Lietas arhīva Nr. CA-0099-19/11
ECLI:LV:VAT:2019:0930.C30623217.11.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2019.gada 30.septembrī

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Sandra Bakmane,
tiesnese Zaiga Cera un tiesnese Inguna Pinne,
tiesas sēdes sekretāre Maija Bērziņa,
piedaloties prasītājas SIA /Nosaukums A/ pārstāvim zvērinātam advokātam Arturam Lielgalvim,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu SIA /Nosaukums A/ prasību pret /pers. A/ un /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no dzīvojamām telpām sakarā ar atbildētāju /pers. A/ un /pers. B/ apelācijas sūdzībām par Vidzemes rajona tiesas 2018.gada 27.jūlija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Prasītāja SIA /Nosaukums A/ 2017.gada 29.augustā cēlusi tiesā prasību, vēlāk iesniedzot prasības pieteikuma precizējumu, pret /pers. A/ un /pers. B/ par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu (*4.-7., 49.-52.lapa*). Prasībā un tās precizējumā lūgts:

1) atzīt par spēkā neesošu kopš tā noslēgšanas brīža 2007.gada 22.novembra īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. B/ un /pers. A/ par nekustamo īpašumu /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/;

2) izlikt no telpām /adrese A/, /pers. A/ ar visām no viņa atkarīgajām personām;

3) piedzīt no /pers. A/ un /pers. B/SIA /Nosaukums A/ labā tiesas procesa izdevumus, tai skaitā valsts nodevu 71,14 EUR, ar prasības pieteikuma noraksta piegādāšanu un izsniegšanu saistītos izdevumus 5,50 EUR, kā arī zvērināta advokāta izdevumus tādā apmērā, kādi tie būs uz lietas izskatīšanas brīdi.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Prasītāja, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2012.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413, ir nekustamā īpašuma /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, īpašniece. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrētas 2013.gada 21.oktobrī un kopš šī brīža pilnībā ir izbeigušās iepriekšējā īpašnieka /pers. B/ īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu.

[1.2] Lai gan prasītāja Civillikuma 994.panta izpratnē, ir kļuvusi par nekustamā īpašuma īpašnieku, tomēr tā nevar realizēt Civillikuma 927.pantā noteiktās īpašuma tiesības pilnā apmērā.

Zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs 2015.gada 20.maijā, veicot ieguvēja ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā, sastādīja aktu Nr.61 par to, ka, ierodoties /adrese A/, konstatēts, ka nekustamajā īpašumā, pamatojoties uz 2007.gada 22.novembra dzīvojamās telpu īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. B/ kā īpašnieku un /pers. A/ kā īrnieku, dzīvo /pers. A/. Saskaņā ar īres līgumu /pers. A/ rīcībā atrodas viss nekustamais īpašums un viņš to neierobežoti izmanto. Prasītājai nav zināms vai īpašumā bez atbildētāja /pers. A/ uzturas vēl kādas trešās personas.

Pirms īpašuma iegūšanas prasītāja nezināja par šāda īres līguma esību, tas nebija reģistrēts zemesgrāmatā.

[1.3] No ierakstiem Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/II daļas 2.iedaļā redzams, ka uz nekustamo īpašumu ierakstītas divas aizlieguma atzīmes – viena par labu AS /Nosaukums B/, pamatojoties uz 2005.gada 25.maija hipotēkas līgums Nr.05-045548-IN/2 (ieraksts 1.1.) un otra par labu /Nosaukums C/, pamatojoties uz 2007.gada 29.novembra ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgumu (ieraksts 2.1.), ar kurām noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. /Nosaukums D/(pirms nosaukuma maiņas /Nosaukums C/) 2017.gada 9.janvārī izsniegusi apliecinājumu Nr.IZ/216/201 no kura izriet, ka ne kredītņēmējam, ne nekustamā īpašuma īpašniekam nav izsniegta piekrišana nekustamā īpašuma /adrese A/ izīrēšanai vai iznomāšanai.

Lai darījumam būtu tiesīgs spēks, ir vajadzīgs, lai tā dalībniekiem būtu tiesību spēja un rīcības spēja, bet darījumi, ko taisījuši tiesību vai rīcības nespējīgas personas, nav spēkā (*Civillikuma 1405.pants*). Atbildētāja/pers. B/, slēdzot aizdevuma (kredīta) līgumu un ieķīlājot nekustamo īpašumu par labu /Nosaukums C/, bija uzņēmusies pienākumu bez bankas rakstiskas atļaujas neizīrēt nekustamo īpašumu, tādējādi ierobežojot šajā daļā savas kā īpašnieka tiesības rīkoties ar nekustamo īpašumu. Līdz ar to starp atbildētājiem /pers. B/ un /pers. A/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu nevar uzskatīt par tiesisku un tas ir uzskatāms par spēkā neesošu, jo tas nesatur Civillikuma 1404.pantā noteiktās tiesiskam darījumam noteiktās prasības. Prettiesiski noslēgts darījums nevar būt saistību rašanās pamats (*Civillikuma 1402., 1403.pants*).

Atbilstoši Civillikuma 2174.pantam, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā (*Civillikuma 2126.pants*). Zemesgrāmatu likuma 1.pants noteic, ka zemesgrāmatā ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītas tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Tātad, ja īres līgums nav bijis ierakstīts zemesgrāmatā, saskaņā ar Civillikuma 2126.pantu īrnieks nav ieguvis lietu tiesības, kuras būtu spēkā pret trešajām personām.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta otro daļa paredz, ka īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti. Tādējādi likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā nostiprinātā norma vērtējama sistēmiski kopā ar Civillikuma 2126.pantu, 2174.pantu un 2112.pantu. Ja nekustamais īpašums pāriet citas personas īpašumā, ir piemērojamas Civillikuma normas un konkrēti – 2174.pants.

Tā kā atbildētāja /pers. B/ nebija tiesīga laikā, kad īpašums bija ieķīlāts par labu bankai, bez bankas rakstiskas piekrišanas slēgt īres līgumu, īres līgums nav reģistrēts zemesgrāmatā, secināms, ka prasītāja nav pārņēmusi agrākā īpašnieka saistības. Līdz ar to

nav pamata uzskatīt 2007.gada 22.novembra īres līgumu par spēkā esošu un saistošu prasītājam, jo īres attiecības var rasties un pastāvēt tikai uz tiesiski noslēgtu līgumu pamata.

[1.4] Prasība pamatota ar minētiem apstākļiem un Civillikuma 927., 994., 1402., 1404., 1405., 2126., 2174.pantu, Zemesgrāmatu likuma 1.pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" l., 8.pantu.

