ECLI:LV:RIRT:2019:0521.C33415018.8.S

Lietas Nr.C33415018
Lietas arhīva Nr.C-0990-19/27

SPRIEDUMS
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ
Jūrmalā, 2019.gada 21.maijā

Rīgas rajona tiesas
tiesnese G.Viļumsone,
ar tiesas sēžu sekretāri I.Valteri,
piedaloties /pers. B/, /pers. B/ pārstāvei zvērinātai advokātei Anitai Rektiņai, /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ pārstāvei zvērinātai advokātei Intai Brūverei, izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/, /pers. D/ (/pers. D/) un /pers. E/ par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2018.gada 17.aprīlī tiesā reģistrēta /pers. B/ prasība pret /pers. C/, /pers. D/ (/pers. D/), /pers. G/, /pers. A/, /pers. E/ par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu.

Prasības pamatojumam norādīti šāda argumentācija:

/pers. B/ ir atguvusi savam vectēvam /pers. H/ piederējušo īpašumu /adrese/. Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmumiem viņai ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs/u n Nr./numurs/, zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/ un Nr./numurs/, īpašums sastāv no zemes gabala 5536 m2 platībā un dzīvojamām ēkām.

Īpašuma tiesības uz īpašumu prasītājai tika atjaunotas ar Jūrmalas pilsētas domes 15.06.1995.lēmumu Nr.746, ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2001.gada 25.aprīļa spriedumu un ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2009.gada 20.janvāra spriedumu. 2010.gada 30.jūlijā /pers. B/ noslēdza pirkuma līgumu ar līdzīpašnieku /pers. I/ par viņam piederošo īpašuma daļu no būvēm ar kadastra apzīmējumiem /numurs/, /numurs/un /numurs/ pirkumu.

Sakarā ar /pers. C/ veikto nelikumīgo celtniecību īpašumā /pers. B/ un /pers. I/ īpašuma tiesības uz ēku k-2 zemesgrāmatā nostiprināt bija iespējams tikai 2017.gada 22.martā un 16.augustā. 2017.gada 17.janvārī zemesgrāmatā tika nostiprinātas /pers. B/ īpašuma tiesības uz visu īpašumu.

Īpašuma tiesību atjaunošanas periodā īpašumā, ēkā k-2 kopš 1979.gada dzīvoja /pers. C/ un kopš 1997.gada - viņa sieva /pers. G/. /pers. B/ netika uzrādīti īres līgumi, bet var pieņemt, ka minētajās telpās viņi iemitinājās likumīgi ar iepriekšējā telpu valdītāja Bulduru Dārzkopības sovhoztehnikuma piekrišanu vai arī starp pusēm pastāvēja faktiskās īres attiecības. Šobrīd /pers. G/ savu dzīvesvietu ir deklarējusi ārpus Latvijas un īpašumā nedzīvo.

Pēc īpašuma tiesību atjaunošanas /pers. B/ un viņas pārstāvis tikās ar /pers. C/ un centās vienoties par īres attiecību noformēšanu un īres maksas apmēru, bet nesekmīgi. /pers. C/ nemaksāja īres maksu, bez maksas lietoja ēkai k-2 pieguļošo zemes gabalu, patvarīgi rīkojās tajā - veica nesankcionētus rakšanas darbus un neapmaksāja visus saņemtos komunālos maksājumus. Ikmēneša īres maksas rēķini /pers. C/ netika sūtīti, jo viņa atteikums maksāt prasītājai jebkādu atlīdzību par īpašuma lietošanu bija kategorisks.

Vairākus pēdējos gadus /pers. B/ /vards/ ģimeni īpašumā vairs nesatika, bet ievēroja, ka periodiski īslaicīgi ēkā k-2 dzīvo viņai sveši cilvēki, kas paskaidroja, ka pieskatot īpašumu /vards/ ģimenes prombūtnē. Šīs personas atteicās nosaukt savu vārdu vai uzrādīt dokumentus. Arī kaimiņi apliecināja, ka īpaši vasarās, visticamāk, ēka tiek izīrēta, jo iemītnieki nemitīgi mainījušies, bet /pers. C/ viņi neesot satikuši vismaz no 2014.gada. Prasītājai nav iespējams sazināties ar /pers. C/, jo viņa nezināja un joprojām nezina /vards/ atrašanās vietu.

2017.gada 18.septembrī /pers. B/ ieradās īpašumā, k-2, un satika tur personu /pers. D/, kura personas dokumentu neuzrādīja un paskaidroja, ka kopā ar vīru un vīra māti dzīvojot šajā adresē kopš 2017.gada 7.februāra, mājoklī viņus esot ielaidis ēkas īpašnieks /pers. C/, īres maksa viņam netiekot maksāta un par īres attiecībām viņiem esot mutiska vienošanās. /pers. D/ paskaidroja, ka viņai nav naudas, lai maksātu jebkādu īres maksu un apņēmās sazināties ar /pers. C/, piezvanīt prasītājai vai viņas pārstāvei, lai vienotos par situācijas tālāku risinājumu. Turpmāk /pers. D/ noliedza jebkādu īres attiecību pastāvēšanu starp viņas ģimeni un /pers. C/.

