Lietas Nr. C11080011
Lietas arhīva Nr. CA-0105-16/11

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā, 2016.gada 21.jūlijā

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Bakmane
tiesneses E.Driba un E.Knēgere
tiesas sēdes sekretāre M.Bērziņa
piedaloties prasītājas /pers. A/ pārstāvim /pers. B/ un atbildētājas /pers. C/ pārstāvim /pers. D/
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasību pret /pers. C/ par īres līguma pagarināšanu un ieguldījumu piedziņu sakarā ar prasītājas /pers. A/ apelācijas sūdzību par Cēsu rajona tiesas 2012.gada 24.oktobra spriedumu un

konstatēja:

/pers. A/ (pēc laulības noslēgšanas - /uzvārds A/) 2011.gada 29.aprīlī cēlusi tiesā prasību pret /pers. C/, vēlāk to grozot un papildinot, par īres līguma pagarināšanu un ieguldījumu piedziņu. Prasībā lūgts:

1) atzīt, ka 2008.gada 17.oktobra īres līguma darbības termiņš ir atjaunots un starp prasītāju un atbildētāju pastāv īres tiesiskās attiecības;

2) uzlikt par pienākumu atbildētājai atmaksāt prasītājai 5652,06 Ls (8042,16 EUR), kas ir starpība starp veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, tos divkāršojot, un īres maksu;

3) piedzīt no atbildētājas ar labu prasītājai tiesāšanās izdevumus – samaksāto valsts nodevu 50,00 Ls (71,14 EUR) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 Ls (4,70 EUR).

Prasības pieteikumā, tā grozījumos un papildinājumos norādīts, ka starp /pers. C/, kā izīrētāju, un /pers. A/, kā īrnieci, 2008.gada 17.oktobrī noslēgts nekustamā īpašuma /adrese A/, īres līgums ar termiņu līdz 2010.gada 1.janvārim un īres maksu 140 Ls mēnesī, kas atbilda tā brīža vidējai tirgus maksai par dzīvojamās mājas ar apkuri un labiekārtota nekustamā īpašuma izmantošanu.

Tā kā atbildētāja noteiktu apsvērumu dēļ nevēlējās saņemt regulāro ikmēneša īres maksu naudas izteiksmē, līgumā tika iekļauts 6.3.punkts, kas paredzēja īres maksu aizstāt ar mājai nepieciešamajiem ieguldījumiem īres laikā, kas nepieciešami, lai nodrošinātu normālus dzīves apstākļus.

Lai noskaidrotu un arī informētu atbildētāju par iespējamo paredzamo ieguldījumu apjomu, sertificētam būvuzņēmējam tika pasūtīts remontdarbu projekts un izmaksu paraugtāmes. Saskaņā ar 2015.gada 15.novembra paraugtāmi nepieciešamo un derīgo ieguldījumu apmērs tika noteikts 35 246,20 Ls, tajā skaitā gāzes apkures sistēmas ieviešana 5316,80 Ls un visu ēku un telpu remonts 29 929,84 Ls. Ņemot vērā ikmēneša īres maksājumu un nepieciešamo ieguldījumu, prasītāja veiktu īres maksājumu priekšapmaksu aptuveni 20 gadus. Šāds īres tiesisko attiecību periods prasītāju apmierināja, jo nodrošināja zināmu noteiktību attiecībā uz īres termiņu un vienlaikus deva samērīgu laiku veikt uzlabojumus mājai.

Kamēr prasītāja veica apjomīgos remontdarbus, izbeidzās noslēgtā īres līguma termiņš. Ņemot vērā, ka īres līgumā ietverta saistība, kas paredz īrnieka tiesības prasīt līguma pagarināšanu, un nepastāvēja neviens no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantā paredzētiem gadījumiem, kad atbildētājai būtu pamats atteikt līguma pagarināšanu, prasītāja 2010.gada janvārī nosūtīja atbildētājai īres līguma projektu ar iepriekšējā līguma noteikumiem, kuros tika grozīts tikai līguma termiņš. Atbildētāja 2010.gada 16.martā, atbildot uz piedāvājumu, norādīja, ka piekrīt īres attiecību turpināšanai, un atsūtīja koriģētu līguma projektu, kas acīmredzami samazināja atbildētājas atbildību un atbrīvoja no tās. Tādējādi īres līgums no prasītājas puses netika parakstīts. 2011.gada 19.jūlijā atbildētāja piedāvāja prasītājai izmantot īres objekta pirmpirkuma tiesības, kas pielīgtas līguma 4.2.9.punktā, kas pierāda, ka atbildētāja atzina līguma pagarināšanu un iepriekšējā līguma redakcijas spēkā esamību.

