Lieta Nr. C 32329311
SKC–22/2017
Civillietu departaments

**Latvijas Republikas Augstākā tiesa**
**SPRIEDUMS**
Rīgā 2017.gada 20.janvārī

Augstākā tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis referents Valerijs Maksimovs,
tiesnese Anita Čerņavska,
tiesnese Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar /pers. B/ un /pers. C/ kasācijas sūdzībām par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 27.jūnija spriedumu /pers. C/ prasībā pret /pers. B/ ar trešo personu zvērinātu tiesu izpildītāju Valsts amatpersona par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu, izlikšanu no dzīvokļa un zaudējumu piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nodalījumā Nr. /nodalījuma numurs/ ierakstīts dzīvokļa īpašums Nr. /dzīvokļa numurs/ , kas atrodas /adrese/. Pie dzīvokļa īpašuma pieder 1466/38536 domājamās daļas no kopīpašuma daudzdzīvokļu mājā.

Īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu /datums/ ir nostiprinātas SIA „Optimus divi A".

Pamatojoties 2007.gada 16.novembra ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgumu Nr. 07-006031-IN/2, minētā nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma II.daļas 2.iedaļā 2010.gada 16.augustā izdarīta atzīme (ieraksts Nr. 1.1) – aizliegums, bez AS „Hansabanka" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Starp SIA „Optimus divi A" kā izīrētāju un /pers. B/ kā īrnieku 2008.gada 17.novembrī noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums. Īres līgums zemesgrāmatā nav ierakstīts.

Saskaņā ar līguma 1.punktu izīrētājam, kam Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kā arī, saņemta hipotekārā kreditora piekrišana dzīvokļu izīrēšanai, nodod atlīdzības lietošanā dzīvojamās telpas, kas atrodas /adrese/, 146,6 kv.m platībā.

/pers. C/ zvērināta tiesu izpildītāja Valsts amatpersona rīkotajā nekustamā īpašuma izsolē iegādājies dzīvokļa īpašumu Nr. /adrese/.

/pers. C/ īpašuma tiesības uz agrāk SIA „Optimus divi A" piederējušo īpašumu nostiprinātas zemesgrāmatā 2011.gada 28.aprīlī, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas 2011.gada 22.marta lēmumu lietā Nr. C04203311.

[2] /pers. C/ 2011.gada 12.augustā cēlis prasību pret /pers. B/ ar trešo personu zvērinātu tiesu izpildītāju Valsts amatpersona par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu, izlikšanu no dzīvokļa un zaudējumu piedziņu, kurā, pamatojoties uz Civillikuma 913., 914., 1403., 1405., 1413., 1415., 1770., 1775., 1779., 2126. un 2174.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otro rindkopu, 4.panta pirmo daļu un 44.pantu, lūdzis:

1) atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža un prasītājam nesaistošu starp atbildētāju un SIA „Optimus divi A" 2008.gada 17.novembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu;

2) izlikt atbildētāju ar no viņa atkarīgām personām no minētā dzīvokļa /adrese/;

3) piedzīt no atbildētāja zaudējumus 7 676,90 LVL un tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[2.1] Prasītājs dzīvokli /adrese/, iegādājās SIA „Optimus divi A" nekustamā īpašuma izsolē. Īpašuma tiesības un valdījuma tiesības prasītājs ieguva, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2011.gada 22.marta lēmumu lietā Nr. C04203311, ar kuru apstiprināts 2010.gada 10.decembra Rīgas apgabaltiesas /numurs/ iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Valsts amatpersona pieteikums par SIA „Optimus divi A" piederošā dzīvokļa īpašuma pārdošanu labprātīgā izsolē tiesas ceļā.

[2.2] Izpildu lietas ietvaros 2011.gada 16.jūnijā konstatēts, ka atbildētājs atsakās atbrīvot strīdus dzīvokli, atsaucoties uz 2008.gada 17.novembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu.

