Lietas Nr. C33323315
Lietas arhīva Nr. C-1284-16/19

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Siguldā 2016.gada 5.aprīlī

Rīgas rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese Ineta Riekstiņa
ar tiesas sēdes sekretāri Ivetu Jungu

piedaloties prasītājam /pers. A/, atbildētājam /pers. B/ un atbildētāju /pers. C/ un SIA „Old Windmill" pārstāvim zvērinātam advokātam Edgaram Briedim, trešās personas pārstāvei /pers. D/, atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. C/, /pers. B/ un SIA „Old Windmill", un trešo personu SIA „Lattelecom", par paziņojuma par nomas objekta atbrīvošanu atzīšanu par spēkā neesošu un atbildētāju pretprasībā par prasītāja un viņa mantu izlikšanu no aizņemtās telpas, un

k o n s t a t ē j a

2015.gada 5.jūnijā prasītājs vērsies tiesā ar prasību par paziņojuma par nomas objekta atbrīvošanu atzīšanu par spēkā neesošu (lietas 4.-8.lapa).

Prasības pieteikumā prasītājs norādījis, ka /pers. B/ ar savu 2015.gada 23.marta Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu (turpmāk - Paziņojums) darījis zināmu „ [..] par Jūsu nomas līguma izbeigšanu, t.i. uzteikšanu" kuru prasītājs bija slēdzis ar SIA „Lattelekom" (turpmāk - Nomas līgums).

Kā tas secināms no Paziņojuma, tad nav norādīts, ka Nomas līgums būtu saistošs „jaunajiem īpašniekiem". Šie „jaunie īpašnieki" arī nav norādīti. No Paziņojuma secināms, ka savā vārdā, kā īpašnieka vārdā /pers. B/Paziņojumu nav sastādījis, jo Paziņojums satur tikai norādi, ka „ [..] pārstāvu [..] jaunos īpašniekus".

Pārstāvības dokuments nav pievienots.

Pie tam, atsauce par „[..] nevēlēšanos slēgt ar jaunajiem īpašniekiem nomas līgumu [..] „ nesatur nekāda veida pierādījumus par to, ka šāds piedāvājums turpinās esošo Nomas līgumu, jaunajiem īpašniekiem iestājoties iepriekšēja iznomātājā vieta būtu bijis.

Civillikuma 2174.pants noteic, ka ieguvējam (atbildētajiem) nomas līgums jāievēro tikai tad, ja tas ir ierakstīts zemesgrāmatā.

Šī paša panta otrais teikums noteic, ka, ja ieguvējs (atbildētāji) uzteic līgumu, kurš nav ierakstīts zemesgrāmatā, tad iznomātājam jāatlīdzina nomniekam visi zaudējumi.

Atbilstoši šajā pantā noteiktajam kā iznomātāju likumdevējs noteicis to, kurš atsavina - tātad SIA „Lattelecom". Vienlaicīgi tas nozīmē, ka šāds pienākums būtu atbildētājam SIA „Lattelecom" tiesai konstatējot, ka ieguvējs ir Nomas līgumu uzteicis, par ko strīds nepastāv, bet kas nozīmētu, ka ieguvējam atbilstoši panta redakcijā noteiktajam būtu bijis pienākums paziņot par šādu nodomu uzteikt līgumu, atbildētājam SIA „ Lattelecom".

Pieteikumā norādīts, ka prasītājā rīcībā nav ziņu par to, ka ieguvēji (atbildētāji), uzteicot līgumu, būtu par to informējuši atbildētāju SIA „Lattelecom", tādējādi pieļaujot apzinātu Civillikuma 2174.pantā noteiktā neizpildi, un neinformējot SIA "Lattelecom" par tāda pienākuma rašanos, kas saistīts ar augstāk minēto paziņojumu rada SIA „Lattelecom" iebildes tiesību pret atbildētājiem, līdz ar ko šī iemesla dēļ atbilstoši Civilprocesa likuma 78.pantā noteiktajam, kā trešā persona atbildētāja pusē pieaicināma SIA „Lattelecom".

Jeb arī ieguvējam, slēdzot nomas priekšmeta atsavinājuma līgumu, bija pienākums paziņot par to, ka Nomas līgums netiks ievērots - tātad netiks pārņemts, kas izslēgtu trešās personas pieaicināšanu, jo tai tāpat būtu zināmi augstāk minētie apstākļi, bet to iespējams uzzināt tikai no atsavinājuma līguma, kurš ir SLA „Lattelecom„ rīcībā. Līdz šo apstākļu noskaidrošanai SIA „Lattelecom" pieaicināma kā trešā persona.

Tā kā 2174.pants noteic, ka ieguvējam (atbildētajiem) nomas līgums jāievēro tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā, kas atbilstoši augstāk minētajam ļauj secināt, ka šāda ievērošana var notikt tikai iestājoties agrākā iznomātāja vietā, kas nav konstatēts, tad nav konstatējams fakts, ka ieguvējs būtu gribējis šādu nomas līgumu pārņemt. Tātad, no Paziņojuma secināms, ka ieguvējs nevēlas ievērot ar iznomātāju noslēgto Nomas līgumu, jo nevēlas iestāties iznomātāja vietā.

Atbilstoši Civillikuma 1867.pantā noteiktajam šāda iestāšanās iznomātāja vietā un attiecīgi arī nomas līguma pārņemšana būtu konstatējama, ja ar sevišķu pārjaunojuma līgumu šāda jauna saistība būtu radusies. Šāds fakts nav konstatējams, jo atbilstoši Civillikumā 1868.pantā noteiktajam agrākā kreditora jeb iznomātāja vietā jauns kreditors jeb iznomātājs nav iestājies.

Līdz ar ko ieguvējam nav tiesības prasīt to, kam tas nav pievienojies un par ko nomniekam bija vienošanās tikai ar iznomātāju - un proti, nomas maksu. Līdz ar ko paziņojumā taisītā norāde, ka prasītājam ir pienākums maksāt nomas maksu ieguvējam kā iznomātājam neapstiprinās ar augstāk minēto nosacījumu, un proti, ja agrākā kreditora jeb iznomātāja vietā jauns kreditors jeb iznomātājs nav iestājies, tad līdz ar to tam nav tiesības prasīt to, kas pienācās citam subjektam - iznomātājam, ja tas vēl arvien būtu iznomātā objekta īpašnieks.

Tādējādi prasītājam ir pamatotas šaubas, vai ieguvējs izprot, no kura brīža tas var uzskatīt Nomas līgumu par spēkā neesošu, jo atbilstoši Civillikuma 2112.pantā noteiktajam, ieguvējs nav piešķīris vai apsolījis nomniekam par zināmu nomas maksu nekādas lietas lietošanu. Šāds solījums bija tikai no iznomātāja puses. Tas nozīmē, ka, ja saskaņā ar Civillikuma 2168.pantu iznomātājam beigusies tiesība uz Nomas līguma priekšmetu, tad līdz ar ko arī Nomas līgums izbeidzies pats no sevis, un tajā esošie nosacījumi nav uz ieguvēju attiecināmi. Attiecīgi ieguvējs nevar izmantot nevienu no tiem, jo ir paziņojis, ka uzsaka - nevēlas slēgt (iestāties iznomātāja vietā) Nomas līgumu uz tādiem pašiem noteikumiem kā tas bija ar iznomātāju.

Tādējādi ir strīds par to, vai Nomas līgums beidzies 2015.gada 26.maijā, vai arī tas beidzies 2015.gada 18.martā. Ieguvējs uzskata, ka Nomas līgums beidzies 2015.gada 26.maijā, un atbilstoši šim uzskatam ieguvējam kā iznomātājam pienākas noteikta nomas maksa, kas patiesībā atbilstoši augstāk minētajam tam nepienākas. Tā kā Paziņojumā norādīts, ka prasītājam jāmaksā ieguvējam nomas maksa 45,94 *euro* par laika periodu no 2015.gada 18.marta līdz 2015.gāda 26.maijam, tad arī par šo pastāv strīds, kur lai aizsargātu savas likumīgās tiesības pret šādiem iekšēji pretrunīgiem prasījumiem, prasītājs spiests vērsties tiesā, tarī skaitā, lai nepieļautu šādu jaunu, apstrīdamu prasījumu izvirzīšanu pret prasītāju (piem., par neesoša parāda piedziņu).

Tādējādi nosacījums par noteiktas nomas maksas maksāšanu iznomātājam nav pamatots, kur lai aizsargātu savas likumīgās tiesības pret šādiem prasījumiem, prasītājs spiests vērsties tiesā.

Pie tam, saistībā ar šo prasītājs norādījis, ka ja ieguvējs sevi uzskata par iznomātāju un šādu pieņēmumu no Paziņojuma var izdarīt, tad atbilstoši augstāk norādītajam, ieguvējam būtu pienākums apmaksāt prasītājam visus zaudējumus. Prasītājs vērsies ar šādu norādi pie ieguvēja, bet ieguvējs nav uz to atbildējis, neatzīstot sevi kā iznomātāju, un attiecīgi neatzīstot sevi kā subjektu, kuram šie zaudējumi būtu jāsedz. Tādējādi prasītājs konstatē, ka ieguvējs norādījis savā Paziņojumā savstarpēji pretrunīgas norādes, kas neļauj viennozīmīgi secināt, ko ieguvējs ar to ir domājis, tādējādi savās vēlmēs apzināti maldinot arī prasītāju.

Attiecīgi prasītājs konstatējis, ja ieguvējam nav pienākums ievērot nomas līgumā norādīto, un tas izdarāms tikai nomas līgumam pievienojoties - tātad iestājoties iepriekšējā iznomātāja vietā, kas atbilstoši Civillikuma 1868.pantā noteiktajam, ar pārjaunojuma līgumu nav noticis, tad prasītājs secina, ka Nomas līguma uzteikšana izpaužas kā tā neturpināšana, un tas notiek nevis no brīža, kad ieguvējs to „uzsaka", bet gan no brīža kad ieguvējs tam nav vēlējies pievienoties jeb ievērot, kas nozīmē, ka tā kā prasītājs nebija pieaicināts pie atsavinājuma līguma slēgšanas un tā reģistrēšanas zemesgrāmatā, bet tas būtu uzskatāms kā termiņa sākums līguma uzteikumam, tad pēc prasītāja ieskāta ieguvējs nevarēja atsaukties ne uz vienu no Nomas līgumā minētajiem termiņiem kā tādu, līdz kuram nomas priekšmets ir atbrīvojams, jo tie nav ieguvējam saistoši, tā kā tie starp nomnieku ir atrunāti ar iznomātāju, kura noslēgto Nomas līgumu ieguvējs nav vēlējies pārņemt, un kam nomnieks nav piekritis un nomnieka viedoklis nav prasīts.

Pie tam likumdevējs ar Civillikuma 2174.panta otro teikumu noteicis, ka, ja ieguvējs (atbildētāji) uzteic līgumu, kurš nav ierakstīts zemesgrāmatā, tad ieguvējam tādā gadījumā jādod prasītājam (nomniekam) piemērots laiks nomas priekšmeta atdošanai.

No panta redakcijas neizriet, ka ieguvējam būtu tiesības noteikt jebkādu termiņu.

Prasītājs pamatoti uzskata, ka atbilstoši Nomas līgumā noteiktajam, prasītājs ar iznomātāju bija vienojušies, ka šāds piemērots termiņš ir 2016.gada 13.marts, kur ar šo termiņu prasītājs bija rēķinājies kā tādu, līdz kuram nomas objekts būs jāatbrīvo. Jo īpaši, ja atbilstoši Civillikuma 2174.pantā otrajā teikumā noteiktajam piemērotajam laikam jābūt tādam, lai nomnieks varētu atrast citu nomas priekšmetu, kas saistīts ar „priekšlaicīgumu".

