Lietas Nr. C30539513
Lietas arhīva Nr. CA-0266-14

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rēzeknē 2014.gada 28.oktobrī

Latgales apgabaltiesas
Civillietu tiesas kolēģija:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese V.Lohova
tiesneses L.Mežale, S.Vasiļevska
ar sekretāri I.Krušanovu

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. B/ prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Eskar" par atņemtā valdījuma atjaunošanu sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014.gada 19.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

/pers. B/ 2013.gada 27.jūnijā cēla Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā prasību pret SIA "Eskar" par atņemtā valdījuma atjaunošanu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītāja, izmantojot īres tiesību tiesisko valdījumu, no 1984.gada 24.oktobra līdz 2013.gada 21.janvārim lietoja dzīvojamo telpu Nr./adrese/. Minētā telpa prasītājai tika piešķirta saskaņā ar Latvijas PSR Dzīvokļu kodeksa normām. Prasītājas īres tiesisko attiecību pastāvēšana ir atzīta ar Rīga apgabaltiesas 2009.gada 11.maija un 2011.gada 23.februāra spriedumiem, kā arī Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 8.decembra spriedumu civillietā Nr. C29386306 /pers. B/ prasībā pret ēkas toreizējo īpašnieci SIA "EIROPAS PARTNERI" par dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu. Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 8.decembra spriedumā civillietā Nr. C29386306 atzīts, ka atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta jēgai un mērķim jaunajam dzīvojamās mājas īpašniekam ir saistošas arī tiesiski nodibinātas, bet rakstveidā nenoformētas īres tiesiskās attiecības. Pēc tiesas sprieduma vairākkārt mainījās namīpašuma īpašnieki, pašlaik ēkas īpašniece ir atbildētāja SIA „Eskar", kas īpašuma tiesības, pamatojoties uz 2013.gada 27.februāra un 28.februāra pirkuma līgumiem, ieguva no SIA "GLOBAL-LV" un SIA "B&Č.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2012.gada vidū prasītāja ar ēkas īpašnieku pārstāvi veica pārrunas par rakstiska īres līguma noslēgšanu atbilstoši spriedumam civillietā Nr. C29386306, tomēr 2012.gada jūlija beigās SIA "B&Č" un SIA "GLOBAL-LV" aiznagloja namīpašuma ieejas durvis, bet 2012.gada 29.oktobrī nomainīja namīpašuma durvis, tādējādi slepeni atņemot valdījumu un pilnībā liedzot prasītājai lietot dzīvojamo telpu. 2013.gada 21.janvārī namīpašumā tika uzsākti remontdarbu, bet prasītājas mantas, kas atradās viņas lietotajā dzīvojamajā telpā, tika izmestas.

Pamatojoties uz prasītājas iesniegumu, Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departaments 2013.gada 17.aprīlī uzsāka kriminālprocesu pēc Krimināllikuma 279.panta otrās daļas, 143.panta pirmās daļas un 185.panta pirmās daļas.

Prasībā lūgts atjaunot prasītājai atņemto īres valdījumu – ar tiesas spriedumu ievietojot prasītāju dzīvojamajā telpā Nr.25, kas atrodas atbildētājai SIA "Eskar" piederošajā namīpašumā /adrese/, uzliekot atbildētājai pienākumu izsniegt prasītājai atslēgas no namīpašuma ieejas durvīm un dzīvojamās telpas. Prasība pamatota ar Civillikuma 891., 892., 894., 911., 920.-926.pantu.

Atbildētāja SIA "Eskar" iesniedza rakstveida paskaidrojumus par prasību. Norādīja, ka uzskata prasību par nepamatotu, lūdza to noraidīt un piedzīt no prasītājas atbildētājas labā izdevumus par advokāta palīdzību.

Atbildētājas vērtējumā prasības pieteikumam nav pievienots neviens dokuments, kas pierādītu, ka prasītāja dzīvoja norādītajā īpašumā, izmantoja īres tiesību valdījumu. Ierosinātais kriminālprocess nepierāda valdījuma vardarbīgu atņemšanu. Turklāt atbildētāja nebija lietas dalībniece civillietā Nr. C29386306, tai nebija iespējas sniegt paskaidrojumus un aizstāvēt savas tiesības minētajā civillietā, tāpēc atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta normai atbildētājai nav saistoši prasībā minētajos spriedumos civillietā Nr. C29386306 nodibinātie fakti. Atbildētājas skatījumā prasītāja nav pierādījusi, ka viņa veica visas nepieciešamās darbības spriedumu civillietā Nr. C29386306 izpildei, kā arī nav pierādījusi prasībā ietverto apgalvojumu, ka 2012.gada vidū tika veiktas pārrunas ar ēkas īpašnieku pārstāvi par īres līguma noslēgšanu.