Prasītājs neuzskata par sev saistošu starp SIA „Optimus divi A" un /pers. B/ 2008.gada 17.novembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, jo tas nav nostiprināts zemesgrāmatā. Turklāt īpašuma tiesības SIA „Optimus divi A" nostiprinātas tikai 2010.gada 10.augustā pēc minētā dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas datuma. Apšaubāms, vai tika saņemta AS „Hansabanka", kurai dzīvoklis ieķīlāts, piekrišana īres līguma noslēgšanai. Līdz ar to

atbildētāja atrašanās strīdus dzīvoklī uzskatāma par patvarību.

[2.3] Sakarā ar to, ka prasītājs netiek ielaists savā dzīvoklī un nevar to izmantot saimnieciskā labuma gūšanai – apdzīvošanai vai izīrēšanai, sava aizdevuma 400 000 EUR, no kuriem 33 697 LVL izmantoti dzīvokļa iegādei, atmaksai, aprēķināms līgumsods par aizdevuma atmaksas nokavējumu 6739,40 LVL ( 0,5% x 40 dienas = 33 697 LVL), kā arī aprēķināmi zaudējumi 937,50 LVL par mantu glabāšanu un citas dzīvojamās telpas īrēšanu viesnīcā par laiku no 2011.gada 1.jūlija līdz 2011.gada 11.augustam saskaņā ar SIA „Plus Punkts" 2011.gada 11.augusta rēķinu.

[3] Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2012.gada 9.februāra protokollēmumu kā trešā persona atbildētāja pusē bez patstāvīgiem prasījumiem pieaicināts Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr. 58 zvērināts tiesu izpildītājs Valsts amatpersona.

[4] Prasītājs 2012.gada 26.martā iesniedzis tiesā prasības papildinājumus, norādot, ka pēc prasības celšanas pieauguši prasītāja zaudējumi 11 545,45 LVL, kuros ietilpst prasītāja izmaksas 937,50 LVL par dzīvošanu un mantu glabāšanu SIA „Plus punkts" viesnīcā „Rīga Plus", zaudējumi par summu 3407,95 LVL, ko sastāda dzīvokļa atjaunošanas remontdarbu kopējā vērtība, kā arī prasītāja iecere gūt ieņēmumus no dzīvokļa izīrēšanas par 12 mēnešiem, ņemot vērā, ka pēc SIA „Latio" 2012.gada 1.marta novērtēšanas izziņas Nr. 745-12 dzīvokļa vidējā īres maksa (bez komunālajiem maksājumiem) esot 600 LVL mēnesī (12x600=7200).

Prasītājs prasības papildinājumos lūdzis atzīt par spēkā neesošu un prasītājam nesaistošu no noslēgšanas brīža vai no sprieduma spēkā stāšanās brīža starp atbildētāju un SIA „Optimus divi A" 2008.gada 17.novembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, kā arī piedzīt no atbildētāja zaudējumus 11 545,45 LVL.

[5] Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2012.gada 1.novembra spriedumu prasība noraidīta.

[6] Izskatījusi lietu sakarā ar /pers. C/ apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2013.gada 27.jūnija spriedumu prasību apmierinājusi daļēji. Tiesa nosprieda noraidīt prasību daļā par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu, izlikt /pers. B/ ar visām viņam piederošām mantām no dzīvokļa Nr. /dzīvokļa numurs/ , /adrese/, piedzīt no /pers. B/ /pers. C/ labā tiesāšanās izdevumus 100 LVL, bet valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 12,71 LVL un noraidīt prasību par zaudējumu piedziņu.

Spriedums pamatots ar tālāk minētajiem argumentiem.

[6.1] Pretēji prasītāja viedoklim, atzīstams, ka hipotekārais kreditors ne vien bijis informēts par īres līguma esamību, bet arī devis rakstveida piekrišanu tā slēgšanai, ar piebildi, - bez tā nostiprinājuma zemesgrāmatā.

