



Latvijas Republikas Senāts

SPRIEDUMS

Rīgā 2026. gada 22. oktobrī

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Sanita Osipova, senatori Dzintra Balta un Normunds Salenieks

rakstveida procesā izskatīja civillietu Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ prasībā pret /Persona A/ par izlikšanu no nedzīvojamās telpas sakarā ar /Persona A/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2026. gada 2. aprīļa spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvā sabiedrība /Nosaukums A/ 2024. gada 8. oktobrī cēlusi tiesā prasību pret /Persona A/, lūdzot izlikt atbildētāju un tā mantas no dzīvojamās mājas /Adrese A/ koplietošanas telpas – ratiņtelpas, kas atrodas blakus dzīvoklim /adrese/.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[1.1] No 2022. gada 13. oktobra līdz 2022. gada 12. novembrim notika dzīvojamās mājas /Adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopības aptauja par atļaujas došanu prasītājam kā pārvaldniecei noslēgt nomas līgumu ar atbildētāju par ratiņtelpas, kas atrodas /Adrese A/, kāpņu telpā Nr. /numurs/, 1. stāvā, lietošanu.

[1.2] 2022. gada 16. novembrī prasītāja un atbildētājs noslēdza telpu nomas līgumu Nr. 14-22 uz trim gadiem. Saskaņā ar nomas līguma noteikumu 21. punktu puses līgumu var izbeigt pirms termiņa jebkurā laikā, rakstiski brīdinot otru pusi vismaz 30 dienas pirms līguma izbeigšanas.

2024. gada 20. jūnijā prasītāja nosūtīja atbildētājam paziņojumu par līguma izbeigšanu un piekļuves nodrošināšanu, kurā informēja atbildētāju, ka līgums tiek vienpusēji izbeigts ar 2024. gada 2. septembri.

[1.3] Prasība pamatota ar Civillikuma 1589. un 2152. pantu.

[2] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2025. gada 25. septembra spriedumu prasība apmierināta.

Spriedumā norādīta šāda motivācija.

[2.1] Civillikuma 2173. pants noteic, ka visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesība atkāpties no līguma, viņai jāpaziņo par savu nodomu otrai, lai dotu vajadzīgo laiku: iznomātājam vai izīrētājam pieņemt, bet nomniekam vai īrniekam atdot vai atbrīvot lietu.

Saskaņā ar Civillikuma 1589. pantu vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pieļauta.

Civillikuma 2152. pants noteic, ka pēc nomas vai īres izbeigšanās nomniekam vai īrniekam jāatdod atpakaļ iznomātā vai izīrētā lieta ar visiem tās piederumiem, cik iespējams labā stāvoklī.

Civillikuma 1589. pantā paredzētajos gadījumos līgums tiek izbeigts ar puses vienpusēju atkāpšanos un līguma izbeigšanas laiks strīda gadījumā par vienpusējas atkāpšanās tiesiskumu netiek grozīts arī ar tiesas spriedumu, ja tiesa puses vienpusējo atkāpšanos atzīst par veiktu tiesiski (sk. *Senāta 2021. gada 16. septembra spriedumu lietā Nr. SKC-875/2021 (ECLI:LV:AT:2021:0916.C30756619.11.S)*).

Prasītāja tiesiski vienpusēji izbeidza nomas līgumu ar 2024. gada 2. septembri atbilstoši pielīgtajai tiesībai izbeigt līgumu pirms termiņa jebkurā laikā, rakstiski brīdinot otru pusi vismaz 30 dienas pirms līguma izbeigšanas. Tā kā /Persona A/ nav labprātīgi atbrīvojis nedzīvojamo telpu, prasība par atbildētāja izlikšanu no koplietošanas telpas (ratiņtelpas) ir apmierināma. Dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums piešķir prasītājam tiesības noslēgt nomas līgumu ar atbildētāju, bet nepiešķir atbildētājam nedzīvojamās telpas beztermiņa lietošanas tiesības.

[2.2] Atbildētājs nepamatoti uzskata, ka nedzīvojamā telpa atzīstama par reālservitūtu un saskaņā ar Civillikuma 1140. pantu dzīvojamās mājas īpašniekiem un apsaimniekotājam nav tiesību traucēt tā izmantošanu.