SIA "Eskar" uzskata, ka prasītāja varēja celt prasību pret personām, kas ir izstūmušas viņu no valdījuma, pierādīt, ka valdījums pastāvēja, un lūgt atlīdzināt zaudējumus. Savukārt SIA "Eskar" nav atbildīga par to, ka trešā persona nevar izpildīt spriedumu, ar ko prasītāja pamatojusi prasības celšanu pret SIA "Eskar", nevis pret bijušajiem ēkas īpašniekiem.

Atbildētāja atsaucās uz Civillikuma 2126., 2174.panta normām, saskaņā ar kurām īres līgums ir spēkā arī pret trešajām personām un ir jāievēro arī jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam tikai tad, ja īres līgums ierakstīts zemes grāmatās.

Paskaidroja, ka atbildētāja iegādājās 9/10 domājamās daļas no nekustamā īpašuma /adrese/ no SIA "B&Č", kas bija tās iegādājusies tiesu izpildītāja rīkotas izsoles ceļā, un 1/10 domājamo daļu nekustamā īpašuma – no SIA "GLOBAL-LV", kas bija to nopirkusi no /pers. H/. SIA "B&Č" uzrādīja atbildētājai tiesu izpildītāja 2012.gada 20.decembra aktu par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā, kurā konstatēts, ka nekustamā īpašuma telpas tika atvērtas piespiedu kārtā, īpašums bija atbrīvots un nekādas mantas telpās nebija atrodamas, kas ļauj secināt, ka tajā neviens nedzīvoja. Atbildētāja nebija iesniegusi nekādas sūdzības par tiesu izpildītājas rīcību vai rīkoto izsoli.

Paskaidrojumos norādīts uz to, ka ēkā nebija iespējams dzīvot, bija atslēgti visi komunālie pakalpojumi. Tikai 2013.gada 31.oktobrī atbildētāja noslēdza līgumu ar AS "Rīgas Siltums" par siltumenerģijas piegādi un lietošanu. Atbildētāja paskaidroja, ka neviens cits, izņemot ēkas īpašniekus, nav veicis maksājumus, kas saistīti ar ēkas ekspluatāciju, atbildētāja nav saņēmusi nekādus īres maksājumus un tai nav ziņu, ka tos būtu saņēmuši iepriekšējie īpašnieki.

Atbildētāja vērsa tiesas uzmanību uz to, ka laikā, kad atbildētāja iegādājās nekustamo īpašumu, tas bija graustā stāvoklī, turklāt Rīgas domes Īpašuma departamenta pārstāvji jau 2012.gada 18.jūlijā veiktās apsekošanas rezultātā secināja, ka īpašums uzskatāms par vidi degradējošu būvi. Atbildētāja iegādājās nekustamo īpašumu ar mērķi pārveidot to par hosteli un jau kopš iegādes brīža nekustamajā īpašumā notiek remonta darbi.

Atbildētāja uzskata, ka šajā lietā nav piemērojams likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants, jo saskaņā ar minētā likuma 3.pantu dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. Savukārt nekustamajā īpašumā /adrese/ dzīvokļu nav, telpa Nr.25 dabā neeksistē un nav identificējama. Līdz ar to nevar noslēgt īres līgumu, jo līguma priekšmets neeksistē. Turklāt likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā ir lietots termins "iepriekšējais īpašnieks", bet prasītājai nebija tiesiski nodibinātas īres tiesiskās attiecības ar ēkas iepriekšējiem īpašniekiem.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2014.gada 19.marta spriedumu prasība noraidīta; no prasītājas atbildētājas labā piedzīti tiesāšanās izdevumi par advokāta juridisko palīdzību 300 EUR.

Tiesa norādīja, ka lietā nav strīda par to, ka atbildētāja nav atņēmusi prasītājai īres tiesību valdījumu, nav izstūmusi prasītāju no dzīvojamās telpas Nr./adrese/. Tiesa secināja, ka prasītājai tika atņemts īres tiesību valdījums, pirms atbildētāja kļuva par nekustamā īpašuma īpašnieci, un atbildētāja nezināja par valdījuma tiesību atņemšanu prasītājai

Tiesa konstatēja, ka prasītājas īres tiesības nav ierakstītas zemesgrāmatā. Tiesa atsaucās uz Civillikuma 2126.pantā noteikto, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām, kā arī Civillikuma 2174.pantā noteikto – kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās.

Pirmās instances tiesa atzina atbildētāju par labticīgu ieguvēju, jo lietā nav iesniegti pierādījumi par to, ka atbildētāja zināja par iespējamo valdījuma tiesību atņemšanu un pamatoja prasības noraidīšanu ar Civillikuma 924.pantu.

/pers. B/ iesniedza apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas spriedumu, norādot, ka pārsūdz spriedumu pilnā apjomā, lūdza apmierināt prasību.