Prasītāja arguments, ka piekrišanai jābūt detalizētai, nevis vispārīgai, atstājams bez ievērības, jo likums nenosaka konkrētu saturu šādai bankas dotai piekrišanai. Turklāt, piekrišanas detalizēta un izsmeļoša forma būtu bankas interesēs, taču, ja banka izvēlas piekrišanu noformēt šādā redakcijā, tā ir bankas izvēles brīvība un tiesība.

Tādējādi atsauce uz patvarību ir pretrunā lietā esošajiem pierādījumiem.

[6.2] No likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta un Civillikuma 2112.panta izriet, ka dzīvojamo telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Tādējādi īres maksa ir būtiska dzīvojamās telpas īres līguma sastāvdaļa,, un tai jābūt noteiktai.

No lietā pievienotajām kvītīm par ieguldījumu veikšanu, uz kurām atsaucās atbildētājs, secināms, ka šīs kvītis ir identiskas cita īrnieka /pers. G/ Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā iesniegtajām kvītīm lietā, kurā /pers. G/ ir apgalvojis ieguldījumu veikšanu citā nekustamajā īpašumā. Divās no kvītīm norādīta dzīvokļu numerācija /adrese B/ un /adrese C/, savukārt divās no kvītīm dzīvokļa numerācija iztrūkst. Tādējādi neapstiprinās atbildētāja apgalvojums par viņa veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā /adrese/, kā arī nav pamata apgalvojumam, ka dzīvokļu numerācija tikusi mainīta, jo šādu pierādījumu lietā nav. Līdz ar to tiesa tādiem atbildētāja apgalvojumiem netic.

Tā kā apstrīdētajā īres līgumā papildus 4.punktam iekļauts arī 6.punkts, tad secināms, ka līgumā ietvertā samaksa par telpu lietojumu nav patiesā atlīdzība (īres līgumā noteiktā īres maksa 146,60 LVL mēnesī, savukārt SIA „Latio" atzinumā faktiskā īres maksa atbilstu 600 LVL). Tai pat laikā maksas samazinātais apmērs konkrētajos apstākļos, nevar būt par pamatu līguma atzīšanai par spēkā neesošu jau no tā noslēgšanas brīža.

[6.3] Pamatojoties uz Civillikuma 1439. un 1504.pantu, kā arī ņemot vērā to, ka SIA „Optimus divi A" nodevusi lietošanā /pers. B/ telpas nekustamajā īpašumā /adrese/, atzīstams, ka konkrētos apstākļos telpu nodošana lietošanā, kura notikusi ar hipotekārā kreditora piekrišanu, nav atzīstama par neatļautu darbību. Vērtējot līgumu un tā noslēgšanas apstākļus, atzīstams, ka apstrīdētais līgums, kaut arī nosaukts par dzīvojamo telpu īres līgumu, nav atzīstams par darījumu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē.

[6.4] Saskaņā ar likumu „Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatā" 25.pantu un likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 4.pantu secināms, ka jaunbūve dzīvokļa statusu iegūst pēc tās nodošanas ekspluatācijā.

No zemesgrāmatas izdrukas redzams, ka līdz 2010.gada 16.augustam būve /adrese/, bija uzskatāma par dzīvojamās ēkas jaunbūvi.

Ievērojot minēto un atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantam īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese/ īri, varēja tikt noslēgts tikai pēc 2010.gada 16.augusta, nevis 2008.gada 17.novembrī, kad jaunbūvei vēl nebija piešķirts dzīvojamo telpu statuss.

[6.5] Par pamatotu atzīstama prasība par

atbildētāja izlikšanu no strīdus dzīvokļa.

Apstiprinātajos strīdus nekustamā īpašuma izsoles noteikumos bija skaidri norādīts par īres līgumu, kurš nav nostiprināts zemesgrāmatā.

