Prasītāja SIA "Hiponia" 2014.gada 25.novembrī iesniedza Jelgavas tiesā prasības pieteikumu pret atbildētājiem /pers. C/ un /pers. B/ par dzīvojamo telpu īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no dzīvesvietas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, parāda un zaudējumu piedziņu.

Prasības pieteikumā un tā papildinājumos tiek norādīti turpmāk minētie apstākļi un argumenti.

SIA "Hiponia" ir nekustamā īpašuma /adrese/īpašniece, kura atbildētāju /pers. B/ un /pers. C/ rīcības rezultātā nevar izmantot savas īpašnieka tiesības un izmantot īpašumu atbilstoši Civillikuma 927.pantā noteiktajam.

2012.gada 1.janvārī starp /pers. B/, kā īpašuma īpašnieci, un /pers. C/, kā īrnieku, noslēgts īres līgums par īpašumā esošo dzīvojamo telpu nodošanu /pers. C/ lietošanā, kurš prasītājai ir saistošs atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteiktajam. Neskatoties uz pārrunām, kas veiktas ar /pers. C/ un viņa sniegtu rakstisku apsolījumu, ka telpas tiks atbrīvotas līdz 2014.gada 1.novembrim, /pers. C/ telpas nav atbrīvojis un nav tos nodevis prasītājai.

Prasītājas ieskatā īres līgums ir atzīstams par spēkā neesošu sekojošu apsvērumu dēļ. /pers. B/ nebija tiesīga noslēgt īres līgumu bez VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka" (turpmāk tekstā - Banka) rakstiskas piekrišanas. /pers. B/ nav lūgusi Bankas piekrišanu telpu izīrēšanai. Ņemot vērā Civillikuma 2113.pantu un ierakstus zemesgrāmatas nodalījumā, kuri īres līguma slēgšanas laikā noteica aizliegumu atsavināt īpašumu bez Bankas rakstiskas atļaujas, jākonstatē, ka bez Bankas rakstiskas atļaujas īpašumā esošās telpas nevarēja būt arī īres līguma priekšmets, /pers. B/ nebija tiesību tās izīrēt.

Noslēdzot īres līgumu, atbildētāja /pers. B/ apgrūtinājusi īpašumu ar lietu tiesību.

Prasītājas viedoklis, ka noslēdzot īres līgumu, puses nodibinājušas lietu tiesības, atbilst Civillikuma 1082.pantā noteiktajam, ka īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumu var noteikt arī likums un aprobežojums var attiekties kā uz dažu lietu tiesību piešķiršanu citām personām, tā arī uz to, ka īpašniekam jāatturas no zināmām lietošanas tiesībām, vai arī jāpacieš, ka tās izlieto citi. Līdz ar to atbildētāji, noslēdzot īres līgumu bez Bankas rakstiskas atļaujas, ir veikuši darbību, ko neatļauj zemesgrāmatas nodalījumā izdarītais ieraksts, kas satur aizliegumu īpašumu apgrūtināt ar lietu tiesībām. Tātad atbildētāji, noslēdzot īres līgumu, ir veikuši neatļautu darbību, kuras mērķis ir pretējs likumam - īres līgums noslēgts pretēji augstākminētajiem, noteiktajiem aizliegumiem un Civillikuma 2113. pantam.

Telpas atrodas jaunbūvē. Saskaņā ar likumam "Par dzīvojamo telpu īri" dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets nevar būt jaunbūve vai tās daļa.

Īres līgums ir noslēgts ar mērķi, kurš ir pretējs likumam un ir vērsts uz likuma apiešanu, jo /pers. B/ apzinoties nespēju norēķināties par parāda saistībām pret Banku un paredzot turpmāku īpašuma pārdošanu izsolē, noslēdza īres līgumu ar savu dēlu /pers. C/ ar mērķi liegt jaunajam īpašuma īpašniekam izmantot tiesības brīvi rīkoties ar īpašumu un saglabāt īpašuma lietošanas tiesības gan sev, gan savam dēlam /pers. C/. Atbildētāji nekad nav apstrīdējuši faktu, ka ir ģimenes locekļi - /pers. C/ ir /pers. B/ dēls. Faktu, ka /pers. B/ pati lietojusi īpašumu arī īres līguma darbības laikā, atbildētāja ir apliecinājusi 2013.gada 1.oktobrī noslēgtā nekustamā īpašuma nomas līguma 2.3.punktā.

Atbildētāji nav rīkojušies labā ticībā. Saskaņā ar īres līguma 2.1.punktu tā termiņš noteikts līdz 2018.gada 31.decembrim. Saskaņā ar īres līguma 3.1.punktu īres maksa par telpām noteikta Ls 10 jeb 14,23 *euro* mēnesī, kas nav patiesa atlīdzība par telpu īri. Tādējādi prasītājas ieskatā arī Civillikuma 2120.pants dod pamatu lūgt atzīt īres līgumu par spēkā neesošu.

Prasītājas ieskatā, balstoties uz loģikas likumiem un dzīvē gūtiem novērojumiem, jāsecina, ka šādu noteikumu iekļaušana īres līgumā rada tādu tiesību piešķīrumu, kas samazina ķīlas priekšmeta vērtību nekustamo īpašumu tirgū. Tādējādi prasītājas ieskatā arī Civillikuma 1317.pants dod pamatu lūgt atzīt īres līgumu par spēkā neesošu, jo /pers. B/, noslēdzot īres līgumu, piešķīrusi /pers. C/ tādu tiesību, kas samazinājusi īpašuma vērtību, darījumu noslēdzot bez ķīlas ņēmēja piekrišanas.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantam lietošanas vienīgais pamats īrniekam ir dzīvojamās telpas īres līgums. Atzīstot īres līgumu par spēkā neesošu, zūd /pers. C/ tiesības lietot telpas, tādējādi ir pamats lūgt tiesu izlikt /pers. C/ no telpām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Prasība celta arī par /pers. B/ izlikšanu no īpašuma.

2013.gada 1.oktobrī prasītāja ar /pers. B/ noslēdza nekustamā īpašuma nomas līgumu par īpašuma iznomāšanu /pers. B/. Saskaņā ar nomas līguma 1.4.punktu īpašuma lietošanas mērķis tika noteikts - uzņēmējdarbības veikšanai, tai skaitā saimnieciskās darbības pārraudzības nolūkos pieļaujot nomnieka un viņa ģimenes locekļu iemitināšanu īpašumā uz nomas līguma darbības laiku, minētās darbības veicot saskaņā ar spēkā esošajiem

normatīvajiem aktiem. Saskaņā ar nomas līguma 5.1.punktu tā darbības termiņš tika noteikts uz vienu gadu līdz 2014.gada 1.oktobrim.