[2] Ar Vidzemes rajona tiesas 2018.gada 27.jūlija spriedumu prasība pilnīgi apmierināta. Tiesa par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža atzinusi 2007.gada 22.novembrī starp /pers. B/ kā izīrētāju un /pers. A/ kā īrnieku noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, par dzīvokli Nr./numurs C/, kas atrodas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/; /pers. A/ ar visām viņam piederošām mantām izlikts no /adrese A/; no /pers. A/ un /pers. B/ par labu SIA /Nosaukums A/ piedzīti tiesāšanās izdevumi 352,49 EUR no katra, norādot kontu, kurā samaksa veicama (*163.-167.lapa*).

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[2.1] Lietā nav strīda par faktiskajiem apstākļiem, proti, ka prasītājai saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/pieder nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr./numurs C/, /adrese A/. Īpašuma tiesības nostiprinātas, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413, kas likumīgā spēkā stājies 2013.gada 8.maijā. Iepriekšējās dzīvokļu īpašnieces /pers. B/ īpašuma tiesība izbeigusies.

Starp /pers. B/kā izīrētāju un /pers. A/ kā īrnieku 2007.gada 22.novembrī noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums, saskaņā ar kuru īrniekam izīrēts dzīvoklis Nr./numurs C/, kas atrodas /adrese A/. Līgumā noteikts, ka tas stājas spēkā pēc tā parakstīšanas un tā darbības termiņš noteikts uz laiku līdz 2057.gada 30.novembrim. Atbildētājs/pers. A/ dzīvokli atbrīvot atsakās, norādot uz 2007.gada 22.novembrī ar iepriekšējo dzīvokļa īpašnieci noslēgto īres līgumu.

[2.2] Lietā ir izšķirams strīds par minētā dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un īrnieka /pers. A/ izlikšanu no minētās dzīvojamās telpas.

[2.3] Ņemot vērā, ka likums "Par dzīvojamo telpu īri" nesatur noteikumus par pamatiem īres līguma atzīšanai par spēkā neesošu, atzīstams, ka strīda izšķiršanā piemērojami Civillikuma 1415.panta nosacījumi (*neatļauta vai nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu, tāds darījums nav spēkā*). Atbilstoši Civillikuma 2174.pantam, kad izīrētājs īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatās (Civillikuma 2126.pants). Ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemesgrāmatās, tad izīrētājam jāatlīdzina īrniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu. Ieguvējam tādā gadījumā jādod īrniekam piemērots laiks īres priekšmeta atdošanai.

[2.4] Novērtējot lietā esošos pierādījumus - zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs B/, no kura izriet, ka, pamatojoties uz 2007.gada 29.novembra ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgumu, /pers. B/ noteikts aizliegums bez kreditora /Nosaukums C/rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu – dzīvokļa īpašumu Nr./numurs C/, /adrese A/, atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām, un /Nosaukums D/2017.gada 9.janvāra apliecinājumu par to, ka banka ne kredītņēmējam, ne arī nekustamā īpašuma īpašniekam nav izsniegusi piekrišanu minētā īpašuma izīrēšanai vai iznomāšanai, secināms, ka dzīvojamās telpas īres līgums 2007.gada 22.novembrī noslēgts laikā, kad zemesgrāmatas nodalījumā bija reģistrēta hipotēka un ierakstīta aizlieguma atzīme par labu /Nosaukums C/.

Atbildētājas/pers. B/ iebildumi par to, ka viņai nav bijis nepieciešams saskaņot īres darījumu ar nodrošināto kreditoru, nav pamatoti. Ievērojot to, ka atbildētājai bija zināms par aizliegumu izīrēt dzīvokli bez kreditora piekrišanas, tas bija ierakstīts arī zemesgrāmatā, atzīstams, ka 2007.gada 22.novembrī dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšana ir bijusi neatļauta darbība Civillikuma 1415.panta izpratnē, tas ir dzīvokļa izīrēšana nebija saskaņota ar hipotekāro kreditoru. Īres attiecības var rasties un pastāvēt tikai uz tiesiski noslēgta līguma pamata.

Ņemot vērā, ka dzīvojamās telpas īres līgums nebija reģistrēts zemesgrāmatā, kā to paredz Zemesgrāmatu likuma 1.pants, un prasītāja par šāda līguma esību uzzināja pēc īpašuma iegādes izsolē, atzīstams, ka īpašuma ieguvējam – SIA /Nosaukums A/ šāds īres līgums nav saistošs un nav jāpārņem agrākā īpašnieka saistības.

Šādos apstākļos ir pamats atzīt par spēkā neesošu 2007.gada 22.novembrī starp /pers. B/ un /pers. A/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu.

[2.5] Lietas būtību nemaina arī apstāklis, ka atbildētājs ir apmaksājis visus prasītājas izrakstītos rēķinus. Tā kā atbildētājs /pers. A/ ir aizņēmis prasītājai piederošo dzīvokļa īpašumu un viņam ir nodrošināta iespēja izmantot sniegtos pakalpojumus, tad atbildētājam par tiem arī ir pienākums norēķināties ar dzīvokļa īpašnieku.

Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrajai daļai dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam ir dzīvojamās telpas īres līgums. Tā kā īres līgums atzīstams par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, atbildētājam /pers. A/ nav tiesiska pamata turpmāk lietot dzīvojamās telpas. Līdz ar to apmierināma arī prasība daļā par izlikšanu no dzīvojamām telpām – dzīvokļa Nr./numurs C/, /adrese A/. Apmierinot prasījumu par atbildētāja /pers. A/ izlikšanu, jāņem vērā, ka lietā nav ziņu par to, ka kopā ar atbildētāju minētajā dzīvoklī būtu deklarētas vai dzīvotu citas personas.

[2.6] Apmierinot prasību, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 41., 44.pantu, no atbildētājiem vienādās daļās par labu prasītājai piedzīti tiesāšanās izdevumi 704,98 EUR, ko veido valsts nodeva 619,48 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,50 EUR, izdevumi advokāta palīdzības samaksai 80 EUR (katram 352,49 EUR).

[3] Par šo spriedumu apelācijas sūdzību iesniedzis atbildētājs /pers. A/ (*174.-177.lapa*). Apelācijas sūdzībā lūgts:

1) gadījumā, ja apelācijas instances tiesa uzskatīs, ka Vidzemes rajona tiesas 2018.gada 27.jūlija spriedums skar nepilngadīgās personas /pers. C/ un /pers. D/ intereses, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu, atcelt pirmās instances tiesas spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā;

2) gadījumā, ja apelācijas instances tiesa nolems skatīt lietu pēc būtības, pilnībā atcelt Vidzemes rajona tiesas 2018.gada 27.jūlija spriedumu, izskatīt SIA /Nosaukums A/ prasību no jauna un noraidīt pilnā apmērā;

3) piedzīt no SIA /Nosaukums A/ par labu /pers. A/ samaksāto valsts nodevu par apelācijas sūdzību 309,74 EUR.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītiem argumentiem.