Neskatoties uz minēto, atbildētāja 2011.gada 17., 20. un 26.martā ar elektroniskā pasta starpniecību pieprasīja divu nedēļu laikā īres objektu atbrīvot, apejot īres līgumā prasītājai pielīgtās īpašuma pirmpirkuma tiesības, un publicējot sludinājumu par nekustamā īpašuma pārdošanu. Prasītāja norādītajā termiņā īres objektu neatbrīvoja un īres tiesiskās attiecības turpinājās līdz 2011.gada 30.septembrim, kad atbildētājas rīcības dēļ (mēģinājumi pārtraukt elektroenerģijas padevi, īpašuma pārspīlēta izrādīšana iespējamiem pircējiem), prasītāja 2011.gada 1.oktobrī īrētās telpas atbrīvoja.

Līguma 3.3.punktā noteikts, ka izīrētājam ir tiesības lauzt līgumu rakstiski brīdinot par to īrnieku trīs mēnešus iepriekš. Ja izīrētājs laužīres līgumu, viņš īrniekam atmaksā nekustamā īpašumā visus īrnieka ieguldītos līdzekļus dubultā apmērā.

Prasītāja īres objektā ieguldīja 5346,03 Ls, to divkāršs apmērs ir 10 692,06 Ls. Īres maksa mēnesī 140 Ls par laika posmu no 2008.gada 17.oktobra līdz 2011.gada 1.oktobrim ir 5040 Ls, kuru saskaņā ar līguma 6.3.punktu var aizstāt ar īrnieka ieguldījumu īres objektā. Starpība, kuru atbildētājai ir pienākums samaksāt prasītājai, veido 5652,06 Ls.

Prasība pamatota ar minētiem apstākļiem un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantu, Civillikuma 1488.panta 1.punktu., 1587., 2123., 2126.pantu.

Ar Cēsu rajona tiesas 2012.gada 24.oktobra spriedumu prasība noraidīta pilnībā. Atcelts prasības nodrošinājums, kas piemērots ar Cēsu rajona tiesas tiesneses 2012.gada 14.februāra lēmumu, ierakstot /pers. A/ (iepriekš uzvārds - /uzvārds B/) labā ķīlas tiesības atzīmi 5652,06 Ls apmērā /pers. C/ piederošam nekustamam īpašumam /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/.

Tiesa, atsaucoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otro daļu, 5., 6.pantu, Civillikuma 2165.pantu, tiesību doktrīnā paustajām atziņām, ka dzīvojamās telpas īres līgumā pielīgta tiesība pagarināt īres līgumu, pati par sevi nenozīmē, ka tiek slēgts jauns īres līgums, turpināts var tikt arī iepriekšējais dzīvojamās telpas īres līgums, vienīgi tam tiek noteikts jauns termiņš, izvērtējot lietā esošos pierādījumus, atzinusi, ka starp /pers. C/, kā izīrētāju, un /pers. A/, kā īrnieci, 2008.gada 17.oktobrī noslēgtā nekustamā īpašuma īres līguma termiņš ir beidzies 2010.gada 1.janvārī. Īres attiecību abpusēja turpināšana kādu laika posmu pēc līguma termiņa iestāšanās nav vērtējama kā līguma pagarināšana.

Norādīts, ka prasītāja nav iesniegusi pierādījumus tam, ka ir maksājusi dzīvojamās telpas īres maksu 140 Ls mēnesī nolīgtajā laikā līdz 2010.gada 1.janvārim un pēc īres līguma termiņa iestāšanās, kļūdaini uzskatot, ka īres maksa tiks ieskaitīta viņas ieguldījumos nekustamajā īpašumā. Prasītāja nav saskaņojusi veiktos ieguldījumus ar īpašuma izīrētāju, kā to noteic īres līguma 6.3.punkts. Līdz ar to atbildētāja pamatoti lūgusi prasītāju atbrīvot izīrēto īpašumu.

Ņemot vērā, ka starp pusēm īres tiesiskās attiecības izbeigtas 2010.gada 1.janvārī, nav pamata prasītājas prasījumam pret atbildētāju, kā izīrētāju, apmaksāt prasītājai, kā īrniecei, ieguldītos līdzekļus dubultā apmērā (līguma 3.3.punkts). Līdz ar to tiesa nevērtē prasītājas ieguldījuma apmēru.