Atbilstoši Civillikuma 2126.pantam un 2174.panta pirmajam teikumam, ierakstot nomas līgumu zemesgrāmatā, nomnieks sevi nodrošina gadījumam, ja līguma priekšmets tiktu atsavināts, jo zemesgrāmatā ierakstīts nomas līgums ir saistošs jaunajam īpašniekam.

Kaut arī apstākļi, ka atbildētājs nav pierādījis ieguldījumu veikšanu nekustamajā īpašumā, kā arī līgumā noteiktā īres maksas apmēra neatbilstība faktiskajai tirgus situācijai, paši par sevi nevar būt par pamatu visa līguma atzīšanai par spēkā neesošu, tomēr konkrētajā gadījumā atbildētājs izliekams,

jo noslēgtais līgums, kā minēts iepriekš, nav uzskatāms par darījumu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē.

[6.6] Nepamatota prasība par zaudējumu piedziņu.

Saskaņā ar Civillikuma 1770.pantu ar jēdzienu „zaudējums" saprot jebkādu mantas samazinājumu, zudumu vai bojājumu, kā arī citas mantiski novērtējamas tiesību aizskāruma sekas.

Atbilstoši Civillikuma 1775. un 1779.pantam prasītājs nav pierādījis prasības pieteikumā norādīto zaudējumu 11 545,45 LVL esamību, jo nav konstatēta 1) prettiesiska vainojama rīcība (ietver arī vainojamības vai attaisnojamu neesamības noskaidrošanu); 2) kaitējuma esamība; 3) cēloniskais sakars starp prettiesisko rīcību un kaitējumu pamatu. Tā kā nav konstatējama atbildētāja prettiesiska rīcība, tad par nepamatotu atzīstama prasītāja prasība arī daļā, kurā lūgts piedzīt no atbildētāja zaudējumus 11 545,45 LVL.

[7] Kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 27.jūnija spriedumu iesniedzis /pers. C/, lūdzot to atcelt daļā, ar kuru noraidīta prasība par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu piedziņu, un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[7.1] Tiesa nav izlēmusi prasījumu atzīt par spēkā neesošu un prasītājam nesaistošu no noslēgšanas brīža, vai no sprieduma lietā spēkā stāšanās brīža starp atbildētāju un SIA „Optimus divi A" 2008.gada 17.novembrī noslēgto īres līgumu.

Tiesa nav izvērtējusi līgumu kā īres attiecību pamatu, jo nav piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otro rindkopu, kurā noteikts, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īmniekam vai apakšīmniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Līguma noslēgšanas brīdī bija noteikts aizliegums bez AS „Swedbank" rakstiskas piekrišanas dzīvokli atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Kredītiestādes rakstiska piekrišana līguma noslēgšanai nav saņemta, neskatoties uz līguma 1.punktā iekļauto apgalvojumu par tāda pastāvēšanu, tādējādi dzīvokļa agrākajam īpašniekam nebija tiesību līgumu noslēgt. Tā kā līgums iepriekš norādīto apstākļu dēļ uzskatāms par prettiesisku, atbildētājam nav minētajā likumā noteiktā pamata dzīvokļa lietošanai.

[7.2] Tiesa nav izlēmusi pēc būtības prasību par zaudējumu piedziņu. Tā kā tiesa, secinājusi, ka atbildētājam nav tiesiska pamata lietot prasītājam piederošu dzīvokļa īpašumu, tad atbildētāja atrašanās prasītāja dzīvoklī ir neatļauta darbība, kuras loģiskām un likumīgām sekām jābūt tās rezultātā nodarīto zaudējumu piedziņai, kurus aprēķinājis prasītājs un nav apstrīdējis atbildētājs. Līdz ar to atsaukšanās uz zaudējumu rašanās pieļāvumu tomēr neatbrīvo tiesu no pienākuma pilnībā izvērtēt prasītāja prasību par zaudējumu rašanos pamatu.