[3.1] Pirmās instances tiesas spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apjomā, jo tiesa ir pieļāvusi materiālo un procesuālo tiesību normu pārkāpumus. Tiesas spriedums ir nepamatots, neatbilstošs spēkā esošām tiesību normām, atceļam, bet prasītājas prasība pilnībā noraidāma.

[3.2] Lieta pēc būtības izskatīta tiesas sēdē 2018.gada 14.jūnijā. Šajā tiesas sēdē noteikts sprieduma sastādīšanas datums, taču tiesas noteiktajā termiņā spriedums tiesas kancelejā nebija pieejams. 2018.gada 17.jūlijā tiesas sēžu sekretāre prasītāja pārstāvim

uz e-pastu nosūtīja paziņojumu par to, ka sprieduma sagatavošanas termiņš tiek pārcelts uz 2018.gada 27.jūliju. Neskatoties uz to, ka spriedumā, kā tā taisīšanas datums norādīts 2018.gada 27.jūlijs, sprieduma noraksts, kas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu, pārstāvim uz e-pastu nosūtīts tikai 2018.gada 2.augustā, kas ir piecas dienas pēc tiesas noteiktā atkārtotā termiņa. Šādos apstākļos atbildētājam ir pamats secināt, ka tiesa, taisot spriedumu, ir pārkāpusi procesuālās normas, kas saistītas ar sprieduma taisīšanu civillietās.

[3.3] Taisot spriedumu, tiesa ignorējusi argumentus un pierādījumus par to, ka prasītāja atzinusi dzīvojamās telpas īres līgumu par spēkā esošu. Prasītāja gan pirms tiesvedības, gan tiesvedības laikā, pamatojoties uz īres līgumu, atbildētājam piestādīja rēķinus par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem, kurus atbildētājs pienācīgi apmaksāja. Prasītāja atbildētāja izpildījumu bez iebildumiem pieņēma. To pierāda prasītāja rēķini un atbildētāja maksājuma uzdevumi.

Tiesa minētos faktus sprieduma motīvu daļā neizvērtēja, norādot, ka lietas būtību tas nemaina. Tādējādi, nenorādot argumentus savam viedoklim, nenorādot normatīvos aktus, tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu.

[3.4] Prasītājas argumenti par to, ka pirms īpašuma iegūšanas viņai par īres līgumu nebija zināms, ka atbildētāja /pers. B/ nebija tiesīga noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu ar atbildētāju, nevar būt par pamatu celtās prasības apmierināšanai.

Prasītāja par dzīvokļa īpašnieci kļuva, pamatojoties uz Rīgas Apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04194613, kas stājās spēkā 2013.gada 8.maijā. Savukārt, pirmo pretenziju prasītāja atbildētājam iesniedza 2017.gada 19.jūlijā, kas ir četrus ar pusi gadus pēc īpašuma tiesību iegūšanas. Minētais fakts pierāda, ka prasītājai par īres līgumu bija zināms un nebija nekādu iebildumu. Tomēr, atbildētājam nezināmu iemeslu dēļ, prasītāja pēc dažiem gadiem uzsākusi šo tiesvedību, ignorējot esošās īres attiecības.

Turklāt faktam, ka prasītājai pirms dzīvokļa īpašuma pirkšanas nebija zināms, ka dzīvoklis ir izīrēts, vispār nav nekādas nozīmes šajā lietā. Noslēdzot īres līgumu, atbildētājs nav pārkāpis nevienu normatīvo aktu, jo viņam kā īrniekam nebija nepieciešams līguma noslēgšanu ar kādu saskaņot. Atbildētājs īres līguma darbības laikā pastāvīgi pildīja līguma pienākumus un prasītāja šo faktu nav apstrīdējusi.

[3.5] Nav saprotams tiesas spriedumā norādītais, ka 2007.gada 22.novembra dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts laikā, kad zemesgrāmatas nodalījumā bija reģistrēta hipotēka un ierakstīta aizlieguma atzīme par labu /Nosaukums C/. No ierakstiem zemesgrāmatā tiesa pati konstatējusi, ka aizlieguma atzīme par labu /Nosaukums C/ zemesgrāmatā reģistrēta, pamatojoties uz 2007.gada 29.novembra ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līguma, kas tika noslēgts septiņas dienas pēc īres līguma noslēgšanas.

[3.6] Tiesa nav vērtējusi apstākli, ka dzīvoklī bez atbildētāja ir deklarētas vēl divas personas - /pers. C/, dzimusi /datums/, un /pers. D/, dzimis /datums/, kuru intereses spriedums varētu skart, bet kuras lietā kā lietas dalībnieki nebija pieaicinātas. Tā kā /pers. C/ ir nepilngadīga, lietā bija jāpieaicina arī bāriņtiesas pārstāvis. Līdz ar to, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu, pirmās instances tiesas spriedums ir atceļams un lieta nosūtāma jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[4] Par minēto spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi arī atbildētāja /pers. B/ (*180.lapa*). Apelācijas sūdzībā lūgts:

1) sakarā ar to, spriedums skar atbildētājas /pers. B/ bērnu /pers. C/ un /pers. D/ intereses, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu, atcelt pirmās instances tiesas spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā;

2) gadījumā, ja apelācijas instances tiesa nolems skatīt lietu pēc būtības, pilnībā atcelt 2018.gada 27.jūlija Vidzemes rajona tiesas spriedumu, izskatīt SIA /Nosaukums A/ prasību no jauna un noraidīt pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzība pamatota ar turpmāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Pirmās instances tiesas spriedums ir pilnīgi nepamatots, neatbilstošs spēkā esošajiem normatīviem aktiem, un līdz ar to pilnīgi atceļams.

[4.2] Izskatot lietu, pirmās instances tiesa ignorēja atbildētājas lūgumu par tiesvedības apturēšanu sakarā ar atbildētājas fiziskās personas maksātnespējas procesa pasludināšanu. Spriedumā tiesa nenorādīja iemeslus, kuru dēļ pieteikums tika noraidīts. Tādējādi tiesa pārkāpa Civilprocesa likumā noteikto tiesas pienākumu motivēt savu viedokli.

[4.3] Tiesas sēdē tiesnese noteica sprieduma pieejamības datumu, bet minētais termiņš netika ievērots. Tiesa bez likumiska pamatojuma pagarināja sprieduma sastādīšanas datumu, nosakot, ka spriedums būs pieejams 2018.gada 27.jūlijā, taču arī šajā datumā spriedums nebija sagatavots. Spriedums bija sagatavots tikai 2018.gada 2.augustā. Neskatoties uz to, tiesa spriedumā norādīja, ka tas sagatavots 2018.gada 27.jūlijā. Tādējādi tiesa pārkāpa procesuālās normas, kas nosaka sprieduma sagatavošanu.

