ECLI:LV:AT:2022:1026.C68279620.13.S
Lieta Nr. C68279620, SKC-208/2022
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2022.gada 26.oktobrī

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Anita Čerņavska,
senators Kaspars Balodis,
senatore Zane Pētersone

izskatīja rakstveida procesā civillietu /pers. B/ prasībā pret /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un zaudējumu atlīdzības piedziņu sakarā ar /pers. C/ kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 7.jūnija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. B/ 2020.gada 20.aprīlī cēla tiesā prasību, vēlāk to precizējot, pret /pers. C/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un zaudējumu atlīdzības 1528,96 EUR piedziņu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2008.gada 9.maijā starp /pers. C/ kā īrnieci un /pers. D/ kā izīrētāju noslēgts dzīvojamās telpas Nr. /adrese/, īres līgums.

Pamatojoties uz Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļas 2017.gada 12.oktobra lēmumu, īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu zemesgrāmatā nostiprinātas SIA „JG Property", izbeidzot īpašuma tiesības /pers. D/. /pers. B/ to iegādājās 2019.gada 27.maijā, noslēdzot ar SIA „JG Property" pirkuma līgumu. Īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2019.gada 7.jūnijā.

Ar 2019.gada 1.jūlijā noslēgto cesijas līgumu prasītājs ieguva SIA „JG Property" prasījuma tiesības pret atbildētāju par pamatpakalpojumu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parāda 1143,32 EUR piedziņu.

Atbildētājai ir pamatpakalpojumu maksājumu parāds 809,74 EUR par laiku no 2019.gada 5.jūnija līdz 2020.gada 31.decembrim un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parāds 719,22 EUR (359,61 EUR par 2018.gadu un 359,61 EUR par 2019.gadu). Tādējādi no atbildētājas par labu prasītājam, kurš pēc īres līguma izbeigšanas veiks šos maksājumus, piedzenama zaudējumu atlīdzība 1528,96 EUR.

Atbildētāja 2020.gada 2.martā brīdināta par parāda 1369,06 EUR samaksas pienākumu un iespējamu vēršanos tiesā parāda nesamaksāšanas gadījumā, bet tas nav samaksāts.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1415., 1771., 1773., 1775., 1779.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.panta otro, trešo un piekto daļu, 11.^{3}panta pirmo, trešo un ceturto daļu, 12.panta pirmo, otro un trešo daļu, 28.^{2}panta pirmo un otro daļu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2021.gada 19.februāra spriedumu prasība apmierināta daļēji, izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot atbildētāju un piedzenot no atbildētājas prasītāja labā parādu 719,22 EUR un tiesas izdevumus 194,31 EUR, bet noraidot prasību daļā par zaudējumu atlīdzības piedziņu.

Tiesa atzinusi, ka pamatpakalpojumu parāda 809,74 EUR par laika posmu no 2019.gada 5.jūnija līdz 2020.gada 31.decembrim (prasības celšanas brīdī – 551,12 EUR) esība ir pierādīta. Prasītājs ir izpildījis likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrajā daļā noteikto īrnieka brīdināšanas pienākumu. Tādējādi atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 2.punktam ir pamats dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai un atbildētājas izlikšanai.

Tiesa secinājusi, ka 719,22 EUR ir nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parāds, kas atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 11.pantam (redakcijā no 2010.gada 1.septembra līdz 2021.gada 1.maijam) piedzenams no atbildētājas.

Konstatēdama, ka pamatpakalpojumu parāda uz prasības celšanas dienu un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu samaksu prasītājs nav pierādījis, tiesa atbilstoši Civillikuma 1770. un 1779.pantam prasījumu par zaudējumu atlīdzības 1528,96 EUR piedziņu noraidīja.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2021.gada 7.jūnija spriedumu prasību apmierinājusi, izbeidzot dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot atbildētāju un piedzenot no atbildētājas prasītāja labā nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu parādu 719,22 EUR un tiesas izdevumus 194,31 EUR. Atbildētājas lūgums apturēt tiesvedību lietā līdz brīdim, kad likumīgā spēkā stāsies galīgais nolēmums par dzīvokļa īpašuma atsavināšanas apstākļiem un iespējamo krāpšanu uzsāktajā kriminālprocesā, noraidīts.

[4] Atbildētāja kasācijas sūdzībā lūdz atcelt apelācijas instances tiesas spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[5] Ar Senāta senatoru kolēģijas 2022.gada 29.marta rīcības sēdes lēmumu ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar atbildētājas kasācijas sūdzību par apelācijas instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un piedzīti tiesāšanās izdevumi. Pārējā daļā spriedums stājies likumīgā spēkā.

[6] Apelācijas instances tiesas spriedums daļā, kurā ierosināta kasācijas tiesvedība, pamatots ar turpmāk minētajiem motīviem.

[6.1] Tiesa pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai.

[6.2] Atbildētājas iebildumi, ka prasība par izlikšanu celta, pamatojoties uz parādu iepriekšējai dzīvokļa īpašniecei SIA „JG Property", nav

pamatoti.

Pirmās instances tiesa analizējusi maksājumu parādu par laiku no 2019.gada 5.jūnija līdz 2020.gada 7.aprīlim, kad par dzīvokļa īpašnieku kļuva prasītājs, un pamatoti secinājusi, ka atbildētāja nav samaksājusi apsaimniekotāja izsniegtos rēķinus par sniegtajiem pamatpakalpojumiem vairāk nekā trīs mēnešu maksājumu kopsummā.