Neskatoties uz faktu, ka nomas līguma darbības termiņš ir beidzies, /pers. B/ pēc nomas līguma termiņa beigām īpašumu prasītājai nav nodevusi atpakaļ. Ņemot vērā minēto, prasītāja lūdz tiesu izlikt /pers. B/ no īpašuma.

Saskaņā ar 2013.gada 1.oktobra nomas līguma 2.1.punktu /pers. B/ apņēmās maksāt nomas maksu par īpašuma lietošanu Ls 170 jeb 241,89 *euro* mēnesī. Saskaņā ar nomas līguma 2.4.punktu nomas maksas maksājumi bija jāveic katru mēnesi līdz 15.datumam. Puses vienojas, ka nomas maksa tiek aprēķināta par periodu sākot ar 2013.gada 10.septembri.

Saskaņā ar nomas līguma 2.2.punktu atbildētāja /pers. B/ apņēmās papildus nomas maksai maksāt prasītājai arī par komunālajiem pakalpojumiem, kas saņemti īpašumā, par īpašuma apdrošināšanu un kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli. Saskaņā ar nomas līguma 2.4.punktu šie maksājumi atbildētājai bija jāveic atbilstoši prasītājas rēķinos norādītajiem samaksas termiņiem. Saskaņā ar nomas līguma 2.3.punktu /pers. B/ apņēmās samaksāt prasītājai arī kompensāciju par īpašuma lietošanu pirms nomas līguma noslēgšanas Ls 510 jeb 725,66 *euro*. Šādu maksājumu /pers. B/ apņēmās maksāt trīs daļās - Ls 30 jeb 42,69 *euro* līdz 2013.gada 15.oktobrim, Ls 310 jeb 441,09 *euro* līdz 2013.gada 31.oktobrim un Ls 170 jeb 241,89 *euro* līdz 2013.gada 30.novembrim. Nomas līgumā noteiktos maksājumus /pers. B/ nav maksājusi nomas līgumā noteiktajā apmērā un laikā. Uz 2015.gada 7.septembri atbildētājai /pers. B/ ir izveidojies parāds 6280,45 *euro*.

Nomas līguma 2.8. punktā noteikts, ka par kavētiem maksājumiem iznomātājs ir tiesīgs pieprasīt nomniekam līgumsoda samaksu 0,5% apmērā no savlaicīgi nesamaksātās summas par katru kavēto dienu. Prasītājai ievērojot Civillikuma 1716.pantā noteikto līgumsoda aprobežojumu ir tiesības prasīt no atbildētājas /pers. B/ pamatparādu 6280,45 *euro* apmērā un līgumsodu 758,60 *euro*, kas kopā sastāda 7039,05 *euro*.

Lai gan līgumsods pārsniedz 10% apmēru no aktuālās parāda summas 6280,45 *euro*, tomēr tas ticis aprēķināts ievērojot Civillikuma 1716.panta trešā daļā noteikto 10% aprobežojumu, jo līdz brīdim, kad atbildētāja /pers. B/ veica maksājumus, kas ieskaitīti parāda summā, no dzēstās parāda summas aprēķināts līgumsods par samaksas kavējumu, nepārsniedzot 10% no attiecīgās kavētās parāda summas daļas, kā dzēšanai atbilstoši Civillikuma 1843.pantam prasītāja ir tiesīga maksājumus ieskaitīt tikai pēc pamatsummas dzēšanas.

Prasītāja lūdz arī piedzīt zaudējumus no atbildētājas /pers. B/, kas prasītājai cēlušies tādēļ, ka atbildētāja lieto īpašumu arī pēc nomas līguma darbības beigām un lieto īpašumu bez atlīdzības. Saskaņā ar nomas līguma 2.1.punktu /pers. B/ apņēmās maksāt nomas maksu par īpašuma lietošanu 241,89 *euro* mēnesī. Puses nav vienojušās par citādu atlīdzības apmēru par īpašuma lietošanu pēc nomas līguma darbības beigām. Tādējādi prasītāja uzskata, ka ir pamatoti zaudējumu apmēru aprēķināt vadoties pēc nomas līgumā noteiktās īpašuma nomas maksas apmēra mēnesī, kuram piekritusi arī atbildētāja, parakstot nomas līgumu. Prasītāja ir aprēķinājusi zaudējumu apmēru par periodu sākot no nomas līguma darbības beigām 2014.gada 1.oktobra līdz 2015.gada 7.septembrim, zaudējumu apmērs sastāda 2717,23 *euro*.

Prasības pieteikumā, tā papildinājumos pamatojoties uz Civillikuma 1082., 1317., 1415., 2113., 2120., 2126., 2152., 1590., 1652., 1716., 1765., 2141., 1772., 1775., 1779., 1786. un 1787.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2., 3.pantu izvirzīti prasījumi:

1. atzīt par spēkā neesošu starp /pers. B/ un /pers. C/ 2012.gada 1.janvārī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu par telpu, kas atrodas /adrese/1.stāvā, īri;
2. izlikt /pers. C/, no nekustamā īpašuma /adrese/pirmā stāva telpām ar visām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas;
3. izlikt /pers. B/ ar visām mantām no nekustamā īpašuma /adrese/;
4. piedzīt no /pers. B/ par labu SIA "Hiponia" parādu 4485,97 *euro* un līgumsodu 448,60 *euro*, kas kopā sastāda 4934,57 *euro*;
5. atzīt SIA "Hiponia" tiesības saņemt likumiskos 6% gadā no piespriestās, bet nepiedzītās parāda summas par laiku līdz sprieduma izpildei;
6. piedzīt no /pers. B/SIA "Hiponia" labā zaudējumus 2717,23 *euro*;
7. piedzīt no atbildētājiem prasītājas labā tiesāšanās izdevumus, kādi tie būs uz sprieduma taisīšanas brīdi.

Atbildētājs/pers. C/ paskaidrojumos (lietas 92.lapa) norādījis uz viņa tiesībām lietot telpas pamatojoties uz 2012.gada 1.janvāra īres līgumu. Norāda, ka uz līguma noslēgšanas dienu būvniecība nebija pabeigta. Minētajā īpašumā dzīvesvietu deklarējis kopš 2010.gada 10.maija. Vēlas turpināt īrēt dzīvojamās ēkas - jaunbūves 1.stāvu un lūdz rast iespēju saglabāt esošo īres līgumu, jo viņam nav citas dzīvojamās telpas, kur dzīvot.