Tādējādi atbilstoši augstāk minētajam ir pamats secināt, ka ieguvējs šādu piemērotu laiku nav devis, jo 15 dienas, kuras ieguvējs noteicis telpu atbrīvošanai nevar uzskatīt par piemērotu laiku, jo īpaši, ja ir neatrisināts jautājums par zaudējumu segšanu, kuri rastos, ja nomas priekšmetu vajadzētu atbrīvot ātrāk kā 2016.gada 13.martā, un kur šādu pienākumu likumdevējs noteicis iznomātājam. Pie tam ieguvējam, atsaucoties uz Nomas līgumu, par šo bijis zināms.

Attiecīgi apstrīdētajā Paziņojumā taisītā atruna ļauj secināt, ka šie Paziņojumā norādītie termiņi neatbilst Civillikuma 2174.panta otrajā teikumā minētajam nosacījumam, ka ieguvējam ir jādod piemērots laiks nomas priekšmeta atdošanai, līdz ar ko šis nosacījums par telpu atbrīvošanu 15 dienu laikā no līguma darbības izbeigšanās nav pamatots, jo kā norādīts augstāk, tad ieguvējs uz šo termiņu varētu atsaukties tikai tad, ja būtu iestājies, tanī skaitā ar nomnieka piekrišanu, iepriekšējā iznomātāja vietā. Tādējādi, šādā gadījumā uz ieguvēju kā iznomātāju pārietu arī pienākums atlīdzināt nomniekam visus zaudējumus, bet tā kā saskaņā ar augstāk minēto nav pamats uzskatīt, ka ieguvējs nomas līgumā būtu iepriekšējā iznomātāja vietā iestājies, un Civillikuma 2174.pants šādu pienākumu arī neuzliek, tad prasītājs pamatoti secina, ka ieguvējs šādos apstākļos nevarēja atsaukties uz nomas līgumā norādītajiem termiņiem, kuri bija atrunāti ar citu subjektu, jo to, ka šis nomas līgums būtu ieguvējam saistošs, tas nav nomniekam paziņojis, un nomnieks atbilstoši Civillikuma 1868.pantā un 1869.pantā noteiktajam, tam būtu piekritis. Tādējādi, lai aizsargātu savas likumīgās tiesības pret šādiem iekšēji pretrunīgiem prasījumiem, paejot termiņam, kādā ieguvējs varēja sniegt atbildi uz prasītāja iebildumiem, prasītājs ir spiests vērsties tiesā, tanī skaitā, lai nepieļautu šādu jaunu, apstrīdamu prasījumu izvirzīšanu pret prasītāju.

Pie tam, atbilstoši augstāk minētajam likums neaizliedz šo piemēroto laiku nomas priekšmeta atdošanai noteikt tādu pašu kā nomas līguma beigu termiņu, kas ļautu ieguvējam samazināt tos visus zaudējumus, kas tam būtu jāsedz uzsakot līgumu (priekšlaicīgi prasot nomniekam atbrīvot nomas priekšmetu).

Tādējādi, augstāk minētais ļauj konstatēt, ka atbilstoši Civillikuma 2174.pantā noteiktajam, ieguvējam nebija likumīgs pamats, uzsakot nomas līgumu - paziņojot, ka tas ar nomnieku nav pārslēgts (ievērots), bez pamata prasīt ar citu iznomātāju atrunātu nomas maksu un nosakot termiņu nomas priekšmeta atdošanai norādīt spēkā neesoša Nomas līgumā atrunātu termiņu, kā pamatotu laiku nomas priekšmeta atdošanai. Bet tas nozīmē, ka tā kā par šo ir strīds tiesā, ieguvējs nevar izmantot arī citas Nomas līgumā taisītās atrunas, kuras nav ieguvējam saistošas (kā piem., 3.7.; 3.10.; 3.11.; 6.6.; 6.10. un citos punktos noteikto), tāpat kā Nomas līgumā esošās atrunas nevar pret ieguvēju izmantot nomnieks.

Kā norādīts prasībā, tad no Paziņojuma secināms, ka savā vārdā kā īpašnieka vārdā /pers. A/Paziņojumu nav sastādījis, jo Paziņojums satur tikai norādi, ka „ [..] pārstāvu [..] jaunos īpašniekus". Pārstāvības dokuments nav pievienots. Pie tam, atsauce par „ [..] nevēlēšanos slēgt ar jaunajiem īpašniekiem nomas līgumu [..]" nesatur nekāda veida pierādījumus par to, ka šāds piedāvājums, turpināt esošo Nomas līgumu, jaunajiem īpašniekiem, iestājoties iepriekšējā iznomātāja vietā, būtu bijis.

Attiecīgi, saistībā ar šo Paziņojumu neizpildās Civillikuma 2289.pantā un turpmākajos pantos noteiktais, kas ļautu uzskatīt šādu Paziņojumu par likumīgu un tātad spēkā esošu, kas ir vēl viens no pamatiem, lai vērstos ar prasību tiesā.

Atbilstoši Civillikumā noteiktajam ieguvējs, ņemot vērā visu augstāk minēto, nevar vardarbīgi izlikt no nomas priekšmeta nomnieku, par ko ieguvējs ir piedraudējis, bet nomniekam, izmantojot Civillikuma 1732.pantu, strīda atrisināšanai palīdzība ir jāmeklē tiesā, ar tiesībām lietu aizturēt saskaņā ar Civillikuma 1738.pāntā 5.punktā un 2155.pantā noteikto.

Ņemot vērā visu augstāk minēto argumentāciju, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 1.pantā un turpmākajos pantos minēto, pamatojoties uz augstāk minētajām Civillikuma normām, lūdz atzīt par spēkā neesošu (likumam neatbilstošu) 2015.gada 25.marta paziņojumu par nomas objekta /adrese/, atbrīvošanu līdz 2015.gada 10.jūnijam.

Pieteikumā norādīts, ka mediācijas procedūru nav bijis iespējams izmantot tā kā uz Prasītāja iebildēm nekāda veida atbilde nav sniegta. Prasītājs pieļauj strīda atrisināšanu tiesvedības laikā ar izlīgumu. Vienlaicīgi, turpinot tiesvedību, prasītājs patur tiesību prasību papildināt vai grozīt.

2015.gada 16.jūlijā tiesā saņemti atbildētāju paskaidrojumi un pretprasība par prasītāja un viņa mantu izlikšanu no aizņemtās telpas (lietas 36.-44.lapa).

Paskaidrojumos un pretprasībā norādīts, ka atbildētāji uzskata, ka prasītāja prasība ir nepamatota.

Vienlaicīgi, tā kā prasītājs pēc nomas līguma termiņa beigām joprojām aizņem nomāto telpu, tad atbildētāji vēlas celt pretprasību par prasītāja un viņa mantu izlikšanu no telpas, kura iepriekš atradās prasītāja nomas lietošanā.

Atbildētāji nopirkuši no SIA „Lattelecom" nekustamo īpašumu /adrese A/ (nekustamais īpašums). Atbildētāju īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2015.gada 18.martā.

Prasītājam ar bijušo īpašuma īpašnieku SIA „Lattelecom" 2013.gada 7.martā bijis noslēgts nomas līgums (nomas līgums). Saskaņā ar nomas līgumu prasītājam garāžas un noliktavas vajadzībām bija iznomāta viena telpa 28,2 m^2 platībā palīgēkā ar kadastra Nr./numurs A/, kas atrodas nekustamajā īpašumā (nomas objekts).

Atbilstoši nomas līguma 3.1.pkt. prasītāja par nomas objekta nomu maksājamā nomas maksa ir Ls 14,10 jeb 20,06 *euro* mēnesī jeb 0,71 *euro*

par m^2.

Atbildētāji uzskatījuši, ka prasītāja par nomas objektu maksājamā nomas maksa ir nesamērīgi zema. Tāpēc atbildētāju pārstāvis zvērināts advokāts E.Briedis 2015.gada 23.martā telefoniski sazinājies ar prasītāju un piedāvājis, ka prasītājs un atbildētāji noslēdz jaunu nomas līgumu, saskaņā ar kuru prasītājs maksātu augstāku nomas maksu par nomas objektu. Prasītāja telefona numuru atbildētāji uzzinājuši no nomas līguma, kurā tas norādīts. Faktu, ka atbildētāju pārstāvis zvanījis prasītājam, pierāda telekomunikāciju operatora SIA „LMT" izsniegtā izdruka par /pers. B/ veiktajām telefona sarunām.

Telefona sarunas laikā prasītājs principiāli un kategoriski atteicies slēgt nomas līgumu, saskaņā ar kuru par nomas objektu maksājamā nomas maksa būtu lielāka.

Atbildētāji uzskatījuši, ka tādā gadījuma turpināt nomas attiecības ar prasītāju nav saprātīgi un komerciāli lietderīgi un nolēmuši izbeigt ar prasītāju noslēgto nomas līgumu.

Tā rezultātā 2015.gada 23.martā zvērināts advokāts E.Briedis nekustamā īpašuma jauno īpašnieku, tādējādi arī savā vārdā, sagatavojis un nosūtījis prasītājam 2015.gada 23.marta paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu.

Paziņojums par nomas līguma izbeigšanu (paziņojums) pamatots ar Civillikuma (CL) 2174.pantu.

Vienlaicīgi paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu atbildētāji aicinājuši prasītāju samaksāt nomas maksu par nomas objekta lietošanu par laika periodu no 2015.gada 18.marta, kad atbildētāji kļuvuši par nekustamā īpašuma un līdz ar to nomas objekta īpašniekiem, līdz 2015.gada 26.maijam, kas bija nomas līguma darbības pēdējā diena. Līdz pat šo paskaidrojumu iesniegšanas tiesā dienai prasītājs nav samaksājis atbildētājam /pers. C/ nomas maksu par nomas objekta lietošanu.

Atbildētāji uzskata, ka viņiem bija tiesības, pamatojoties uz CL 2174. pantu, izbeigt ar prasītāju noslēgto nomas līgumu par nomas objektu.

Atbildētāji uzskata, ka prasītāja prasība par paziņojuma atzīšanu par spēkā neesošu ir nepamatota un noraidāma tāpēc, ka prasības pieteikumā izteiktie apsvērumi un argumenti ir juridiski nepamatoti.

Pirmkārt, prasības pieteikuma pirmajā sadaļā prasītājs izteicis viedokli, ka atbildētājiem par nodomu uzteikt nomas līgumu, kas sākotnēji noslēgts starp SIA „Lattelecom" un prasītāju, būtu bijis jāpaziņo arī SIA „Lattelecom".

Minētais prasītāja viedoklis ir nepamatots tāpēc, ka pēc atbildētāju īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu ierakstīšanas zemesgrāmatā, SIA „Lattelecom" noslēgtais nomas līgums pārgājis uz atbildētājiem kā jaunajiem iznomātājiem. Tā kā pārņemtā nomas līgumā puses ir, no vienas puses, nekustamā īpašumā jaunie ieguvēji, bet, no otras puses, nomnieks, ar kuru sākotnēji noslēgts nomas līgums, tad SIA „Lattelecom" kā bijušais īpašnieks un iznomātājs vairs nav nomas attiecību puse, jo viņš nevar būt nomas attiecību puse, ja viņam vairs nepieder nomas objekts, t.i., viņam vairs nav ko iznomāt. Tāpēc nav nekāda pamata sūtīt paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu SIA „Lattelecom", kas vairs nav nomas līguma puse.