[4.4] Spriedumā tiesa norādīja, ka dzīvojamās telpas īres līgums ar /pers. A/ noslēgts 2007.gada 22.novembrī, bet dzīvokļa ķīlas līgums, ar kuru atbildētājai bija aizliegts izīrēt dzīvokli 2007.gada 29.novembrī. Līdz ar to tiesa nepareizi izvērtējusi lietas faktiskos apstākļus un nepamatoti secinājusi, ka 2017.gada 22.novembra (*tā apelācijas sūdzībā)* īres līgums tika noslēgts pēc 2007.gada 29.novembra ķīlas līguma reģistrācijas zemesgrāmatā.

[4.5] Prasītāja, pamatojoties uz īres līgumu, iesniedza /pers. A/ rēķinus par īri un komunālajiem maksājumiem, kurus viņš apmaksāja, un prasītāja pastāvīgi pieņēma to apmaksu. Tātad prasītāja īres līgumu atzinusi par saistošu. Tiesa spriedumā nav motivējusi, kamdēļ minētais fakts neko nenozīmē, tādējādi pārkāpjot Civilprocesa likuma 193.pantu.

[4.6] Prasītāja par dzīvokļa īpašnieci kļuva izsoles rezultāta. Izsoles akts apstiprināts ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu, kas stājies spēkā 2013.gada 8.maijā. Tā kā prasītājai vairāk kā četrus gadus par īres līgumu nebija nekādu iebildumu, secināms, ka prasītāja piekrita īres attiecībām ar /pers. A/.

[4.7] Izskatot lietu pēc būtības tiesa neizvērtēja, ka izīrētajā dzīvoklī deklarēti un pastāvīgi dzīvo atbildētājas /pers. B/ bērni - nepilngadīgā /pers. C/, dzimusi /datums/, un /pers. D/, dzimis /datums/, kurš kļuvis par pilngadīgu pēc prasības celšanas un kurš līdz šim brīdim mācās vidusskolā. Ņemot vērā minēto, tiesas spriedums skar bērnu tiesības, bet bērni nebija konkrētās lietas dalībnieki. Līdz ar to, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu, atbildētāja uzskata, ka pirmās instances tiesas spriedums ir atceļams un lieta nosūtāma jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā.

[5] Atbildētāja/pers. B/ iesniegusi rakstveida paskaidrojumu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību, lūdzot /pers. A/ apelācijas sūdzību apmierināt un gadījumā, ja apelācijas instances tiesa konstatē, ka ir pamats sprieduma atcelšanai un lietas nosūtīšanai pirmās instances tiesai atkārtotai izskatīšanai, atcelt pirmās instances tiesas spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesā (*191.lapa*). /pers. A/ iesniegtā apelācijas sūdzība ir pamatota un apmierināma, bet SIA /Nosaukums A/ prasība ir noraidāma. Apelācijas sūdzībā norādītie argumenti pilnībā atbilst lietas apstākļiem, un pilnībā pierāda tiesas sprieduma prettiesiskumu.

[6] Atbildētājs/pers. A/ iesniedzis rakstveida paskaidrojumu sakarā ar /pers. B/ apelācijas sūdzību, lūdzot pilnā apmērā apmierināt /pers. B/ apelācijas sūdzību (*192.lapa*).

[7] Tiesas sēdē prasītājas SIA /Nosaukums A/ pārstāvis zvērināts advokāts Arturs Lielgalvis uzturēja prasību un neatzina apelācijas sūdzības. Paskaidroja, ka dzīvokļa īpašums tika iegādāts izsolē, bet par dzīvojamās telpas īres līguma esību prasītāja uzzināja tikai pie ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā. Tāpat nebija zināms, ka dzīvoklī dzīvo atbildētājas /pers. B/, kuras īpašuma tiesības ir izbeigušās, nepilngadīgie bērni. Ievedot prasītāju iegūtā nekustamā īpašuma valdījumā, šāds fakts netika konstatēts, bet pat pēc ievešanas valdījumā, atbildētājas bērniem tur nevajadzēja atrasties. Prasītāja atbildētāju noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu nekad nav atzinusi. Tā kā atbildētājs dzīvo prasītājai piederošajā dzīvoklī un saņem pakalpojumus, prasītāja izrakstīja rēķinus. No atbildētāju puses tika veikti tikai daži maksājumi pirmās instances tiesvedības laikā. Šobrīd maksājumi netiek veikti vispār. Saskaņā ar izveidojušos praksi, iegādājoties nekustamo īpašumu, vispirms tiek noslēgts pirkuma līgums, kas tālāk tiek iesniegts bankā kredīta piešķiršanai un hipotēkas noformēšanai. Paskatoties notikumu hronoloģiju redzams, ka konkrētā dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums tika noslēgts 2007.gada 14.novembrī, un līguma 2.3.punkts paredzēja, ka darījums tiks pabeigts līdz 2007.gada 31.decembrim. /pers. B/ īpašuma tiesības zemesgrāmatā tika reģistrētas 2007.gada 28.decembrī. Tādējādi, atbilstoši Civillikuma 994.pantam, viņa nebija dzīvokļa īpašniece un 2007.gada 22.novembrī nevarēja slēgt dzīvojamās telpas īres līgumu. Turklāt no pirkuma līguma redzams, ka šis dzīvoklis tika iegādāts ar pelēko apdari, kas nozīmē, ka dzīvokli nevarēja izīrēt, tas nebija derīgs dzīvošanai. Aizdomas, ka dzīvojamo telpu īres līgums noslēgts tikai izskata pēc, rada arī tas, ka atbildētāja bankā paņēma kredītu dzīvokļa iegādei un remontam un tajā pašā brīdī dzīvokli izīrēja uz 50 gadiem, par dzīvokļa īri prasot 200 EUR mēnesī, kas ir zem tirgus cenas Vecrīgā, kā arī mazāk par hipotekāro maksājumu.

[7.1] Atbildētāji/pers. B/ un /pers. A/ uz tiesas sēdi nav ieradušies. Atbildētāja/pers. B/ iesniegusi iesniegumu ar lūgumu atlikt lietas izskatīšanu, jo atbildētājai notiek saistību dzēšanas procedūra fiziskās personas maksātnespējas procesā, kuras rezultātā atbildētājai nav līdzekļu, lai brauktu uz tiesas sēdi Valmierā. Atbildētājas apgādībā atrodas nepilngadīgā meita, kurai pašlaik ir vasaras brīvlaiks, un kuru nevar atstāt Rīgā bez uzraudzības uz veselu dienu. Atbildētājs/pers. A/ iesniedzis iesniegumu, kurā norādīts, ka uz tiesas sēdi atbildētājs un viņa pārstāvis ierasties nevar, jo abi atradīsies ārpus Latvijas komandējumā. Gadījumā, ja tiesa uzskata par iespējamu, izskatīt lietu bez atbildētāja un viņa pārstāvja klātbūtnes, pretējā gadījumā - atlikt lietas izskatīšanu.