2017.gada 12.oktobrī /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ tika nosūtīti brīdinājumi par /pers. B/ piederošās ēkas k-2 atbrīvošanu līdz 2017.gada 15.novembrim. Pasta sūtījumi atbildētājiem tika piegādāti 2017.gada 25. oktobrī un 26.oktobrī. Atkārtoti brīdinājumi tika nosūtīti 2017.gada 27.novembrī (adresātiem piegādāti nākamajā dienā) un 2018.gada 19.februārī (adresātiem piegādāti 6.martā).

Uz visiem brīdinājumiem /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ ir snieguši rakstiskas atbildes, norādot, ka nekustamais īpašums uz kuru tika atjaunotas īpašuma tiesības /pers. B/ un /pers. I/, nav saglabājies un vecās dzīvošanai nederīgās mājas vietā /pers. C/ tēvs Anatolijs ir uzbūvējis jaunu māju. 2004.gada 23.septembrī valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra" ar savu lēmumu ir nodevusi telpas /pers. G/ privatizācijai. Līdz ar to atbildētāji uzskata, ka /pers. C/ un /pers. G/ ir patiesie ēkas k-2 īpašnieki un /vards/ ģimene uzturas dzīvojamās telpās ar īpašnieku atļauju - pieskata nekustamo īpašumu /adrese/ k-2, Jūrmalā, nekādu tiesisku attiecību viņiem ar prasītāju nav un nevar būt.

2018.gada 10.janvārī brīdinājums par telpu atbrīvošanu līdz 2018.gada 30.janvārim tika nosūtīts arī /pers. C/ un /pers. G/, bet pasta sūtījumi pēc mēneša tika atgriezti atpakaļ kā adresātam neizsniegti. Neiespējamību satikt Paņulno ģimeni deklarētajā adresē apliecina /pers. D/ mutisks

paskaidrojums, ka Paņuhno ģimene ir pārcēlusies uz pastāvīgu dzīvi Krievijā.

/pers. B/ neatzīst par patiesiem atbildētāju paskaidrojumus un iebildumus, jo viņa legāli ir atguvusi īpašuma tiesības uz vectēva atstāto mantojumu.

Prasība tiek celta ne tikai pret faktiskajiem īpašuma lietotājiem - Jaluņinu ģimeni, kura bez jebkāda tiesiska pamata ir iemitinājusies īpašumā, bet arī pret īpašumā deklarēto personu - /pers. C/, jo prasītājai nav zināms, vai ēkā k-2 neatrodas /pers. C/ piederošās mantas un nav izslēgts, ka sākoties tiesvedībai minētais atbildētājs var atgriezties īpašumā.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Likuma 5.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks.

Neviens no atbildētājiem nav piekritis noslēgt ar /pers. B/ īres līgumu, nav uzrādījis padomju laikā noslēgto īres līgumu un pārņemot no Bulduru Dārzkopības sovhoztehnikuma ēku k-2, prasītājai netika nodots neviens īres līgums, kas apliecinātu /pers. C/ iegūtās īres tiesības.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 9.pants nosaka kārtību, kādā īrnieks ir tiesīgs iemitināt dzīvojamā telpā citas personas un likuma 17.-20.pants nosaka dzīvojamās telpas apakšīres līguma slēgšanas kārtību un apakšīrnieka tiesības un pienākumus.

Neviens no Jaluņinu ģimenes locekļiem nav noslēdzis apakšīres līgumu ar /pers. C/ vai /pers. G/, kuri nav saņēmuši atļauju no /pers. B/ ne iemitināt telpās citas personas, ne arī slēgt apakšīres līgumus.

Atbildētāja/pers. D/ ir sniegusi atšķirīgus paskaidrojumus par iemitināšanās pamatojumu īpašumā - sākotnēji viņa mutiski paskaidroja, ka viņai ar /pers. C/ ir noslēgts mutisks īres līgums, bet uz /pers. B/ rakstiskajiem brīdinājumiem atbrīvot īpašumu, /pers. D/ rakstiski paziņoja, ka pieskata īpašumu tā patiesā īpašnieka /pers. C/ prombūtnē, līdz ar to nav skaidrs viņas kā telpu lietotājas statuss un ir pamats uzskatīt, ka atbildētāji /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ dzīvojamās telpas ir ieņēmuši patvarīgi bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas. Nav pamata uzskatīt, ka /pers. B/ ar /vards/ ģimeni būtu izveidojušās īres tiesiskās attiecības.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.pants nosaka īrnieka pienākumu maksāt dzīvojamo telpu īres maksu. Neviens no atbildētājiem īres maksu prasītājai nemaksā un kopš īpašuma tiesību atgūšanas /pers. B/ piederošo īpašumu izmanto bez maksas, kas saskaņā ar šā likuma 28.2panta pirmās daļas 1.punktu ir pamats īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanai. Pamats atbildētāju izlikšanai no dzīvojamām telpās ir arī šo telpu nodošana nelikumīgā apakšīrē - likuma 28.6 panta pirmās un otrās daļas noteikumi, gadījumā, ja atbildētāji tiesai iesniegs rakstiski noslēgtu apakšīres līgumu.