Iznomātā ratiņtelpa nav patstāvīgs nekustamais īpašums, tā ir dzīvojamās mājas koplietošanas telpa, tātad nav pamata atzīt, ka atbildētājs lieto atsevišķu nekustamo īpašumu. Turklāt saskaņā ar Civillikuma 1231. pantu servitūtus nodibina ar likumu; ar tiesas spriedumu, ar līgumu vai testamentu.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētāja apelācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesa ar 2026. gada 2. aprīļa spriedumu prasību apmierinājusi, izliekot atbildētāju kopā ar mantām no dzīvojamās mājas /Adrese A/, koplietošanas telpas – ratiņtelpas un piedzenot no atbildētāja prasītājas labā tiesas izdevumus 70 euro.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[3.1] Tiesa atbilstoši Civilprocesa likuma 432. panta piektajai daļai pievienojās pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai.

[3.2] Civillikuma 2165. pants noteic, ka nomas vai īres līgums, kas aprobežots ar tikai pārejošu mērķi vai ar noteiktu termiņu, izbeidzas, kad sasniegts mērķis vai notecējis termiņš. Vienlaikus Civillikuma 1589. pants noteic, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pieļauta.

Nomas līgumā noteikumu 21. punktā pieļauj, ka puses līgumu var izbeigt pirms termiņa jebkurā laikā, rakstiski brīdinot otru pusi vismaz trīsdesmit dienas pirms līguma izbeigšanas. Tādējādi atbildētājs, izmantojot līgumā pieļauto, 2024. gada 20. jūnijā tiesīgi nosūtījis atbildētājam paziņojumu par līguma izbeigšanu, norādot līguma izbeigšanas dienu – 2024. gada 2. septembri, ievērojot līguma 21. punktā noteikto trīsdesmit dienu termiņu.

Lietā nav gūti pierādījumi par to, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas /Adrese A/, dzīvokļu īpašnieku kopība būtu lēmusi citādāk, nekā prasītāja realizējusi nomas līguma Nr. 14-22 21. punktā pieļauto tiesību izbeigt līgumu pirmstermiņa un celt prasību tiesā. Tāpat lietā nav ziņu par to, ka

atbildētājs būtu vērsies pie dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemt citādu lēmumu, nekā prasītāja rīcība par prasības celšanu tiesā.

[3.3] Attiecībā uz apelācijas sūdzībā norādīto, ka nomas līguma izbeigšana un atbildētāja izlikšana no iznomātajām telpām liegtu tiesības uz sava dzīvokļa īpašuma lietošanu, norādāms, ka iznomātā ratiņtelpa nav patstāvīgs nekustamais īpašums, tā saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmo daļu ir dzīvojamās mājas koplietošanas telpa. Tādējādi apstāklis, ka atbildētājam piekļuve dzīvoklim ir caur koplietošanā esošo ratiņtelpu, lietojot to vienlaikus ar citiem dzīvojamās mājas kopīpašniekiem, nerada šķēršļus piekļūt savam dzīvoklim (atsevišķam dzīvokļa īpašumam).

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

[4.1] Tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2165. un 1589. pantu, jo nav iespējams izbeigt līgumu, kas lietas izskatīšanas brīdī jau ir izbeidzies termiņa notecējuma dēļ.

[4.2] Prasītāja ir pārkāpusi Civillikuma 1. pantu, ceļot prasību, lai gan koplietošanas telpu izmantošanas jautājums ir dzīvokļu īpašnieku kompetencē.

[4.3] Neatbilst patiesībai apgalvojums, ka atbildētājs nav izpildījis visus nepieciešamos darbus tehnisko neatbilstību novēršanai, to tiesa nav vērtējusi.

[4.4] Piekļuve dzīvoklim ir iespējama tikai no ratiņtelpas, tāpēc strīds telpa ir funkcionāli saistība ar dzīvokli un nav patstāvīgi lietojama.

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

Motīvu daļa

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas to pārsūdzējusi, un argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums ir atceļams un lietā izbeidzama tiesvedība.

[7] No pārsūdzētā sprieduma un kasācijas sūdzības redzams, ka lietā pastāv strīds par prasītājas tiesībām vienpusēji atkāpties no nomas līguma un prasītājas prasījuma tiesībām.

Par tiesībām vienpusēji atkāpties

[8] Civillikuma 1589. pants noteic, ka vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pieļaujama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pieļauta.