Atbildētāja/pers. B/ rakstveida paskaidrojumos (lietas 95.lapa) norādījusi, ka prasību atzīst daļēji - par nomas maksas piedziņu 4485,97 *euro* un tiesas izdevumiem. Norādījusi, ka nekustamais īpašums nekad nav izmantots uzņēmējdarbības veikšanai, kā tas norādīts 2013.gada 1.marta nomas līgumā. Līguma nosacījums netika apspriests un bija standarta veidā, līdz ar ko viņa šos nosacījumus nevarēja ietekmēt. Uzskata par nesamērīgi augstu nomas maksu 241,88 *euro*, kā arī kompensāciju par nekustamā īpašuma nodokli 65,12 *euro* un īpašuma apdrošināšanu 3,17 *euro*. Uz 2015.gada 1.janvāri īpašumā nedzīvo.

Ar Jelgavas tiesas 2016.gada 1.marta spriedumu prasība tika apmierināta.

Tiesa nosprieda atzīt par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža starp /pers. B/ un /pers. C/ 2012.gada 1.janvārī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu par telpu /adrese/īri un izlikt /pers. C/ un /pers. B/ no nekustamā īpašuma /adrese/bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot no /pers. B/ par labu SIA "Hiponia" parādu 6280,45 *euro*, līgumsodu 758,60 *euro*, zaudējumu atlīdzību 2717,23 *euro*, kopā 9756,28 *euro* un tiesas izdevumus 467,68 *euro*, ka arī atzīstot SIA "Hiponia" tiesības saņemt no /pers. B/ likumiskos 6% gadā līdz sprieduma izpildei no piedzītās, bet nesaņemtās pamatsummas. Piedzīt no /pers. C/ par labu SIA "Hiponia" tiesas izdevumus 159,71 *euro*.

Pirmās instances tiesa no zemesgrāmatu nodalījuma noraksta nodibinājusi, ka pamatojoties uz Zemgales apgabaltiesas lēmumu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/nostiprinātas uz SIA "Hiponia" (iepriekšējais nosaukums SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra") vārda, bet iepriekšējā īpašnieka /pers. B/ īpašuma tiesības izbeigušās.

Tiesa norādījusi, ka prasītājas nosaukuma maiņa pierādīta ar Lursoft Uzņēmumu datu bāzē esošam ziņām.

Pirmās instances tiesa nodibinājusi, ka prasītāja iesniegusi dzīvojamo telpu īres līgumu datētu ar 2012.gada 1.februāri, kas noslēgts starp /pers. B/, kā izīrētāju, un /pers. C/, kā īrnieku, ka īres līguma priekšmets norādīts dzīvoklis Nr.1 /adrese/ar kopējo platību 91,40 m^2, nosakot īres maksu 14,23 *euro* (Ls 10).

Lai gan likums "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants paredz, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekš noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, pirmās instances tiesa atzinusi, ka augstākminētais dzīvojamo telpu īres līgums prasītājai nav saistošs, jo tiesa saskatījusi pamatus tā atzīšanai par spēkā neesošiem no noslēgšanas brīža.

No zemesgrāmatu nodalījuma noraksta pirmās instances tiesa nodibinājusi, ka uz īres līguma slēgšanas dienu 2012.gada 1.februāri /pers. B/ piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese/bija noteikts aizliegums bez VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām pamatojoties uz 2007.gada 25.janvāra aizdevuma līguma pamata. Neskatoties uz to, ka īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā, ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īr" 8.panta nosacījumus, tiesa secinājusi, ka atbildētāju noslēgtais īres līgums ir radījis īpašuma apgrūtinājumu (Civillikuma 1082.pants).

Tāpat pirmās instances tiesa nodibinājusi, ka lietā nepastāv strīds, ka aizdevēja rakstveida piekrišana īpašuma apgrūtināšanai nav saņemta.

Pirmās instances tiesas ieskatā /pers. B/ rīcība, slēdzot īres līgumu pretēji nodibinātajam aizliegumam, ir pretēja Civillikuma 1.pantā noteiktajam labas ticības principam. Tā kā aizliegums apgrūtināt nekustamo īpašumu ir nostiprināts arī zemesgrāmatā, informācija par to ir pieejama arī darījuma partneriem /pers. C/, kas konkrētajā gadījumā ir viņas dēls, līdz ar ko tiesa norādījusi, ka viņš nevar aizbildināties ar nezināšanu par noteikto apgrūtinājumu. Uz minēto apstākļu pamata pirmās instances tiesai atzinusi, ka arī /pers. C/ bija zināms mājas ieķīlāšanas fakts un ar to saistītie aizliegumi, līdz ar ko tiesa secinājusi, ka abi atbildētāji nerīkojas labā ticībā.

Atsaucoties uz Civillikuma 2120.pantu un tiesību doktrīnā *(Civillikuma komentāri. Ceturtā daļa. Saistību tiesības K.Torgāns. 2000.g. 476.lpp*) atzīto, ka īres maksa ir būtiska īres līguma sastāvdaļa un līgums bez tās nevar pastāvēt, pirmās instances tiesa atzinusi, ka īres līgumā noteiktā atlīdzība 14,23 *euro* (Ls 10) nav patiesa atlīdzība par ēkas 1 stāva lietošanu. Bez tam /pers. C/ ir /pers. B/ dēls, un kā viņš pats paskaidrojis savā paskaidrojumā, strīdus īpašumā viņš dzīvo kopš 2010.gada 10.maija, tas ir divus gadus līdz īres līguma noslēgšanai. Ņemot vērā minēto, pirmās instances tiesa secinājusi, ka īres līguma patiesais mērķis ir cits nekā norādīts līgumā.

Pirmās instances tiesa norādījusi uz /pers. B/ paskaidrojumiem tiesas sēdē, ka par īres līguma noslēgšanu atbildētāji vienojās pēc jurista ieteikuma, kad /pers. B/ nespēja vairs pildīt aizdevuma līguma nosacījumus, ņemot vērā, ka /pers. C/ māja bija nepieciešama dzīvošanai un viņam nav jāatbild par mātes saistībām.

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka apstrīdētajā līgumā īres maksa ir noteikta tikai izskata pēc, ar nolūku pievilt citu personu - nekustamā īpašuma ieguvēju, kas konkrētajā gadījumā ir prasītāja.