Par minēto spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi prasītāja /pers. A/, lūdzot atzīt, ka 2008.gada 17.oktobra īres līguma darbības termiņš ir atjaunots un starp prasītāju un atbildētāju līdz 2011.gada 30.septembrim pastāvēja īres tiesiskās attiecības un uzlikt par pienākumu atbildētājai atmaksāt prasītājai 5652,06 Ls, kas ir starpība starp veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā, tos divkāršojot, un īres maksu.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā, jo tiesa lietā esošos pierādījumus nav vērtējusi atbilstoši Civilprocesa likuma 97.panta noteikumiem.

Lai gan tiesa konstatējusi, ka pēc īres līguma termiņa izbeigšanās prasītājai bija tiesības atjaunot īres līgumu, prasība daļā atzīt, ka 2008.gada 17.oktobra īres līguma darbības termiņš ir atjaunots un starp prasītāju un atbildētāju pastāv īres tiesiskās attiecības, noraidīta. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja gan mutiski, gan ar savu faktisko rīcību ir akceptējusi īres līguma termiņa atjaunošanu, pat pēc tiesvedības ierosināšanas skaidri un nepārprotami atzinusi īres līguma saistošo spēku, piedāvājot prasītājai izmantot pirmpirkuma tiesību (līguma 4.2.9.punkts).

Attiecībā uz prasītājas pienākumu maksāt atbildētājai īres maksu un veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā norādīts, ka 2008.gada 17.oktobra īres līgumā nav paredzēta cita īres maksas maksāšanas kārtība, bet noteikts, ka īres maksu var aizstāt ar uzlabojumiem nekustamajā īpašumā (līguma 6.3.punkts), kas iepriekš nav jāsaskaņo ar izīrētāju.

Tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētāja pārstāvis tiesas sēdē atzina prasītājas veiktos ieguldījumus attiecībā uz apkures sistēmu. Lietai pievienotās kvītis un čeki apliecina, ka ieguldījums veikts 2008. un 2009.gadā, tā lielāko daļu sastāda apkures sistēmas nomaiņa.

Lai gan likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 40.panta pirmā daļa noteic izīrētāja pienākumu nodot īrniekam dzīvojamo māju ar visiem tās piederumiem tādā stāvoklī, lai īrnieks varētu to lietot un iegūt no tās visu to labumu, kādu viņam saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu ir tiesības saņemt, atbildētāja tieši pretēji, izīrēja dzīvošanai nepiemērotu nekustamo īpašumu, nosakot īres maksu, kas atbilst dzīvošanai piemērotam īpašumam. Faktiski prasītājas veiktie ieguldījumi nekustamajā īpašumā pēc būtības atbilst īres maksas priekšapmaksai, kāda arī bija patiesā pušu vienošanās mutvārdos.

Atbildētāja/pers. C/ iesniegusi rakstveida paskaidrojumu sakarā ar apelācijas sūdzību, lūdzot prasītājas /pers. A/ prasību noraidīt pilnībā.

Norādīts, ka nekustamā īpašuma 2008.gada 17.oktobra īres līgums ir beidzies 2010.gada 1.janvārī, jo līdzēji nav sastādījuši rakstisku vienošanos par līguma pagarināšanu, kā to paredz līguma 3.1.punkts. Prasījums par īres tiesisko attiecību pastāvēšanu nedod tiesības prasīt ieguldījumu atmaksu, jo ieguldījumu atmaksu paredz īres līguma, kura termiņš ir beidzies, 3.3.punkts, nevis īres tiesiskās attiecības. Uz īres tiesisko attiecību pamata nevar pastāvēt prasība par atbildību, ko paredz konkrēts īres līgums. Prasītāja vēlas saņemt ar izīrētāju nesaskaņotus un neapstiprinātus ieguldījumus 5652,06 Ls vērtībā par īres līguma laušanu pirms termiņa, pie apstākļiem, ka īres līgums beidzās 2010.gada 1.janvārī, bet īrniece īpašumu turpināja bez maksas lietot līdz 2011.gada 30.septembrim.

Pēc atbildētājas ieskata, nav pamata apspriest prasītājas ieguldījumu apmēru, jo 2008.gada 17.oktobra līguma 2.2.punkts, kas bija spēkā līdz 2010.gada 1.janvārim, noteica, ka īres maksa 140 Ls mēnesī ir nemainīga līdz 2010.gada 1.janvārim un par īres maksas izmaiņām pēc šī perioda beigām īrnieks un izīrētājs vienojas atsevišķi (līguma 2.3.punkts). Savukārt līguma 6.3.punkts paredz, ka īres maksu par visu līguma periodu var aizstāt ar atbilstošu īrnieka ieguldījumu nekustamā īpašuma dzīvojamā mājā uzlabojot apkures sistēmu (uzstādot apkures katlu) un veicot telpu kosmētisko remontu. Atbildētāja nenoliedz faktu, ka prasītāja apkures katlu ir uzstādījusi un veikusi kosmētisko remontu, taču prasītājas uzrādītie aprēķini par viņas ieguldījumiem ievērojami pārsniedz vienošanās apjomu.