[6.3] Parāda esības vai neesības konstatēšana lietas izskatīšanas brīdī nav priekšnoteikums likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 2.punkta piemērošanai. Īres līguma izbeigšanai un īrnieka izlikšanai nepieciešams konstatēt tikai divus faktus: 1) īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja tos izmantot; 2) izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā ir brīdinājis īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Izskatāmajā lietā abi priekšnoteikumi ir konstatēti. Līdz ar to parāda samaksa pēc prasības celšanas nevar būt pamats prasības noraidīšanai.

[7] Atbildētājas kasācijas sūdzībā sakarā ar ierosināto kasācijas tiesvedību norādīts, ka tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas 2.punktu.

Prasība ir saistīta ar maksājumu parādu iepriekšējam dzīvokļa īpašniekam.

Tiesa prasību apmierinājusi, neņemot vērā, ka atbildētāja parādu ir samaksājusi.

[8] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību prasītājs norādījis, ka sūdzība nav pamatota.

Motīvu daļa

[9] Pārbaudījis sprieduma likumību Civilprocesa likuma 473.panta pirmās daļas kārtībā, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas sprieduma daļā, ar kuru apmierināta prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, ir atceļams.

[10] Tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotajiem faktiem. Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa šo uzdevumu nav izpildījusi.

[11] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2021.gada 30.aprīlim) 28.^{2}panta pirmā daļa tiesības izbeigt īres līgumu saista ar konkrētu izīrētāju, t.i., īrētās lietas īpašnieku. Tas nozīmē, ka, darījuma rezultātā mainoties īpašniekam, iepriekšējā izīrētāja likumā noteiktā tiesība izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu nevar pāriet uz jauno nekustamā īpašuma īpašnieku.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta otrajai daļai izlikšana iespējama, ja izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par īres līguma izbeigšanu sakarā ar izveidojušos īres vai pamatpakalpojumu maksājumu parādu.

Brīdinājuma mērķis ir darīt zināmu īrniekam parāda lielumu un dot iespēju nokārtot parādsaistības, tādā veidā izvairoties no dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas.

Tādējādi tiesai, skatot prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu sakarā ar pamatpakalpojumu maksājumu parādu, nepieciešams konstatēt šāda parāda esību prasītājam, par kura nesamaksāšanu atbildētāja ir brīdināta un prasība celta tiesā.

Šādā aspektā prasības priekšmetā ietilpstošo apstākļu noskaidrošanai un izvērtēšanai apelācijas instances tiesa nemaz nav pievērsusies, bet aprobežojusies vien ar parāda apmēra vairāk nekā trīs mēnešu maksājumu kopsummā konstatējumu. Arī pirmās instances tiesa, kuras sprieduma motivācijai apelācijas instances tiesa ir pievienojusies, atzīdama, ka likumā noteikto īrnieka brīdināšanas pienākumu prasītājs ir izpildījis, nav noskaidrojusi, kam un par kādu laika posmu uzkrājušos pamatpakalpojumu maksājumu parādu 562,51 EUR atbildētāja 2020.gada 2.martā ir brīdināta. Tas pats attiecas arī uz pamatpakalpojumu parāda 551,12 EUR prasības celšanas brīdī konstatējumu, jo tiesas atsauce uz apsaimniekotāja izsniegtajiem rēķiniem un parāda aprēķinu nav pietiekama, it īpaši konkrētajā gadījumā, kad ir notikusi izīrētās dzīvojamās telpas īpašnieka maiņa.

Tiesa pamatoti atzinusi, ka atbilstoši Civillikuma 1800.pantam prasītājs ar cesijas līgumu ieguva prasījuma tiesības par parāda piedziņu, nevis tiesību uz cedētā parāda pamata izbeigt īres līgumu. Tomēr tiesa, novērtējot pierādījumus lietā, kā tas pareizi norādīts kasācijas sūdzībā, ar pienācīgu rūpību nav tos analizējusi kopsakarā ar brīdinājumā norādīto parādu un prasījuma izbeigt īres līgumu pamatojumā norādītajiem apstākļiem, kas liecina, ka nav izpildītas Civilprocesa likuma 8.panta pirmās daļas prasības.

Kā iepriekš jau minēts, ja prasība ir saistīta ar dzīvojamās telpas īres jautājumiem, nepieciešams ņemt vērā likumā noteiktos priekšnoteikumus, kas jāizpilda pirms šādas prasības celšanas. Tādējādi parādam, kas izveidojies pēc prasības celšanas, un tā samaksas faktam nav juridiskas nozīmes strīda izšķiršanā.

[12] Līdz ar to Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa lietu izskatījusi, nenoskaidrojot strīda izšķiršanai visus būtiskos apstākļus, kas liedz spriedumā doto faktisko apstākļu juridisko kvalifikāciju atzīt par pamatotu un likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta sastāvam atbilstošu. Konstatētie trūkumi materiālo tiesību piemērošanā un spriedumā izdarīto secinājumu pamatošanā vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, tādēļ spriedums daļā, ar kuru apmierināta prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, atbildētājas izlikšanu un piedzīti tiesāšanās izdevumi, atceļams.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

nosprieda

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2021.gada 7.jūnija spriedumu daļā, ar kuru apmierināta /pers. B/ prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu un piedzīti tiesāšanās izdevumi, un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore A. Čerņavska

Senators K. Balodis

Senatore Z. Pētersone