/pers. B/ nevēlas piedzīt no atbildētājiem zaudējumus par nesamaksāto īres naudu, jo uzskata, ka piedziņa ir neiespējama un viņai nav saglabājusies sarakste ar /pers. C/ par prasību maksāt ik mēnesi īres maksu un atlīdzināt zaudējumus par nelikumīgiem zemes urbšanas darbiem. Faktu par ēkas k-/adrese/, nodošanu lietošanā citām personām un par /pers. C/ atteikumu maksāt prasītājai īres maksu un viņa veiktajām patvarīgajām darbībām /pers. B/ piederošajā īpašumā var apliecināt /pers. P/, dzīvojoša /adrese/, k-3, Jūrmalā un /pers. R/, dzīvojošs /adrese/.

Prasības pamatojumam norādīts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2. panta otrā daļa, 5.panta pirmā daļa, 9., 11., 17.-20. pants, 28.2 panta pirmās daļas pirmais punkts, 28.6 panta pirmā un otrā daļa, 44.pants.

Ar Rīgas rajona tiesas 2018.gada 18.decembra lēmumu prasības daļā pret /pers. G/ tiesvedība ir izbeigta.

Ar Rīgas rajona tiesas 2019.gada 26.marta lēmumu prasība daļā pret /pers. A/ izdalīta atsevišķā lietā Nr. C33318119.

Tiesas sēdē prasībā lūgts:

- izbeigt īres tiesiskās attiecības un izlikt /pers. C/, personas kods /personas kods/, ar viņam piederošām mantām no /pers. B/ piederošām dzīvojamām telpām k-2, /adrese/;

- izlikt /pers. D/, /pers. E/ ar viņiem piederošām mantām no /pers. B/ piederošām dzīvojamām telpām k-2, /adrese/;

- piedzīt no atbildētājiem tiesāšanās izdevumus.

[2] Atbildētāju/pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ un /pers. E/ pārstāve zvērināta advokāte Inta Brūvere rakstveida paskaidrojumos prasību neatzina, lūdza to noraidīt, piedzīt no atbildētājiem tiesas izdevumus, paskaidrojumu pamatojumam norādot šādu argumentāciju:

Atbildētāji, atbildot uz prasītājas brīdinājumiem, ir paskaidrojuši, ka, pamatojoties uz arhīva datiem, /pers. C/, personas kods /personas kods/, kopā ar savu tēvu /pers. O/, personas kods /personas kods/, un māti /pers. V/ bija deklarēti dzīvoklī Nr.1, kas atrodas ēkā /adrese/(arī /adrese/ (lit.2) kopš 1977.gada, bet faktiski valsts uzņēmums "Bulduru Dārzkopības tehnikums" iepriekš mūrēto īpašumu bija nodevis jau 1975.gadā. Tā bija vienstāvu māja no koka, kuras platība bija 32,14 m2, tajā skaitā verandas platība. Ņemot vērā, ka mājas stāvoklis nebija piemērots dzīvošanai, /pers. C/ tēvs /pers. O/ kopā ar ģimeni uzbūvēja jaunu māju - dzīvojamo ēku (arī lit.2), kas atrodas /adrese/ bet vecā vasaras koka māja, kurai nebija fundamenta pamatu, tika nojaukta. Tādējādi nekustamais īpašums, uz kuru ar Rīgas Civillietu tiesas kolēģijas 2001.gada 25.aprīļa spriedumu civillietā Nr.C17185395 /pers. B/ atjaunotas īpašuma tiesības uz 4/5 domājamām daļām no namīpašuma, kas atrodas /adrese/ (/adrese/), nav saglabājies. Lietošanas tiesības un tiesības uz īpašuma tiesību iegūšanu uz nekustamo īpašumu /adrese/ pieder /pers. C/, /pers. G/ un viņu ģimenes locekļiem, ņemot vērā 2004.gada 2.augusta dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. O/ un VA "Mājokļu aģentūra", saskaņā ar kuru dzīvojamās telpas tika nodotas /pers. O/ lietošanā uz nenoteiktu laiku. /pers. C/ un /pers. G/ ir piekrituši, ka /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ pieskata nekustamo īpašumu /adrese/ k-2, Jūrmalā /pers. C/ prombūtnes laikā. Prasība par telpu /adrese/ k-2, Jūrmalā atbrīvošanu ir pilnībā nepamatota, jo /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ šajās telpās uzturas pamatoti.

[3] Atbildētājs/pers. C/ iesniegumā norādījis, ka strādā SIA "/nosaukums/", kurā veic starptautiskus pārvadājumus, atradīsies komandējumā ārpus Latvijas.