Bez tam, no 2014.gada 26.septembra /pers. C/ iesnieguma tiesa secinājusi, ka atbildētājs līdz pagarināt īpašuma nodošanas termiņu, jo uzsācis meklēt citu dzīvesvietu, norādot, ka līdz 2014.gada 1.novembrim būs to atradis un apņemas labprātīgi atbrīvot īpašumu. Pirmās instances tiesa uzskatījusi, ka iesniegumā norādītais fakts par citas dzīvesvietas meklēšanu norāda uz to, ka /pers. C/ faktiski saprot, ka viņam nav tiesiska pamata dzīvot strīdus īpašumā. Šādos apstākļos tiesa secinājusi, ka apstrīdētais īres līgums nebija noslēgts tiesiski, ir fiktīvs, tāpēc tas prasītājai nav saistošs un ir atzīstams par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža.

Tiesa nodibinājusi, ka patstāvīgs pamats īres līguma atzīšanai par spēkā neesošu ir apstāklis, ka nekustamais īpašums 5.līnijā 20, Jelgavā nevar būt īres līguma priekšmets, jo likums "Par dzīvojamo telpu īri" 3.pants nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja.

No zemesgrāmatu nodalījuma noraksta tiesa secinājusi, ka nekustamajam īpašumam atvērtajā Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā kā īpašuma sastāvs ir norādīts zemes gabals un jaunbūve.

Pirmās instances tiesa atsaukusies uz Būvniecības likuma 21.panta otrā un trešā daļa noteikto, ka būvi aizliegts izmantot līdz tās pieņemšanai ekspluatācijā, izņemot šā panta trešajā daļā minētos gadījumus, kas konkrētajā gadījumā nav konstatēti.

Tiesa nodibinājusi, ka lai gan atbildētāju 2012.gada 1.februāra dzīvojamās telpu īres līgumā kā priekšmets norādīts dzīvoklis 1.stāvā, lietā nepastāv strīds, ka jaunbūve nav nodota ekspluatācijā un ēka dzīvokļa īpašumos nav sadalīta. Pirmās instances tiesa pievienojās tiesību zinātnē paustajam viedoklim, "…ka nav iespējama dzīvojamās telpas īres līguma slēgšana par telpām, kas atrodas jaunbūvēs (nav nodotas ekspluatācijā)" (*Jānis Lapsa. Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā. 24.03.2014. Jurista vārds Nr.12.*).

Tā kā nekustamais īpašums/adrese/ nevar būt īres līguma priekšmets likuma "Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē, tiesa uzskatījusi, ka likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas nav piemērojamas, līdz ar ko prasītājai nav jāievēro šā likuma 8.pants un 2012.gada 1.februrī atbildētāju savstarpēji noslēgtais īres līgums tai nav saistošs.

Atsaucoties Civillikuma 927.pantu un apstākļos, ka dzīvojamās telpu vienīgais lietošanas pamats ir īres līgums (likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pants), un nekādas citas tiesiskās attiecības starp pusēm nav nodibinātas, pirmās instances tiesa atzinusi, ka ir pamats izlikt atbildētāju /pers. C/ no dzīvojamās mājas /adrese/.

No 2013.gada 1.oktobrī prasītājas un atbildētājas /pers. B/ noslēgtā nekustamā īpašuma nomas līguma tiesa nodibinājusi, ka prasītāja nodod atbildētājas lietošanā nekustamo īpašumu /adrese/, nosakot nomas maksu 241,89 *euro* (Ls 179) mēnesī, pieļaujot tiesības iemitināties īpašumā uz līguma darbības laiku, minētās darbības veicot saskaņā ar spēkā esošiem normatīvajiem aktiem, ka nomas līguma termiņš noteikts uz vienu gadu.

Tā kā pirmās instances tiesas sēdē atbildētāja /pers. B/ atzina prasību daļā par parāda piedziņu un viņas izlikšanu no nekustamā īpašuma, pirmās instances tiesa atzinusi, ka ir pamats prasības apmierināšanai šajā daļā nenorādot sprieduma motīvus (Civilprocesa likuma 193.panta piektā daļa). Tiesa apmierinot prasību šajā daļā vadījusies no Civillikuma 2141.panta, kas noteic, ka nomas maksa ir maksājama līgumā noteiktos termiņos un Civillikuma 2152.pantu, kas noteic, ka pēc nomas termiņa izbeigšanās nomniekam jāatdod atpakaļ iznomātā lieta ar visiem tās piederumiem, cik iespējams labā stāvoklī.

Pirmās instances tiesa atsaukusies uz Civillikuma 1779.pantā noteikto, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījis, kā arī uz tiesību teorijā atzīto, ka zaudējumu atlīdzības prasības apmierināšanai ir nepieciešams konstatēt šādu pamata nosacījumu esamību: (1) personas prettiesiska rīcība (darbība vai bezdarbība), kas attiecīgos gadījumos ietver ari novērtējumu no vainojamības viedokļa; (2) zaudējumu esamība; (3) cēloniskais sakars starp prettiesisko rīcību (neatļauto darbību) un zaudējumiem (*Torgāns K. Saistību tiesības. I dala. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 209. lpp.*). Pirmās instances tiesa secinājusi, ka ir iestājušies visi zaudējuma atlīdzības priekšnosacījumi.

Tiesa norādījusi, ka tiesas sēdē atbildētāja /pers. B/ nenoliedza, ka īpašumu nav nodevusi atpakaļ SIA "Hiponia" un tajā atrodas viņai piederošas mantas. Lai gan /pers. B/ norādīja, ka nekustamā īpašumā nedzīvo, tomēr tiesas sēdē viņa nenoliedza, ka nekustamajā īpašumā atrodas viņai piederošās mantas, līdz ar ko pirmās instances tiesa secinājusi, ka nekustamo īpašumu atbildētāja nav prasītājai nodevusi atbilstoši pušu noslēgtā nomas līguma 3.12.,3.1.3., 3.15.punktā noteiktajam.

Tā kā atbildētāja pēc īres līguma termiņa beigām nekustamo īpašumu nav atbrīvojusi, ir rīkojies pretēji nomas līguma 3.13. un 3.15.punktam un likumā noteiktajam, tiesa secinājusi, ka prasītāja nav varējusi atbilstoši Civillikuma 927.pantam to valdīt un gūt no tā labumu, tai skaitā to pārdot vai iznomāt citai personai. Līdz ar to pirmās instances tiesa piekritusi prasītājai un atzinusi, ka prasītājai ir nodarīti zaudējumi nesaņemtās īres maksas sakarā, kas kvalificējama kā atrautā peļņa (Civillikuma 1786.pants).