Tiesas kolēģija konstatē, ka atbildētājiem /pers. B/ un /pers. A/, kā arī atbildētāja /pers. A/ pārstāvim /pers. E/, par tiesas sēdes laiku un vietu ir paziņots Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā, nosūtot tiesas pavēstes. Nekonstatējot Civilprocesa likuma 209.pantā noteiktos lietas izskatīšanas atlikšanas pamatus, tiesas kolēģija uzskata, ka lieta izskatāma bez atbildētāju /pers. B/ un /pers. A/ klātbūtnes.

Motīvu daļa

[8] Noklausījusies prasītājas pārstāvja paskaidrojumus, iepazinusies ar civillietas materiāliem un novērtējusi iegūtos pierādījumus to kopumā, tiesas kolēģija atzīst, ka atbildētāju /pers. A/ un /pers. B/ apelācijas sūdzības nav pamatotas un SIA /Nosaukums A/ prasība ir pilnīgi apmierināma.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 426.panta pirmajai daļai apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā. Lietas izskatīšanas robežas apelācijas instances tiesā nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums un apelācijas sūdzība.

[9] Civilprocesa likuma 430.panta trešā daļa noteic, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Lietā nav strīda par šādiem pušu norādītajiem un pirmās instances tiesas konstatētiem faktiem.

Saskaņā ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr./numurs B/ nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr./numurs C/ un 1015/29746 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/, 2007.gada 28.decembrī nostiprināts uz /pers. B/ vārda, pamatojoties uz 2007.gada 14.novembra pirkuma līgumu.

/pers. B/ īpašuma tiesība izbeigusies 2013.gada 21.oktobrī, kad, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413 (lēmums stājies likumīgā spēkā 2013.gada 8.maijā) īpašuma tiesības uz šo nekustamo īpašumu nostiprinātas uz SIA /Nosaukums A/ vārda (*10., 11.-13.lapa*).

Pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas 2013.gada 2.oktobrī izsniegto izpildu rakstu Nr.C04196413 par SIA /Nosaukums A/ ievešanu nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr./numurs C/, /adrese A/, valdījumā, Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.35 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Mihailovs, 2015.gada 20.maijā sastādījis aktu Nr.61 par ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā (*15.-29.lapa*). Aktā norādīts, ka, veicot izpildu darbības, konstatēts, ka minētajā nekustamajā īpašumā, pamatojoties uz 2007.gada 22.novembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, dzīvo /pers. A/.

Lietas materiālos atrodas dzīvojamās telpas īres līgums (*30.-33.lapa*), kas datēts ar 2007.gada 22.novembri un noslēgts starp /pers. B/ kā izīrētāju un /pers. A/ kā īrnieku. Līguma 1.1.punktā norādīts, ka izīrētāja izīrē īrniekam dzīvokli Nr./numurs C/, /adrese A/, kas ir izīrētājas īpašums un nav izīrēts citai personai, ne arī kā citādi apgrūtināts, brīvs no jebkāda veida liegumiem izīrēt, apgrūtināt. Līgums stājas spēkā no tā parakstīšanas brīža un tā darbības termiņš ir noteikts uz laiku no 2007.gada 1.decembra līdz 2057.gada 30.novembrim (*līguma 2.punkts*). Telpu īres maksa ir 200 Ls (284,57 EUR) mēnesī plus elektrība, ūdens un visi komunālie maksājumi. Izīrētāja un īrnieks vienojas, ka šo īres maksu līdz 2012.gada 31.decembrim puses aizstāj ar no īrnieka puses dzīvoklim nepieciešamo remontu un labiekārtošanu ar mēbelēm (*līguma 3.1., 3.1.1.punkts*). Izīrētāja paziņo un apliecina, ka viņa ir vienīgā un likumīgā dzīvokļa īpašniece, ka viņai ir pilnas tiesības un pilnvaras slēgt šo īres līgumu (*līguma 6.1.punkts*).

[10] Lietā pastāv strīds par to, vai /pers. B/ bija tiesīga 2007.gada 22.novembrī slēgt ar /pers. A/ dzīvojamās telpas īres līgumu.

[11] Apelācijas instances tiesa piekrīt pirmās instances tiesas secinājumam, ka /pers. B/ nebija tiesīga 2007.gada 22.novembrī slēgt dzīvojamās telpas īres līgumu.

[11.1] Saskaņā ar Civillikuma 994.panta pirmo daļu par nekustamā īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemesgrāmatās. Līdz ierakstīšanai zemesgrāmatās nekustama īpašuma ieguvējam pret trešām personām nav nekādu tiesību: viņš nevar izlietot nevienu no priekšrocībām, kas saistītas ar īpašumu, un viņam jāatzīst par spēkā esošu visa uz šo nekustamo īpašumu attiecošās tās personas darbība, kura pēc zemesgrāmatām apzīmēta par šā īpašuma īpašnieku (*otrā daļa*).

Tiesību doktrīnā nostiprinājusies atziņa, ka Civillikuma 994.panta otrajā daļā minētais princips nozīmē to, ka ieguvējs līdz nekustamā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatā nevar rīkoties ar īpašumu, tas ir, saņemot aizdevumu, apgrūtināt to ar lietu tiesībām (ieķīlāt) u.tml., jo šādas tiesības ir zemesgrāmatā ierakstītajam īpašniekam. Šāda situācija neliedz ieguvējam kā labticīgam valdītājam (..) lietot to, tai skaitā iznomāt īpašumu (*Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 129.lpp.*). Arī Civillikuma 2115.pants paredz, ka lietas izīrētājam nav

jābūt tās īpašniekam, un izīrēt var katrs, kam pieder lietošanas tiesība.

No publiski pieejamā Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/redzams, ka ēku (būvju) nekustamā īpašuma, kas sastāv no dzīvojamās mājas /adrese A/, kadastra numurs /numurs D/, īpašnieka SIA /Nosaukums E/ īpašuma tiesības reģistrētas 2005.gada 26.oktobrī, īpašuma tiesība izbeigusies 2012.gada 26.jūlijā. Zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2.iedaļā ierakstā Nr.1.1., pamatojoties uz 2005.gada 25.maija hipotēkas līgumu Nr.05-045548-IN/2, ierakstīts aizliegums bez akciju sabiedrības (turpmāk – AS) /Nosaukums B/ rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

2007.gada 14.novembrī starp SIA /Nosaukums E/ kā pārdevēju un /pers. B/ kā pircēju noslēgts dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums (*221.-224.lapa*).