[4] Tiesas sēdē prasītāja /pers. B/ un viņas pārstāve zvērināta advokāte Anita Rektiņa prasību uzturēja ar prasības pieteikumā norādīto pamatojumu un lūdza to apmierināt. Prasītājas pārstāve zvērināta advokāte Anita Rektiņa paskaidroja, ka sarunas par īpašuma atgūšanu sākās jau padomju laikā, prasītājai nav saglabājušās kvītis un čeki, ka vēstules ir nosūtītas. 1974.gadā Jūrmalas dome skatot arhīvu neatrada būvatļaujas, būvniecība nav saskaņota. Arī dziļurbuma rakšanai nebija atļaujas un to /pers. C/ to ir ierīkojis nelikumīgi, viņš ir veicis nelikumīgas darbības uz svešas zemes un tikai pēc tam domājis, kā to legalizēt. Pēc tam, kad stājās spēkā tiesas spriedums par zemes atgūšanu, prasītāja to nevarēja nostiprināt zemesgrāmatā, jo inventarizācijas lietā bija zīmogs par /pers. C/ veiktu nelikumīgo būvniecību, tikai pēc likuma izmaiņām, /pers. B/ varēja nostiprināt savas īpašumtiesības zemesgrāmatā ar visu nelikumīgo būvniecību. /pers. C/ nebija saskaņojis īrnieku ielaišanu mājā ar īpašnieci un guva no īriekiem ievērojamu peļņu, izīrēja māju kopā ar zemi zem tās, un kas viņam nepiederēja. Dzīvojamo telpu īre ir tiesisko attiecību veids, kurā cita dzīvojamo telpu lieto pret atlīdzību, iemitināšanai dzīvojamā telpā vajag izīrētāja un pilngadīgo ģimenes locekļu piekrišanu. /pers. C/ māju vajag peļņas gūšanai, viņš tur nedzīvo un liedz īpašniecei gūt labumu no sava īpašuma.

No /pers. B/ tiesas sēdē sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka zeme un mājas bija viņas vectēva īpašums, ko viņš nopirka 1924.gadā, uzbūvēja trīs mājas skolai, viņš ir Bulduru dārzkopības skolas dibinātājs, selekcionārs. Vectēvs sastādīja dāvinājuma līgumu, gribēja lai tur būtu muzejs, bet muzeju neierīkoja, kad viņš nomira, Bulduru skola ēkas atdeva skolotājiem, skolotāji izpostīja dārzu, /pers. O/ bija skolas direktora šoferis. Prasītāja pirmo reizi ieradās 1983.gadā, ilgstoši cīnījās par savām īpašumtiesībām līdz tās atguva, daļu atpirka, pie mājas bija nikns suns un prasītāja nevarēja pie mājas pieiet, 50 gadus /pers. C/ ir lietojis svešu īpašumu par velti, veicis tur nelikumīgu būvniecību, pārbūvējis ēku, īres maksu nav maksājis. 2005.gadā bija cīņa par to, lai /pers. C/ reaģē, pārstāve /pers. AB/ rakstīja, zvanīja, bet /pers. C/ ignorēja. Pierādījumi par apakšīri ir mutiska saruna, par ko sastādīts akts. Prasītājai bija valodas barjera ar atbildētāju, prasītāja uzskata, ka atbildētājs nav godprātīgs savā attieksmē, viņš izvairījās no sarunām ar prasītāju, kaut

gan prasītāja 1995.gadā atguva īpašumtiesības uz zemi un nekustamā īpašuma īpašniece viņa ir jau no 2010.gada.

[5] /pers. C/ (/pers. C/), /pers. D/ (/pers. D/) un /pers. E/ aicināti uz tiesas sēdi ar pavēstēm un ar sludinājumu laikrakstā "Latvijas Vēstnesis", taču uz tiesas sēdi neieradās personīgi, nelūdza lietas izskatīšanu atlikt. Tiesas sēdē atbildētāju /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ pārstāve zvērināta advokāte Inta Brūvere prasību neatzina, lūdza to noraidīt un paskaidroja, ka līdz laikam, kad /pers. B/ tika ierakstīta zemesgrāmatā atbildētāji nezināja, ka mājai ir cits īpašnieks, īpašniece neko nedarīja, lai nodrošinātu īrniekam pamatpakalpojumus, nav pierādījusi, kā viņa darīja zināmu, ka ir īpašniece, spice ir jāreģistrē, ja pārsniedz normatīvās robežas, līdz 2000.gadam bija jābūt izpildprojektam, /pers. C/ rakstīja VA "Mājokļu aģentūra" un vēlējās pats apsaimniekot, viņam bija īres līgums, Bulduru dārzkopības tehnikums rakstīja rēķinus, atbildētājs tam maksāja īri, /vards/ ģimene kopš 2019.gada aprīļa tajā adresē nedzīvo, /pers. C/ pāris reizes ir ticies ar /pers. B/, īres rēķinus prasītāja viņam nav rakstījusi, nav parsījusi staties īres tiesikajās attiecībās, tāpēc nav pamata izlikšanai, viņš nevienu mājā nav iemitinājis, /vards/ pieskatīja māju, kamēr atradīs sev pastāvīgu dzīvesvietu, /pers. C/ ir summētais darba laiks un viņš jebkad var ierasties mājās.