Apelācijas sūdzības iesniedzēja norādīja, ka tiesa vispār nav vērtējusi prasības pamatu, proti, Rīgas apgabaltiesas 2009.gada 11.maija un 2011.gada 23.februāra spriedumus, kā arī Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 8.decembra spriedumu civillietā Nr. C29386306 /pers. B/ prasībā pret ēkas toreizējo īpašnieci SIA "EIROPAS PARTNERI" par dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanu un apstākli, ka minētajos spriedumos atzītas īres tiesiskās attiecības.

Prasītāja uzskata, ka ēkas jaunajai īpašniecei atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta jēgai ir saistoši ne tikai rakstveidā noslēgti dzīvojamo telpu īres līgumi, bet arī ar likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu konstatētās īres tiesiskās attiecības, kas pastāvēja starp /pers. B/ un SIA "EIROPAS PARTNERI".

Apelācijas sūdzības iesniedzējas skatījumā tiesa nepamatoti atsaukusies uz atbildētājas labticību un nav ņēmusi vērā faktu, ka prasītājas deklarētā dzīvesvieta kopš 1984.gada 24.oktobra ir /adrese/ un ne SIA "Eskar", ne ēkas bijušie īpašnieki nav cēluši prasību pret /pers. B/ par viņas tiesību uz dzīvojamās telpas lietošanu izbeigšanu.

Prasītājas vērtējumā strīda izšķiršanā nav nozīmes pārējiem tiesas secinājumiem par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, veidu, kādā atbildētāja ieguva nekustamo īpašumu, kā arī par 2012.gada 20.decembra aktā fiksētajiem apstākļiem, jo šādi nosacījumi nav minēti likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā.

SIA "Eskar" iesniedza rakstveida paskaidrojumus par apelācijas sūdzību, norādot, ka uzskata to par nepamatotu un noraidāmu.

Atbildētāja norādīja, ka tā uztur pirmās instances tiesai sniegtos paskaidrojumus.

Papildus norādīja, ka atbildētājas skatījumā tiesai atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta noteikumiem nebija pamata vērtēt prasībā minētos spriedumus civillietā Nr. C29386306, jo tie taisīti strīdā starp citām pusēm. Turklāt prasītāja neveica nekādas darbības minēto spriedumu izpildei, kas ļautu atbildētājai uzzināt par šādu prasījumu esamību. Līdz ar to nav pamata apšaubīt atbildētājas labticīgumu.

SIA "Eskar" uzskata, ka prasītāja nepamatoti atsaucās uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, kuru tulkojot, secināms, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši tikai iepriekšējo īpašnieku noslēgtie īres līgumi, bet prasītājai nebija noslēgti īres līgumi ar ēkas iepriekšējām īpašniecēm SIA "B&Č" un SIA "GLOBAL-LV", kā arī nav spēkā stājušos spriedumu, kuros šīm bijušajām īpašniecēm būtu noteikts pienākums noslēgt īres līgumu ar prasītāju.

Atbildētāja uzskata, ka atbilstoši Civillikuma 921 un 924.pantiem prasība bija ceļama pret valdījuma vardarbīgo atņēmēju, nevis SIA "Eskar", kura nav valdījumu atņēmusi, nav par šo faktu zinājusi un nevar atjaunot prasītājai īres tiesību valdījumu.

Pēc atbildētāja ieskata dzīvesvietas deklarēšana nepierāda faktu, ka persona norādītajā adresē dzīvo vai ir dzīvojusi. Turklāt šajā gadījumā prasītājai un vēl 14 personām ir deklarēta dzīvesvieta /adrese/, nenorādot konkrētu dzīvojamo telpu. Pirms nekustamā īpašuma iegādes atbildētājai nebija pieejamas ziņas par namīpašumā deklarētājām personām, bet, apsekojot ēku, tika konstatēts, ka tā bija tukša un neapdzīvota. Arī fakts, ka lietas izskatīšanas laikā prasītāja dzīvo citā dzīvesvietā, kuru nav norādījusi kā savu deklarēto dzīvesvietu, apliecina, ka prasītājas deklarētā dzīvesvieta un faktiskā dzīvesvieta atšķiras.

Saskaņā ar Augstākās tiesas priekšsēdētāja I.Bičkoviča 2014.gada 29.augusta lēmumu Civilprocesa likuma 32.[1] panta trešās daļas kārtībā civillieta /pers. B/ prasībā pret SIA "Eskar" par atņemtā valdījuma atjaunošanu nodota izskatīšanai Latgales apgabaltiesai.

Apelācijas instances tiesas sēdē prasītājas pilnvarotā pārstāve /pers. J/ uzturēja apelācijas sūdzību uz tajā norādītajiem pamatiem, lūdza apmierināt prasību. Atbildētājas SIA „Eskar" pilnvarotā pārstāve /pers. K/ neatzina apelācijas sūdzību, uzturēja lietā sniegtos paskaidrojumus.

Motīvu daļa.

Noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus un novērtējot tos kopsakarā ar lietā esošajiem pierādījumiem, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzība ir pamatota un celtā prasība ir pilnībā apmierināma.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 11.maija spriedumu lietā Nr.C29386306 konstatēts, ka /pers. B/ 1984.gadā kā Otrreizējo Izejvielu Kompleksās pārstrādes kombināta darbiniece likumīgi iemitinājusies kopmītnē /adrese/, kur viņas lietošanā tika nodota dzīvojamā telpā 25. Tiesa konstatēja, ka kopmītnes netika atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" prasībām līdz 1993.gada 1.jūnijam pārveidotas par dienesta viesnīcu. Tiesa konstatēja, ka /pers. B/ 1994.gada 7.februārī pārtrauca darba attiecības ar izīrētāju, bet viņai tika saglabātas īres tiesiskās attiecības uz minēto telpu, kas turpinājās un nekad nav bijušas pārtrauktas. Tiesa konstatēja, ka īres tiesisko attiecību nodibināšanas laikā spēkā esošais normatīvais regulējums (LPSR Dzīvokļu kodekss) neparedzēja rakstveida īres līguma noslēgšanu un arī vēlāk līgums rakstiski slēgts netika. /pers. B/ kopš

1984.gada veic īres maksājumus un pret viņu nekad nav celtas prasības par īres tiesību izbeigšanu un izlikšanu no telpām, minēto telpu viņa lietoja līdz sprieduma taisīšanai.

Ar spriedumu atzītas /pers. B/ beztermiņa īres tiesības uz dzīvojamo telpu Nr./adrese/ un uzlikts par pienākumu ēkas īpašniecei SIA „Eiropa partneri" noslēgt ar /pers. B/ beztermiņa īres līgumu rakstveidā viena mēneša laikā no sprieduma stāšanās spēkā.

Ar Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 8.decembra spriedumu (SKC-242/2010) atstāts negrozīts Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 11.maija spriedums, atzīstot /pers. B/ īres tiesību uz minēto dzīvokli pastāvēšanu. Spriedumā, vērtējot rakstiska līguma nozīmi īres tiesiskajās attiecībās, norādīts: „Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 5.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres līgums starp izīrētāju un īrnieku slēdzams rakstveidā. Vienlaikus, saskaņā ar Civillikuma 1488.pantu gadījumā, kad darījumam nepieciešamā rakstiskā forma nav ievērota, bet šo darījumu ir izpildījušas abas puses, tam ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts. Lai atzītu, ka starp pusēm pastāv dzīvojamās telpas īres tiesiskās attiecības, ir nepieciešams konstatēt, ka pirmkārt, īrnieks dzīvojamajā telpā nav iemitinājies patvarīgi un, otrkārt, gan īrnieks, gan izīrētājs ir izpildījuši rakstveidā nenoslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu (ir ievērojuši pienākumus un tiesības, kas izriet no likuma „Par dzīvojamo telpu īri" nosacījumiem)."

/pers. B/ kopš 2005.gada 5.janvāra deklarējusi dzīvesvietu /adrese/, kas ir pierādīts ar Iedzīvotāju dzīvesvietas reģistrācijas nodaļas 2014.gada 8.septembra izziņu Nr.IP-14-5627-iz.

No SIA „Rīgas ūdens" 2009.gada 9.janvāra akta- priekšraksta Nr. A10-3.4.3./13 redzams, ka mājas /adrese/ īpašnieks nav atrodams, mājas iedzīvotāji pēc savas iniciatīvas noslēguši līgumu ar SIA „Rīgas ūdens", lai nenoslēgtu ūdeni, pārējās komunikācijas atslēgtas un notiek tiesāšanās ar īpašnieku. Pie akta sastādīšanas piedalījies mājas iedzīvotājs /pers. O/, kurš, pēc prasītājas pārstāves paskaidrojumiem, arī pārstāvējis mājas /adrese/ iedzīvotājus pie līguma slēgšanas ar SIA „Rīgas ūdens" un uz kura vārda tika sūtīti rēķini par ūdensapgādi mājai /adrese/.

Lietai pievienoti SIA „Rīgas ūdens" atsevišķi rēķini par 2008.gadu, 2011.-2012.gadu, kas sūtīti /pers. O/ par ūdensapgādi objektā – /adrese/. Lietai pievienoti arī 2011.-2012.gada maksājuma uzdevumi par maksājumu veikšanu SIA „Rēzeknes ūdens" atbilstoši rēķiniem /adrese/. Maksājumus veikusi /pers. P/, kā norādījusi prasītāja, maksājumi bijuši visu mājas /adrese/ iedzīvotāju vārdā, jo rēķins visai mājai bijis viens atbilstoši noslēgtajam līgumam, un tiesa atzīst šo apstākli par pierādītu ar minētajiem dokumentiem.