Par iepriekš izklāstītās izpratnes pareizību liecina CL 2174. panta komentārs. Tajā skaidrots, ka CL 2174.pantā atspoguļojumu guvuši divi principi. Viens no šiem principiem ir princips, ka „pirkums nelauž īri" (sk. LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. - 2400. p.), prof K.Torgāna redakcijā (Rīga: Mans īpašums, 1999), - 498.lpp.).

Kā var saprast no komentāra, tad princips, ka pirkums nelauž īri, CL 2174. pantā ir atspoguļots tādējādi, ka nekustamā īpašuma pirkuma gadījumā nomas līgums nezaudē spēku. Par to liecina CL 2174.pantā teiktais, ka jaunajam ieguvējam nomas līgums ir jāievēro tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā, un vienlaicīgi teiktais, ka citos gadījumos jaunajam ieguvējam ir tiesības uzteikt nomas līgumu. Proti, ar to, ka likums saka, ka ieguvējam ir tiesības izbeigt nomas līgumu, ja līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā, likums netieši pasaka, ka ar īpašuma iegūšanu nomas līgums ir pārgājis uz ieguvēju.

Princips, ka atsavinājuma rezultātā „pirkums nelauž īri" un iepriekšējā īpašnieka vietā kā līguma puse iestājas jaunais īpašnieks, pilnā apmērā atspoguļots arī likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā, kurā noteikts, ka „[..] ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas [..] personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi". Tādējādi likums Par dzīvojamo telpu īri pasaka, ka iepriekšējais dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieks vairs nav īres līguma puse. Pēc atsavināšanas īres līguma puses ir, no vienas puses, jaunais īpašnieks kā izīrētājs un īrnieks.

Tas nozīmē, ka arī CL 2174. panta izpratnei, ciktāl tā saistīta ar principu, ka atsavinājums nelauž īri, ir jābūt tādai, ka jaunais īpašuma ieguvējs iestājas nomas līgumā iepriekšējā īpašnieka vietā un ka iepriekšējais īpašnieks vairs nav nomas attiecību dalībnieks, tāpat kā likuma Par dzīvojamo telpu īri 8.panta gadījumā.

Otrs no principiem, kas atspoguļots CL 2174.pantā, ir princips, ka „pirkums lauž īri". Kā var saprast no komentāra, princips, ka „pirkums lauž īri", CL 2174.pantā atspoguļots tādējādi, ka, lai arī atsavinājuma rezultātā nomas līgums nezaudē spēku, jo iepriekšējā īpašnieka kā iznomātāja vietā iestājas jaunais īpašnieks, jaunajam īpašniekam ir tiesības atkāpties no iepriekšējā īpašnieka noslēgtā nomas līguma.

Tā kā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas jaunais īpašnieks iestājies nomas līgumā iepriekšējā īpašnieka vietā, un iepriekšējais īpašnieks vairs nav nomas attiecību dalībnieks, tad jāsecina, ka, izmantojot CL 2174.pantā paredzētās tiesības atkāpties no nomas līguma, jaunajam īpašuma ieguvējam par atkāpšanos no līguma ir jāpaziņo otrai līguma pusei, t.i., nomniekam. Vienlaicīgi nav nekāda pamata uzskatīt un secināt, ka jaunajam īpašniekam, kas nomas līgumā iestājies iepriekšējā īpašnieka vietā, par atkāpšanos no nomas līguma būtu jāpaziņo arī iepriekšējam īpašniekam, jo viņš vairs nav nomas attiecību puse. Tāpēc konkrētajā lietā atbildētājiem kā jaunajiem nekustamā īpašuma ieguvējiem par nomas līguma uzteikumu nebija jāpaziņo arī SIA „Lattelecom", jo SIA „Lattelecom" kopš 2015.gada 18.marta vairs nav nomas līguma puse.

Otrkārt, prasības pieteikuma pirmajā sadaļā prasītājs izteicis viedokli, ka atbildētājiem kā nekustamā īpašuma ieguvējiem, slēdzot nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, bija pienākums paziņot par to, ka prasītāja ar SIA „Lattelecom" sākotnēji noslēgtais nomas līgums netiks ievērots.

Šis prasītāja viedoklis ir nepamatots tāpēc, ka likums neparedz to, ka nekustamā īpašuma ieguvējam būtu jāpaziņo īpašuma atsavinātājam, ka nomas līgums tiks uzteikts, jau slēdzot nekustamā īpašuma atsavinājuma līgumu.

Tas arī nav juridiski iespējams, jo jaunais īpašnieks par nomas līguma pusi, iestājoties iepriekšējā īpašnieka vietā, kļūst tikai ar īpašuma tiesību uz nekustamo ierakstīšanas zemesgrāmatā brīdi. Tikai ar šo brīdi jaunais īpašuma ieguvējs kļūst par pārņemtā nomas līguma pusi un var izmantot CL 2174.pantā paredzētās tiesības uzteikt nomas līgumu. Tādējādi pirms jaunā īpašnieka īpašuma tiesību ierakstīšanas zemesgrāmatā jaunais īpašnieks nevienam nevar paziņot par nomas līguma neievērošanu, jo jaunais īpašnieks nav kļuvis par nomas līguma pusi.

Savukārt pēc jaunā īpašnieka īpašuma tiesību ierakstīšanas zemesgrāmatā, kad jaunais īpašnieks ir kļuvis par nomas līguma pusi, jaunajam īpašniekam, kā jau skaidrots iepriekš, nav jāpaziņo iepriekšējam īpašniekam par atkāpšanos no nomas līguma, jo iepriekšējais īpašnieks vairs nav nomas attiecību puse.

Tādējādi jāsecina, ka jaunajiem īpašniekiem nevienā brīdī nebija jāpaziņo vai jādara zināms SIA „Lattelecom", ka ar prasītāju noslēgtais nomas līgums netiks ievērots.

Treškārt, prasības pieteikuma otrajā sadaļā prasītājs apgalvojis, ka „no paziņojuma ir secināms, ka ieguvējs nevēlas ievērot ar iznomātāju noslēgto nomas līgumu, jo nevēlas iestāties iznomātāja vietā".

Saistībā ar šo prasītāja izpratni atbildētāji norāda, ka atbilstoši CL 2174.pantā ietvertajam principam, ka „pirkums nelauž īri", atbildētāji kā jaunie īpašnieki ir iestājušies nomas līgumā SIA „Lattelecom" kā sākotnējā iznomātāja vietā ar 2015.gada 18.martu, t.i., ar brīdi, kad reģistrētas atbildētāju īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Tāpēc nepamatota ir prasītāja izpratne, ka atbildētāji nevēlas iestāties nomas līgumā iznomātāja vietā. Cita lieta

ir, ka atbildētāji nevēlas turpināt nomas līgumu, par kura pusi atbildētāji kļuvuši, un tāpēc atbildētāji uzteikuši nomas līgumu. Tāpēc no paziņojuma secināms nevis tas, ka atbildētāji nevēlas iestāties nomas līgumā SIA „Lattelecom" kā sākotnējā iznomātāja vietā, bet gan tas, ka atbildētāji nevēlas turpināt nomas līgumu, par kura pusi atbildētāji kļuvuši kopš 2015.gada 18.marta.

Ceturtkārt, prasības pieteikuma otrajā sadaļā prasītājs norādījis, ka atbildētāju kā jauno nekustamā īpašuma īpašnieku iestāšanās sākotnējā īpašnieka SIA „Lattelecom" vietā būtu jānotiek CL 1867.pantā noteiktajā pārjaunojuma kārtībā. Prasītājs norādījis, ka tā kā nomas līguma pārjaunojums nav noslēgts, tad atbildētāji kā jaunie īpašnieki nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā nav iestājušies.

Šis prasītāja viedoklis ir nepareizs tāpēc, ka, kā skaidrots iepriekš un kā ir izskaidrots CL 2174.panta komentārā, pamatojoties uz principu, ka „pirkums nelauž īri", atbildētāji nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā iestājušos automātiski ar brīdi, kad zemesgrāmatā ierakstītas atbildētāju īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Tas notiek tieši tāpat kā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteiktajā gadījumā. Proti, jaunā dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieka iestāšanās iepriekšējā īpašnieka izīrētāja vietā notiek automātiski ar īpašuma tiesību pārejas brīdi, un nekāds pārjaunojuma līgums nav jāslēdz. Sekojoši, arī konkrētajā lietā nekāds pārjaunojuma līgums nav jāslēdz, lai jaunie īpašnieki iestātos nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā.

Paskaidrojumos un pretprasībā norādīts, ka tāpēc arī nepareiza ir prasītāja izpratne, ka atbildētāji kā jaunie īpašnieki nav iestājušies nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā.

Piektkārt, pamatojoties uz pārjaunojuma neesamību un tādējādi it kā nenotikušo nomas līguma pārņemšanu, prasības pieteikuma otrajā sadaļā prasītājs apgalvojis, ka atbildētājiem nav tiesību prasīt no prasītāja nomas maksu par nomas objekta lietošanu.

Šajā sakarā atbildētāji norāda, ka prasītāja izpratne ir nepareiza. Proti, tā kā pārjaunojums nav nepieciešams, lai atbildētāji kā jaunie īpašnieki iestātos nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā un tā kā atbildētāji ir iestājušies nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā, tad laika periodā no 2015.gada 18.marta, kad atbildētāji iestājušies nomas līgumā iznomātāja vietā, līdz 2015.gada 26.maijam, kad nomas līguma darbība beidzies, atbildētājiem ir tiesības saņemt nomas līgumā paredzēto nomas maksu.

Sestkārt, prasības pieteikuma otrajā sadaļā prasītājs izteicis apsvērumus par to, ka tā kā saskaņā ar CL 2168.pantu starp prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgtais nomas līgums ir izbeidzies pats no sevis, tad nomas līgumā ietvertie noteikumi nav piemērojami atbildētāju un prasītāja savstarpējām attiecībām.

Arī šis prasītāja apsvērums ir juridiski nepareizs. Proti, no vienas, puses, CL 2168.pants paredz, ka nomas līgums izbeidzas, ja iznomātājam izbeidzas tiesības, kas tam ir piederējusi un līguma priekšmetu. Tādējādi SIA „Lattelecom" kā sākotnējā iznomātāja īpašuma tiesību uz nomas objektu izbeigšanās atbilstoši CL 2168.pantam varētu būt pamats tam, lai nomas līgums izbeigtos pats no sevis, sākot ar 2015.gada 18.martu. Tomēr, no otras puses, CL 2174.pants uzskatāms par speciālo tiesību normu, kas regulē gadījumu un ir piemērojama gadījumā, kad sākotnējā iznomātāja īpašuma tiesības izbeidzas nekustamā īpašuma atsavinājuma rezultātā. Šādā gadījumā CL 2174.pants atbilstoši principam, ka „pirkums nelauž īri" paredz, ka iepriekšējā īpašnieka noslēgtais nomas līgums nezaudē spēku pats no sevis (kā tas notiktu CL 2168.panta gadījumā), bet ka šis sākotnējais nomas līgums ir saistošs jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam, kurš, savukārt, atbilstoši principam „pirkums lauž īri" drīkst vienpusēji atkāpties no iepriekšējā īpašnieka noslēgtā nomas līguma.