[6] No liecinieces /pers. P/ tiesas sēdē sniegtajām liecībām izriet, ka viņa dzīvo prasītājas īpašumā no 2012.gada, rūpējas par teritoriju, viņa bijis īres līgums. Blakus mājā 2.korpusā pa vasaru dzīvojis /pers. C/ un viņa dzīvesbiedre /vards/ ziemā māja bijusi tukša, ziemā /pers. C/ dažas reizes atbraucis, 2013. - 2016.gada vasarās mājā dzīvojuši dažādi iedzīvotāji, no viņiem lieciniece sapratusi, ka tie īrē mājas telpas – cits uz divām nedēļām, cits uz mēnesi, cilvēki nāca un gāja, bija ģimenes ar bērniem, kas spēlējās pagalmā, cilvēki turēja pagalmā mašīnas, kāda meitenīte Kristīne bija viena vecuma ar liecinieces bērnu, viņas tēvs/vards/stāstījis, ka viņu ģimene tur dzīvo pa atvaļinājuma laiku un īrē, pagalmā plīsis ūdensvads uz māju, 2017.gadā /pers. C/ bija atbraucis, pagalmā izraka tranšeju un centās pievienoties pie /pers. P/ lietošanā esošā ūdensvada, par ko viņi sastrīdējās, /pers. P/ jautāja viņam, vai /pers. B/ par to zina, /pers. C/ solīja, ka pieliks skaitītāju un maksās, lieciniece teikusi, ka būs problēmas ar /pers. B/, tad viņš aizracis tranšeju un nepieslēdzās pie ūdensvada, bet izveidoja dziļurbumu. /pers. C/ ir tālbraucējs šoferis. 2017.gada rudenī /pers. C/ kārtojis māju un teicis, ka tur dzīvos kāda ģimene, tajā rudenī mājā ievākusies /pers. D/ ar vīru, vīra māti un ar mantām, ģimene nodzīvoja mājā 1,5 gadu, 2019.gada 1.maijā lieciniece viņus tur redzēja pēdējo reizi. Līdz 2019.gada 9.maijam mājā bija /pers. C/.

Motīvu daļa

[7] Noklausoties prasītājas /pers. B/ un viņas pārstāves zvērinātas advokātes Anitas Rektiņas, atbildētāju /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ pārstāves zvērinātas advokātes Intas Brūveres paskaidrojumus tiesas sēdē, pārbaudot civillietas materiālus, novērtējot pierādījumus lietā, izvērtējot prasības pieteikumā un atbildētāju pārstāves rakstveida paskaidrojumos minētos argumentus, prasība ir atzīstama par pamatotu un ir apmierināma.

[8] Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteikts, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība. Civilprocesa likuma 96.panta piektajā daļā ir noteikts, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

[9] Lietas materiāli apstiprina prasītājas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, no kura prasītāja lūdz izlikt atbildētājus. Saskaņā ar Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas lēmumiem, /pers. B/ ir nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, kadastra Nr./numurs/un Nr./numurs/ zemesgrāmatas nodalījums Nr./numurs/ un Nr./numurs/, īpašums sastāv no zemes gabala 5536 kv.m platībā un dzīvojamām ēkām. No prasītājas paskaidrojumiem izriet, ka īpašums agrāk piederējis viņas vectēvam - Bulduru dārzkopības skolas dibinātājam un selekcionāram /pers. H/.

Īpašuma tiesības uz īpašumu atjaunotas ar Jūrmalas pilsētas domes 15.06.1995.lēmumu Nr.746, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2009.gada 20.janvāra spriedumu. 2010.gada 30.jūlijā /pers. B/ no /pers. I/ nopirkusi viņam piederošo īpašuma daļu ar kadastra apzīmējumiem /numurs/, /numurs/un /numurs/.

[10] No Jūrmalas pilsētas būvvaldes izziņām 2009.gada 16.martā Nr.1.2-5/690 un 2000.gada 5.oktobrī izriet, ka konstatētas nepilnības būvprojektā un patvaļīgā būvniecība nav saskaņota ar /pers. B/. No Vienotā zemes kadastra reģistra datiem izriet, ka mājas pirmreizējā nodošana ekspluatācijā notikusi 1900.gadā. No pušu paskaidrojumiem izriet, ka mājā ar lit.2 notikusi nesaskaņota pārbūve. Lietā nav pierādījumu par ēkas pilnīgu nojaukšanu, bez nav tam atbilstošas projekta dokumentācijas par ēkas nojaukšanu, līdz ar to nav apstiprināti atbildētāja argumenti, ka ēka lit.2 tikusi nojaukta un uzcelta cita ēka tās vietā. Saskaņā ar Civillikuma 994.pantu, par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Lietā prasības priekšmets nav strīds par īpašumtiesībām.

Kā izriet no prasītājas paskaidrojumiem, kurus atbildētājs nav atspēkojis, sakarā ar /pers. C/ veikto nelikumīgo celtniecību īpašumā /pers. B/ un /pers. I/ īpašuma tiesības uz ēku k-2 jeb lit.2 zemesgrāmatā nostiprināt bija iespējams tikai 2017.gada 22.martā un 16.augustā. 2018.gada 18.janvārī zemesgrāmatā tika nostiprinātas /pers. B/ īpašuma tiesības uz visu īpašumu /adrese/.

[11] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pants noteic - ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi [..].

Atbildētāji norādījuši uz 1998.gada 8.aprīļa dzīvojamās telpas īres līgumu starp Valsts Bulduru dārzkopības tehnikumu un /pers. O/ par istabas Nr.2 īri /adrese/. Minētais līgums ir noslēgts uz termiņu - mācību laiku tehnikumā līdz 1998.gada 3.aprīlim. Līgumā veikti neatrunāti labojumi.Līguma termiņš ir notecējis un līgumslēdzēja puse /pers. O/ saskaņā ar Vienotās migrācijas un pilsonības reģistra datiem 2004.gada 31.augustā ir miris.