Izskatot lietu sakarā ar prasītājas /pers. A/ apelācijas sūdzību, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2013.gada 14.februāra spriedumu prasību apmierināja daļēji, atzīstot, ka starp /pers. A/ un /pers. C/ 2008.gada 17.oktobrī noslēgtais īres līgums pagarināts un līdz 2011.gada 30.novembrim starp pusēm pastāvēja īres tiesiskās attiecības ar īres maksu 140 Ls mēnesī, bet prasību daļā par īpašumā veikto ieguldījumu dubultā apmērā un īres maksas starpības 5652,06 Ls piedziņu noraidījusi. Tiesa atcēlusi ar Cēsu rajona tiesas tiesneses 2012.gada 14.februāra lēmumu piemēroto prasības nodrošinājuma līdzekli –ķīlas tiesības atzīmi, kas ierakstīta /pers. C/ piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese A/, kadastra numurs

/numurs A/. No /pers. C/ valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 6,98 Ls, nosakot sprieduma daļā par naudas piedziņu labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no spēkā stāšanās.

Izskatot lietu sakarā ar prasītājas /pers. A/ kasācijas sūdzību, ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 17.novembra spriedumu pārsūdzētais Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 14.februāra spriedums prasības noraidītajā daļā atcelts un lieta nodota jaunai izskatīšanai tai pašai tiesai.

Tādējādi likumīgā spēkā stājies Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 14.februāra spriedums daļā, ar kuru atzīts, ka starp /pers. A/ un /pers. C/ 2008.gada 17.oktobrī noslēgtais īres līgums par dzīvojamās mājas ar platību 222,7 m^2 un saimniecības ēku ar platību 38,7 m^2 platībā telpu lietošanu pagarināts un starp pusēm līdz 2011.gada 30.novembrim pastāvēja īres tiesiskās attiecības ar īres maksu 140 Ls mēnesī.

Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzējas, prasītājas /pers. A/ pārstāvis /pers. B/ uzturēja prasību un apelācijas sūdzību pēc tajās minētiem argumentiem un apsvērumiem, sniedzot papildu paskaidrojumus apelācijas instances tiesas sēdē. Norādīja, ka 2008.gada 17.oktobra īres līgums bija spēkā visu īres periodu līdz 2011.gada 30.novembrim. Tā kā īres līgumu lauzusi atbildētāja, atbilstoši līguma 3.3.punktam tieši atbildētājai ir pienākums atmaksāt prasītājai visus viņas ieguldītos līdzekļus dubultā, no šīs summas atskaitot pušu pielīgto īres maksu.

Atbildētāja/pers. C/ pārstāvis /pers. D/ neatzina prasību un apelācijas sūdzību, sniedzot papildu paskaidrojumus apelācijas instances tiesas sēdē. Norādīja, ka atbildētāja nav lauzusi 2008.gada 17.oktobra īres līgumu un līdz ar to viņa nav atbildīga par īrnieces ieguldījumu atmaksu dubultā apmērā. Noslēgtā īres līguma termiņš izbeidzās 2010.gada 1.janvārī un īrniece saprātīgā termiņā neveica nekādas darbības, lai to pagarinātu. Izīrētājas paziņojums par telpu atbrīvošanu bija laikā, kad īres līgums nebija noslēgts un prasība par to tiesā nebija celta.

Motīvu daļa

Noklausījusies lietas dalībnieku paskaidrojumus, iepazinusies ar civillietas materiāliem un novērtējusi iegūtos pierādījumus to kopumā, tiesas kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un /pers. A/ prasība daļā par īpašumā veikto ieguldījumu dubultā apmērā un īres maksas starpības 8042,16 EUR (5652,06 Ls) piedziņu ir noraidāma.

Saskaņā ar Cēsu zemesgrāmatu nodaļas Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/norakstu nekustamais īpašums /adrese A/, kas sastāv no zemes gabala 1619 m^2 platībā, dzīvojamās mājas un palīgēkas, kadastra numurs /numurs A/, pieder /pers. C/ (*1.sēj.l.l.127-129*).

