ECLI:LV:AT:2018:0627.C13074214.1.S

Lietas Nr. SKC–220/2018
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Augstākā tiesa
SPRIEDUMS
Rīgā 2018.gada 27.jūnijā

Augstākā tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis referents Valerijs Maksimovs,
tiesnese Inta Lauka,
tiesnese Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar /pers. B/ kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 5.oktobra spriedumu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un izlikšanu no nekustamā īpašuma.

Aprakstošā daļa

[1] AS „Danske Bank", kuras vārdā Latvijas Republikā darbojas AS „Danske Bank" filiāle Latvijā, 2014.gada 15.decembrī cēlusi prasību pret /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/, kurā, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1., 3., 8., 11.pantu, Civillikuma 1., 1403., 1404., 1415., 1438., 1533., 2120., 2124. un 2174.pantu, lūgusi atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. E/ un /pers. C/, /pers. D/ par nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/), un izlikt /pers. C/ un /pers. D/ no nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Starp AS „Danske Bank" un /pers. E/, /pers. F/ /datums/noslēgts kredīta līgums Nr. /numurs/, ar kuru AS „Danske Bank" izsniedza aizņēmējiem aizdevumu 426 756,59 EUR ar atmaksas termiņu 2009.gada 19.janvāris.

Kredīta līguma saistību nodrošināšanai /datums/AS „Danske Bank" un /pers. E/ noslēdza ķīlas līgumu Nr. /numurs/, ar kuru /pers. E/ ieķīlāja par labu AS „Danske Bank" viņam piederošo nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/, kas sastāv no zemes gabala 1,47 ha platībā (kadastra Nr. /numurs A/), uz kura atrodas trīs ēkas: palīgēka (kadastra Nr. /numurs B/), palīgēka (kadastra Nr. /numurs C/) un dzīvojamā māja (kadastra Nr. /numurs D/).

[1.2] Parādnieki savas kredīta līgumā uzņemtās saistības nepildīja, kā arī aizdevums nolīgtajā termiņā - 2009.gada 19.janvārī - netika atmaksāts, sakarā ar ko banka izmantoja savas likumiskās tiesības Civilprocesa likuma 396.pantā noteiktajā kārtībā pārdot nekustamo īpašumu labprātīgā izsolē tiesas ceļā.

[1.3] Ar Dobeles rajona tiesas 2009.gada 7.septembra lēmumu lietā Nr. 3-12/1292 atļauts pārdot nekustamo īpašumu izsolē.

Tā kā trīs nekustamā īpašuma izsoles tika atzītas par nenotikušām, banka kā hipotekārais kreditors izmantoja Civilprocesa likuma 615.panta pirmajā daļa noteiktās tiesības paturēt nekustamo īpašumu sev par trešās izsoles sākumcenu, pirkuma maksā ieskaitot savus prasījumus.

[1.4] Ar Zemgales apgabaltiesas 2010.gada 13.jūlija lēmumu lietā Nr. C06045110 nekustamais īpašums /nosaukums B/, /adrese/, nostiprināts uz kreditora AS „Danske Bank" vārda, ievedot ieguvēju nekustamā īpašuma valdījumā.

Īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu /datums/ nostiprinātas AS „Danske Bank".

[1.5] Prasītāja 2010.gada 27.oktobrī saņēma /pers. E/ 2010.gada 25.oktobra iesniegumu ar norādi, ka par nekustamo īpašumu 2007.gada 3.maijā ar /pers. C/ un /pers. D/ noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums.

[1.6] Ar tiesu izpildītājas I. Andrejevas /datums/aktu Nr. /numurs/ AS „Danske Bank" ievesta nekustamā īpašuma /nosaukums B/ valdījumā.

/datums/pie ievešanas valdījumā neviena persona nenorādīja, uz kāda pamata tās atrodas nekustamajā īpašumā, un nespēja uzrādīt īres līgumu.

/pers. E/ /datums/noslēgtā ķīlas līguma Nr. /numurs/ II daļas 1.2.punktā garantēja, ka ieķīlātais īpašums nav apgrūtināts, tai skaitā ar īres tiesībām. Līdz ar to /pers. E/ nepatiesi sniegtā informācija un iespējamās prettiesiskās darbības radījušas būtisku prasītājas interešu un tiesību aizskārumu.

[1.7] Prasītāja uzskata, ka īres līgums nav noslēgts labā ticībā, bet gan ļaunprātīgi (fiktīvi), ar viltu un ar mērķi netraucēti lietot šo īpašumu.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 3.pantu dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt arī dzīvojamā māja. Lai dzīvojamās telpas īres līgums būtu uzskatāms par noslēgtu, pusēm saskaņā ar Civillikuma 2124.pantu jāvienojas par īres līguma būtiskajām sastāvdaļām – priekšmetu un maksu.