Lietā iesniegts 2004.gada 2.augusta dzīvojamās telpas īres līgums starp V/A "Mājokļu aģentūra" vārdā SIA "Jūrmalas apsaimniekotājs" direktori L.Kazakovu un /pers. O/ par dzīvokļa Nr.1 īri /adrese/. Līgums attiecas uz ēku, par kuru nav tikusi saskaņota būvniecības dokumentācija un sakarā ar kuru nebija iespējama īpašuma ēkas savlaicīga ierakstīšana zemesgrāmatā. Minētās īres tiesiskās attiecības nav ierakstītas zemesgrāmatā atbilstoši Civillikuma 2126.pantam kā saistošas trešām personām. Līgumā norādītās ēkas pārbūves sakārtotu un ar īpašnieci saskaņotu dokumentāciju apliecinoši pierādījumi lietā nav iesniegti. No Jūrmalas pilsētas domes 2019.gada 24.janvāra vēstules Nr. 14-1/119 izriet, ka par nekustamo īpašumu /adrese/, agrāk /numurs/, kadastra nr. /numurs/, nav atbilstošas būvniecības dokumentācijas – būvprojekta un būvatļaujas koka ēkas nojaukšanai un uzcelšanai laikā no 1975.gada līdz 2004.gadam, bet ir 1999.gadā 26.jūlijā sastādīts administratīvā pārkāpuma protokols par bez noteiktā kārtībā izstrādāta un saskaņota projekta un būvatļaujas veiktu dzīvojamās mājas rekonstrukciju, garāžas un pagraba izbūvi /adrese/ (agrāk /adrese/

Saskaņā ar Civillikuma 1403.pantu, tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai.

Līdz ar to nav pamatots atbildētāju viedoklis, ka viņiem ir likumīgas īres tiesiskās attiecības attiecībā uz nekustamo īpašumu /adrese/, k-2, Jūrmalā, kas izriet no agrāk noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma.

Kā izriet no prasības pieteikumā norādītā, īpašuma tiesību atjaunošanas periodā īpašumā ēkā k-2 kopš 1979.gada dzīvojuši /pers. C/ un kopš 1997.gada - /pers. G/. Šobrīd Natālija Paņuhno savu dzīvesvietu ir deklarējusi ārpus Latvijas un īpašumā nedzīvo.

Prasītāja norādījusi, ka pēc īpašuma tiesību atjaunošanas /pers. B/ un viņas pārstāvis tikušies ar /pers. C/ un centušies vienoties par īres attiecību noformēšanu un īres maksas apmēru, taču tas nav izdevies, /pers. C/ nemaksāja īres maksu, lietoja ēkai k-2 pieguļošo zemes gabalu, veica ar īpašnieci un būvvaldē nesaskaņotus rakšanas darbus, neapmaksāja ūdens apgādi, kaut arī izmantoja prasītājas zemes ūdens resursus. Ikmēneša īres maksas rēķini /pers. C/ nav tikuši sūtīti, jo ir viņš atteicies maksāt prasītājai jebkādu atlīdzību par īpašuma lietošanu.

[12] Ar liecinieces /pers. P/ tiesas sēdē sniegtajām liecībām un 2017.gada 18.septembra Aktu par dzīvojamo telpu apsekošanu un tajā konstatētajiem faktiem un /pers. B/ paskaidrojumiem ir pierādīts, ka /pers. C/ izīrējis nekustamo īpašumu /adrese/, k-2, Jūrmalā, īrniekiem nesaskaņojot

to ar šī nekustamā īpašuma īpašnieci /pers. B/, kā arī iemitinājis tajā /pers. D/, /pers. E/ ar ģimeni bez īpašnieces saskaņojuma un bez tiesiska pamata. Pēc tam, kad prasītāja ir zemesgrāmatā nostiprinājusi īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/, k-2, Jūrmalā, /pers. C/ ir izvairījies noslēgt īres līgumu ar /pers. B/ par /pers. C/ izmantotā, bet /pers. B/ piederošā nekustamā īpašuma /adrese/, k-2, Jūrmalā, īri.

Ar liecinieces /pers. P/ liecībām ir apstiprināts fakti par ēkas k-/adrese/, nodošanu lietošanā citām personām un /pers. C/ veikto, ar īpašnieci nesaskaņoto rīcību ar citai personai - /pers. B/ piederošu nekustamu īpašumu.

[13] No lietas materiāliem un pievienotajiem brīdinājumiem izriet, ka 2017.gada 12.oktobrī /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ tika nosūtīti brīdinājumi par /pers. B/ piederošās ēkas k-2 atbrīvošanu līdz 2017.gada 15.novembrim, tie piegādāti 2017.gada 25. un 26.oktobrī, atkārtoti brīdinājumi nosūtīti 2017.gada 27.novembrī, 2018.gada 19.februārī, piegādāti 6.martā. Uz brīdinājumiem /pers. D/, /pers. A/ un /pers. E/ ir snieguši rakstiskas atbildes, norādot, ka nekustamais īpašums uz kuru tika atjaunotas īpašuma tiesības /pers. B/ un /pers. I/, nav saglabājies un vecās dzīvošanai nederīgās mājas vietā /pers. C/ tēvs Anatolijs ir uzbūvējis jaunu māju. 2004.gada 23.septembrī valsts aģentūra "Mājokļu aģentūra" ar savu lēmumu ir nodevusi telpas /pers. G/ privatizācijai, līdz ar to atbildētāji uzskata, ka /pers. C/ un /pers. G/ ir patiesie ēkas k-2 īpašnieki un Jaluņinu ģimene uzturas dzīvojamās telpās ar īpašnieku atļauju - pieskata nekustamo īpašumu /adrese/ k-2, Jūrmalā, nekādu tiesisku attiecību viņiem ar prasītāju nav. 2018.gada 10.janvārī brīdinājums par telpu atbrīvošanu līdz 2018.gada 30.janvārim nosūtīts /pers. C/ un /pers. G/, pasta sūtījumi pēc mēneša atgriezti atpakaļ kā adresātam neizsniegti.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Likuma 5.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 9.pants nosaka kārtību, kādā īrnieks ir tiesīgs iemitināt dzīvojamā telpā citas personas un likuma 17.-20.pants nosaka dzīvojamās telpas apakšīres līguma slēgšanas kārtību un apakšīrnieka tiesības un pienākumus.