/pers. C/, kā izīrētāja, un /pers. A/ (pēc laulībām uzvārds/uzvārds A/), kā īrniece, 2008.gada 17.oktobrī noslēdza terminētu nekustamā īpašuma, dzīvojamās mājas īres līgumu, ar kuru izīrētāja nodeva īrniecei lietošanā nekustamo īpašumu ar kopējo platību 1619 m^2, tajā skaitā dzīvojamo māju ar platību 222,7 m^2 un saimniecības ēku ar platību 38,7 m^2, kas atrodas /adrese A/, uz laiku no 2008.gada 17.oktobra līdz 2010.gada 1.janvārim (*1.sēj.l.l.9-11*).

Līguma 1.2.punktā noteikts, ka nekustamais īpašums tiek nodots lietošanā atbilstoši pieņemšanas – nodošanas aktam, kas ir šī līguma neatņemama sastāvdaļa. 2008.gada 17.oktobra pieņemšanas – nodošanas aktā par nekustamā īpašuma nodošanu īrnieka lietošanā, līdzējiem veicot izīrētā nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa un telpu labierīcības apskati, konstatēts, ka dzīvojamā mājā apsildes sistēma nestrādā un apkures katls ir demontēts (*1.sēj.l.l.12*).

Līguma 2.2.punktā noteikts, ka īres maksa par nekustamā īpašuma lietošanu ir 140 Ls (199,20 EUR) mēnesī. Savukārt līguma 6.3.punktā līdzēji vienojušies, ka īres maksu par visu līguma periodu var aizstāt ar atbilstošu īrnieka ieguldījumu nekustamā īpašuma dzīvojamā mājā uzlabojot apkures sistēmu (uzstādot apkures katlu) un veicot telpu kosmētisko remontu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 96.panta otro daļu fakti, kas nodibināti ar likumīgā spēkā stājušos tiesas spriedumu vienā civillietā, nav no jauna jāpierāda, iztiesājot citas civillietas, kurās piedalās tās pašas puses.

Izskatāmajā lietā likumīgā spēkā ir stājies Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 14.februāra spriedums, ar kuru atzīts, ka starp /pers. A/ un /pers. C/ 2008.gada 17.oktobrī noslēgtais īres līgums par dzīvojamās mājas ar platību 222,7 m^2 un saimniecības ēku ar platību 38,7 m^2 telpu lietošanu pagarināts un starp pusēm līdz 2011.gada 30.novembrim pastāvēja īres tiesiskās attiecības ar īres maksu 140 Ls (199,20 EUR) mēnesī (*2.sēj.l.l.119-124*).

No Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 17.novembra sprieduma secināms, ka apmierinot prasību par 2008.gada 17.oktobra īres līguma termiņa pagarināšanu atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantam, tiesa arī līguma noteikumus atzinusi par spēkā esošiem uz turpmāko īres periodu (*2.sēj.l.l.140-145*). Savukārt Civillikuma 1587.pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesības atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otrai zaudējumus.

Starp pusēm pastāv strīds par nekustamajā īpašumā (īres objektā) izdarīto ieguldījumu atlīdzināšanu.

Prasība par tiesību pēc saistības uz izdarīto ieguldījumu īres objektā atlīdzināšanu divkāršā apmērā pamatota ar 2008.gada 17.oktobra īres līguma 6.3.punktā paredzētajā kārtībā izdarītiem ieguldījumiem un līguma 3.3.punktu, kas noteic, ka izīrētājam ir tiesības lauzt šo līgumu, rakstiski brīdinot par to īrnieku trīs mēnešus iepriekš. Ja izīrētājs lauž līgumu, viņš īriekam atmaksā nekustamajā īpašumā visus īrnieka ieguldītos līdzekļus dubultā apmērā.

Prasītāja, ievērojot līguma 6.3. un 3.3.punktā noteikto, noteikusi viņai atmaksājamo ieguldīto līdzekļu apmēru 5652,06 Ls (8042,16 EUR), kas ir starpība starp veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā dubultā apmērā un īres maksu par visu īres periodu.

Kā norādīts Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015.gada 17.novembra spriedumā, tiesai ir jāizvērtē apstāklis, ar kuru prasība pamatota, proti, vai īres līgumu ir lauzusi atbildētāja (izīrētāja), kas atbilstoši līguma 3.3.punktam ir priekšnoteikums atbildētājas saistībai atlīdzināt ieguldījumus divkāršā apmērā.

Īrnieku un izīrētāju attiecības regulē likums "Par dzīvojamo telpu īri", kura 1.panta otrā daļa noteic, ka īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

Tiesību doktrīnā izteikta atziņa, ka dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas pēc izīrētāja iniciatīvas un īrnieka izlikšanas gadījumi no dzīvojamām telpām reglamentēti tikai likumā, un šos gadījumus nevar papildināt ar vienošanos dzīvojamās telpas īres līgumā, kaut arī tam piekrišanu, līgumu slēdzot, būtu devis īrnieks. Nav iespējama arī vienošanās par citu izlikšanas kārtību, jo tā notiek tikai tiesas kārtībā (*sk. R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 129.lpp.*).