Tiesa atzīst, ka /pers. B/ maksāja SIA „Rīgas ūdens" par ūdensapgādes pakalpojumiem nekustamajā īpašumā /adrese/ 2011.- 2012.gadā, kas ir pierādīts ar lietā iesniegtajiem maksājumu uzdevumiem Nr.249, 244, 237, 232, 223, 175 un SIA „Rīgas ūdens" 2013.gada 15.februāra vēstuli Nr. A12-5.2.12/1293N par to, ka nekustamajā īpašumā /adrese/ nav nenokārtotu parādu par ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumiem.

Civillikuma 876.panta otrajā daļā noteikts, ka tas, kā varā lieta faktiski atrodas, bet kas atzīst par tās īpašnieku kādu citu, uzskatāms, kaut viņam būtu tiesība turēt to savā varā, nevis par šās lietas tiesisku valdītāju, bet tikai par tās turētāju jeb faktisku valdītāju un īpašnieka vietnieku valdījumā. Arī Civillikuma 2130.panta otrā daļa nosaka, ka nomnieks vai īrnieks ir lietas turētājs, bet nevis tās valdītājs. Tiesa atzīst, ka prasītāja /pers. B/ bija telpas Nr./adrese/ turētāja jeb faktiskā valdītāja uz īres tiesisko attiecību pamata, jo viņa dzīvoja un lietoja minēto dzīvojamo telpu, uz kuru viņai ar tiesas spriedumu bija atzītas beztermiņa īres tiesības.

Tiesa uzskata par nepamatotu atsauci prasībā uz Civillikuma 891., 892.,894.pantu, jo šajās normās iet runa par tiesības valdījumu. Saskaņā ar Civillikuma 875.panta otrās daļas noteikumiem tiesības valdījums ir bezķermeniskas lietas valdījums, ķermeniskas lietas valdījums ir lietas valdījums. Tā kā dzīvoklis ir ķermeniska lieta, tātad tā valdījums ir lietas nevis tiesību valdījums.

Prasībā norādīts, ka prasītājai pilnīgi liegta dzīvojamās telpas lietošana 2012.gada 29.oktobrī, kad bijušie ēkas īpašnieki SIA „B&Č" un SIA „Global" nomainīja namīpašuma durvis. Saskaņā ar tiesu izpildītāja aktu Nr.609 par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā SIA „B&Č" 2012.gada 20.decembrī nodotas valdījumā atbrīvotas telpas /adrese/. Šādos apstākļos tiesa konstatē, ka prasītāja kopš 2012.gada 29.oktobra nelieto dzīvojamo telpu /adrese/ jo prasītājas norādīto faktu par dzīvojamās telpas lietošanas izbeigšanu 2012.gada 29.oktobrī pierāda akts Nr.609 par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā, saskaņā ar kuru 2012.gada 20.decembrī visas telpas /adrese/ bija jau atbrīvotas. Prasība iesniegta tiesā 2013.gada 27.jūnijā, ievērojot Civillikuma 925.pantā noteikto viena gada noilguma termiņu prasības par valdījuma atjaunošanu celšanai.

Prasītājas apgalvojums, ka viņai atņemta dzīvojamās telpas lietošana un viņa no tās vardarbīgi izstumta, ir pierādīts ar lietas apstākļiem un tos apstiprinošiem pierādījumiem. Bijušā ēkas īpašniece SIA „Eiropas Partneri" ļaunprātīgi nepildīja Rīgas apgabaltiesas 2009.gada 11.maija spriedumu par īres līguma noslēgšanu ar /pers. B/, kas ir pierādīts ar zvērinātas tiesu izpildītājas Aigas Augustovas atbildi uz 11.09.2014.g. iesniegumu, ka viņai 2012.gada 7.septembrī bija iesniegts piespiedu izpildei Rīgas apgabaltiesas 08.12.2010.g. izpildu raksts civillietā, ar kuru SIA „Eiropas Partneri" bija uzlikts pienākums viena mēneša laikā noslēgt īres līgumu par dzīvojamo telpuNr./adrese/. Atbildē norādīts, ka labprātīgi spriedums no SIA „Eiropas Partneri" puses pildīts netika, arī sabiedrības valdes locekļi pēc tiesu izpildītājas aicinājuma neieradās. No publiski pieejamās informācijas datu bāzēs tiesu izpildītāja konstatēja, ka SIA „Eiropas Partneri" pasludināts maksātnespējas process, kas tika pabeigts 2012.gada 23.augustā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 563.panta pirmās daļas 3.punktu izpildu lietvedība 2014.gada 9.aprīlī tika izbeigta bez izpildes. Pierādīts ar aktu Nr.609 par SIA „B&Č" ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā, no kura redzams, ka telpas /adrese/ Rīgā 2012.gada 20.decembrī bija atbrīvotas. Pierādīts ar Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta 2013.gada 17.aprīļa vēstuli, ka Ģenerālprokuratūrā saņemts /pers. B/ iesniegums par patvaļīgu izlikšanu no dzīvokļa Nr./adrese/ un uzsākts kriminālprocess par noziedzīgiem nodarījumiem, kas paredzēti Krimināllikuma 279.panta otrajā daļā, 143.panta pirmajā daļā un 185.panta pirmajā daļā.