Atbildētāji nav noslēguši apakšīres līgumu ar /pers. C/, nav saņēmuši /pers. B/ saskaņojumu iemitināt telpās citas personas un slēgt apakšīres līgumus.

[14] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.pants nosaka īrnieka pienākumu maksāt dzīvojamo telpu īres maksu. Neviens no atbildētājiem īres maksu prasītājai nemaksā un kopš īpašuma tiesību atgūšanas /pers. B/ piederošo īpašumu izmanto bez maksas, kas saskaņā ar šā likuma 28.2panta pirmās daļas 1.punktu ir pamats īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanai.

[15] /pers. B/ norādījusi, ka nevēlas piedzīt no atbildētājiem zaudējumus par nesamaksāto īres naudu, jo uzskata, ka piedziņa ir neiespējama un viņai nav saglabājusies sarakste ar /pers. C/ par prasību maksāt ik mēnesi īres maksu un atlīdzināt zaudējumus par nelikumīgiem zemes urbšanas darbiem.

[16] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu [..]. Savukārt minētā panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums.

Savukārt likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 12.panta pirmajā daļā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres maksa maksājama dzīvojamās telpas īres līgumā noteiktajos termiņos.

Tiesību teorijā atzīts, ka negatīvu faktu pašu par sevi nevar pierādīt. Līdz ar to prasītāja nevar pierādīt, ka īres maksājumus prasītāja nav saņēmusi, bet faktu, ka īres maksājumi ir maksāti, jāpierāda atbildētājiem.

Kā norādīts tiesību doktrīnā, īrnieku var vainot par īres maksas nenomaksāšanu, ja izīrētājs ir norādījis īrniekam, kur, kad un kādā veidā īres maksa ir jāmaksā [..]. Ja tas nav norādīts, maksājumu var izdarīt, ievērojot Civillikuma Saistību tiesību daļas X nodaļas pirmās apakšnodaļas noteikumus par saistības izpildījumu (skat. R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 151.lpp.).

Civillikuma 1812.pants noteic, ka saistības izpildījums ir spēkā tikai tad, ja to izdarījusi un saņēmusi īstā persona īstā vietā, īstā laikā un pienācīgā kārtā.

Saskaņā ar Civillikuma 1838.panta pirmo daļu, ka samaksa izdarīta, jāpierāda tam, kas to apgalvo. Savukārt atbilstoši minētā panta otrajai daļai, pierādīt samaksu var ar visiem atļautiem pierādījuma līdzekļiem, bet sevišķi ar rakstisku apliecinājumu jeb kvīti [..].

Atbildētāji neapstrīd, ka nav veikuši īres maksājumus prasītājai, bet apgalvo, ka ēka pieder viņiem. Strīds par īpašumtiesībām ir atrisināts ar tiesas spriedumu, kā rezultātā prasītājai ir zemesgrāmatā nostiprinātas īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu, kuru aizņēma un izmantoja atbildētāji.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst par pierādītu faktu, ka atbildētāji ir izmantojuši viņu izmantotās prasītājai piederošās telpas, bet īres maksājumus dzīvojamās telpas īpašniecei nav veikuši, pieļaujot vieglprātību un nevērību.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta pirmās daļas 1.punkts, uz kuru atsaukusies prasītāja, noteic, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Savukārt saskaņā ar minētā likuma panta otro daļu, izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu [..].

Tiesu praksē nostiprināts, ka no likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta izriet, ka izīrētāja pienākums brīdināt īrnieku pirms prasības celšanas tiesā noteikts ar mērķi dot īrniekam iespēju atrisināt strīdu ārpustiesas kārtībā, t.i., samaksājot brīdinājumā norādīto īres vai pamatpakalpojumu maksas parādu. Situācijā, kad īres vai pamatpakalpojumu parāds pēc brīdinājuma saņemšanas tiek samaksāts, izīrētājam atkrīt pamats prasības celšanai tiesā, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 pantu. Savukārt, ja brīdinājumā noteiktajā termiņā parāds nav samaksāts, izīrētājam atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta noteikumiem, ir pamats vērsties tiesā ar prasību par īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu (skat. Augstākās tiesas Senāta 2008.gada 26.novembra spriedums lietā Nr.SKC-435).

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.2 panta pirmajā un otrajā daļā ir noteikts, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, šādos gadījumos: 1) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem; 2) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu.