Nosakot zaudējumu apmēru, pirmās instances tiesa atzinusi, ka jāvadās no tiem Civillikuma nosacījumiem, pēc kuriem nosakāms nomas maksas apmērs, ievērojot to, ka zaudējumi prasītājai cēlušies nomas maksas nesaņemšanas rezultātā. Tā kā nekustamā īpašuma nomas maksu puses bija noteikušas līguma 3.punktā 241,89 *euro* mēnesī, tiesa norādījusi, ka tās rīcībā ir konkrēti noteikta mēraukla nekustamā īpašuma /adrese/nomas maksas apmēram. Pirmās instances tiesa saskatīja pamatu piemērot Civillikuma 2123.panta nosacījumus, nosakot zaudējumu apmēru tādā apmērā, kā puses iepriekš noteikušas nomas maksu. Lai gan prasītāja nomas maksas izpēti šajā apvidū nav veikusi, ievērojot to, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 97.pantam tiesa nolēmumu var balstīt arī uz dzīvē gūtiem novērojumiem, pirmās instances tiesa uzskatījusi, ka nomas maksa 241,89 *euro* apmērā ir patiesa atlīdzība par šī nekustamā īpašuma lietošanu arī Civillikuma 2120.panta izpratnē.

No zaudējuma aprēķina tiesa nodibinājusi, ka prasītāja aprēķinājusi zaudējumus par laika periodu no 2014.gada 1.oktobra līdz 2015.gada 7.septembrim, tas ir 11 mēnešiem un 7 dienām 2717,23 *euro*. Pirmās instances tiesa minēto aprēķinu atzinusi par pareizu.

Novērtējot minēto, pirmās instances tiesa atzinusi, ka atbildētājas /pers. B/ prettiesiskas rīcības - nekustamā īpašuma nomas līguma 3.12., 3.1.3., 3.15.nosacījumu nepildīšanas rezultātā prasītāja nav varējusi realizēt tai Civillikuma 927.pantā piešķirtās tiesības, līdz ar ko tai nodarīti materiālie zaudējumi 2727,23 *euro* apmērā.

No 2013.gada 1.oktobra nekustamā īpašuma nomas līguma 2.8.punktā tiesa nodibinājusi, ka puses ir pielīgušas pieaugošu līgumsodu. No aprēķina tiesa secinājusi, ka prasītāja aprobežojusi līgumsoda apmēru, pieprasot līgumsodu 10% apmērā no pamatparāda atbilstoši Civillikuma 1716.panta trešajā daļā noteiktajam. Lai gan līgumsods tiek pieprasīts 758,60 *euro*, bet parāds 6280,45 *euro*, kas šķietami pārsniedz 10% no pamatparāda, no aprēķina tiesa secinājusi, ka atbildētāja pēc prasības celšanas veikusi maksājumus, kas atbilstoši Civillikuma 1843.pantam ieskaitīti pamatparāda dzēšanā. Šādos apstākļos pirmās instances tiesa atzinusi, ka prasītāja ievērojusi Civillikuma 1716.panta trešajā daļā noteikto ierobežojumu.

Atbilstoši Civilprocesa likuma noteikumiem pirmās instances tiesa izvērtējusi piedzenamos tiesāšanās izdevumus.

Par Jelgavas tiesas 2016.gada 1.marta spriedumu apelācijas sūdzību iesniedza atbildētājs /pers. C/ (lietas 183.– 186.lapa). Apelācijas sūdzībā norādīts, ka spriedums tiek pārsūdzēts daļā par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un /pers. C/ izlikšanu no aizņemtajām telpām.

Apelācijas sūdzībā norādīts uz turpmāk minētajiem argumentiem.

Pirmās instances tiesai nebija likumiska pamata atzīt prasītājas civilo tiesību aizskārumu. Tādējādi pirmās instances tiesas spriedums tā pārsūdzamajā daļā ir prettiesisks un nepamatots, jo atbildētājs no savas puses nav aizskaris prasītājas civilās tiesības.

Tiesai konkrētajā situācijā primāri ir jākonstatē, vai prasītāja ir apveltīta ar konkrētām subjektīvām civilām tiesībām prasījumā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un atbildētāja izlikšanu.

Īsti nav saprotams, kādu tiesiskās aizsardzības līdzekli pirmās instances tiesa ir piemērojusi, atzīstot īres līgumu par spēkā neesošu. Spriedumā pirmās instances tiesa ir pieminējusi Civillikuma 1.pantu, kā arī Civillikuma 927.pantu, kas reglamentē īpašnieka varu pār savu īpašumu. Savā prasībā prasītāja lūdz atzīt par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža 2012.gada 1.februārī noslēgto īres līgumu. Izvirzot tiesai šādu prasījumu, prasītāja būtībā lūdz tiesu piemērot konkrētu tiesiskās aizsardzības līdzekli, kurš ir paredzēts Civillikuma 1415.pantā.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja ieskatā konkrētajā tiesvedībā, kura ir ierosināta pēc prasītājas iniciatīvas, tiesai nebija juridiska pamata attiecībā uz atbildētāju piemērot jebkādu tiesiskās aizsardzības līdzekli un līdz ar to arī taisīt spriedumu par prasības apmierināšanu.

Norāda, ka no savas puses nav aizskaris prasītājas civilās tiesības.

Nepiekrīt pirmās instances tiesa sprieduma motīvu daļā norādītajam, ka īres līgums ir prettiesisks, jo pastāvēja liegums bez prasītāja pielaišanas minēto īpašumu apgrūtināt ar lietu tiesībām. Uzskata, ka attiecībā uz viņu iepriekš minētais apstāklis nenes nekādu juridisku slodzi. Ja /pers. B/ noslēdza īres līgumu bez attiecīga saskaņojuma ar prasītāju, tad tādā gadījumā prasītāja var vērsties ar juridiska rakstura pretenzijām tieši pie viņas, bet ne pret apelācijas sūdzības iesniedzēju. Pirmās instances tiesa konkrēto civilo tiesību strīdu nevarēja izšķirt, piemērojot Civillikuma 927.pantu, kurš reglamentē īpašnieka varas tiesību pār savu īpašumu. Konkrētajā gadījumā prasītājas apstrīdētais līgums ir saistību tiesību līgums. Līdz ar to civilo tiesību strīdiem, kas izriet no saistību tiesiskajām attiecībām ir piemērojami arī saistību tiesisko attiecību tiesiskās aizsardzības līdzekļi.