Saskaņā ar īres līguma 1.punktu atbildētājiem ir izīrēts arī zemes gabals, papildus tikai norādot, ka uz tā atrodas trīs ēkas.

Īres līgums ir prettiesisks, spēkā neesošs un neatbilst Civillikuma 1415.panta noteikumiem, tas noslēgts par īres priekšmetu (objektu), kas nevar būt dzīvojamās telpas īres priekšmets.

Tāpat īres līguma 3.punktā noteiktais īres maksas apmērs 2 LVL (2,85 EUR) atbilstoši Civillikuma 2120.panta noteikumiem atzīstams par noteiktu izskata pēc, jo noteiktā īres maksa ir neatbilstoša patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu un ir vērsta uz trešo personu maldināšanu.

[1.8] Pirms tiesvedības uzsākšanas prasītāja deva gandrīz trīs gadus, lai /pers. C/ un /pers. D/ atrastu sev citu dzīvojamo platību, kā arī centās pārrunu ceļā rast abpusēji pieņemamu situācijas risinājumu, lai /pers. C/ un /pers. D/ labprātīgi atbrīvotu prasītājai piederošo nekustamo īpašumu, piedāvājot kompensāciju 4500 EUR, taču atbildētāji prasītājas piedāvājumu noraidīja.

[2] Starp AS „Danske Bank", kuras vārdā Latvijas Republikā darbojas AS „Danske Bank" filiāle Latvijā, un /pers. B/ /datums/noslēgts pirkuma

līgums, ar kuru banka pārdeva /pers. B/ nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/.

Īpašuma tiesības uz īpašumu /nosaukums B/, /adrese/, zemesgrāmatā /datums/ ir nostiprinātas /pers. B/.

[3] Ar Dobeles rajona tiesas 2015.gada 1.oktobra lēmumu (protokollēmums) prasītāja AS „Danske Bank" aizstāta ar tās tiesību pārņēmēju /pers. B/.

[4] Ar Dobeles rajona tiesas 2015.gada 30.novembra spriedumu prasība apmierināta. Tiesa atzinusi par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. E/, /pers. C/ un /pers. D/ par nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/, un izlikusi /pers. C/ un /pers. D/ no nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. No /pers. E/, /pers. C/ un /pers. D/ /pers. B/ labā piedzīti tiesas izdevumi 27,37 EUR no katra.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar /pers. C/ un /pers. D/ apelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2016.gada 5.oktobra spriedumu prasību apmierinājusi daļēji. Tiesa nosprieda:

- atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ noslēgto 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu par nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/,
- piedzīt no /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ /pers. B/ labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,83 EUR no katra, bet valsts labā - ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,70 EUR no katra,
- piedzīt no /pers. B/ valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,10 EUR.

Prasība daļā par /pers. C/ un /pers. D/ izlikšanu no nekustamā īpašuma /nosaukums B/, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas noraidīta.

Spriedums pamatots ar tālāk minētajiem argumentiem.

[5.1] Lietā nav strīda, ka starp atbildētājiem 2007.gada 3.maijā noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums, kurā priekšmets norādīts nekustamais īpašums /nosaukums B/, /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/), ar kopējo platību 1,47 ha, uz zemes gabala atrodas trīs ēkas: dzīvojamā māja un divas palīgēkas. Telpu īres maksa 2 LVL mēnesī plus elektrība, zemes nodoklis un visi komunālie maksājumi.

[5.2] No Zemgales apgabaltiesas 2010.gada 13.jūlija lēmuma lietā Nr. C06045110 par nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz kreditora vārda redzams, ka izpildu lietā 2009.gada 13.novembrī saņemts /pers. E/ iesniegums ar norādi, ka 2007.gada 3.maijā tika noslēgts dzīvojamo telpu īres un zemes nomas līgums ar /pers. C/ un /pers. D/.

No lietas materiāliem nav secināms, ka atbildētāji /pers. C/ un /pers. D/ būtu norādījuši par noslēgtā īres līguma esamību gan laikā, kad nekustamais īpašums /nosaukums B/ tika vērtēts kredīta nodrošinājumam, gan izpildot Dobeles rajona tiesas 2009.gada 7.septembra lēmumu lietā Nr. 3-12/1292 par /pers. E/ piederošā īpašuma /nosaukums B/ pārdošanu labprātīgā izsolē, tāpat /datums/pie ieguvējas AS „Danske Bank" ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā.