Tāpēc visi prasītāja apsvērumi par to, ka nomas līguma darbība beigusies 2015.gada 18.martā un citi prasītāja ar šādu izpratni pamatotie apsvērumi, tajā skaitā apsvērums, ka atbildētājiem nav tiesību saņemt nomas maksu par laika periodu no 2015.gada 18.marta līdz 2015.gada 26.maijam, ir nepamatoti.

Septītkārt, prasības pieteikuma otrajā sadaļā prasītājs izteicis viedokli, ka, ja atbildētāji uzskata sevi par iznomātājiem, tad atbildētājiem ir jākompensē prasītājam zaudējumi, kas, kā var saprast, prasītājam varētu būt radušies saistībā ar nomas līguma izbeigšanu.

Atbildētāji saistībā ar šādu prasītāja apsvērumu norāda, ka atbilstoši CL 2174.pantam zaudējumi, kas nomniekam ir radušies jaunā īpašnieka īstenotas nomas līguma izbeigšanas dēļ, ir jāatlīdzina „iznomātājam". Savukārt ar jēdzienu „iznomātājs" CL 2174.panta tekstā domāts bijušais īpašnieks jeb sākotnējais iznomātājs. Par to liecina CL 2174.panta sākums, kurā teikts „[..] kad iznomātājs [..] nomas vai īres priekšmetu atsavina [..]". Proti, ar jēdzienu „iznomātājs" CL 2174.pantā tiek domāts bijušais īpašnieks, kas īpašumu ir atsavinājis, un šis jēdziens ar nozīmi „bijušais īpašnieks" konsekventi tiek lietots visā pantā.

Tāpēc jāsecina, ka atbilstoši CL 2174.pantam prasītājs zaudējumus, ja viņam tādi ir radušies saistībā ar atbildētāju īstenoto nomas līguma izbeigšanu, var prasīt no SIA „Lattelecom" kā iepriekšējā nekustamā īpašuma īpašnieka un sākotnējā iznomātāja, nevis no atbildētājiem.

Astotkārt, prasības pieteikuma trešajā sadaļā prasītājs izteicis viedokli, ka atbildētāji „nevarēja atsaukties ne uz vienu no nomas līgumā minētajiem terminiem kā tādu, līdz kuram nomas priekšmets ir atbrīvojams, jo tie nav ieguvējam saistoši, tā kā tie starp nomnieku ir atrunāti ar iznomātāju (SIA „Lattelecom"), kura noslēgto nomas līgumu ieguvējs (t.i., atbildētāji) nav vēlējies pārņemt un kam nomnieks nav piekritis".

Arī šis prasītāja apsvērums ir nepareizs.

Proti, kā izskaidrots iepriekš, tad atbilstoši CL 2174.pantā atspoguļotajam principam „pirkums nelauž īri" nekustamā īpašuma jaunie ieguvēji tāpat kā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta (t.i., dzīvokļa vai dzīvojamās mājas) gadījumā bez pārjaunojuma kļūst par iepriekšējā īpašnieka noslēgtā nomas līguma pusi.

Tomēr atšķirībā no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta, CL 2174.pants atspoguļo arī principu, ka „pirkums lauž īri". Šis princips CL 2174.pantā atspoguļots tādējādi, ka nekustamā īpašuma ieguvējs drīkst uzteikt pārņemto nomas līgumu.

No teiktā izriet, ka iepriekšējā īpašnieka noslēgtais nomas līgums kļuvis saistošs atbildētājiem kā īpašuma jaunajiem ieguvējiem. Sekojoši, atbildētājiem kā jaunajiem īpašuma ieguvējiem bija visas no SIA „Lattelecom" kā sākotnējā iznomātāja ar prasītāju noslēgtā nomas līguma izrietošās tiesības un pienākumi. Tieši tāpēc, izmantojot CL 2174.pantā paredzētās tiesības uzteikt nomas līgumu, paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu jaunie īpašuma ieguvēji atsaukušies uz nomas līguma 6.7.pkt. saskaņā ar kuru iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no nomas līguma, paziņojot par to nomniekam 60 kalendārās dienas iepriekš. To atbildētāji ar 2015.gada 23.marta paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu arī izdarījuši.

To pašu iemeslu dēļ atbildētāji paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu devuši prasītājam 15 dienas pēc nomas līguma termiņa beigām nomas objekta atbrīvošanai, jo šāds termiņš atbilst nomas līguma 6.4.pkt., saskaņā ar kuru, „[..] ja līgums tiek izbeigts pirms termiņa, kādam no līdzējiem vienpusēji atkāpjoties, nomniekam telpas jāatbrīvo 15 kalendāro dienu laikā un jānodod iznomātājam ar telpu nodošanas - pieņemšanas aktu".

Devītkārt, prasības pieteikuma trešajā sadaļā prasītājs izteicis viedokli, ka, uzteicot nomas līgumu, atbildētājiem atbilstoši CL 2174.pantam būtu bijis jādod prasītājam piemērots termiņš nomas objekta atbrīvošanai. Prasītājs uzskata, ka šāds piemērots termiņš nomas objekta atbrīvošanai būtu bijis nevis 15 dienas, bet 2016.gada 13.marts, t.i., gada termiņš no dienas, kad atbildētāji kļuvuši par nekustamā īpašuma īpašniekiem.

Atbildētāji uzskata, ka šis prasītāja viedoklis ir nepamatots.

Proti, CL ietvertās dispozitīvās tiesību normas ir subsidiāras tajā ziņā, ka tās ir piemērojamas un regulē pušu tiesiskās attiecības tajā gadījumā, ja puses līgumā par attiecīgo jautājumu neko nav atrunājušas.

Konkrētajā gadījumā nomas līguma, kurā atbildētāji bija iestājušies SIA „Lattelecom" kā sākotnējā īpašnieka un iznomātāja vietā, 6.4.pkt. atrunāts, kādā termiņā nomniekam ir jāatbrīvo nomas objekts, ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma. Šis termiņš ir 15 dienas.

Tā kā nomas līgumā jau ietverts noteikums, cik ilgā termiņā nomniekam ir jāatbrīvo nomas objekts, ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas

līguma, tad nav nekāda pamata piemērot CL 2174.pantā noteikto, ka nomas līguma uzteikšanas gadījumā īpašuma ieguvējam ir jādod nomniekam piemērots laiks nomas priekšmeta atdošanai. Turklāt, jebkurā gadījumā uzskatāms, ka nomas līgumā noteiktais 15 dienu termiņš nomas objekta atdošanai ir piemērots termiņš nomas priekšmeta - telpas ar platību tikai 28,2 m^2 - atdošanai.

Tāpēc prasītāja viedoklis, ka piemērots termiņš nomas objekta atbrīvošanai būtu 2016.gada 13.marts, nav pamatots, jo šis termiņš jau ir noteikts nomas līgumā. Turklāt jebkurā gadījumā gadu ilgu termiņu tikai 28,2 m^2 lielas telpas, kura tiek izmantota garāžas un noliktavas vajadzībām, atbrīvošanai nevar uzskatīt par samērīgu CL 2174.panta izpratnē.

Desmitkārt, prasības pieteikuma ceturtajā sadaļā prasītājs izteicis viedokli, ka atbildētājs /pers. B/ paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu nav parakstījis un, ka paziņojumam nebija pievienots pārstāvības dokuments.

Atbildētāji norāda, ka šis prasītāja viedoklis ir nepamatots.

Nepamatots šis viedoklis ir tāpēc, ka paziņojuma par nomas līguma uzteikšanu pirmajā rindkopā ir norādīts, ka /pers. B/ pārstāv nekustamā īpašuma jaunos īpašniekus. Tā kā viens no jaunajiem īpašniekiem ir /pers. B/, tad uzskatāms, ka, parakstot paziņojumu, /pers. B/ to ir parakstījis arī savā vārdā.

Kas attiecas uz pārstāvības dokumenta pievienošanu, tad likums neprasa, ka paziņojumam būtu bijis jāpievieno pārstāvības dokuments. Tomēr, ja šo prasītāja argumentu analizē pēc būtības, tad tas ir nepamatots. Proti, no paziņojuma teksta redzams, ka tam pielikumā bija pievienots 2015.gada 23.marta zvērināta advokāta orderis. Tā kā Advokatūras likuma 48.[1] pantā noteikts, ka „[..] zvērināta advokāta pilnvarojumu [..] apliecina orderis [..], tad uzskatāms /pers. B/ kā advokāts bija pilnvarots atbildētāja /pers. C/ vārdā izteikt gribu izbeigt nomas līgumu.

Jebkurā gadījumā, ja tas ir nepieciešams, iesniedzot tiesā šos paskaidrojumus, atbildētājs /pers. C/ CL 1518.panta izpratnē apstiprina, ka 2015.gada 23.marta paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu izteiktā griba izbeigt nomas līgumu, kura puses ir atbildētāji kā iznomātāji un prasītājs kā nomnieks, izteikta viņa vārdā un uzdevumā. Tiesu praksē atzīts, ka persona ar vēlāku apstiprinājumu var akceptēt citas personas darbību kā savu, t.i., kā veiktu pilnvarojuma ietvaros (LR AT Senāta Administratīvo lietu departamenta 31.08.2007. spriedumu lietā Nr.SKA-76, sk.2007.gada LR AT Senāta Administratīvo lietu departamenta spriedumu krājumu, 756.-761.lpp.).

Visbeidzot, kas attiecas uz atbildētāju SIA /Nosaukums A/, tad /pers. B/ tiesības rīkoties SIA /Nosaukums A/ vārdā apstiprina pielikumā pievienotā SIA /Nosaukums A/ 2013.gada 10.jūnija pilnvara.

Jebkurā gadījumā, ja tas nepieciešams, iesniedzot tiesā šos paskaidrojumus, atbildētājs SIA /Nosaukums A/ CL 1518.panta izpratnē apstiprina, ka 2015.gada 23.martā paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu izteiktā griba izbeigt nomas līgumu, kura puses ir atbildētāji kā iznomātāji un prasītājs kā nomnieks, ir izteikta tās vārdā un uzdevumā.

Ņemot vērā iepriekš teikto, ka atbilstoši CL 2174. pantam atbildētāji kā iznomātāji iestājās nomas līgumā sākotnējā iznomātāja SIA „Lattelecom" vietā, ka atbildētāji atbilstoši CL 2174.pantam drīkstēja vienpusēji izbeigt nomas līgumu, ka tā rezultātā prasītājam bija pienākums pildīt nomas līguma 6.4.pkt. noteikto un 15 dienās atbrīvot nomas objektu un ka šo pienākumu prasītājs nav izpildījis, atbildētāji uzskata, ka viņiem ir pamats celt pret prasītāju pretprasību par viņa un viņa mantu izlikšanu no prasītāja aizņemtās telpas.

Prasība pamatota ar CL 1587.pantu, kurā noteikts, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto. Šajā gadījumā prasītājam ir jāpilda nomas līguma 6.4.pkt. noteiktais, ka gadījumā, ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no līguma, tad prasītājam kā nomniekam ir pienākums atbrīvot un nodot nomas objektu iznomātājam 15 dienu laikā. Tā kā tas līdz šim nav izdarīts, tad atbildētājiem šī prasītāja pienākuma izpilde ir jāprasa tiesās ceļā.

?ā kā atbilstoši nomas līgumam prasītājs nav atbrīvojis telpu Nr.11 ēkā ar kadastra Nr./numurs A/, tad prasītājs un viņa mantas ir izliekamas no minētās telpas.

Paskaidrojumos un pretprasībā norādīts, ka atbildētāji nepiekrīt mediācijas izmantošanai.