Kā nepamatotu vērtē prasītājas un pirmās instances tiesas atsaukšanos uz to, ka īres līgums ir spēkā neesošs, jo izīrētā telpa neatbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" kritērijiem. Ja rodas domstarpības par to, vai ar minēto īres līgumu varēja izīrēt konkrēto dzīvojamo telpu vai nē, tad tādā gadījumā šāds strīds ir risināms starp īrnieku un izīrētāju. Konkrētajā gadījumā atbildētājam ar /pers. B/ nav bijušas nekādas domstarpības par to, ka konkrētās telpas neatbilst īres tiesisko attiecību kritērijiem. Katrā gadījumā prasītājas kompetencē neietilpst izvērtējums vai izīrētais dzīvoklis atbildētājam patīk vai nepatīk un vai vispār par šādu dzīvokli var slēgt īres līgumu. Ja atbildētājiem radīsies šādas domstarpības, tad viņi paši savā starpā šādu strīdu risinās. Tiesa nevar attiecībā uz prasītāju piemērot tiesiskās aizsardzības līdzekli, kurš vispār neattiecas uz prasītājas saistību tiesībām, jo prasītāja nav konkrēto īres tiesisko attiecību dalībnieks. Līdz ar to likumā "Par dzīvojamo telpu īri" paredzētos tiesiskās aizsardzības līdzekļus var prasīt piemērot tie tiesību subjekti, uz kuriem šādi līdzekļi ir attiecināmi.

Tādējādi uzskata, ka konkrētajā situācijā vienīgais tiesiskās aizsardzības līdzeklis, kuru tiesa varēja ņemt par pamatu strīda risinājumam ir Civillikuma 1415.pants. Bet arī šī likuma panta piemērošanas kontekstā nav juridisku pamata tā piemērošanai prasītājai par labu, jo atbildētājs no savas puses neko pretlikumīgu nav darījis.

Prasītājas un pirmās instances tiesas spriedumā ietvertā norāde, ka noteiktā īres maksa ir nolikta tikai izskata pēc, kā arī tas, ka tā neatbilst reālajai tirgus situācijai, ir nepamatota. Darījuma dalībnieki atbilstoši civiltiesībās pastāvošajam privātautonomijas principam paši savā starpā vienojas, kādu īres maksu noteikt vai nenoteikt. Pie tam īres maksa atbilst ekonomikas kritērijam un substancei. Ar juridiskiem līdzekļiem un metodēm nevar noteikt, kāda ir vai nav objektīvā īres maksa.

Apelācijas sūdzībā tiek lūgts atzīt, ka nav noticis prasītāja civilo tiesību un ar likumu aizsargāto interešu aizskārums Civilprocesa likuma 1.panta pirmās daļas izpratnē, un celto prasību pret apelācijas sūdzības iesniedzēju noraidīt.

Ar Jelgavas tiesas tiesneses 2016.gada 22.marta lēmumu noraidīts /pers. C/ lūgums par atbrīvošanu no valsts nodevas samaksas par iesniegto apelācijas sūdzību, nosakot termiņu līdz 2016.gada 22.aprīlim pierādījuma par valsts nodevas samaksu 159,71 *euro* iesniegšanai tiesā (lietas 188.-189.lapa).

Ar Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas tiesneses 2016.gada 25.maija lēmumu ierosināta apelācijas tiesvedība (lietas 194.lapa).

Tiesas sēdē atbildētāja un apelācijas sūdzības iesniedzēja pilnvarotā pārstāve /pers. B/ prasību daļā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un /pers. C/ izlikšanu no aizņemtajām telpām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas neatzina, apelācijas sūdzību uzturēja atbilstoši tajā izklāstītajiem argumentiem.

Prasītājas SIA "Hiponia" pilnvarotā pārstāve advokāte Inga Grūbe prasību pārsūdzētajā daļā uzturēja, apelācijas sūdzību neatzina. Piekrita pirmās instances tiesas izdarītiem secinājumiem, izvērtējot pierādījumus un nodibinātos apstākļus. No fakta, ka apelācijas sūdzības iesniedzējs dzīvo prasītājas īpašumā, noslēdzis īres līgumu, pastāv ierobežojums, kas aprobežo prasītājas brīvu rīcību ar īpašumu. Līdz ar to nav pamata runāt, ka prasītājai nav tiesību celt prasību tiesā. Norādīja, ka pirmās instances tiesa nekādu tiesiskās aizsardzības līdzekli nav piemērojusi. Prasītājas pārstāve nepiekrita, ka tiesa nav piemērojusi tās tiesību normas, kuras būtu vajadzējis piemērot. Konkrēti tiesa ciparos nav piemērojusi Civillikuma 1415.pantu, bet no frāzes, ka īres līgums ir fiktīvs, izriet, ka īres līgums noslēgts pretēji Civillikuma 1415.pantam. Prasītāja pārstāve piekrita tiesas secinājumiem, izvērtējot īres līguma priekšmetu un maksu.

Motīvu daļa

Izvērtējot pušu pārstāvju paskaidrojumus, pārbaudot lietas materiālus un pamatojoties uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā, tiesas kolēģija secina, ka apelācijas instances tiesā izskatāmā SIA "Hiponia" prasība pret /pers. C/ un /pers. B/ ir apmierināma, savukārt apelācijas

sūdzība nav pamatota un noraidāma.

Kā izriet no Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas apelācijas instances tiesai jāizskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā.

Vadoties no minētās procesuālās tiesību normas tiesas kolēģija atzīst, ka lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā ir nosakāmas pēc uzturētā prasības pieteikuma pret atbildētājiem, pārsūdzētā sprieduma, atkarībā no apelācijas sūdzības satura.

Civilprocesa likuma 203.panta otrā daļa noteic, ka gadījumā, ja spriedums pārsūdzēts kādā daļā, tā nepārsūdzētajā daļā spriedums stājas spēkā, kad notecējis termiņš tā pārsūdzēšanai.

Tā kā nav pārsūdzēts Jelgavas tiesas spriedums daļā, ar kuru tiesa nospriedusi izlikt /pers. B/ ar visām mantām no nekustamā īpašuma 5.līnijā 20, Jelgavā, piedzenot no /pers. B/ par labu SIA "Hiponia" parādu 4485,97 *euro* un līgumsodu 448,60 *euro*, zaudējumu atlīdzību 2717,23 *euro*, kopā 9756,28 *euro* un tiesas izdevumus 467,68 *euro*, atzīstot SIA "Hiponia" tiesības saņemt no /pers. B/ likumiskos 6% gadā līdz sprieduma izpildei no piedzītās, bet nesaņemtās pamatsummas, spriedums šajā daļā stājies likumīgā spēkā, un tiesa apelācijas kārtībā šos prasījumus neskata.