Lietā nav gūti pierādījumi, ka kāds ar atbildētājiem iepriekš noslēgts īres līgums būtu ierakstīts zemes grāmatā un būtu saistošs prasītājai kā nekustamā īpašuma īpašniecei, kas atguvusi savu denacionalizēto nekustamo īpašumu.

Ar lietā iesniegtajām prasītājas vēstulēm un brīdinājumiem ir pierādīts, ka prasītāja nosūtījusi atbildētājiem uz viņu deklarētajām dzīvesvietām rakstveida brīdinājumus par nodomu vērsties tiesā ar prasību par izlikšanu un viņi šos brīdinājumus ir saņēmuši.

[17] Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta nosacījumam vienīgais tiesiskais pamats lietot citas personas dzīvokli ir noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums. Līdz ar to atzīstams, ka atbildētāji prasītājai piederošās dzīvojamās telpas un zemi aizņem bez tiesiska pamata, jo šobrīd nav spēkā neviens īres līgums, kas varētu būt pamats atbildētājam atrasties šajās dzīvojamās telpās tiesiski. Šādos apstākļos tiesa atzīst, ka prasība par

dzīvojamās telpas īres tiesisko attiecību izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu no dzīvojamām telpām ir pamatota, jo atbildētāji ilgstošā laika periodā nav veikuši īres maksājumus prasītājai, atteikušies noslēgt īres līgumu, kā arī pirms prasības celšanas tiesā atbildētāji ir likumā noteiktā kārtībā brīdināti par prasītāja nodomu vērsties tiesā ar prasību par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu. Atbildētāji ir izliekami no prasītājai piederošām dzīvojamām telpām, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.pantu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, jo neviena tiesību norma neuzliek prasītājai pienākumu ierādīt atbildētājiem citu dzīvojamo platību, ja nav noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums.

Izvērtējot iepriekš konstatēto, tiesa secina, ka prasītāja ir likumīgi vērsusies tiesā pret atbildētājiem. Savukārt atbildētāji savus iebildumus nav pierādījuši, līdz ar ko prasība ir apmierināma. Izbeidzamas īres tiesiskās attiecības ar /pers. C/ un viņš izliekams ar viņam piederošām mantām no /pers. B/ piederošām dzīvojamām telpām k-2, /adrese/. /pers. D/ un /pers. E/ izliekamas ar viņām piederošām mantām no /pers. B/ piederošām dzīvojamām telpām k-2, /adrese/.

[18] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu, pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus [..].

Ievērojot minēto, no atbildētājiem solidāri par labu prasītājai ir piedzenama samaksātā valsts nodeva 70 euro un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 49,44 euro, atbilstoši iesniegtajiem rēķiniem un maksājumu dokumentiem, - kopā 119,44 euro.

No atbildētājiem par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 21,67 euro apmērā,- no /pers. C/ 7,23 euro, no Marinas Ialuninas 7,22 euro, no /pers. E/ 7,22 euro, kā starpība, kuru nav sedzis prasītājs, samaksājot ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus par tiesas dokumentu piegādāšanu, atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam,

[19] Ievērojot Civilprocesa likuma 204.1 panta pirmās daļas nosacījumus, spriedums daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, personu un mantas izlikšanu no telpām atbildētājiem labprātīgi izpildāms 10 dienu laikā no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 5.panta pirmo daļu, 8.panta pirmo daļu, 92.-97., 189.-193., 204.1pantu, tiesa

nosprieda

/pers. B/ prasību pret /pers. C/, /pers. D/ un /pers. E/ par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu - apmierināt.

Izbeigt īres tiesiskās attiecības ar /pers. C/, personas kods /personas kods/, un izlikt /pers. C/, personas kods /personas kods/, ar viņam piederošām mantām no /pers. B/, personas kods /personas kods/, piederošām dzīvojamām telpām k-2, /adrese/.

Izlikt /pers. D/, personas kods /personas kods/, /pers. E/, personas kods /personas kods/, ar viņām piederošām mantām no /pers. B/ piederošām dzīvojamām telpām k-2, /adrese/.

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, /pers. D/, personas kods /personas kods/, /pers. E/, personas kods /personas kods/, solidāri /pers. B/, personas kods /personas kods/, labā tiesas izdevumus 119,44 euro (viens simts deviņpadsmit euro 44 centi).

Piedzīt no /pers. C/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,23 euro (septiņi euro 23 centi).

Piedzīt no /pers. D/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,22 euro (septiņi euro 22 centi).

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 7,22 euro (septiņi euro 22 centi).

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi maksājami - saņēmējs: Tiesu administrācija, reģistrācijas Nr.90001672316, saņēmēja iestāde: Valsts kase, BIC kods: TRELLV22, konta Nr.LV51 TREL 2190 4580 1900 0. Maksājuma mērķī norāda ieņēmumu ekonomiskās klasifikācijas kodu – 21499 un atsauci uz Rīgas rajona tiesas spriedumu lietā.

Noteikt /pers. C/, /pers. D/, /pers. E/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, personu un mantas izlikšanu no telpām – desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Maksājumu apliecinošs dokuments iesniedzams tiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijā, 20 (divdesmit) dienu laikā no sprieduma sagatavošanas dienas 2019.gada 21.maija, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas rajona tiesā.

Tiesnese **G.Viļumsone**