Tiesas kolēģija konstatē, ka visi likumā "Par dzīvojamo telpu īri" paredzētie izlikšanas gadījumi (konkrēti no $28.^{1}$ līdz $28.^{6}$ pantam) sasaistīti ar šā likuma 28.pantu, kas ir imperatīva norma un paredz, ka dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā.

Tas nozīmē, ka dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana, tostarp pirms līgumā noteiktā termiņa iestāšanās, pieļaujama vienīgi gadījumā, ja tam ir likumīgs pamatojums saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $28.^{1}$ līdz $28.^{6}$ pantu. Līdz ar to īres līgumā iekļautās vienošanās par citu līguma izbeigšanas kārtību nav spēkā, jo likuma "Par dzīvojamo telpu īri" ir speciālās normas un to noteikumus nevar grozīt puses ar savu vienošanos.

Turklāt arī Civillikuma 2173.pants noteic, ka visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesība atkāpties no līguma, viņai jāpaziņo par savu nodomu otrai, lai dotu vajadzīgo laiku: iznomātājam vai izīrētājam pieņemt, bet nomniekam vai īrniekam atdot vai atbrīvot lietu. Savukārt gadījumi, kuros iznomātājs vai izīrētājs var bez otras puses piekrišanas prasīt līguma atcelšanu, paredzēti Civillikuma 2171.pantā. Tiesību doktrīnā izteiktas atziņas, ka šajā pantā noteikto tiesību realizācijai izīrētājs var paziņot savu nodomu atkāpties no līguma otrai pusei vai celt prasību tiesā. Ja īrnieks piekrīt izīrētāja argumentiem un prasījumiem, tad īre var izbeigties bez tiesas iejaukšanās. Turpretim, ja īrnieks nepiekrīt īres līguma izbeigšanai, izīrētāja vienpusējs paziņojums neizbeidz līgumu, un ir nepieciešams tiesas spriedums. Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu regulē likums "Par dzīvojamo telpu īri" (*sk. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 1998, 496.-497.lpp.; K.Torgāns. Saistību tiesības. II daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 110.-111.lpp.*).

Lietā nav strīda par to, ka atbildētāja 2011.gada 17., 20., 26.martā ar elektroniskā pasta starpniecību pieprasīja prasītājai divu nedēļu laikā izīrētās telpas atbrīvot sakarā ar to, ka prasītāja nemaksāja īres maksu, nesniedza norēķinus par ieguldījumiem un nebija parakstījusi piedāvāto īres līgumu (*1.sēj.l.l.27, 28, 29*).

No minētā secināms, ka atbildētāja kā izīrētāja noteikusi īres līguma izbeigšanas kārtību pēc savas iniciatīvas, neievērojot likumā noteikto kārtību (īsāks brīdinājuma izsniegšanas termiņš, telpu atbrīvošanu bezstrīdus kārtībā divu nedēļu laikā, nekonkretizējot, īres maksas parāda apmēru).

Ņemot vērā iepriekš norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētājas 2011.gada 17., 20., 26.martā ar elektroniska pasta starpniecību nosūtītie paziņojumi par atkāpšanos no līguma neizsauc līguma izbeigšanu, vien dod izīrētājai tiesības prasīt līguma atcelšanu tiesā. Lietā noskaidrots un par to nav strīda, ka prasītāja, uzskatot, ka īres līguma darbības termiņš pēc 2010.gada 1.janvāra ir pagarināts, nav piekritusi īres līguma izbeigšanai (*1.sēj.l.l.31-33*). Faktu, ka 2008.gada 17.oktobrī noslēgtais īres līgums par dzīvojamās mājas lietošanu ir pagarināts un starp pusēm līdz 2011.gada 30.novembrim pastāvēja īres tiesiskās attiecības, atzinusi arī Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 14.februāra spriedumā.

Ievērojot minētos apsvērumus saistībā ar to, ka prasītāja īres līguma izbeigšanai pēc atbildētājas pieprasījuma nepiekrita, ka īres līguma darbība turpinājās līdz pat 2011.gada 30.novembrim, ka atbildētāja prasījumu par īres līguma izbeigšanu netika pieteikusi ne šajā, ne cita tiesas procesa ietvaros, tiesas kolēģija atzīst, ka 2008.gada 17.oktobrī noslēgtais īres līgums netika lauzts pēc atbildētājas (izīrētājas) iniciatīvas. Līdz ar to neiestājas līguma 3.3.punktā noteiktais priekšnoteikums atbildētājas saistībai atlīdzināt īrnieces ieguldījumus divkāršā apmērā.