Tiesas kolēģija atzīst, ka lieta izskatāma pēc būtības prasības daļā par 2012.gada 1.janvāra starp /pers. B/ un /pers. C/ noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un /pers. C/ izlikšanu no aizņemtajām telpām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu *fakti, kas konstatēti pirmās instance tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.*

No apelācijas sūdzības satura izriet, ka netiek apstrīdēti šādi pirmās instances tiesas nodibinātie fakti:

- ka pamatojoties uz Zemgales apgabaltiesas 2013.gada 27.februāra lēmumu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/nostiprinātas uz SIA "Hipotēku bankas nekustamā īpašuma aģentūra," tagad SIA "Hiponia," vārda, bet iepriekšējās īpašnieces /pers. B/ īpašuma tiesības izbeigušās;
- ka lietā iesniegts dzīvojamo telpu īres līgums, kas datēts ar 2012.gada 1.februāri un noslēgts starp /pers. B/, kā izīrētāju, un /pers. C/, kā īrnieku, ka īres līguma priekšmets norādīts dzīvoklis pirmajā stāvā Nr.1 /adrese/ar kopējo platību 91,40 m^2, nosakot īres maksu 14,23 *euro* (Ls 10).
- ka uz īres līguma slēgšanas dienu 2012.gada 1.februāri /pers. B/ piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese/bija noteikts aizliegums bez VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām pamatojoties uz 2007.gada 25.janvāra aizdevuma līgumu;
- ka īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā;
- ka hipotekārā kreditora rakstveida piekrišana īpašuma apgrūtināšanai nav saņemta.

Atbilstoši lietas dalībnieku paskaidrojumiem secināms, ka lietā nepastāv strīds par to, ka atbildētājs /pers. C/ dzīvojamā telpā /adrese/iemitināts no 2010.gada 10.maija kā /pers. B/ ģimenes loceklis (dēls).

Apelācijas instances tiesai tiek izvirzīts jautājums, vai ar minēto īres līguma noslēgšanu ir aizskartas prasītājas civilās tiesības no atbildētāja /pers. C/ puses.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 1.pantu katram ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. Gan judikatūrā, gan tiesību doktrīnā nostiprinājies uzskats, ka darījumu kā absolūti spēkā neesošu var apstrīdēt ikviens, kuram ir pamatota interese šā darījuma spēkā neesamībā (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2007.gada 14.februāra spriedums lietā Nr.SKC-30/2007; Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa: lietu tiesības. Rīga: Īpašums, 2002, 217.lp.; Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Rīga: apgāds " Zvaigzne ABC", 2007, 187.-188.lpp.*).

Civillikuma 1081.pants noteic, ja īpašnieka rīcība par nekustamu īpašumu aprobežota ar tiesas lēmumu vai ar līguma vai testamenta noteikumu, tad šis aizliegums ir spēkā pret trešajām personām tikai tad, kad tas ierakstīts zemesgrāmatās.

No lietā pievienotās Jelgavas tiesas zemesgrāmatu nodaļas izdrukas (lietas 15.-19.lapa) redzams, ka atbildētājas /pers. B/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra numurs /numurs /, bija nostiprinātas 2005.gada 28.jūlijā, ka bija noteikts aizliegums bez VAS "Latvijas Hipotēku un zemes banka" rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Ar noteikto aizliegumu īpašnieces īpašumtiesības tika aprobežotas.

Atbildētājs/pers. C/ savā apelācijas sūdzībā nav apstrīdējis pirmās instances tiesas izdarītos secinājumus, ka apstrīdētā īres līguma noslēgšanai bija nepieciešams saņemt ķīlas ņēmēja rakstveida piekrišanu, ka atbildētājam bija zināms mājas ieķīlāšanas fakts un ar to saistītie aizliegumi.

Apelācijas instances tiesa pievienojas pirmās instances tiesas secinātajam atbilstoši Civillikuma 927.pantam, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantam, ka atbildētāju noslēgtais īres līgums ir radījis īpašuma apgrūtinājumu.

Tā kā aizliegums attiecās ne tikai uz nekustamā īpašuma īpašnieci, bet arī spēkā pret trešo personu, proti, atbildētāju /pers. C/, līdz ar to prasītājai atbilstoši Civilprocesa likuma 1.pantam savu civilo tiesību un ar likumu aizsargāto interešu aizsardzībai kā nekustamā īpašuma īpašniecei bija tiesības pamatojoties uz Civillikuma 1., 1415.pantu celt konkrēto prasību tiesā arī pret atbildētāju /pers. C/ apstākļos, kad īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā, bet prasītājai jāievēro likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants.

Tiesas kolēģija pievienojas pirmās instances tiesas secinājumiem, vērtējot atbildētāju noteikto apstrīdētā darījuma īres maksu, ka tā nolikta izskata pēc, lai pieviltu trešo personu. Var piekrist apelācijas sūdzībā norādītajam, ka darījuma dalībnieki atbilstoši civiltiesībās pastāvošajam privātautonomijas principam paši savā starpā var vienoties, kādu īres maksu noteikt, taču īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu (Civillikuma 2120.pants). Norādītā īres maksa 14,23 *eiro* pēc dzīvē gūtiem novērojumiem nav patiesa atlīdzība par platību 91,40 m^2 ņemot vērā jaunbūves ekspluatācijā nepieciešamos izdevumus. Apelācijas sūdzības iesniedzējs nav iesniedzis pierādījumus, ka norādītā īres maksa atbilst ekonomikas kritērijiem.

No pārsūdzētā sprieduma satura redzams, ka tiesa, atzīstot īres līgumu par spēkā neesošu, atsaukusies uz Civillikuma 1. un 1081.pantu. Pirmās instances tiesa secinājusi, ka apstrīdētais īres līgums nebija noslēgts tiesiski, ir fiktīvs, ka atbildētājas /pers. B/ rīcība, slēdzot īres līgumu pretēji nodibinātajam aizliegumam, ir pretēja Civillikumā 1.pantā noteiktajam labas ticības principam.

Kā viens no darījuma absolūtas spēkā neesamības pamatiem ir Civillikuma 1415.pantā minētā situācija.

Attiecībā uz šķietamiem darījumiem, tiesību doktrīnā atzīts, ka tiem ir raksturīgs tas, ka dalībnieki nevēlas tiesisku seku iestāšanos, taču mēģina radīt patiesi gribēta un reāli notikuša tiesiskā darījuma šķietamību. Šķietamā darījuma dalībniekiem ir patiesa vēlēšanās, lai trešajām personām rastos iespaids par noslēdzamā darījuma nopietnību. Šķietamā darījuma rezultātā radušajos apstākļos trešajai personai parasti tiek liegta iespēja izdarīt kādu darbību vai tā tiek pamudināta uz tās patiesajām interesēm neatbilstošu rīcību (*Kaspars Balodis. Ievads civiltiesībās. Rīga: apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 246.-247.lpp.)*.