Atbildētājs/pers. E/, noslēdzot ar AS „Danske Bank" ķīlas līgumu Nr./numurs/, garantējis bankai, ka ar šo līgumu ieķīlātais īpašums, tai skaitā /nosaukums B/, nav apgrūtināts.

[5.3] Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.pantā noteikto, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, īres maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Īres maksai ir jābūt noteiktai konkrētas naudas summas izteiksmē, kā arī īres maksai jāsedz ne tikai apsaimniekošanas izdevumi, bet arī jānodrošina īpašniekam peļņu. Izvērtējot apstrīdēto īres līgumu, atzīstams, ka līgumā noteiktā īres maksa 2 LVL jeb 2,85 EUR mēnesī plus elektrība, zemes nodoklis un visi komunālie maksājumi, ir pārmērīgi zema, nav samērīga, ko apliecina arī SIA „Eiro eksperts" /datums/atzinums Nr. /numurs/.

Tādējādi atzīstams, ka īres līgumā noteiktā nesamērīgi zemā īres maksa ir vēl viens priekšnosacījums uzskatam, ka īres līguma noslēgšanas patiesais mērķis ir pretējs labiem tikumiem un vērsts uz zināmu tiesisku noteikumu apiešanu.

[5.4] Nodibinātie apstākļi kopumā dod pamatu secinājumam, ka faktiski starp atbildētājiem slēgtais 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgums ir fiktīvs, tas ir, griba tajā izteikta izskata pēc, lai maldinātu trešās personas, tas ir, ierobežotu jaunā ieguvēja īpašuma tiesību pilnīgu izmantošanu. No nodibinātiem apstākļiem secināms, ka atbildētājiem /pers. C/ un /pers. D/ minētais īpašums /nosaukums B/ tika nodots bezatlīdzības lietošanā – bezatlīdzības lietošanas dāvinājums.

Minētais ir pamats apstrīdētā īres līguma atzīšanai par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža. Apstrīdētais īres līgums atzīstams par šķietamu darījumu, kas nerada prasītājam tiesiskas sekas.

[5.5] Lietā nodibināts, ka /datums/ tiesu izpildītāja Indra Andrejeva sastādīja aktu Nr. /numurs/ par AS „Danske Bank" ievešanu nekustamā īpašuma /nosaukums B/, /adrese/, valdījumā. Ar AS „Danske Bank" ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā atbildētāji /pers. C/ un /pers. D/ turpināja dzīvot īpašumā/nosaukums B/.

No AS „Danske Bank" 2011.gada 29.novembra paziņojuma redzams, ka /pers. C/ nekustamā īpašuma īpašniece lūdza turpmāk - sākot no 2011.gada 1.decembra - veikt bankai maksājumus saskaņā ar bankas piestādītajiem rēķiniem un īres maksu maksāt regulāri. Banka 2012.gada 24.janvāra vēstulē /pers. D/ lūdza informēt par ūdens, elektrības, gāzes un siltuma skaitītāju rādījumiem, ja tādi uzstādīti.

Lietā iesniegti AS „Danske Bank" izrakstītie rēķini atbildētājiem /pers. C/ un /pers. D/ par pakalpojumu un nekustamā īpašuma nodokli, kā arī no atbildētāja /pers. D/ konta izraksta redzams, ka no 2012.gada 5.marta līdz 2014.gada 12.decembrim atbildētājs ir maksājis AS „Danske Bank" īres maksu par dzīvojamo telpu īri un apmaksājis rēķinus.

Tā kā AS „Danske Bank" pēc ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā neiebilda nodot atbildētājiem /pers. C/ un /pers. D/ nekustamo īpašumu /nosaukums B/ dzīvošanai, kas atbilst likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmās daļas saturam, kā arī izsniedza rēķinus un pieņēma īres un pamatpakalpojumu apmaksu, secināms, ka no AS „Danske Bank" puses faktiski tika atzīta īres tiesisko attiecību pastāvēšana.

Šādos apstākļos, pretēji pirmās instances tiesas secinātajam, atzīstams, ka starp AS „Danske Bank" un /pers. C/, /pers. D/ tika izveidotas īres tiesiskās attiecības, jo darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ (Civillikuma 1488.panta pirmās daļas 1.punkts). Līdz ar to nav tiesiska pamata atbildētājus /pers. C/ un /pers. D/ izlikt no nekustamā īpašuma /nosaukums B/, un jaunajam īpašniekam /pers. B/ attiecībā uz nodibinātajām tiesiskajām attiecībām ir saistošs likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants.