[8] Kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 27.jūnija spriedumu iesniedzis arī /pers. B/, lūdzot to atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai tiesā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[8.1] Tiesa kļūdaini uzskatījusi, ka jaunbūvei 2008.gada 17.novembrī vēl nebija piešķirts dzīvojamo telpu statuss un ka īres līgums par dzīvojamo telpu /adrese/, īri varēja tikt noslēgts tikai pēc 2010.gada 16.augusta.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kas atrodas /adrese/, ir nodota ekspluatācijā 2008.gada 20.oktobrī. Minēto apliecina SIA „Rīgas Ģeometrs" izziņa par telpu grupas numura piešķiršanu Nr. RGM-08-6238-iz, no kuras redzams, ka dzīvojamai telpai ar telpu grupas kadastra apzīmējumu /kadastra apzīmējuma numurs/ ir piešķirta adrese /adrese/. Tādējādi no minētās SIA „Rīgas Ģeometrs" izziņas secināms, ka jau 2008.gada 22.oktobrī telpu grupas, ar kadastra apzīmējumu /kadastra apzīmējuma numurs/, statuss bija noteikts - dzīvojamā telpa un piešķirta atsevišķa adrese. Līdz ar to uz 2008.gada 17.novembri telpu grupai, ar kadastra apzīmējumu /kadastra apzīmējuma numurs/, bija piešķirts dzīvojamās telpas statuss.

Tāpat tiesa nepareizi piemērojusi likumu „Par nekustamo īpašumu ierakstīšanu zemesgrāmatā", jo dzīvokli /adrese/, uzskatījusi par nedzīvojamo telpu. Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 4.pantam - dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. Atbilstoši 2008.gada 17.novembra noslēgtajam dzīvojamās telpas īres līguma noteikumiem, SIA „Optimus divi A" nodeva, bet atbildētājs pieņēma lietošanā par maksu dzīvojamo telpu /adrese/. To, ka telpai Nr. /numurs/, kas atrodas /adrese/, īres līguma slēgšanas brīdī bija piešķirts dzīvojamās telpas statuss, pierāda arī telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, no kuras redzams, ka minētā telpas statuss ir dzīvoklis. Arī no dzīvojamās telpas kadastrālās uzmērīšanas lietā esošā plāna ir redzams, ka dzīvojamā telpa Nr. /numurs/ ir būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa (atsevišķs dzīvoklis), savukārt dzīvoklis jeb dzīvojamā telpa ir atzīstama par dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetu. Ņemot vērā, ka starp SIA „Optimus divi A" un atbildētāju noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets ir dzīvojamā telpa Nr. /numurs/, kurai dzīvojamās telpas statuss bija piešķirts uz īres līguma slēgšanas brīdi, tad īres līgums ir atzīstams par darījumu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē, jo tas satur dzīvojamās telpas īres līgumam nepieciešamās būtiskās sastāvdaļas.

[8.2] Tiesa, izskatot lietu, nepareizi piemērojusi un atsaukusies uz Civillikuma 2126. un 2174.pantu, jo konkrētā strīda izšķiršanai prioritāri ir piemērojams likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteiktais. Atbildētāja ieskatā apstākļos, kad īres līguma slēgšanas brīdī telpai Nr. /numurs/ bija piešķirts dzīvojamās telpas statuss un īres līgums atbilst likuma „Par dzīvojamo telpu īri" norādītajam darījumam, īres līgums satur visas dzīvojamās telpas īres līguma būtiskās sastāvdaļas. Atbildētāja ieskatā dzīvojamo telpu īres līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā šajā gadījumā nav nepieciešamības un tiesiskas nozīmes.