Ņemot vērā iepriekš teikto, pamatojoties uz Civillikuma 1587., 2174.pantu, kā arī Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, 44.panta pirmās daļas 1.pkt. d) apakšpunktu, lūdz pilnībā noraidīt prasītāja prasību; izlikt prasītāju un viņa mantas no ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs A/, kas atrodas nekustamajā īpašumā /adrese A/ (kadastra Nr./numurs B/), telpas Nr.11; piespriest no prasītāja par labu atbildētājiem visus atbildētāju samaksātos tiesas izdevumus; uzlikt prasītājam pienākumu atlīdzināt atbildētājam /pers. C/ izdevumus advokāta palīdzības apmaksai; uzlikt prasītājam pienākumu atlīdzināt atbildētājai SIA „Old Windmill" izdevumus advokāta palīdzības apmaksai.

Ar tiesneses 2015.gada 6.augusta lēmumu pieņemta atbildētāju pretprasība pret prasītāju par prasītāja un viņa mantu izlikšanu no aizņemtās telpas (lietas 74.lapa).

2015.gada 27.oktobrī tiesā saņemti prasītāja paskaidrojumi par pretprasību (lietas 80.lapa).

Paskaidrojumos norādīts, ka, iepazīstoties ar pretprasību, prasītājs var norādīt, ka tā ir nepamatota un iesniegta vienīgi tā iemesla dēļ, lai kavētu lietas turpmāku virzību, kā arī lai radītu tiesai šķietamību, ka atbildētājam pastāv pretenzijas pret prasītāju.

Ņemot vērā augstāk minēto, iesniegtā pretprasība nav pamatota un tā būtu noraidāma.

Tiesas sēdē prasītājs prasību uzturēja, pretprasību neatzina. Papildus paskaidroja, ka nomas objekts /adrese/, pārgājis no SIA "Lattelecom" divām fiziskām personām un vienai juridiskai personai. SIA „Lattelecom" iesniegtais pierādījums apstiprina, ka ar SIA „Lattelecom" noslēgtais nomas līgums izbeigts un jaunie īpašnieki noslēgs jaunu līgumu. Paskaidroja, ka ir jāvērtē, vai nomniekam bija zināms, ka ar SIA „Lattelecom" noslēgtais līgums ir izbeigts. Nomniekam nebija zināms, ka līgums ir pārtraukts. Nomniekam radās šaubas, vai prasījums, kurš tiek uzstādīts ar šo paziņojumu, ir vai nav pamatots – gan par summu, gan par termiņiem, un visu pārējo, kas paziņojumā iekļauts.

Tā kā atbildētāji nav iestājušies iznomātāja vietā, paziņojums par nomas līguma izbeigšanu nav spēkā esošs.

Atbildētāju prasība izlikt prasītāju no ēkas nav pamatota, jo šāda tiesība būtu, ja iepriekšējais iznomātājs pienācīgā kārtā būtu paziņojis izbeigt nomas līgumu.

Norādīja, ka prasītājs saprot, ja nomas līgums tiek izbeigts, tad, ievērojot nomas līgumā noteikto, prasītājam nomas objekts ir jāatbrīvo, bet šeit apstākļi ir citādi - svešas personas no malas prasa līguma izbeigšanu.

Pēc prasītāja ieskata šai trešajai personai iestājas pienākums apmaksāt visus zaudējumus.

Atbildētāji nav bijuši godprātīgi, jo nav informējuši atsavinātāju, ka pārtrauc nomas līgumu.

Uzskata, ka atbildētājiem bija jādod piemērots laiks nomas objekta atbrīvošanai, un atbildētāji nevarēja atsaukties uz līgumā norādītajiem termiņiem.

Šāds termiņš paziņojumā noteikts netika.

Norādīja, ka faktiski nomas līgums turpināts netika, atbildētāji to nepārņēma. Iznomātājs nav informējis nomnieku, ka līgums pārtraukts, un ka Iznomātājs būtu noteicis termiņu telpu atbrīvošanai. Šāda tiesība nebija arī atbildētājiem.

Uzskata, ka paziņojums atzīstams par spēkā neesošu, jo saskaņā ar Civillikuma 2168.panta 2.punktu tiesība uz līguma priekšmetu ir izbeigusies. Jaunu līgumu slēgt piedāvāts netika.

Uzskata, ka nomas maksa atbildētājiem nebija jāmaksā, jo tā kā nomas līgums ir izbeigts, tad tam nebija tiesiska pamata.

Tiesas sēdē atbildētāji prasību neatzina, uzturēja paskaidrojumus un pretprasību. Paskaidroja, ka atkarībā no tā, vai nomas līgums ierakstīts zemesgrāmatā, Civillikuma 2174.pants paredz divas iespējas. Ja nomas līgums ir ierakstīts zemesgrāmatā, ieguvējs nomas līgumu uzteikt nevar. Savukārt, ja nomas līgums zemesgrāmatā nav ierakstīts, tad ieguvējs nomas līgumu var uzteikt.

Uzskata, ka Civillikuma 2174.panta otrais teikums norāda, ka līgums ir saistošs ieguvējam, bet likums atļauj līgumu uzteikt.

Norādīja, ka šādā izpratnē balstīti visi atbildētāju argumenti.

Uzskata, ka Civillikuma 2168.pants ir vispārējā norma, bet Civillikuma 2174.pants ir speciālā norma, kas jāpiemēro konkrētajā gadījumā.

Pēc Civillikuma 2168.panta līgums izbeigtos, ja īpašnieks lietu atsavina. Attiecībā uz nekustamo īpašumu Civillikuma 2174.pants paredz gadījumu, kad atsavina nekustamo īpašumu, kas ir izņēmums no Civillikuma 2168.panta.

Ja šo normu mēģina tulkot savādāk, tad prasītājs uzskata, ka nomas attiecības nav ne ar bijušo, ne jauno īpašnieku. Telpas tiek lietotas, bet nav jāmaksā nevienam.

Atzina, ka SIA „Lattelecom" prasītājam adresētā vēstule nav juridiski korekta. Trešajai personai bija jāpaziņo, ka nomas attiecības jākārto ar jaunajiem īpašniekiem.

Norādīja, ka, lai arī nav pierādījumu tam, ka atbildētāji piedāvāja slēgt jaunu nomas līgumu, šo faktu netieši apliecina telefona saruna un paziņojums.

Paskaidroja, ka paziņojumu /pers. B/ parakstījis gan savā, gan pārējo kopīpašnieku vārdā, ko apliecina paziņojuma sākumā norādītais, ka pārstāv jaunos īpašniekus, izsniegtais orderis un SIA /Nosaukums A/ izsniegtā pilnvara.

Lai izslēgtu jebkādas šaubas, vai pārējie atbildētāji šādu pilnvarojumu ir devuši, Civillikuma 1558.panta izpratnē atbildētāji /pers. C/ un SIA „Old Windmill" devuši savu apstiprinājumu.

Lūdza prasību noraidīt, pretprasību apmierināt.

Tiesas sēdē trešās personas pārstāve uzturēja rakstveidā iesniegtos paskaidrojumus (lietas 92.-93.lapa), kuros norādīts, ka SIA „Lattelecom" prasītāja prasību pret atbildētājiem par paziņojuma par nomas objekta atbrīvošanu atzīšanu par spēkā neesošu uzskata par nepierādītu un nepamatotu. SIA „Lattelecom" piekrīt atbildētāju pretprasībai par prasītāja izlikšanu no aizņemtās telpas.

2013.gada 7.martā SIA „Lattelecom" un prasītāja starpā noslēgts Nomas līgums Nr.LTC-13-000351 (turpmāk – nomas līgums), saskaņā ar kuru SIA „Lattelecom" iznomāja prasītājam nedzīvojamo telpu ar kadastra apzīmējumu 3601 023 3613 005 SIA „Lattelecom" piederošajā nekustamajā īpašumā /adrese B/, kadastra numurs 3601 023 3620. Saskaņā ar SIA „Lattelecom" un prasītāja starpā noslēgto nomas līgumu un vēlākiem tā grozījumiem noteikts, ka nomas līgums ir spēkā līdz 2016.gada 13.martam.

2015.gada 9.februārī SIA „Lattelecom" piederošais nekustamais īpašums /adrese B/, kadastra numurs 3601 023 3620, (turpmāk – nekustamais īpašums atsavināts atbildētājiem.

2015.gada 20.februārī prasītājam ar Latvijas Pasta starpniecību nosūtīts rakstisks paziņojums Nr.LTC-15-2567, saskaņā ar kuru prasītājs informēts, ka nekustamais īpašums ir atsavināts atbildētājiem.

Atbildētāji nekustamā īpašuma atsavināšanas procesā informēti par to, ka nekustamajā īpašumā esošā telpa 28,2 kv.m. platībā iznomāta prasītājam. Minēto apliecina fakts, ka atbildētāji jau ceturtajā dienā no īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā uz atbildētāju vārda, t.i., 2015.gada 23.martā, atbilstoši Nomas līguma 6.7.punktam 60 (sešdesmit) kalendārās dienas iepriekš informēja prasītāju par nolūku izbeigt nomas attiecības, dodot prasītājam Nomas līguma 6.4.punktā paredzēto 15 (piecpadsmit) dienu termiņu telpu atbrīvošanai.

Sakarā ar to, ka SIA „Lattelecom" atsavināja nekustamo īpašumu, SIA „Lattelecom" kā iznomātāja tiesības izbeidzas līdz ar nekustamā īpašuma atsavināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas uz atbildētāju vārda brīdi.

Par nomas līguma uzteikšanas faktu SIA „Lattelecom" uzzināja 2015.gada 30.septembrī, saņemot Rīgas rajona tiesas sūtītos dokumentus – prasītāja prasības un atbildētāju pretprasības kopijas.

Ievērojot nomas priekšmeta apmēru, SIA „Lattelecom" ieskatā, atbildētāji, ne mazāk kā 60 (sešdesmit) kalendārās dienas iepriekš brīdinot prasītāju un dodot prasītājam 15 (piecpadsmit) dienu termiņu nomas priekšmeta atbrīvošanai, ir devuši piemērotu laiku nomas priekšmeta, t.i., telpas 28,2 kv.m. platībā, atbrīvošanai.

Ievērojot, ka prasītājs apstrīdējis atbildētāju paziņojumu par nomas objekta atbrīvošanu, prasītājam faktiski bijusi iespēja lietot viņam iznomāto telpu līdz pat nomas līguma termiņa beigām, kas bija 2016.gada 13.marts.

Ņemot vērā, ka nomas līguma termiņš 2016.gada 13.martā ir beidzies, prasītājam zudis tiesisks pamats lietot nomas priekšmetu, tādējādi SIA „Lattelecom" piekrīt atbildētāju prasībai par prasītāja izlikšanu no telpas ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, kas atrodas atbildētājiem piederošajā nekustamajā īpašumā /adrese B/, kadastra numurs 3601 023 3620.

M o t ī v u d a ļ a

Noklausījusies prasītāja, atbildētāja un atbildētāju pārstāvja, trešās personas pārstāves paskaidrojumus, pārbaudījusi rakstveida pierādījumus, tiesa uzskata, ka prasība ir nepamatota un noraidāma, bet atbildētāju pretprasība ir pamatota un apmierināma.

No lietas materiāliem redzams, ka 2013.gada 7.martā starp SIA „Lattelecom" kā Iznomātāju no vienas puses un /pers. A/ kā Nomnieku no otras puses, noslēgts Nomas līgums Nr. LTC-13-000351 (lietas 10.-16.lapa).