[6] Kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 5.oktobra spriedumu iesniedzis /pers. B/, lūdzot spriedumu atcelt daļā, ar kuru prasība noraidīta, un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[6.1] Tiesa, atsaucoties uz Civillikuma 1488.panta pirmās daļas 1.punktu, nepamatoti atzinusi faktisko īres tiesisko attiecību pastāvēšanu starp AS

„Danske Bank" un /pers. C/, /pers. D/, jo nav ņēmusi vērā Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 16.aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-151/2008 (C27103605) sniegto Civillikuma 1488.panta interpretāciju, kas cita starp nosaka, ka Civillikuma 1488.panta piemērošanai tiesai jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā pieņemta, bet arī tas, ka strīdus dzīvojamā telpa bijusi nodota dzīvošanai.

[6.2] Vienlaikus tiesa nav ņēmusi vērā tiesību doktrīnā nostiprināto atziņu, ka svešas lietas bezmaksas lietošanu likums neparedz. Attiecīgi lietā iesniegtie rēķini atbildētājiem par pakalpojumu sniegšanu un nekustamā īpašuma nodokli atzīstami par nekustamā īpašuma lietošanas maksājumiem, nevis maksājumiem, kas apliecina īres tiesisko attiecību pastāvēšanu.

[6.3] Tiesa atstājusi bez ievērības faktu, ka atbildētāji /pers. C/, /pers. D/ nekustamo īpašumu /nosaukums B/ ir atstājuši un tajā vairs nedzīvo, kā arī atbildētāji kopš 2014.gada decembra nav veikuši arī maksājumus par minēta nekustamā īpašuma lietošanu.

Kā jau iepriekš tika norādīts, Civillikuma 1148.panta piemērošana, atzīstot īres tiesisko attiecību pastāvēšanu, iespējama tikai pie nosacījuma, ja īres līguma saistības pildījuši abi līdzēji. Tādējādi īres tiesisko attiecību pastāvēšana Civillikuma 1448.panta izpratnē nav iespējama, īrniekam nemaksājot īres maksu.

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 5.oktobra spriedums pārsūdzētajā daļā atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesai.

Zemgales apgabaltiesas spriedums nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā daļā, ar kuru apmierināta prasība atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp atbildētājiem par nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/).

Kasācijas kārtībā izskatāms jautājums par /pers. C/ un /pers. D/ izlikšanu no nekustamā īpašuma /nosaukums B/, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

[7.1] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Savukārt šā likuma 5.panta pirmā daļa paredz, ka dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.

Kā redzams no pārsūdzētā sprieduma, apelācijas instances tiesa atzinusi par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ noslēgto 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu par nekustamo īpašumu /nosaukums B/, /adrese/. Minētais spriedums šajā daļā nav pārsūdzēts un ir stājies likumīgā spēkā.

Tādējādi, turpinot dzīvot strīdus dzīvojamā telpā bez tiesiski noslēgta īres līguma, nevar atzīt atbildētāju atrašanos šajā dzīvojamā telpā par likumīgu, jo dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam ir īres līgums, kā to nosaka likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrā daļa.

[7.2] Apelācijas instances tiesa, konstatējot, ka AS „Danske Bank" pēc ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā neiebilda nodot atbildētājiem /pers. C/i un /pers. D/ nekustamo īpašumu /nosaukums B/ dzīvošanai, izsniedza rēķinus un pieņēma īres un pamatpakalpojumu apmaksu, secinājusi, ka no AS „Danske Bank" puses faktiski tika atzīta īres tiesisko attiecību pastāvēšana, un atzinusi, ka starp AS „Danske Bank" un /pers. C/ un /pers. D/ tika izveidotas īres tiesiskās attiecības, jo darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ (Civillikuma 1488.panta pirmās daļas 1.punkts).

Augstākā tiesa nevar piekrist šādam secinājumam turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[7.2.1] Civillikuma 1488.panta 1.punktā noteikts, ka, kad prasības tiesību uz darījuma pamata vispār un par tā izpildīšanu sevišķi likums dara atkarīgu no tā rakstiskās formas, tad, ja rakstisks akts nav sastādīts, jāievēro, ka darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ.

Tiesību doktrīnā izteiktas atziņas, 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 dzīvošanai (lietojumā vai turējumā), īres maksas maksāšanā un īres maksas pieņemšanā (*sk. R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Trešais papildinātais izdevums.- Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 21.lp.).*

Augstākā tiesa atzīst, ka, lai piemērotu minēto likuma normu, tiesai jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā pieņemta, bet arī tas, ka strīdus dzīvojamā telpā bija nodota dzīvošanai, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta izpratnē.