[8.3] Tiesa, norādot uz apstākli, ka dzīvokļu numerācija tikusi mainīta, un noraidot atbildētāja apgalvojumu par viņa veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, pārkāpusi Civilprocesa likuma 93., 97., 190., 193.pantu un likuma „Par tiesu varu" 17.pantu. Tiesa nav norādījusi, kādā veidā ir pārbaudījusi /pers. G/ Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesā iesniegtos pierādījumus - kvītis par ieguldījumu veikšanu citā nekustamajā īpašumā. Nevienā no tiesas sēdēm tiesa nav pārbaudījusi no citas civillietas izņemtos vai pievienotos rakstveida pierādījumus, tāpat atbildētājam netika uzdots izskaidrot augstāk norādīto apstākli. Tādējādi tiesa nav centusies noskaidrot objektīvo patiesību šajā jautājumā.

[9] Paskaidrojumos sakarā ar iesniegto /pers. C/ kasācijas sūdzību /pers. B/ norādījis, ka tā nav pamatota un ir noraidāma.

Sakarā ar iesniegto /pers. B/ kasācijas sūdzību /pers. C/ paskaidrojumos norādījis, ka tā nav pamatota un ir noraidāma.

**Motīvu daļa**

[10] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personām, kas to pārsūdzējušas, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībās, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 27.jūnija spriedums atceļams.

[10.1] Civilprocesa likuma 192.pants noteic, ka tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu un uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka prasības priekšmets ir tās apstrīdētās tiesības tiesiskās attiecības, kuras pastāv starp prasītāju un atbildētāju un kuru esamību vai neesamību prasītājs lūdz tiesu konstatēt, vienlaicīgi lūdzot aizsargāt savas aizskartās tiesības vai apstrīdētās tiesības vai ar likumu aizsargātās intereses. Savukārt prasības pamatu veido juridiskie fakti, ar kuriem tiesību normu hipotēze saista strīda pušu materiāltiesiskās attiecības esamību, grozīšanos vai izbeigšanos. Tātad tie ir apstākļi, kas apliecina, ka atbildētājam iestājies noteiktu saistību izpildes pienākums *(sk. Civilprocesa likuma komentāri. I.daļa (1.-28.nodaļa). Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. –Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011, 321.-322.lpp.).*

[10.2] Konkrētajā gadījumā prasības priekšmets ir īres līguma atzīšana par spēkā neesošu, atbildētāja izlikšana no dzīvojamās telpas un zaudējumu piedziņa.

Kā redzams no pārsūdzētā sprieduma, apelācijas instances tiesa, apmierinot prasību par atbildētāja izlikšanu no dzīvokļa, norādījusi, ka atbildētājs izliekams, jo noslēgtais līgums nav uzskatāms par darījumu likuma „Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē, sakarā ar ko nav pamata piemērot likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, kurš nosaka jaunajam īpašniekam pienākumu turpināt iepriekšēja īpašnieka noslēgtos īres līgumus. Tādēļ citus apstākļus, ar kuriem prasītājs pamatojis prasību, tiesa nav vērtējusi.

Prasītāja ieskatā īres līgums noslēgts tikai izskata pēc, ar mērķi nevis radīt patiesas īres tiesiskas attiecības, bet mākslīgi apgrūtināt nekustamo īpašumu, uz ko norāda līguma slēgšanas apstākļi, kā arī līgumā pielīgtie nākamajam īpašniekam paverdzinošie nosacījumi, kuri attiecināmi gan uz īres maksas apmēru, samaksas kartību, īrnieka tiesībām uz mantisku kompensāciju pie līguma pirmstermiņa izbeigšanas utt. Izskatot lietu, tiesas uzdevums ir saistīt prasībā norādītos apstākļus ar tiesību normas hipotēzi par pušu materiāltiesiskās attiecības esamību, grozīšanos vai izbeigšanos.

Apgabaltiesa, selektīvi izvērtējot dažus no lietas apstākļiem, kuri pēc prasītāja ieskata apstiprina noslēgtā līguma fiktīvo raksturu, pēc būtības minēto prasību nav izskatījusi.