Līguma 1.1.punktā noteikts, ka pārdevējs pārdod un pircēja pērk nekustamajā īpašumā /adrese A/, kadastra numurs /numurs D/, kas reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/, ietilpstošo dzīvokļa īpašumu, kadastra numurs /numurs A/, ar kopējo platību 101,50 m^2, kas sastāv no dzīvokļa Nr./numurs C/ un pie dzīvokļa piederošajām 1015/29746 domājamām daļām no dzīvojamās mājas. Pirkuma maksu 101 500 EUR pircēja apņemas samaksāt pārdevējam, izmantojot pircējai piešķirto kredītu no AS /Nosaukums C/, un nodrošināt, ka pirkuma maksa tiktu samaksāta pārdevējam līdz 2007.gada 31.decembrim (*līguma 2.3.punkts*). Pircēja apliecinājusi, ka viņai ir zināms, ka ēka ir ieķīlāta kā nodrošinājums pārdevējam celtniecībai izsniegtajam kredītam un attiecīgā zemesgrāmatas nodalījumā ir nodibināta pirmā hipotēka un aizliegumi bez AS /Nosaukums B/ rakstiskas piekrišanas atsavināt, dāvināt, dalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. AS /Nosaukums B/ saskaņā ar kredīta līgumu dzēsīs uz dzīvokļa īpašumu reģistrēto minēto hipotēku un attiecīgos aizliegumus, kad pirkuma maksa tiks ieskaitīta uz pārdevēja norēķinu kontu kredīta daļējai dzēšanai (*līguma 4.10.punkts*). Dzīvokļa īpašuma nodošana pircējas lietošanā notiek trīs darba dienu laikā pēc pircējas īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā (*līguma 4.7.punkts*).

Novērtējot iepriekš konstatēto, tiesas kolēģija secina, ka uz dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas brīdi 2007.gada 22.novembri dzīvokļa īpašuma Nr./numurs C/, /adrese A/, īpašnieks bija SIA /Nosaukums E/. No Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas zemesgrāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/redzams, ka, pamatojoties uz 2007.gada 14.novembra pirkuma līgumu, dzīvokļa īpašums uz /pers. B/ vārda zemesgrāmatā ierakstīts pēc dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas - 2007.gada 28.decembrī.

Savukārt atbilstoši 2007.gada 14.novembra pirkuma līguma 4.7.punktam lietošanas tiesību pircēja ieguvusi tikai pēc īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā uz sava vārda.

Tātad uz dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas brīdi atbildētāja /pers. B/ nebija dzīvokļa īpašuma Nr./numurs C/, /adrese A/, īpašniece, kā tas nepamatoti norādīts īres līguma 1.1., 6.1.punktā, tāpat dzīvoklis nebija nodots arī viņas lietošanā, proti, viņa nebija ieguvusi lietošanas tiesības uz minēto dzīvokļa īpašumu.

[11.2] Lietā noskaidrots un par to nav strīda, ka 2007.gada 29.novembrī starp AS /Nosaukums C/kā aizdevēju un /pers. B/ kā aizņēmēju noslēgts aizdevuma/kredīta līgums Nr.2007/5266/HK un ķīlas/hipotēkas/ieķīlājuma līgums.

Pamatojoties uz minētajiem līgumiem, 2007.gada 28.decembrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatā atvērts jauns nodalījums Nr./numurs B/, kura II sadaļas 2.iedaļā ierakstīts aizliegums bez /Nosaukums C/rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (ieraksts Nr.2.1.). Ieraksts dzēsts 2013.gada 21.oktobrī, pamatojoties uz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413.

Savukārt, atbilstoši 2007.gada 14.novembra pirkuma līgumā noteiktajam, pamatojoties uz 2005.gada 25.maija hipotēkas līgumu Nr.05-0455548-IN/2, nodalījuma II sadaļas 2.iedaļā ierakstīts aizliegums bez AS /Nosaukums B/ rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (ieraksts Nr.1.1., pārnests no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs B/, atdalot dzīvokļa īpašumu). Ieraksts dzēsts 2008.gada 21.janvārī, pamatojoties uz 2008.gada 17.janvāra nostiprinājumu lūgumu Nr.546.

No minētā secināms, ka uz dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas brīdi atbildētājai /pers. B/ bija zināms par Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/ierakstīto aizliegumu bez AS /Nosaukums B/ (tagad – AS /Nosaukums F/) rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Lietā nav pierādījumu par to, ka nekustamā īpašuma īpašniekam un secīgi atbildētājai, kā nekustamā īpašuma pircējai, šāda rakstiska bankas piekrišana būtu bijusi.

Turklāt nav apšaubāms, ka 2007.gada 29.novembrī, noslēdzot aizdevuma līgumu/kredīta līgumu Nr.2007/5266/HK, atbildētāja apņēmās bez bankas rakstiskas piekrišanas ķīlas priekšmetu nedalīt, neatsavināt, nedāvināt un neapgrūtināt ar lietu tiesībām. Par to liecina Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs B/ierakstītā aizlieguma atzīme. Lietā nav pierādījumu par to, ka atbildētāja būtu informējusi banku par 2007.gada 22.novembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu. Kā tas izriet no 2017.gada 9.janvāra apliecinājuma Nr.IZ/216/2017, /Nosaukums D/, iepriekš /Nosaukums C/, nav izsniegusi ne kredītņēmējam, ne arī nekustamā īpašuma īpašniekam piekrišanu nekustamā īpašuma /adrese A/, izīrēšanai vai iznomāšanai (*39.lapa*).

Faktu par 2007.gada 22.novembrī noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu atbildētāja publiskojusi tikai 2015.gada 20.maijā, kad zvērināts tiesu izpildītājs izpildīja Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413 par īpašuma ieguvējas, prasītājas SIA /Nosaukums A/ ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā.

[12] Civillikuma 1415.pants noteic, ka neatļauta vai nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2008.gada tiesu prakses apkopojumā "Par Civillikuma 1415.panta piemērošanu", norādīts, ka prettiesiski nodibinātas saistības nevar radīt paliekošas sekas. Šī atziņa nostiprina praksē nosacījumu, saskaņā ar kuru neviens nevar iegūt tiesības, ja to iegūšanas pamats nav tiesisks. Tā attiecināta pamatā uz gadījumiem, kas saistīti ar īpašuma tiesību iegūšanu, kuras būtiska pazīme ir tieši iegūšanas tiesiskais pamats, tomēr ir piemērojama visām tiesiskajām attiecībām, ja vien likums nenosaka citādāk.

Minētajā tiesu prakses apkopojumā arī norādīts, ka darbības, kas pretējas likumiem, vai labiem tikumiem, likums neaizsargā. Šajā jautājumā tiesu prakse nostiprinājusi principu, saskaņā ar kuru tiesas aizsardzību nebauda tādas attiecības, kas nodibinātas, neievērojot Civillikuma 1415.pantā minētos kritērijus.

[12.1] Novērtējot iepriekš norādīto kopsakarā ar prasītājas pārstāvja paskaidrojumiem apelācijas instances tiesas sēdē, atbildētāju apelācijas sūdzībās norādītājiem apsvērumiem, apgalvojumiem, tiesas kolēģija atzīst, ka lietā konstatētie apstākļi ir šķērslis atzīt starp /pers. B/ un /pers. A/ noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu par tiesīgi nodibinātām īres tiesiskajām attiecībām.