Civillikuma 912. pants nosaka, ka katru valdījumu likums aizsargā. Minētā panta izpratnē likuma vienlīdz aizsargā gan lietas valdījumu, gan tiesības valdījumu. Saskaņā ar Civillikuma 876.panta piezīmi turētājam jeb faktiskam valdītājam ir tiesība prasīt traucēta valdījuma atjaunošanu. Saskaņā ar Civillikuma 921.panta noteikumiem lietas vai tiesības valdījumu, kas atņemts ar varu jeb valdītāju izstumjot, tiesa nekavējoties atjauno, tiklīdz cietušais pierāda, ka viņam tāds valdījums bijis un viņš no tā izstumts. Tiesa atzīst, ka prasītājai ir tiesība atjaunot dzīvojamās telpas /adrese/lietošanu un valdījumu uz īres tiesisko attiecību pamata, jo lietā konstatēts, ka viņa tika vardarbīgi, pret viņas gribu, izstumta no dzīvokļa kā lietas likumīga valdījuma.

/pers. B/ īres tiesības uz minēto dzīvokli atzītas ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2009.gada 11.maija spriedums, un šīs tiesības nevar izbeigties pašas no sevis pretēji /pers. B/ gribai. Ar minēto tiesas spriedumu toreizējai ēkas /adrese/ īpašniecei SIA „Eiropas Partneri" uz likts pienākums noformēt ar īrnieci rakstveida īres līgumu, nostiprinot īres tiesiskās attiecības rakstiskā formā. Pretēji atbildētājas SIA „ESKAR" viedoklim, tas apstāklis, ka īres tiesiskās attiecības netika noformētas ar rakstveida līgumu, nevar atņemt vai ierobežot /pers. B/ tiesības lietot dzīvojamo platību, kurā viņa likumīgi iemitinājusies un tiesības uz kuru atzītas ar tiesas spriedumu. Atbildētājas arguments un pirmās instances tiesas secinājums, ka prasība nepamatoti celta pret SIA „Eskar", ir kļūdains, jo SIA „Eskar" ir dzīvojamās telpas īpašniece, līdz ar to šīs telpas īres tiesiskās attiecības ir saistošas tieši SIA „Eskar". Uz atbildētāju neattiecas sprieduma, ar kuru SIA „Eiropas partneri" uzlikts pienākums noslēgt īres līgumu rakstiskā formā, tomēr uz atbildētāju kā īpašnieku attiecas visi ar īpašumu saistītie likumīgie apgrūtinājumi. Un šajā gadījumā /pers. B/ tiesības lietot dzīvokli nekustamajā īpašumā ir likumīgas, jo balstītas uz īres tiesisko attiecību esamību, kas atzītas ar tiesas spriedumu.

Augstākās tiesas Senāta 2010.gada 8.decembra spriedumā lietā SKC-242, norādīts: „Gadījumā, kad dzīvojamā māja tiek atsavināta, iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantam ir saistoši jaunajam īpašniekam. Atbilstoši minētās tiesību normas jēgai un mērķim jaunajam dzīvojamās mājas īpašniekam ir saistošas arī tiesiski nodibinātas, bet rakstveidā nenoformētas īres tiesiskās attiecības."

Saskaņā ar ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs/ atbildētāja SIA „Eskar" kļuva par dzīvojamās ēkas /adrese/ īpašnieci 2013.gada 7.un 8.martā uz 2013.gada 27. un 28.februāra pirkuma līgumu pamata, tātad pēc dzīvojamās telpas īres valdījuma atņemšanas prasītājai. Šis fakts nevar būt par pamatu prasības noraidīšanai, un atbildētājas arguments, ka atbildētāja nevar atjaunot prasītājai dzīvojamās telpas īres valdījumu, jo nav to atņēmusi, ir nepamatots.

Saskaņā ar Civillikuma 924.panta noteikumiem, prasību par atņemta valdījuma atjaunošanu var celt ne vien pret vardarbīgo atņēmēju, bet arī pret katru trešo personu, kas patur tādu atņemtu lietu vai tiesību, zinādama par notikušo vardarbību.

Atbildētāja norāda, ka ir labticīga īpašuma /adrese/ ieguvēja un valdītāja, kura pārliecināta, ka īpašums nebija apgrūtināts ar īres tiesiskajām attiecībām, jo īres līgumi nebija ierakstīti zemesgrāmatā. Tiesa atzīst, ka īres līguma nebija jābūt reģistrētam zemesgrāmatā, jo šāda prasība nav noteikta likumā „Par dzīvojamo telpu īri", kas regulē īrnieku un izīrētāju savstarpējās attiecības un kura ir speciālā tiesību norma attiecībā pret Civillikumu, kura 2126.pantā iekļauta prasība reģistrēt īres un nomas līgumus zemesgrāmatā. Civillikuma 2112.panta Piezīme nosaka, ka sevišķi noteikumi par izīrējamām telpām atrodas likumā par telpu īri, savukārt likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta otrās daļas noteikumi nosaka, ka īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti. Šajā gadījumā likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants regulē īres tiesiskās attiecības, par kurām pastāv strīds.