Proti, noraidot prasījumu, tiesa aprobežojusies ar secinājumu, ka apstrīdētais līgums nav noslēgts par dzīvojamo telpu un nevar tikt uzskatīts par īres līgumu. Tieši šis secinājums bijis par pamatu tiesas uzskatam, ka citus prasībā noradītos prasības pamatā esošos apstākļus un argumentus vērtēt nav nepieciešamas.

Augstākā tiesa nevar piekrist šādam secinājumam turpmāko apsvērumu dēļ.

[10.3] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantu pirmās daļas pirmais teikums noteic, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Pēc sava civiltiesiskā rakstura dzīvojamās telpas īres līgums ir konsensuāls un atlīdzības līgums.

Vispārīgi ir pareizs apgabaltiesas secinājums, ka dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets ir dzīvojamā telpa, taču tiesa nepamatoti bez pienācīgas pierādījumu novērtēšanas izdarījusi secinājumu, ka strīdus telpa nevarēja būt īres līguma priekšmets.

Starp SIA „Optimus divi A" kā izīrētāju un /pers. B/ kā īrnieku 2008.gada 17.novembrī noslēgts līgums, ar kuru atbildētājam uz 50 gadiem nodotas tiesības lietot dzīvojamo telpu. Līgums noslēgts par telpu, kura saskaņā ar zemesgrāmatas izdruku līdz 2010.gada 16.augustam bija uzskatāma par dzīvojamās ēkas jaunbūvi.

Strīdus telpai nav bijis piešķirts nedzīvojamas telpas statuss. Tā bija celta un izmantota kā dzīvojamā ēka. Lietā nav strīda, ka pēc būvniecības pabeigšanas strīdus telpa ieguva dzīvojamās telpas statusu un bija derīga dzīvošanai. Līdz ar to tiesa jautājumu par izīrētās telpas statusu un tā ietekmi uz pušu līguma juridisko dabu vērtējusi formāli, nevis pēc būtības.

[10.4] Ievērojot minēto, nav pamatots apelācijas instances tiesas atzinums, ka 2008.gada 17.novembra līgums nebija īres līgums likuma „Par dzīvojamo telpu īri" izpratnē.

Juridiskajā literatūrā atzīts, ka „[..] tiesa vispirms konstatē, vai prāvnieki (galvenā kārtā prasītāja) uzdotie apstākļi, uz kuriem pamatoti pušu prasījumi, izrādījušies par patiesiem un kādas juridiskas sekas likums saista ar noskaidrotiem apstākļiem." (S*k. Dr.jur. Vladimirs Bukovskis. Civilprocesa mācības grāmata. Rīga, Autora izdevums, 1933, 431.lpp.*)

Ņemot vērā, ka līguma nepareiza interpretācija ir vienīgais iemesls apelācijas instances tiesas secinājumam, ka jaunajam nekustamā īpašuma ieguvējam, tas ir, prasītājam, nebija saistošs apstrīdētais dzīvojamās telpas īres līgums un atbildētājs ir izliekams, tad arī šis tiesas atzinums nav pamatots.

[11] Tā kā prasījums par zaudējumu piedziņu ir tieši saistīts prasījums ar apstrīdētā līguma spēkā esamību, Augstākās tiesas ieskatā spriedums ir atceļams pilnā apjomā.

[12] Ņemot vērā, ka spriedums tiek atcelts, tad saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu /pers. C/ un /pers. B/ katram atmaksājama samaksātā drošības nauda 284,57 *euro*.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 27.jūnija spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai.
Atmaksāt /pers. C/ un /pers. B/ katram drošības naudu 284,57 *euro* (*divi simti astoņdesmit četri euro piecdesmit septiņi centi).*
Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnesis V.Maksimovs

Tiesnese A.Čerņavska

Tiesnese Z.Pētersone