No iepriekš norādīto pierādījumu kopuma neapšaubāmi konstatējams, ka atbildētājas /pers. B/ rīcība, izīrējot dzīvokļa īpašumu pirms lietošanas tiesību iegūšanas, neinformējot banku par noslēgto īres līgumu, nesaņemot attiecīgu rakstveida piekrišanu, par īres līguma noslēgšanas faktu informējot tikai pie jaunā īpašuma ieguvēja ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā, nav vērtējama kā labas ticības izpausme (*Civillikuma 1.pants*). Līdz ar to atzīstams, ka 2007.gada 22.novembrī noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums kā prettiesiski noslēgts darījums nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu un nekad nav bijis spēkā esošs.

Attiecībā uz /pers. A/ rīcību saistībā ar īres līguma noslēgšanu, norādāms, ka pirms īres līguma noslēgšanas viņam bija tiesības un iespējas pārliecināties vai /pers. B/ ir dzīvokļa īpašniece, kā tas norādīts īres līgumā. Atbildētājs šīs savas tiesības nav izmantojis. Atbilstoši Civillikuma 2174.panta nosacījumiem, atbildētājs ir tiesīgs vērsties ar prasību tiesā pret /pers. B/ par zaudējumu piedziņu, ja viņam tādi radušies sakarā ar prettiesiski noslēgto īres līgumu.

[13] Saskaņā ar Civillikuma 2174.pantu, uz kuru atsaukusies prasītāja, kad iznomātājs īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatās.

Kā secinājusi pirmās instances tiesa un atbildētāji nav apstrīdējuši, minētais dzīvojamās telpas īres līgums nebija reģistrēts zemesgrāmatā un prasītāja par to uzzināja tikai pēc īpašuma iegādes izsolē.

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.

Minētā tiesību norma paredz jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam pārņemt iepriekšējā īpašnieka noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, pie nosacījuma, ka tas ir tiesiski noslēgts un saistošs jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam.

Ņemot vērā iepriekš konstatēto, ka nekustamā īpašuma izīrēšana nevarēja būt tiesiska darījuma priekšmets, šāds līgums nerada tiesiskas sekas un nav saistošs prasītājai.

[13.1] Papildus norādāms, ka tiesas kolēģija nepiekrīt atbildētāju apelācijas sūdzībās apgalvotajam, ka starp prasītāju un atbildētāju /pers. A/ pastāv faktiskās īres attiecības, jo prasītāja ir izrakstījusi rēķinus par īres maksu un saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem un atbildētājs šos rēķinus ir apmaksājis.

Lietas materiālos atrodas rēķini (*100.-110.lapa*), kas izrakstīti laika periodā no 2017.gada 15.jūnija līdz 2017.gada 11.decembrim, un maksājumu uzdevumi par šo rēķinu samaksu (*111.-126.lapa*). Taču minētais apstāklis nenodibina īres tiesiskās attiecības. Tā kā atbildētājs dzīvo nekustamajā īpašumā un saņemt attiecīgus pakalpojumus, tad atbildētājam par tiem ir jāmaksā. Maksājumu pieņemšana no prasītājas puses nav uzskatāma kā gribas izpausme turpināt vai nodibināt īres tiesiskās attiecības. Kā paskaidroja prasītājas pārstāvis, šie ir vienīgie atbildētāja maksājumi, tie veikti tiesvedības laikā pirmās instances tiesā.

[14] Šādos apstākļos prasītājas SIA /Nosaukums A/ prasība pret /pers. A/ par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, atbildētāja un no viņa atkarīgo personu izlikšanu no dzīvojamās telpām - dzīvokļa Nr./numurs C/, /adrese A/, ir pilnīgi apmierināma.

Pirmās instances tiesa pamatoti apmierinājusi prasītājas prasību un apelācijas sūdzībā norādītie argumenti un apsvērumi nav pamats pretēja sprieduma taisīšanai.

[15] Novērtējot pārējos atbildētāju apelācijas sūdzībās minētos apsvērumus, tiesas kolēģija norāda sekojošo.

[15.1] Apelācijas sūdzībās atbildētāji norāda, ka pirmās instances tiesa spriedumu nav sastādījusi pašas noteiktajā termiņā, tādējādi pieļaujot procesuālo normu pārkāpumu.

No lietas materiāliem redzams, ka tiesa lietu izskatījusi 2018.gada 14.jūnijā un noteikusi datumu – 2018.gada 13.jūliju, kad spriedums būs sastādīts un pieejams tiesas kancelejā (*161.-162.lapa*). Spriedums šajā datumā netika sastādīts un lietas dalībnieki tika informēti par jaunu sprieduma sastādīšanas datumu – 2018.gada 27.jūliju (*169.lapa*).

Apstāklis, ka sprieduma noraksts tika sagatavots un parakstīts elektroniski ar drošu elektronisko parakstu 2018.gada 2.augustā, neliecina, ka spriedums nebija sastādīts tiesas noteiktajā termiņā. Turklāt nav apšaubāms, ka atbildētāji ir realizējuši savas procesuālās tiesības, Civilprocesa likumā noteiktajā termiņā sastādot apelācijas sūdzības par pirmās instances tiesas spriedumu un iesniedzot tās tiesā.

[15.2] Tiesas kolēģija nepiekrīt apelācijas sūdzībās norādītajam, ka pirmās instances tiesas spriedums ir atceļams, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu, jo tas skar atbildētājas /pers. B/ nepilngadīgās meitas /pers. C/ un dēla /pers. D/, kurš kļuvis par pilngadīgu pēc prasības celšanas, intereses. Apelatori šo apgalvojumu saistījuši ar apstākli, ka bērni ir deklarēti šajā dzīvoklī.

Atbildētājai/pers. B/ kā parādniecei un viņas ģimenes locekļiem tiesiskais pamats lietot dzīvokli Nr./numurs C/, /adrese A/, ir zudis ar spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413, jo saskaņā ar Civilprocesa likuma 620.^{5} panta pirmo daļu paziņojumu par pienākumu atbrīvot nekustamo īpašumu un nodot to ieguvējam tiesu izpildītājs izsniedz šā likuma 555.pantā noteiktajā kārtībā personai, no kuras valdījuma nekustamais īpašums izņemams (parādniekam).

Tiesību doktrīnā atzīts, ka ievešana valdījumā ir īpaša tiesiska procedūra, kurā galīgā veidā tiek pabeigta strīda noregulēšana starp agrāko un jauno īpašnieku, par kuru tiesiskajām attiecībām ir tiesas spriedums, kas prasa tā izpildīšanu, natūrā radot iespēju lietot nekustamo īpašumu, kā arī īstenot citas jaunā īpašnieka tiesības. (..) Ar ievešanu valdījumā saprotama juridiska procedūra, kurā notiek nekustamā īpašuma kā objekta atbrīvošana no tādiem šķēršļiem, kas atkarīgi no agrākā īpašnieka un traucē ieguvējam īstenot nekustamā īpašuma faktisku valdījumu (turējumu) (*Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.-86.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2014, 485.-487.lpp.*).