Saskaņā ar minētā līguma 1.1.punktu Iznomātājs nodod, bet Nomnieks saņem nomas lietošanā neapdzīvojamās telpas, kas atrodas /adrese/, garāžas ēkā (kadastra apzīmējums Nr./numurs A/), telpu ar kopējo platību 28,2 kv.m., turpmāk tekstā – Telpas, saskaņā ar Telpu plānu, kas pievienojams šim Līgumam kā 1.pielikums.

Minētā līguma 1.3.punktā noteikts, ka Iznomātājs apliecina, ka ir vienīgais, kam pieder Telpu īpašuma tiesības, un kuram ir attiecīgas pilnvaras noslēgt šo Līgumu.

Saskaņā ar minētā līguma 2.punktu – telpu raksturojums, Nomnieks nomas lietošanā saņem telpu Nr.11 28,2 kv.m. platībā, kas atrodas ēkā ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs A/.

Līguma 6.1.punktā noteikts, ka līgums stājas spēkā 2013.gada 14.martā un ir spēkā līdz 2014.gada 13.martam, tas ir, Līgums noslēgts uz 1 (vienu) gadu.

Atbilstoši minētā līguma 6.2.punktam, Pusēm vienojoties, Telpu lietošanas tiesības var tikt pagarinātas.

No Nomas līguma Nr.LTC-13-000351 2.pielikuma Telpu pieņemšanas – nodošanas akts izriet, ka telpla Nomniekam nomas lietošanā nodota 2013.gada 14.martā (lietas 17.lapa).

Savukārt no lietas materiāliem pievienoto Grozījumu Nr.1 starp SIA „Lattelecom" un /pers. A/ 2013.gada 7.martā noslēgtajā telpu nomas līgumā Nr.LTC-13-000351 2.punkta redzams, ka Līguma 6.1.punkts izteikts sekojošā redakcijā:

„6.1. Līgums stājas spēkā 2013.gada 14.martā un ir spēkā līdz 2016.gada 13.martam, tas ir, Līgums noslēgts uz 3 (trim) gadiem."

Grozījumu 3.punktā noteikts, ka šie grozījumi stājas spēkā 2014.gada 13.martā un ir neatņemama Līguma sastāvdaļa.

Tādējādi secināms, ka starp prasītāju un SIA "Lattelecom" noslēgtais Nomas līgums ir spēkā līdz 2016.gada 13.martam.

Tiesas sēdē tika nodibināts, ka, pamatojoties uz 2015.gada 9.februārī noslēgto Pirkuma līgumu, nekustamo īpašumu /adrese C/, SIA „Lattelecom" atsavinājusi atbildētājiem – /pers. B/, /pers. C/ un SIA „Old Windmill".

No lietas materiāliem pievienotās zemesgrāmatas informācijas par īpašumu redzams, ka, pamatojoties uz tiesneses 2015.gada 18.marta lēmumu, Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000002449 atbildētājiem /pers. B/ nostiprinātas īpašuma tiesības uz 1/10, SIA „Old Windmill" uz 2/10, bet /pers. C/ uz 7/10 domājamām daļām no nekustamā īpašuma, kas atrodas /adrese/, kadastra numurs 3601 023 3620, pamats: 2015.gada 9.februāra pirkuma līgums (lietas 47.- 49.lapa).

No Alūksnes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000002449 II daļas 1.iedaļas ieraksta Nr.2.1. redzams, ka SIA „Lattelecom" īpašuma tiesība izbeigusies 2015.gada 18.martā, t.i., dienā, kad tiesnese pieņēmusi lēmumu reģistrēt atbildētāju īpašuma tiesības zemesgrāmatā.

Lietā nepastāv strīds par to, ka atbildētāji uzteikuši starp prasītāju un SIA „Lattelecom" 2013.gada 7.martā noslēgto Nomas līgumu, nosūtot prasītājam 2015.gada 23.marta Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu.

Lietas materiāliem pievienots zvērināta advokāta /pers. B//pers. A/adresēts 2015.gada 23.marta Paziņojums par nomas līguma izbeigšanu (lietas 19.lapa).

Paziņojumā norādīts, ka, atsaucoties uz 23.03.2015.telefona sarunu, atkārtoti informē, ka pārstāv nekustamā īpašuma /adrese A/ (īpašums), jaunos īpašniekus.

No paziņojuma izriet, ka, ņemot vērā, ka telefona sarunas laikā /pers. A/ paudis nevēlēšanos slēgt ar jaunajiem īpašuma īpašniekiem nomas līgumu par īpašumā esošās un /pers. A/ nomātās telpas nomu, ar šo jauno īpašnieku vārdā paziņo par nomas līguma izbeigšanu, t.i., uzteikšanu.

Paziņojumā norādīts, ka šis paziņojums tiek pamatots ar Civillikuma 2174.pantu.

Tāpat paziņojumā norādīts, ka, ņemot vērā to, ka atbilstoši starp /pers. A/ un SIA „Lattelecom" noslēgtā līguma 6.7.punktam iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma, paziņojot par to nomniekam 60 kalendārās dienas iepriekš, tad nomas līgums tiek izbeigts, sākot ar 26.05.2015, un lūgts atbrīvot nomāto telpu 15 dienu laikā pēc nomas līguma izbeigšanās, t.i., līdz 10.06.2015. un nodot /pers. B/ esošās telpas atslēgas.

Paziņojumā arī norādīts, ka /pers. A/ ir pienākums samaksāt nomas maksu par laika periodu no 18.03.2015. līdz 26.05.2015. Šīs nomas maksas apmērs ir EUR 45,94 (EUR 9,06 par laika periodu no 18.03.2015. līdz 31.03.2015., EUR 20,06 par aprīļa mēnesi un EUR 16,82 par laika periodu no 01.05.2015. līdz 26.05.2015.).

No minētā paziņojuma secināms, ka, ņemot vērā apstākli, ka /pers. A/ nav vēlējies slēgt ar jaunajiem īpašniekiem nomas līgumu par īpašumā esošās un /pers. A/ nomātās telpas nomu, /pers. B/ jauno īpašnieku vārdā, pamatojoties uz starp prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgto nomas līgumu, paziņojis par Nomas līguma izbeigšanu, nomāto telpu atbrīvošanu un pienākumu samaksāt nomas maksu par laika periodu no 18.03.2015. līdz nomas līguma izbeigšanas dienai – 26.05.2015.

Lietas materiāliem pievienoti 2015.gada 24.aprīļa /pers. A/ zvērinātam advokātam Edgaram Briedim adresēti iebildumi par 23.03.2015.Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu (lietas 20.lapa).

No minētajiem iebildumiem izriet, ka, ņemot vērā, ka zvērināts advokāts Edgars Briedis nav pievienojis nekāda veida dokumentu, kurš dotu tiesības viņam šādu nomas līguma izbeigšanu, /pers. A/ kā objekta nomniekam nav likumīgs pamats ievērot šajā Paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu norādīto, ne kas saistīts ar datumu, kuru Paziņojuma sastādītājs ir norādījis kā nomas līguma izbeigšanas datumu – 26.05.2015., ne arī datumu (10.06.2015.), līdz kuram ir jānodod atslēgas.

No tiesā celtās prasības, prasītāja tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka prasītāja ieskatā starp prasītāju un SIA "Lattelecom" noslēgtais nomas līgums ir izbeidzies pats no sevis 2015.gada 18.martā saskaņā ar Civillikuma 2168.pantu, līdz ar to tajā ietvertie nosacījumi nav piemērojami atbildētāju un prasītāja savstarpējām attiecībām.

Savukārt no atbildētāju tiesā iesniegtajiem paskaidrojumiem un pretprasības, tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka, ņemot vērā, ka telefona sarunas laikā prasītājs kategoriski atteicies noslēgt ar jaunajiem īpašniekiem jaunu nomas līgumu, saskaņā ar kuru prasītājs maksātu augstāku nomas maksu par nomas objektu, atbildētāji uzskatījuši, ka turpināt nomas attiecības ar prasītāju nav komerciāli lietderīgi, kā rezultātā uzteikuši starp prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgto Nomas līgumu, 2015.gada 23.martā prasītājam nosūtot Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu.

Tiesai nav pamata apšaubīt atbildētāju norādīto faktu, ka pirms Paziņojuma par nomas līguma izbeigšanu nosūtīšanas atbildētājam /pers. B/ notikusi telefona saruna ar prasītāju, jo kā redzams no lietas materiāliem pievienotās SIA „Latvijas Mobilais Telefons" /pers. B/ telefona ar Nr.29131949 sarunu izdrukas, tad 2015.gada 23.martā plkst.17:10 /pers. B/ zvanījis uz telefonu ar Nr. 37126847654, kas savukārt 2013.gada 7.marta Nomas līgumā norādīts kā Nomnieka /pers. A/tālrunis (lietas 15. un 57.-60.lapa).

No minētās sarunu izdrukas redzams, ka sarunas ilgums bijis 5.31 minūte.

Saskaņā ar Civillikuma 2168.panta 2.punktu nomas un īres līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad izbeidzas tiesība, kas iznomātājam vai izīrētājam piederējusi uz līguma priekšmetu, (..).

Kā izriet no apstrīdētā Paziņojuma par nomas līguma izbeigšanu, tas pamatots uz Civillikuma 2174.pantu.

Civillikuma 2174.pants noteic, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatās (2126.p.). Ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatās, tad iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu; ieguvējam tādā gadījumā jādod nomniekam vai īrniekam piemērots laiks īres vai nomas priekšmeta atdošanai.

No minētās tiesību normas secināms, ka tā piemērojama nomas vai īres priekšmeta – nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā.

Līdz ar to tiesa uzskata, ka atbildētāji pamatoti norādījuši, ka Civillikuma 2174.pants ir uzskatāms par speciālo tiesību normu, kas piemērojama gadījumā, kad sākotnējā iznomātāja īpašuma tiesības izbeidzas nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā.

Lietā nav strīda par to, ka starp prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgtais nomas līgums zemesgrāmatā nav ierakstīts.

Kā norādīts Civillikuma 2174.panta komentārā, tad ārvalstu likumos pazīstami divi principi, kas abi guvuši atspoguļojumu komentējamā pantā : 1) pirkums lauž īri (*Kauf bricht Miete)* un 2) pirkums nelauž īri (*Kauf bricht nicht Miete).* Pēc Civillikuma līguma spēkā esamība ir saistīta ar ierakstīšanu zemesgrāmatā. Ja īres attiecības (īres līgums) ir nostiprināts zemesgrāmatā, tad jaunais ieguvējs nevar uzteikt noslēgto līgumu. Turpretim līgumu, kas nav nostiprināts zemesgrāmatā, var uzteikt. Šādā gadījumā bijušajam īpašniekam, kas ir noslēdzis līgumu un tiesību zaudēšanas dēļ to nevar izpildīt, ir jāatlīdzina īrniekam zaudējumi, ko rada līguma laušana, bet jaunajam īpašniekam jādod īrniekam pietiekams laiks īres objekta atdošanai (*skat. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.), prof. K.Torgāna redakcijā. Mans Īpašums, Rīga.1999.,498.lpp.).*

Līdzīgs skaidrojums 2174.pantam ir mācību grāmatā Saistību tiesības, kurā norādīts, ka par līguma izbeigšanas pamatu dažkārt var būt nomas (īres) priekšmeta īpašnieka maiņa. Ir stingri jāievēro Civillikuma 2174.panta noteikumi. Atbilstoši Civillikumam, ja nomas (īres) līgums ir nostiprināts zemesgrāmatās, tad jaunais īpašnieks nevar to uzteikt, turpretim, ja nav – var uzteikt (*skat. Kalvis Torgāns. Saistību tiesības. Mācību grāmata. TNA,*

Rīga,2014., 356.-357.lpp.).