Pie šādiem konstatētiem apstākļiem apelācijas instances tiesa nevērtē apelācijas sūdzības argumentus, apsvērumus par dzīvojamās mājas stāvokli, tās nodošanas brīdī, īres maksas noteikšanas kritērijiem un prasītājas veikto ieguldījumu apmēru.

Papildus norādāms, ka no lietas materiāliem redzams, ka 2011.gada 16.septembrī prasītāja nosūtīja atbildētājai rakstveida brīdinājumu par īres līguma izbeigšanu, nekustamā īpašuma atbrīvošanu (*1.sēj.l.l.141*). Minētais atbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 27.pantā noteiktajam, ka dzīvojamās telpas īrniekam ir tiesības, ja līdzēji nav norunājuši citādi, jebkurā laikā izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, par to mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot izīrētāju. Savukārt līguma 3.2.punktā līdzēji vienojušies, ka gadījumā, ja īrnieks lauž līgumu, viņš zaudē nekustamajā īpašumā ieguldītos līdzekļus pilnā apmērā.

Attiecībā par Civillikuma 1.panta piemērošanu norādāms sekojošais.

Konkrētā strīda priekšmets ir īres līguma pirmstermiņa izbeigšanas tiesiskums un prasītājas tiesību aizskāruma novēršana. Puses tiesību pēc saistības uz izdarīto ieguldījumu īres objektā atlīdzināšanu divkāršā apmērā saistījušas ar īres līguma pirmstermiņa laušanu. Gan Civillikuma, gan likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas visaptveroši un izsmeļoši reglamentē dzīvojamo telpu izīrēšanas nosacījumus, tiesiskās attiecības, kas veidojas starp izīrētāju un īrnieku, nosaka viņu tiesības un pienākumus, reglamentē dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas, grozīšanas un izbeigšanas kārtību.

Līdz ar to tiesas kolēģija atzīst, ka pušu tiesiskajās attiecībās nav piemērojams Civillikuma 1.pants, kas noteic, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Juridiskajā literatūrā ir izteikts viedoklis, ka šis likuma pants nav patstāvīgs tiesību avots, bet tikai palīglīdzeklis likumu piemērošanā tur, kur tas izrādīsies par vajadzīgu, un nav domāts tiesiskās drošības satricināšanai. Pantā ietvertais princips par labo ticību nebūt neizslēdz uzticību likumam, kā arī uzticību līgumā brīvi

dotam vārdam. No likumu piemērošanas viedokļa Civillikuma 1.pantā izteiktais labās ticības princips var būt svarīgs korektīvs gadījumos, kad likuma formālie izveidojumi īpatnējos lietas apstākļos noved pie kļūmīgām situācijām no taisnības un vispārības interešu viedokļa (*skat. senators O.Ozoliņš. Jaunā Civillikuma ievads. Raksti par prezidenta K.Ulmaņa Civillikumu. Tieslietu ministrijas Vēstneša 1939.gada 1.burtnīcas pielikums. Tieslietu ministrijas izdevums, 1939, 4.-6.lpp.*).

Pie konstatētajiem apstākļiem prasītājas /pers. A/ prasība pret /pers. C/ par pienākuma uzlikšanu atmaksāt 8042,16 EUR (5652,06 Ls), kas ir starpība starp veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā dubultā apmērā un īres maksu, ir noraidāma.

Pirmās instances tiesa konstatētajiem strīda apstākļiem devusi nepareizu juridisko kvalifikāciju, kā arī pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta noteikumus par pierādījumu novērtēšanu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 140.panta sesto daļu, noraidot prasību, tiesa spriedumā atceļ prasības nodrošinājumu. Prasības nodrošinājums saglabājas līdz dienai, kad spriedums stājas likumīgā spēkā.

Ar Cēsu rajona tiesas tiesneses 2012.gada 14.februāra lēmumu apmierināts prasītājas pieteikums par prasības nodrošināšanu lietā, ierakstot ķīlas tiesības atzīmi /pers. C/ piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese A/, kas ierakstīts Cēsu zemesgrāmatu nodaļas Priekuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, lai nodrošinātu prasību 5652,06 Ls apmērā (1.sēj.l.l.153).

Tā kā prasība daļā par īpašumā veikto ieguldījumu dubultā apmērā un īres maksas starpības 8042,16 EUR (5652,06 Ls) piedziņu ir noraidīta, piemērotais prasības nodrošinājums ir atceļams.