Labticīgam valdītājam Civillikuma 910.panta izpratnē, jāvalda, nezinot šķēršļus un pārliecībā, ka citai personai nav tiesību uz šo lietu, nevar atzīt par labticīgu valdītāju, kuram noteiktos apstākļos pie ikdienišķas uzmanības un rūpības bija pietiekams iemesls šaubīties par valdījuma tiesīgumu.

Atbildētāja, norādot uz savu labticību, tiesas sēdē atsaucās uz nekustamā īpašuma pirkuma līgumiem ar SIA „Global-LV" un SIA „B&Č", kuros norādīts, ka pērkamais īpašums nav izīrēts vai nodots trešās personas lietojumā, līdz ar to atbildētājai nav bijis informācijas par iespējamajiem īrniekiem. Atbildētāja uzskata, ka viņa nav atbildīga par iepriekšējo īpašnieku iespējamo vardarbību pret prasītāju.

Tiesa nepiekrīt atbildētājas viedoklim, ka gadījumā, ja pārdevējs neinformē pircēju par iespējamajiem apgrūtinājumiem, tad persona, kurai ir tiesības pārdodamajā īpašumā, būtu tās zaudējusi. /pers. B/ īres tiesības uz konkrētu lietu ir atzītas ar tiesas spriedumu, un viņa nevar zaudēt šī tiesības tāpēc, ka kāda persona par tām neinformē citu personu. Atbildētāja ir tiesīga vērst pretenzijas pret pārdevēju , vai nu atceļot darījumu, vai pieprasot kompensāciju par nepatiesas informācijas iekļaušanu līgumā, kā rezultātā radušies zaudējumi.

Tiesa uzskata, ka atbildētājai kā īpašniecei, iegūstot īpašumā bijušo kopmītnes ēku, bija iespējams pārliecināties par īpašumā deklarētajām personām un rēķināties ar minēto personu tiesībām. Atbildētāja ir atbildīga par prasītājas izstumšanu no dzīvojamās telpas lietošanas, jo prasītājas dzīvesvieta līdz šim brīdim deklarēta /adrese/.

Tā kā saskaņā ar Dzīvesvietas deklarēšanas likuma 3.panta pirmās daļas noteikumiem dzīvesvieta ir jebkura personas brīvi izraudzīta ar nekustamo īpašumu saistīta vieta, kurā persona labprātīgi apmetusies ar tieši vai klusējot izteiktu nodomu tur dzīvot, kurā dzīvot tai ir tiesiskais pamats. Saskaņā ar šīs normas otrās daļas noteikumiem personai ir tiesisks pamats apmesties uz dzīvi noteiktā nekustamā īpašumā, ja tai pieder šis nekustamais īpašums, attiecībā uz to ir noslēgts īres vai nomas līgums vai šā īpašuma lietošanas tiesības tā ieguvusi uz laulības, radniecības, svainības vai cita likumiska vai līgumiska pamata. Prasītājas dzīvesvietas deklarēšana atbildētājas iegūtajā nekustamajā īpašumā nozīmēja, ka prasītājai ir tiesisks pamats tajā dzīvot.

Atbildētāja saskaņā ar Dzīvesvietas deklarēšanas likuma 13.panta trešās daļas noteikumiem šīs ziņas ir pieejamas kā nekustamā īpašuma īpašniekam un nebija pamata uzskatīt, ka dzīvojamā telpa atbrīvota labprātīgi, jo prasītāja saglabāja savu dzīves vietas deklarēšanu tajā. Savukārt atbildētāja joprojām nav apstrīdējusi vai lūgusi anulēt prasītājas dzīvesvietas deklarāciju /adrese/.

Prasības pieteikumā prasītāja norādīja par iepriekšējo īpašnieku vardarbību, tomēr atbildētāja, saņemot šajā lietā prasības pieteikuma norakstu 2013.gada jūlija sākumā un zinot par prasītājas prettiesisku izstumšanu no valdījuma, ne vien labprātīgi neatjaunoja prasītājai dzīvojamās telpas lietošanu, bet arī līdz 2014.gada 19. februārim arī necēla iebildumus pret celto prasību. Atbildētāja, neņemot vērā prasītājas pieteiktās tiesības, nesazinoties ar prasītāju un nemēģinot risināt izveidojušos situāciju, prettiesiski, bez būvatļaujas un saskaņota projekta, turpināja veikt remontdarbus ēkā, /adrese/, mainot telpu izvietojumu un numerāciju un pārveidojot ēku par hosteli.