Tādējādi secināms, ka Civillikuma 2174.pants atbilstoši principam, ka pirkums nelauž īri, paredz, ka nekustamā īpašuma atsavinājuma gadījumā iepriekšējā īpašnieka noslēgtais nomas līgums nezaudē spēku pats no sevis, kā tas notiktu Civillikuma 2168.panta gadījumā, bet tas ir saistošs jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam, kurš, savukārt, atbilstoši principam pirkums lauž īri, var vienpusēji atkāpties no iepriekšējā īpašnieka noslēgtā nomas līguma.

Tiesas ieskatā no minētās tiesību normas secināms arī tas, ka nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumā nomas līgums ir pārgājis un kļuvis saistošs ieguvējam, kas kļuvis par līguma pusi - iznomātāju, jo tikai līguma pusei, t.i., iznomātājam, nevis kādai trešajai personai, ir tiesības nomas līgumu uzteikt.

Kā redzams no prasītāja un SIA „Lattelecom" noslēgtā nomas līguma 10.3.punkta, tad puses vienojušās, ka līgums ir saistošs Līdzējiem, to pilnvarotajiem, darbiniekiem un saistību pārņēmējiem.

Tā kā 2015.gada 9.februāra pirkuma līguma rezultātā atbildētāji kļuva par nekustamā īpašumu /adrese A/, īpašniekiem, un viņu īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2015.gada 18.martā, secināms, ka starp prasītāju un SIA „Lattelecom" 2013.gada 7.martā noslēgtais Nomas līgums 2015.gada 18.martā kļuva saistošs līdzēja SIA „Lattelecom" saistību pārņēmējiem – atbildētājiem /pers. B/, /pers. C/ un SIA „Old Windmill".

Tādējādi, tiesa atzīst, ka SIA "Lattelecom" kā iznomātāja tiesības izbeidzās līdz ar nekustamā īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā uz atbildētāju vārda, un atbildētāji kā jaunie īpašnieki ir iestājušies nomas līgumā sākotnējā iznomātāja SIA "Lattelecom" vietā 2015.gada 18.martā, t.i., dienā, kad atbildētāju īpašuma tiesības reģistrētas zemesgrāmatā, un no šī brīža prasītāja un SIA „Lattelecom" noslēgtais nomas līgums kļuva saistošs atbildētājiem kā SIA "Lattelecom" saistību pārņēmējiem.

Līdz ar to tiesa atzīst, ka nepamatots ir prasītāja uzskats par to, ka nomas līguma darbība izbeigusies pati no sevis 2015.gada 18.martā.

Tiesas ieskatā SIA "Lattelecom" 2015.gada 20.februāra /pers. A/ adresētajā Paziņojumā par īpašnieku maiņu adresē /adrese A/, norādītais, ka jaunie nekustamā īpašuma īpašnieki ar Jums sazināsies un noslēgs jaunu nomas līgumu (lietas 91.lapa), nav pamats uzskatam, ka Nomas līgums izbeidzies 2015.gada 18.martā, kā to tiesas sēdē apgalvoja prasītājs, jo kā tika konstatēts, tad Nomas līgums kļuva saistošs atbildētājiem kā SIA "Lattelecom" saistību pārņēmējiem.

Tiesa uzskata, ka nepamatots ir arī prasītāja uzskats par to, ka atbildētāju iestāšanās SIA "Lattelecom" vietā bija jānotiek Civillikuma 1867.pantā noteiktajā kārtībā, noslēdzot pārjaunojuma līgumu. Tiesa atzīst, ka konkrētajā gadījumā pārjaunojuma līguma noslēgšana nebija nepieciešama, jo atbildētāji nomas līgumā SIA "Lattelecom" vietā iestājās ar brīdi, kad zemesgrāmatā reģistrētas viņu īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.

Tā kā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas atbildētāji ir iestājušies nomas līgumā SIA "Lattelecom" vietā, un SIA "Lattelecom" vairs nav nomas attiecību dalībnieks, secināms, ka izmantojot, Civillikuma 2174.pantā paredzētās tiesības atkāpties no nomas līguma, atbildētājiem par atkāpšanos no līguma bija jāpaziņo otrai līguma pusei, t.i., prasītājam, ko konkrētajā gadījumā atbildētāji ir izdarījuši, 2015.gada 23.martā nosūtot Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu.

Tiesa uzskata, ka atbildētājiem par līguma uzteikumu nebija pienākums paziņot SIA „Lattelecom", kā to prasības pieteikuma pirmajā sadaļā norādījis prasītājs, jo SIA „Lattelecom" vairs nebija nomas līguma puse. Turklāt likums nenosaka ieguvēja pienākumu par līguma uzteikumu paziņot sākotnējam iznomātājam.

Prasības pieteikuma otrajā sadaļā prasītājs norādījis, ka no Paziņojuma secināms, ka ieguvējs nevēlas ievērot ar iznomātāju noslēgto Nomas līgumu, jo nevēlas iestāties Nomas līgumā iznomātāja vietā.

Tiesa nepiekrīt šim prasītāja secinājumam, jo no apstrīdētā paziņojuma izriet, ka atbildētāji nevis nevēlas iestāties nomas līgumā SIA „Lattelecom" vietā, bet gan atbildētāji nevēlas turpināt nomas līgumu, par kura pusi viņi kļuvuši 2015.gada 18.martā.

Tiesa uzskata, ka nepamatots ir arī prasītāja apgalvojums par to, ka, ja atbildētāji uzskata sevi par iznomātājiem, tad viņiem būtu pienākums apmaksāt prasītājam visus zaudējumus.

Atbilstoši Civillikuma 2174.pantam, ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemes grāmatās, tad iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu.

Minētajā tiesību normā tiek lietoti termini "ieguvējs" un "iznomātājs", kas nozīmē, ka "ieguvējs" ir persona, kura nekustamā īpašuma atsavināšanas rezultātā, kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieku, savukārt "iznomātājs"- bijušais īpašnieks jeb sākotnējais iznomātājs.

Līdz ar to, ja prasītāja ieskatā viņam saistībā ar nomas līguma izbeigšanu ir radušies kādi zaudējumi, tad zaudējumu atlīdzināšanu prasītājs ir tiesīgs prasīt no SIA "Lattelecom", nevis no atbildētājiem kā nekustamā īpašuma ieguvējiem.

Apstrīdētajā paziņojumā norādīts, ka, ņemot vērā to, ka atbilstoši starp /pers. A/ un SIA "Lattelecom" noslēgtā nomas līguma 6.7.punktam iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no nomas līguma, paziņojot par to nomniekam 60 kalendārās dienas iepriekš, tad nomas līgums tiek izbeigts, sākot ar 26.05.2015.

Paziņojumā atbildētājs lūdzis atbrīvot nomāto telpu 15 dienu laikā pēc nomas līguma izbeigšanās, t.i., līdz 10.06.2015., un nodot /pers. A/ valdījumā esošās telpas atslēgas.

No prasītāja un SIA "Lattelecom" 2013.gada 7.martā noslēgtā nomas līguma 6.7.punkta izriet, ka Iznomātājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, rakstiski paziņojot Nomniekam 60 (sešdesmit) kalendārās dienas iepriekš.

Saskaņā ar minētā līguma 6.4.punktu pēc līguma termiņa beigām, vai, ja Līgums tiek izbeigts pirms termiņa kādam no Līdzējiem vienpusēji atkāpjoties, Nomniekam telpas jāatbrīvo 15 (piecpadsmit) kalendāro dienu laikā un jānodod Iznomātājam ar Telpu pieņemšanas- nodošanas aktu.

Tādējādi līgumā ir noteikts termiņš, kādā iznomātājam ir jāpaziņo par vienpusēju atkāpšanos no līguma, un termiņš, kādā nomniekam ir jāatbrīvo nomas priekšmets iznomātāja vienpusējas atkāpšanās gadījumā.

Kā tika konstatēts, tad prasītājs un SIA "Lattelecom" nomas līguma 10.3.punktā vienojušies par to, ka līgums ir saistošs Līdzējiem un to saistību pārņēmējiem.

Sekojoši, kā to tiesa jau atzina, tad atbildētājiem kā jaunajiem īpašuma ieguvējiem bija visas SIA "Lattelecom" kā sākotnējā iznomātāja no līguma izrietošās tiesības un pienākumi.

Līdz ar to, tiesa uzskata, ka, izmantojot Civillikuma 2174.pantā paredzētās tiesības uzteikt nomas līgumu, Paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu atbildētājs /pers. B/ pamatoti atsaucies uz nomas līguma 6.7.punktu, saskaņā ar kuru iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no nomas līguma, paziņojot par to nomniekam 60 kalendārās dienas iepriekš, un līguma 6.4.punktu, ka Nomniekam telpas jāatbrīvo 15 kalendāro dienu laikā pēc nomas līguma izbeigšanās.

Tiesa atzīst, ka Paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu atbildētājam /pers. B/ bija pamats un atbildētājs pamatoti norādījis, ka nomas līgums tiek izbeigts, sākot ar 2015.gada 26.maiju, un nomātā telpa atbrīvojama 15 dienu laikā pēc nomas līguma izbeigšanās, t.i., līdz 2015.gada 10.jūnijam.

Tādējādi tiesa uzskata, ka nepamatoti ir prasītāja iebildumi par to, ka atbildētāji nevarēja atsaukties ne uz vienu no nomas līgumā minētajiem termiņiem, līdz kuram nomas priekšmets ir atbrīvojams.

Tiesa pievienojas gan atbildētāju, gan trešās personas uzskatam, ka nomas līgumā noteiktais 15 dienu termiņš nomas objekta atbrīvošanai, par ko puses vienojušās nomas līgumā, ir piemērots termiņš nomas priekšmeta, t.i., telpas 28,2 kv.m. platībā, atbrīvošanai.

Tiesa uzskata, ka prasītāja norādītais termiņš nomas objekta atbrīvošanai līdz 2016.gada 13.martam ir nepamatots, jo gada ilgs termiņš tikai 28,2 kv.m. lielas telpas, kura tiek izmantota garāžas un noliktavas vajadzībām, atbrīvošanai nav atzīstams par samērīgu termiņu Civillikuma 2174.panta izpratnē.

No 2013.gada 7.martā starp prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgtā Nomas līguma 3.1.punkta izriet, ka nomas maksa tiek noteikta LVL 0,50 (nulle lati un piecdesmit santīmi) par vienu kvadrātmetru mēnesī. Nomas maksa par Telpām kopā mēnesī sastāda LVL 14,10 (četrpadsmit lati un desmit santīmi) plus pievienotās vērtības nodoklis (PVN), turpmāk tekstā – Nomas maksa.

Tā kā apstrīdētajā paziņojumā atbildētājs /pers. B/ pamatoti norādījis, ka Nomas līgums tiek izbeigts ar 2015.gada 26.maiju, tad apstrīdētajā paziņojumā pamatoti arī norādīts, ka prasītājam ir pienākums samaksāt nomas maksu par laika periodu no 2015.gada 18.marta līdz 2015.gada 26.maijam, ko atbildētāji aprēķinājuši 45,94 *euro* apmērā.

No apstrīdētā paziņojuma redzams, ka Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu 2015.gada 23.martā sastādījis un parakstījis zvērināts advokāts Edgars Briedis, norādot, ka pārstāv jaunos īpašniekus.

Kā tika konstatēts, tad /pers. B/, kurš vienlaicīgi ir arī zvērināts advokāts, ir viens no nomas objekta jaunajiem īpašniekiem.