Laikā no 2022. gada 13. oktobra līdz 12. novembrim notika dzīvokļu īpašnieku /Adrese A/ kopības lēmuma pieņemšana par atļaujas došanu prasītājai noslēgt nomas līgumu ar atbildētāju par ratiņtelpas /Adrese A/, kāpņutelpā Nr. /numurs/, 1. stāvā lietošanu. Aptaujas rezultātā pieņemts lēmums šādu atļauju dot.

2022. gada 16. novembrī prasītāja noslēgusi ar atbildētāju nomas līgumu Nr. 14-22, kura noteikumu 1. punktā noteikts, ka prasītāja iznomā atbildētājam koplietošanas telpu (ratiņtelpu), kas atrodas /Adrese A/, /numurs/ kāpņu telpā pirmajā stāvā, platība 17,9 kv.m. Telpa tiek iznomāta nomniekam piederošo kustamo mantu īslaicīgai novietošanai. Priekšmeti norādīti šī līguma pielikumā Nr. 1. 2022. gada 16. novembra nomas līguma pielikumā Nr. 1 norādīts, ka nomnieks ratiņtelpā novietos vecas mēbeles un riteņus.

2022. gada 16. novembra nomas līguma Nr. 14-22 noteikumu 20. punktā prasītājam kā iznomātājam paredzētas tiesības nekavējoties vienpusēji izbeigt līgumu, rakstveidā paziņojot par to atbildētājam, ja: 1) atbildētājs pārkāpj līguma noteikumus; 2) atbildētājam vairs nepieder dzīvokļa īpašums dzīvojamā mājā, kurā atrodas ratiņtelpa; 3) prasītājam tiek atsauktas lietošanas tiesības.

Savukārt iepriekšminētā nomas līguma noteikumu 21. punktā abām pusēm noteiktas tiesības izbeigt līgumu pirms termiņa, rakstiski brīdinot par to otru pusi vismaz 30 dienas pirms līguma izbeigšanas.

Līdz ar to par nepamatotu atzīstams kasācijas sūdzības arguments, ka tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1589. pantu, jo starp prasītāju un atbildētāju noslēgtajā nomas līguma noteikumu 20. un 21. punktā ir tieši pielīgtas tiesības vienpusēji atkāpties no nomas līguma.

To pareizi novērtējušas arī abu instanču tiesas, konstatējot, ka, tā kā prasītāja ir rakstveidā paziņojusi par vienpusēju atkāpšanos no līguma atbildētājam, tā ir ievērojusi nomas līgumā paredzēto kārtību, kādā vienpusēja atkāpšanās īstenojama.

Minētā secinājuma pareizību neietekmē atbildētāja atsaukšanās kasācijas sūdzībā uz Civillikuma 2165. pantu un faktu, ka lietas izskatīšanas brīdī nomas līgums bija izbeidzies termiņa notecējuma dēļ.

Tiesa, izskatot lietu, vadās no prasības pamata un priekšmeta. Prasības priekšmets ir aizskartās vai apstrīdētās tiesības vai likumiskās intereses, kuru aizsardzības nolūkā puse ir vērsusies tiesā, un prasības pamats ir tie lietas apstākļi, ar kuriem prasītājs ir pamatojis savu tiesību aizskārumu.

Tā kā prasība nav bijusi pamatota ar līguma izbeigšanos termiņa notecējuma dēļ, bet gan ar vienpusēju atkāpšanos, nav pamata uzskatīt, ka tiesai bija jāskata prasība ārpus tiem apstākļiem, kuri norādīti prasībā, un attiecīgi nevar uzskatīt, ka bija jāpiemēro Civillikuma 2165. pants.

Tas pats attiecināms arī uz kasācijas sūdzības argumentu, ka tiesa nav vērtējusi to, ka atbildētājs ir novērsis tehniskās neatbilstības, kas bija konstatētas 2022. gada 15. novembra telpu pieņemšanas-nodošanas aktā.

Atkāpjoties no nomas līguma 2022. gada 20. jūnijā, prasītāja ir atsaukusies uz nomas līguma noteikumu 21., nevis 20. punktu. Nomas līguma noteikumu 21. punkts paredz tiesības vienpusēji atkāpties, taču neparedz citus priekšnoteikumus, kuriem iestājoties šīs tiesības būtu izlietojamas, kā vien rakstveida informēšanu 30 dienas pirms izbeigšanas. Tātad arī atbildētāja rīcības, novēršot vai nenovēršot tehniskās neatbilstības, izvērtējums neietilpst prasības pamatu veidojošajos faktiskajos apstākļos.