Tiesa atzīst, ka /pers. B/ prasība ir apmierināma pilnīgi. Tā kā prasītājai ir tiesības lietot dzīvojamo telpu Nr./adrese/, tur dzīvot, šīs telpas valdījuma atjaunošana īstenojama, ievietojot prasītāju dzīvojamā telpā Nr.25, un uzliekot atbildētājai pienākumu izsniegt prasītājai atslēgas no ēkas ieejas durvīm un dzīvojamās telpas.

Ar Rīgas pilsētas būvvaldes 2013.gada 16.jūlija vēstuli ir pierādīts, ka notika ēkas /adrese/ rekonstrukcija bez būvprojekta un bez būvatļaujas, kas kvalificējama kā patvaļīga būvniecība. Salīdzinot būves inventarizācijas lietas un tajā esošās būves stāvu plāna shēmas kopiju, kura izkopēta no Rīgas apgabaltiesas lietas Nr.C29386306 (lietas 2.s 8.-27.l.), un ēkas vienkāršotās rekonstrukcijas projekta par hosteli 2.stāva plāna kopiju (lietas1.s.69.l.), tiesa secina, ka Rīgas apgabaltiesas 2009.gada 11.maija spriedumā norādītā dzīvojamā telpa Nr.25 (telpu grupas Nr.021) /adrese/ pēc ēkas rekonstrukcijas atbilst dzīvojamajai telpai Nr.6 ēkas otrajā stāvā atbilstoši ēkas vienkāršotās rekonstrukcijas projekta 2.stāva plāna kopijai.

Pirmās instances tiesa neizvērtēja Rīgas apgabaltiesas 2009.gada 11.maija sprieduma civillietā Nr.C29386306 nozīmi, kā arī citus lietā nozīmīgus faktus, piemēram, prasītājas dzīvesvietas deklarēšanu atbildētājas īpašumā, prasītājas vēršanos pie tiesu izpildītāja un Ģenerālprokuratūrā, līdz ar to nevar atzīt, ka pirmās instances tiesa vispusīgi, pilnīgi un objektīvi pārbaudīja pierādījumus un tās spriedums ir pamatots un likumīgs.

Civilprocesa likuma 41.pants nosaka, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram. Saskaņā ar minēto pantu no atbildētājas prasītājas labā piedzenama valsts nodeva par prasības pieteikuma EUR 71,14 un apelācijas sūdzības 71,14 iesniegšanu, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 4,70, pavisam kopā EUR 146,98.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu no atbildētājas valsts labā piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, kas radušies sakarā ar tiesas dokumentu un tiesas pavēstu piegādi, kurus nesedz prasītāja pie prasības iesniegšanas iemaksātā summa un kas pirmās instances un apelācijas instances tiesās sastāda EUR 7,38.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1]pantu atbildētājai nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa.

Pamatojoties uz iepriekš izklāstīto, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesa kolēģija saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu

n o s p r i e d a

/pers. B/ prasību apmierināt pilnīgi

Atjaunot /pers. B/, personas kods /personas kods/, atņemto īres tiesisko valdījumu uz dzīvojamo telpu Nr. 25 (atbilstoši kopmītņu telpu vienkāršotās rekonstrukcijas par hosteli projekta 2.stāva plānam telpa Nr. 6) /adrese/ un ievietot viņu šajā telpā.

Uzlikt pienākumu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Eskar", reģistrācijas nr. 40103449451, 10 dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas izsniegt /pers. B/, personas kods /personas kods/, atslēgas no namīpašuma /adrese/ ārdurvīm, kā arī izsniegt atslēgas no dzīvojamās telpas Nr.25

(atbilstoši kopmītņu telpu vienkāršotās rekonstrukcijas par hosteli projekta 2.stāva plānam telpa Nr. 6).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Eskar", reģistrācijas nr. 40103449451, /pers. B/, personas kods /personas kods/, labā tiesas izdevumus EUR 146,98 (viens simts četrdesmit seši *euro* 98 *centi*).

Piedzīt no sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Eskar", reģistrācijas nr. 40103449451, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 7,38 (septiņi *euro* 38 *centi*).

Noteikt SIA „Eskar" termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu samaksu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Valsts labā piedzītie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ieskaitāmi Tiesu administrācijas, reģistrācijas Nr.90001672316, kontā Nr.LV51TREL2190458019000, maksājuma uzdevumā norādot: saņēmēja iestāde- Valsts kase, kods- TRELLV22, maksājuma mērķis – 21499, dati lietas identificēšanai. Kvīts oriģināls par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksu norādītajā termiņā iesniedzams Latgales apgabaltiesā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Civillietu departamentā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas 2014.gada 11.novembra, iesniedzot kasācijas sūdzību Latgales apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 284,57 *euro*.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese V.Lohova

Tiesnese L.Mežale

Tiesnese S.Vasiļevska