Līdz ar to secināms, ka /pers. B/ paziņojumu parakstījis arī savā vārdā.

Kā redzams no apstrīdētā Paziņojuma par nomas līguma izbeigšanu, tad paziņojumā norādīts, ka tam pielikumā pievienots 23.03.2015.zvērināta advokāta orderis.

Kā redzams no lietas materiāliem pievienotās Latvijas Zvērinātu Advokātu kolēģijas ordera-pasakņa Nr.32043 kopijas, tas 2015.gada 23.martā izsniegts advokātam Edgaram Briedim ar uzdevumu /pers. C/ pārstāvība ar /pers. A/ (lietas 62.lapa).

No lietas materiāliem pievienotās veidlapas iekšzemes sīkpaku vai apdrošinātu vēstuļu nosūtīšanai redzams, ka sūtījuma satura aprakstā norādīts Paziņojums par nomas līguma izbeigšanu, ko /pers. B/ pasta nodaļā Rīga- 45 nodevis 2015.gada 25.martā (lietas 61.lapa).

Tā kā sūtījuma aprakstā norādīts, ka adresātam – /pers. A/ nosūtīts Paziņojums par nomas līguma izbeigšanu, savukārt paziņojuma pielikumā norādīts, ka tam pievienots 23.03.2015.zvērināta advokāta orderis, tiesa secina, ka sūtījuma satura aprakstā atsevišķi nebija jānorāda pielikumā esošais zvērināta advokāta orderis.

Līdz ar to tiesai ir pamats uzskatīt, ka prasītājs ir saņēmis gan paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu, gan tā pielikumā norādīto zvērināta advokāta orderi, kas apliecina /pers. B/ tiesības pārstāvēt /pers. C/.

Savukārt to, ka /pers. B/ bija tiesīgs rīkoties SIA „Old Windmill" vārdā apstiprina lietas materiāliem pievienotās 2013.gada 10.jūnijā izsniegtās pilnvaras kopija, no kuras redzams, ka SIA „Old Windmill" pilnvarojusi zvērinātu advokātu Edgaru Briedi Pilnvaras devēju visās lietās tiesu, pašvaldību un citās iestādēs, kā arī attiecībās ar privātām personām ar visām prasītāja, atbildētāja un trešās personas tiesībām, (..) (lietas 68.lapa).

Turklāt, kā izriet no trešās personas SIA „Lattelecom" 2015.gada 20.februārī /pers. A/ adresētā paziņojuma Par īpašnieku maiņu adresē /adrese A/, tad saskaņā ar Nomas līgumu Nr.LTC-13-000351, kurš noslēgts starp SIA „Lattelecom" un /pers. A/ 2013.gada 7.martā un līguma 10.4.punktu SIA „Lattelecom" vēlas informēt, ka nekustamais īpašums /adrese A/ (kadastra numurs 36010233620) ir atsavināts par labu pircējiem: /pers. B/, /pers. C/ un SIA „Old Windmill" (lietas 91.lapa).

Starp prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgtā līguma 10.4.punkts noteic, ka par savu rekvizītu maiņu (nosaukums, adrese, bankas rēķinu), saistību pārņēmēju vai pilnvarotās personas maiņu jāpaziņo otram Līdzējam 5 (piecu) kalendāro dienu laikā no ziņu reģistrēšanas dienas.

Tādējādi tiesa secina, ka prasītājs bija informēts par to, ka nomas objekta jaunie īpašnieki ir atbildētāji, kuri iestājušies SIA "Lattelecom" kā Iznomātāja vietā.

Pie lietā konstatētajiem apstākļiem tiesa uzskata, ka prasītāja prasība par paziņojuma par nomas objekta atbrīvošanu, atzīšanu par spēkā neesošu, ir nepamatota un noraidāma.

Tiesas sēdē tika nodibināts, ka Paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu noteiktajā termiņā, t.i., līdz 2015.gada 10.jūnijam prasītājs nomāto telpu nav atbrīvojis.

Bez tam kā tika konstatēts, tad saskaņā ar prasītāju un SIA „Lattelecom" noslēgtā līguma 6.1.punktu prasītājam nomas līgums bija jāatbrīvo līdz 2016.gada 13. martam, taču arī šajā termiņā prasītājs nomāto telpu nav atbrīvojis.

Pie lietā konstatētajiem apstākļiem, ka prasītājs Paziņojumā par nomas līguma izbeigšanu noteiktajā termiņā līdz 2015.gada 10.jūnijam nomas priekšmetu nav atbrīvojis un turpina to lietot joprojām, tiesa atzīst, ka atbildētāju pretprasība par prasītāja un viņa mantu izlikšanu ir pamatota un apmierināma, un prasītājs un viņa mantas ir izliekamas no telpas Nr.11, kas atrodas ēkā ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs A/, pēc adreses /adrese A/ (kadastra Nr./numurs B/).

Civilprocesa likuma 41.panta pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram, bet atbildētājam- proporcionāli tai prasījumu daļai, kurā prasība noraidīta.

Ievērojot minētās tiesību normas noteikumus, tiesa atzīst, ka no prasītāja atbildētāju labā piedzenama atbildētāju samaksātā valsts nodeva 71,14 *euro* (lietas 45.lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu – 4,70 *euro* (lietas 46.lapa).

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta d) apakšpunktā noteikts, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi ir atlīdzināmi šādos apmēros: izdevumi advokāta palīdzības samaksai: atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām nav mantiska rakstura, - to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 2850 *euro*.

Saskaņā ar minētā panta trešo daļu, ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

Lietas materiāliem pievienots individuāli praktizējoša zvērināta advokāta Edgara Brieža 2015.gada 6.jūlija /pers. C/ adresēts rēķins Nr.24/2015 par juridisko palīdzību lietā līdz lietas izskatīšanas pirmās instances tiesā noslēgumam 1425,00 *euro* apmērā (lietas 63.lapa), un 2015.gada 6.jūlija SIA „Old Windmill" adresēts rēķins Nr.25/2015 par juridisko palīdzību lietā līdz lietas izskatīšanas pirmās instances tiesā noslēgumam 1425 *euro* apmērā (lietas 65.lapa).

No lietas materiāliem pievienotā AS Citadele banka 2015.gada 10.jūlija kredīta paziņojuma redzams, ka /pers. C/ veicis maksājumu 1425 *euro* saskaņā ar 06.07.2015.rēķnu Nr.24/2015 par juridisko palīdzību lietā (lietas 64.lapa), no AS Citadele banka 2015.gada 10.jūlija kredīta paziņojuma redzams, ka SIA "OL Windmill" veicis maksājumu 1425,00 *euro* saskaņā ar 06.07.2015.rēķinu Nr.25/2015 par juridisko palīdzību lietā (lietas 66.lapa).

Tādejādi secināms, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta d) apakšpunktam atbildētāji /pers. C/ un SIA „Old Windmill" zvērinātam advokātam Edgaram Briedim samaksājuši ar lietas vešanu saistītos izdevumus – izdevumus advokāta palīdzības samaksai – 2850 apmērā.

Civilprocesa likuma 44.panta piektā daļa noteic, ka tiesa var noteikt mazāku apmēru atlīdzināmo izdevumu advokāta palīdzības samaksai, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, kā arī izvērtējot objektīvos ar lietas izskatīšanu saistītos apstākļus, it īpaši – lietas sarežģītības un apjomīguma pakāpi, tiesas sēžu skaitu lietas izskatīšanas laikā un tiesu instanci, kurā prasība tiek izskatīta.

No lietas materiāliem redzams, ka atbildētāji /pers. B/, /pers. C/ un SIA „Old Windmill" ir iesnieguši vienus kopējus paskaidrojumus un pretprasību par prasītāja un viņa mantu izlikšanu no aizņemtās telpas (lietas 36.- 44.lapa).

Atbildētāju/pers. C/ un SIA „Old Windmill" pārstāvis ir sagatavojis Paziņojumu par nomas līguma izbeigšanu, telefoniski sazinājies ar prasītāju, telekomunikāciju operatoram pieprasījis sarunu izdruku.

No lietas materiāliem redzams, ka lietā ir notikusi tikai viena tiesas sēde, kas kā redzams no 2016.gada 22.marta tiesas sēdes protokola, notikusi no plkst.10:00 līdz 13:25.

Tādējādi, izvērtējusi lietas apjomīguma pakāpi, to, ka lietā notikusi viena tiesas sēde, ievērojot taisnīguma un samērīguma principu, tiesa uzskata, ka no prasītāja atbildētāju /pers. C/ un SIA „Old Windmill" labā piedzenami izdevumi advokāta palīdzības samaksai 50 procentu apmērā no atbildētāju /pers. C/ un SIA „Old Windmill" /pers. B/ samaksātās summas, t.i., 712,50 *euro* apmērā katram, bet prasība par tiesāšanās izdevumu – izdevumu advokāta palīdzības samaksai 712,50 *euro* apmērā par labu /pers. C/ un SIA „Old Windmill" ir noraidāma.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1]pantam prasītājam nosakāms sprieduma labprātīgas izpildes termiņš 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 41.panta pirmo daļu, 44.panta pirmās daļas 1.punkta d) apakšpunktu, otro, piekto daļu,, 97., 190., 193., 195., 198., 204.[1] pantu, tiesa

n o s p r i e d a

Noraidīt /pers. A/, personas kods /personas kods/, prasību pret atbildētājiem /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. B/, personas kods /personas kods/, SIA „Old Windmill", reģistrācijas Nr.40003870670, par paziņojuma par nomas objekta atbrīvošanu atzīšanu par spēkā neesošu.

Pretprasību apmierināt daļēji.

Izlikt prasītāju /pers. A/, personas kods /personas kods/, un viņa mantas no ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr./numurs A/, kas atrodas nekustamajā īpašumā /adrese A/ (kadastra Nr./numurs B/), telpas Nr.11.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, /pers. C/, personas kods /personas kods/, un SIA „Old Windmill", reģistrācijas numurs 40003870670, tiesas izdevumus: valsts nodevu 71,14 *euro* (septiņdesmit viens *euro* un 14 centi), t.i. 23,71 *euro* (divdesmit trīs *euro* un 71 cents) katram, un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 4,70 *euro* (četri *euro* un 70 centi), t.i., 1,57 *euro* (viens *euro* un 57 centi) katram.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu atbildētājam /pers. C/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus – izdevumus advokāta palīdzības samaksai 712,50 *euro* (septiņi simti divpadsmit *euro* un 50 centi).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu atbildētājam SIA "Old Windmill", reģistrācijas Nr.40003870670, tiesāšanās izdevumus- izdevumus advokāta palīdzības samaksai 712,50 *euro* (septiņi simti divpadsmit *euro* un 50 centi).

Noraidīt atbildētāja /pers. C/ prasību daļā par tiesāšanās izdevumu – izdevumu advokāta palīdzības samaksai 712,50 *euro* (septiņi simti divpadsmit *euro* un 50 centi) piedziņu no prasītāja /pers. A/.

Noraidīt atbildētāja SIA "Old Windmill" prasību daļā par tiesāšanās izdevumu – izdevumu advokāta palīdzības samaksai 712,50 *euro* (septiņi simti divpadsmit *euro* un 50 centi) piedziņu no prasītāja /pers. A/.

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

Spriedumu var pārsūdzēt Rīgas apgabaltiesā 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, 2016.gada 11.aprīļa, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā Siguldā, Šveices ielā 27.

Pilns spriedums sastādīts 2016.gada 11.aprīlī.

Tiesnese I. Riekstiņa