Tiesas kolēģija uzskata, ka konstatētie pierādījumi par prasītājas norādītiem apstākļiem liecina par atbildētāju vēlmi liegt nekustamā īpašuma

ieguvējai pārņemt savā valdījumā likumīgi iegūto īpašumu, kas ir uzskatāms par darījuma prettiesisko mērķi, kas savukārt ir pamats Civillikuma 1. un 1415.panta piemērošanai un apstrīdētā darījuma atzīšanai par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža.

Uz prettiesiska darījuma mērķi norāda no lietas materiāliem šādi nodibinātie apstākļi: hipotekārā kreditora neinformēšana par noslēgto īres līgumu; šī darījuma noslēgšana pretēji aizliegumam; īres maksas noteikšana izskata pēc; arī īres līguma priekšmets. Tātad nav notikusi dzīvojamās telpas īre un starp atbildētājiem nav nodibinātas īres tiesiskās attiecības likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmās daļas izpratnē.

Šādos apstākļos apstrīdētais atbildētāju īres līgums atzīstams par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža saskaņā ar Civillikuma 1415.pantu, jo līdzēji to noslēguši, lai apietu likumu.

Kaut gan pirmās instances tiesa aprobežojusies ar Civillikuma 1. un 1081.panta piemērošanu, izvērtējot apstrīdētā īres līguma mērķi, norādāms, ka pirmās instances tiesas secinājumi atbilst Civillikuma 1415.panta saturam un jēgai, un prettiesiski nodibinātas saistības nevar radīt paliekošas tiesiskas sekas, turklāt Civillikuma 1.pants nav nošķirts no 1415.panta.

No apelācijas sūdzības satura izriet, ka atbildētājs /pers. C/ neapstrīd, ka nekustamā īpašuma /adrese/, Jelgava sastāvā ietilpstošā jaunbūve ekspluatācijā nav nodota un ēka dzīvokļos nav sadalīta. Tiesas kolēģija nevar piekrist apelācijas sūdzībā norādītajam, ka prasītājas kompetencē neietilpst vērtēt īres līguma priekšmetu. Prasītājas tiesības izriet no Civillikuma 927.panta, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta un Zemgales apgabaltiesas 2013.gada 27.februāra lēmuma, ar kuru nolemts prasītāju ievest nekustamā īpašuma valdījumā. Turklāt īres līguma priekšmets ir būtiska līguma sastāvdaļa, pēc kuras vērtējams īres līguma tiesiskums.

Konstatējot, ka nekustamais īpašums /adrese/nevar būt apstrīdētā īres līguma priekšmets, jo ir jaunbūve (Būvniecības likuma 21.panta otrā un trešā daļa), pirmās instances tiesa pamatoti secinājusi, ka tas ir patstāvīgs pamats īres līguma atzīšanai par spēkā neesošu.

Norādāms, ka pirmās instances tiesa piemērojusi Civillikuma 927.pantu, kas reglamentē īpašnieka varu pār savu īpašumu, pamatojot atbildētāja /pers. C/ izlikšanu no strīdus īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, jo nekādas citas tiesiskās attiecības tiesa starp pusēm nav nodibinājusi. Tā kā atbildētājs /pers. C/ īpašumu labprātīgi neatbrīvo, pretēji iesniegumā norādītajam (lietas 29.lapa), tādējādi traucējot prasītājai lietot savas īpašuma tiesības un tā kā īres līgums atzīstams par spēkā neesošu, vienlaikus ir apmierināms prasītājas prasījums daļā par /pers. C/ izlikšanu no īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Konstatējot, ka apelācijas sūdzībā norādītie argumenti nav pamats pretēja sprieduma taisīšanai, Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa atbilstoši piemērojamām tiesību normām pareizi izvērtējusi lietā pastāvošos apstākļus par dzīvojamās telpas īres līguma fiktīvo raksturu, un to, vai slēdzot šo darījumu, atbildētāji ir veikuši kādu neatļautu darbību, un tādējādi ir pamats analoga sprieduma pieņemšanai, apmierinot apelācijas instances tiesā uzturēto prasību.

Atbildētājs nav apstrīdējis pirmās instances tiesas sadalīto un piedzenamo valsts nodevu par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu 76,80 *euro* un izlikšanu 71,14 *euro*, kā arī ar lietas izskatīšanu saistītiem izdevumiem 11,77 *euro*.

Tā kā apelācijas instances tiesā izskatāmā prasība tika apmierināta, atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai no /pers. C/ par labu SIA "Hiponia" piedzenami tiesas izdevumi 159,71 *euro*.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta noteikumiem lietā radušies ar lietas izskatīšanu apelācijas instances tiesā saistītie izdevumi 12,61 *euro*, kas nav samaksāti iepriekš (lietas uzziņas lapa, 203., 207.lapa). Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu šie izdevumi piedzenami no atbildētāja /pers. C/ par labu valstij.

Ievērojot Civilprocesa likuma 204.[1] panta noteikumus atbildētājam /pers. C/ nosakāms 10 dienu termiņš sprieduma daļā par naudas summu piedziņu labprātīgai izpildei no tā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 440., 432.-434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

prasību apmierināt.

Atzīt par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža starp /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. C/, personas kods /personas kods/, 2012.gada 1.janvārī noslēgto dzīvojamo telpu īres līgumu par telpu, kas atrodas /adrese/1.stāvā, īri.

Izlikt /pers. C/, personas kods /personas kods/, no nekustamā īpašuma /adrese/, kadastra numurs /numurs /, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "Hiponia," reģistrācijas Nr.40003426895, tiesas izdevumus 159,71 *euro*, samaksu veicot SIA "Hiponia" kontā Nr.LV66RIKO0002013264375 AS "DNB banka."

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu apelācijas instances tiesā taisītos izdevumus 12,61 *euro*.

Noteikt /pers. C/sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Maksājuma apliecinošs dokuments, kas apstiprina izdevumu samaksu valsts ienākumos, minētajā termiņā iesniedzams Zemgales apgabaltiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas Augstākās tiesas Civillietu departamentam, kasācijas sūdzību iesniedzot Zemgales apgabaltiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums – 2016.gada 19.decembris.

Tiesnese referente D.Baltā
Tiesneši A.Misiuna
A.Sniedzītis