Ņemot vērā, ka likumīgā spēkā stājies Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 14.februāra spriedums daļā, ar kuru apmierināta /pers. A/ prasība pret /pers. C/ par īres līguma pagarināšanu, izlemjams jautājums par tiesāšanās izdevumu piedziņu.

Civilprocesa likuma 41.pants pirmā daļa noteic, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, no atbildētāja prasītāja labā piedzenami tiesas izdevumi proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Tiesas kolēģija konstatē, ka konkrētās prasības summa ir 12 623,80 EUR (8872,06 Ls). Atbilstoši Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 1.punkta d)apakšpunktam un panta ceturtajai daļai (likuma redakcijā, kas spēkā uz prasības celšanas un apelācijas sūdzības iesniegšanas brīdi) prasītājai par prasības pieteikumu maksājama valsts nodeva 443,86 EUR (311,95 Ls) un par apelācijas sūdzību - 443,86 EUR (311,95 Ls).

Ar Cēsu rajona tiesas tiesneses 2012.gada 14.februāra lēmumu prasītāja pilnīgi atbrīvota no tiesas izdevumu samaksas par iesniegtajiem prasības pieteikuma grozījumiem (1.sēj.l.l.152). Savukārt, ar Cēsu rajona tiesas tiesneses 2012.gada 29.novembra lēmumu prasītāja daļēji atbrīvota no valsts nodevas samaksas par apelācijas sūdzību (2.sēj.l.l.87), nosakot maksājamās valsts nodevas apmēru 50 Ls (71,14 EUR). No lietas materiāliem (1.sēj.l.l.8, 2.sēj.l.l.89) redzams, ka prasītāja par sākotnēji celto prasījumu samaksājusi valsts nodevu 50 Ls (71,14 EUR) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,30 Ls (4,70 EUR), par apelācijas sūdzību - 50 Ls (71,14 EUR).

Daļēji apmierinot prasību un apelācijas sūdzību, proporcionāli apmierināto prasījumu apmēram (prasība apmierināta par 36,3%) no atbildētājas prasītājas labā piedzenama valsts nodeva 51,65 EUR (36,30 Ls) un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,71 EUR (1,20 Ls), kopā 53,36 EUR.

Civilprocesa likuma 42.panta pirmā daļa noteic, ka tiesas izdevumi, ja prasītājs no to samaksāšanas bijis atbrīvots, piespriežami no atbildētāja valsts ienākumos proporcionāli apmierinātajai prasījuma daļai.

Ņemot vērā, ka prasītāja ir daļēji atbrīvota no valsts nodevas samaksas par prasības pieteikumu un apelācijas sūdzību, no atbildētājas valsts labā piedzenama nesamaksātā valsts nodeva 270,60 EUR (623,90 Ls x 36,3% = 226,48 Ls – 36,30 Ls = 190,18 Ls).

Lietā pavisam radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 25,96 EUR (aprēķini – 1.sēj.l.l.2, 2.sēj.l.l.94, 150). Tā kā no šīs summas prasītāja ir samaksājusi 4,70 EUR (maksājums – 1.sēj.l.l.8), saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu un 42.panta pirmo daļu, no prasītājas valsts labā piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādi un izsniegšanu 13,54 EUR un no atbildētājas – 7,72 EUR.

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

Vadoties no Civilprocesa likuma 432. - 434.panta, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

/pers. A/ prasību pret /pers. C/ par pienākuma uzlikšanu atmaksāt 8042,16 EUR, kas ir starpība starp veiktajiem ieguldījumiem nekustamajā īpašumā dubultā apmērā un īres maksu, noraidīt.

Atcelt prasības nodrošinājumu, kas piemērots ar Cēsu rajona tiesas tiesneses 2012.gada 14.februāra lēmumu, ar kuru ierakstīta ķīlas tiesības atzīme 5652,06 Ls apmērā /pers. C/ piederošajam nekustamajam īpašumam /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus: valsts nodevu 51,65 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,71 EUR, kopā 53,36 EUR (*piecdesmit trīs euro un 36 centi*).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, par labu valstij valsts nodevu 270,60 EUR (*divi simti septiņdesmit euro un 60 centi*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,72 EUR (*septiņi euro un 72 centi*).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 13,54 EUR (*trīspadsmit euro un 54 centi*).

Noteikt termiņu labprātīgai sprieduma izpildei daļā par tiesas izdevumu piedziņu - 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas datuma - 2016.gada 25.jūlija, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Bakmane

Tiesneses E.Knēgere

E.Driba