Tātad prasītājai nebija pamata celt prasību pret /pers. B/ ģimenes locekļu par dzīvojamās telpas īres līguma, kas noslēgts starp /pers. B/ un /pers. A/, atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un /pers. A/ izlikšanu no dzīvojamām telpām, jo minētajām personām nav tiesiska pamata lietot šo nekustamo īpašumu atbilstoši Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumam lietā Nr.C04196413.

Līdz ar to tiesas kolēģijai nav pamata atcelt pirmās instances tiesas spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 427.panta pirmās daļas 4.punktu (*apelācijas instances tiesa neatkarīgi no apelācijas sūdzības motīviem ar lēmumu atceļ pirmās instances tiesas spriedumu un nosūta lietu jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesai, ja apelācijas instances tiesa konstatē, ka tiesas spriedums piešķir tiesības vai uzliek pienākumus personai, kura nav pieaicināta lietā kā lietas dalībnieks*). Turklāt dzīvesvietas deklarēšanas fakts pats par sevi nevar būt pamats secinājumam, ka persona ir ieguvusi tiesisku pamatu lietot nekustamo īpašumu.

[15.3] Atbildētājas/pers. B/ apelācijas sūdzības arguments, ka tiesai bija pienākums apturēt tiesvedību lietā, ņemot vērā, ka ir

pasludināts fiziskas personas /pers. B/ maksātnespējas process, ka tiesa ir ignorējusi atbildētājas lūgumu un bez motivācijas to noraidījusi, nav pamatots.

Pirmās instances tiesa pieteikumu par tiesvedības apturēšanu lietā izskatījusi 2018.gada 14.jūnija tiesas sēdē un to noraidījusi, jo Civilprocesa likums šādā gadījumā neuzliek tiesai par pienākumu apturēt tiesvedību.

Maksātnespējas likuma 134.panta ceturtā daļa (*tiesas spriedums, ar kuru pasludināts fiziskās personas maksātnespējas process, ir pamats pret parādnieku ierosinātās tiesvedības apturēšanai*) un Civilprocesa likuma 215.panta 6.punkts (*tiesa var apturēt tiesvedību, ja mantiska rakstura prasībās atbildētājam ir pasludināts fiziskās personas maksātnespējas process*) nenosaka tiesai pienākumu apturēt tiesvedību lietā, ja tiek pasludināts fiziskās personas maksātnespējas process. Vērtējot lietas apstākļus un ņemot vērā to, ka izskatāmajā lietā prasība celta par dzīvojamās telpas īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un atbildētāja /pers. A/ izlikšanu no dzīvojamām telpām, tiesvedības apturēšana lietā sakarā ar atbildētājas, fiziskas personas /pers. B/ maksātnespējas procesa pasludināšanu, nav pamatota. Kā norādīts iepriekš, atbildētājai /pers. B/ kā parādniecei tiesiskais pamats lietot dzīvokli ir zudis ar spēkā stājušos Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2013.gada 26.aprīļa lēmumu lietā Nr.C04196413, kas likumīgā spēkā stājies 2013.gada 8.maijā.

[16] Civilprocesa likuma 41.panta pirmajā daļā noteikts, ka pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

No lietas materiāliem redzams, ka prasītāja samaksājusi šādus tiesas izdevumus – valsts nodevu par prasības pieteikumu 619,48 EUR (*8., 40.lapa*) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,50 EUR (*41.lapa*).

Apmierinot prasību, no atbildētājiem /pers. A/ un /pers. B/ prasītājas SIA /Nosaukums A/ labā piedzenami tiesas izdevumi - valsts nodeva 309,74 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 2,75 EUR, kopā 312,49 EUR no katra.

[16.1] Atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta otrajai daļai ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi.

Kārtību un apmēru, kādā atlīdzināmi ar lietas vešanu saistītie izdevumi, reglamentē Civilprocesa likuma 44.pants, kura pirmās daļas 1.punkta a)apakšpunkts noteic, ka izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām ir mantisks raksturs un kurās prasības summa nepārsniedz 8500 EUR, atlīdzināmi to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 30 procentiem no prasījumu apmierinātās daļas.

Prasītājai radušies izdevumi advokāta (*orderi – 9., 210.lapa, pilnvaras – 14., 79., 220.lapa*) palīdzības samaksai par lietas vešanu pirmās instances tiesā 80 EUR (*42., 43.lapa*).

Apmierinot prasību, no atbildētājiem /pers. A/ un /pers. B/ prasītājas SIA /Nosaukums A/ labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai - 40 EUR no katra

[16.2] Lietā pavisam radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu 9,37 EUR (*aprēķini – 2., 202.lapa*). Tā kā no šīs summas prasītāja ir samaksājusi 5,50 EUR un tiesa, apmierinot prasību, tos piedzinusi no atbildētājiem prasītājas labā, tad vēl nesamaksātā daļa 3,87 EUR valsts labā piedzenama no atbildētājiem: no /pers. A/ – 1,94 EUR, no /pers. B/ – 1,93 EUR.

[17] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei - 10 dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432. – 434.pantu, Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

apmierināt SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, prasību.

Atzīt par spēkā neesošu kopš tā noslēgšanas brīža 2007.gada 22.novembra dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. B/ kā izīrētāju un /pers. A/ kā īrnieku par nekustamo īpašumu – dzīvokli Nr./numurs C/, kas atrodas /adrese A/, kadastra numurs /numurs A/.

Izlikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, ar visām no viņa atkarīgām personām no telpām - dzīvokļa Nr./numurs C/, /adrese A/.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesāšanās izdevumus: valsts nodevu 309,74 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,75 EUR, izdevumus advokāta palīdzības samaksai 40 EUR, kopā 352,49 EUR.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu SIA /Nosaukums A/, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, tiesāšanās izdevumus: valsts nodevu 309,74 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,75 EUR, izdevumus advokāta palīdzības samaksai 40 EUR, kopā 352,49 EUR.

Tiesāšanās izdevumu samaksa SIA /Nosaukums A/ labā veicama: konta Nr./konta numurs/, akciju sabiedrībā /Nosaukums G/ (iepriekš /Nosaukums D/).

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,94 EUR.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 1,93 EUR.

Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa valsts labā veicama, kā saņēmēju norādot Tiesu administrāciju, reģistrācijas Nr./reģistrācijas numurs/, konta Nr./konta numurs/, saņēmēja banka: Valsts kase, norādot datus personas vai lietas identificēšanai.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamentā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Bakmane

Tiesnese Z.Cera

Tiesnese I.Pinne