Papildus Senāts norāda, ka nepamatots un noraidāms ir arī kasācijas sūdzības arguments, ka strīdus telpa nav patstāvīgi lietojama, jo piekļuve atbildētāja dzīvoklim ir tikai no ratiņtelpas. Apelācijas instances tiesa pareizi norādījusi, ka iznomātā ratiņtelpa nav patstāvīgs nekustamais īpašums, bet gan dzīvojamās mājas koplietošanas telpa (Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 1. punkts) un tas, ka piekļuve dzīvoklim tiek organizēta caur ratiņtelpu, nav pamats uzskatīt, ka strīdus telpa nevar tikt lietota kā koplietošanas telpa, kas pieejama visiem mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem.

Par prasījuma tiesībām

[9] Lietā vērtējams arī jautājums par prasītājas prasības tiesībām.

No lietas materiāliem redzams, ka prasība celta prasītājas kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka vārdā un interesēs, jo prasības pieteikumu prasītāja parakstījusi, nevis kā dzīvokļu īpašnieku kopības pilnvarota pārstāve, norādot kopību kā prasītāju, bet gan savā vārdā.

Ja prasītāja vēlējās celt prasību kopības vārdā un interesēs, tad tas tieši un nepārprotami bija norādāms prasības pieteikumā.

Senāts jau iepriekš ir atzinis, ka visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, ciktāl šādas tiesiskās attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (sk. *Senāta paplašinātā sastāva 2019. gada 12. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-109/2019* ([ECLI:LV:AT:2019:1212.C31346614.3.S](#)) 11.3. punktu).

Lai arī telpas, kas ietilpst dzīvojamās mājas kopīpašumā esošajā daļā (sk. Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmo daļu) ir visu dzīvokļu īpašnieku kopīpašums, nevis kopības īpašums, jautājums par kopīpašumā esošās daļas nodošanu lietošanā ir dzīvokļu īpašnieku kopības ekskluzīvajā kompetencē. Attiecīgi tiesības celt materiāltiesisku prasījumu, lai novērstu šķēršļus koplietošanas telpu izmantošanai visu dzīvokļu īpašnieku vajadzībām, ir dzīvokļu īpašnieku kopībai. Tādējādi prasība par koplietošanas telpu atbrīvošanu bija jāceļ dzīvokļu īpašnieku kopībai savā vārdā, nevis pārvaldnieci savā vārdā (sk. *Senāta 2026. gada 18. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC- 68/2026* ([ECLI:LV:AT:2026:0618.C69190523.15.S](#)) 9.1 punktu).

Tomēr noraidāms ir kasācijas sūdzības arguments, ka prasītāja, ceļot prasību, ir pārkāpusi Civillikuma 1. pantu. Pārvaldnieka kā krietna un rūpīga dzīvokļu īpašnieku kopības pārstāvja un izpildinstitūcijas pienākums ir bez nepamatotas vilcināšanās celt kopības vārdā prasību tiesā, kad tas nepieciešams kopības tiesību vai likumisko interešu aizsardzībai (sk. *Senāta 2026. gada 30. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-14/2026* ([ECLI:LV:AT:2026:0430.C26112220.16.S](#))11.2. punktu).

Civilprocesa likuma 474. panta 3. punkts noteic, ka tiesa (Senāts), izskatījis lietu, var atcelt visu spriedumu vai tā daļu, ja otrās instances tiesa nav ievērojusi Civilprocesa likuma 223. panta noteikumus.

Civilprocesa likuma 223. panta 2. punkts paredz, ka tiesa izbeidz tiesību lietā, ja prasību cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības.

Tā kā apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 223. panta 2. punktu, kas nosaka tiesas pienākumu izbeigt tiesvedību, tas ir pamats pārsūdzētā sprieduma atcelšanai un tiesvedības izbeigšanai lietā.

[10] Atceļot spriedumu, saskaņā ar Civilprocesa likuma 458. panta otro daļu /Persona A/ atmaksājama drošības nauda 300 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 3. punktu, Senāts

nosprieda:

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2026. gada 2. aprīļa spriedumu un izbeigt tiesvedību civillietā Nr. C771633924 Dzīvokļu īpašnieku kooperatīvās sabiedrības /Nosaukums A/ prasībā pret /Persona A/ par izlikšanu no nedzīvojamās telpas.

atmaksāt /Persona A/ drošības naudu 300 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore S. Osipova Senators Dz. Balta Senators N. Salenieks