Šīs lietas ietvaros jāņem vērā, ka atbildētāji /pers. C/, /pers. D/, kā to atzina apelācijas instances tiesa, nekustamajā īpašumā bija iemitinājušies prettiesiski, pamatojoties uz fiktīvi noslēgtu īres līgumu ar /pers. E/, nevis pamatojoties uz to, ka AS „Danske Bank" būtu nodevusi dzīvojamās telpas atbildētājiem /pers. C/, /pers. D/ dzīvošanai likumā noteiktajā kārtībā.

Lietā nav atrodami pierādījumi tam, ka prasītājs atbilstoši tiesību normās noteiktajam būtu izteicis savu piekrišanu nodot strīdus dzīvojamo telpu atbildētāju lietošanā.

No lietas materiāliem redzams, ka AS „Danske Bank" 2014.gada 11.septembrī nosūtīja paziņojumu atbildētājiem, kurā norādīja, ka banka ir gatava izvērtēt iespēju izmaksāt atbildētājiem kompensāciju 4500 EUR apmērā, ja viņi viena mēneša laikā atbrīvos nekustamo īpašumu (*sk. lietas 56.lp.*).

Ievērojot minēto, uzskatāms, ka tiesai nebija pamata piemērot Civillikuma 1488.pantu, kas paredz iespēju atzīt īres tiesisko attiecību pastāvēšanu, ja tiek konstatēts, ka īres līguma saistības ir izpildītas. Izpildījums, cita starp, izpaužas dzīvojamo telpu nodošanā īrniekam ar nolūku piešķirt tam dzīvojamās telpas lietošanas tiesības.

[7.2.2] Augstākā tiesa piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēja argumentam, ka apelācijas instances tiesa nepamatoti atzina, ka starp pusēm pastāv faktiskās īres tiesiskās attiecības, jo atbildētāji maksājuši īres maksu un izīrētājs to pieņēmis.

Kā redzams no AS „Danske Bank" vēstulēm, banka ir informējusi atbildētājus, ka tā ir nekustamā īpašnieka īpašniece un turpmāk visus maksājumus par īri un komunālajiem pakalpojumiem, tai skaitā elektrību, ūdeni u.c. ir jāveic saskaņā ar bankas piestādītiem rēķiniem, jo bankai ir pienākums norēķināties par pakalpojumiem, kuri tiek nodrošināti nekustamajā īpašumā (*sk. lietas 75., 76.lp.*).

Lietā nav strīda, ka AS „Danske Bank" izrakstījusi atbildētājiem rēķinus (*sk. lietas 77., 78., 79., 80., 81.lp.*) un atbildētāji minētos rēķinus ir apmaksājuši (*sk. lietas 82.-84.lp.*).

Senāts jau agrāk ir norādījis, ka īres maksas pieņemšana pati par sevi nevar būt pamats, lai atzītu personas atrašanos dzīvoklī par likumīgu, jo katrā gadījumā par telpu lietošanu ir jāmaksā (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2006.gada 8.marta spriedumu lietā SKC-144 (Nr. C-03108-03), 2008.gada 6.februāra spriedumu lietā SKC-54 (Nr. C27110505), 2008.gada 29.oktobra spriedumu lietā SKC-391 (Nr. C27032706),*

2012.gada 22.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-37 (Nr. C30261707), 2014.gada 28.februāra spriedumu lietā SKC–10 (Nr. C28311009)).

Tādējādi fakts, ka prasītājs ir izsniedzis rēķinus un atbildētāji veikuši maksājumus par dzīvojamās telpas īri un pakalpojumiem, nedod pamatu secinājumam, ka starp pusēm pastāvētu īres tiesiskās attiecības, jo svešas lietas bezmaksas lietošanu likums neparedz, kā to pamatoti norādījis kasācijas sūdzības iesniedzējs.

[8] Ņemot vērā, ka pārsūdzētais spriedums tiek atcelts, tad saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu /pers. B/ atmaksājama samaksātā drošības nauda 300 EUR.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

nosprieda

Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 5.oktobra spriedumu daļā, ar kuru noraidīta /pers. B/ prasība pret /pers. C/ un /pers. D/ par izlikšanu no nekustamā īpašuma /nosaukums B/, /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, atcelt un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesai.

Atmaksāt /pers. B/ drošības naudu 300 EUR.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnesis V.Maksimovs

Tiesnese I.Lauka

Tiesnese Z.Pētersone