Lietas arhīva Nr. CA-0348-17/4
ECLI:LV:KUAT:2017:0904.C24200815.1.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Liepājā 2017.gada 4.septembrī

Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja A.KLAIŠE
un tiesneses Z.ZAICEVA un B.ĶEIRE
ar sekretāri E.ANSULI
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu AS "DNB banka" prasībā pret /pers. E/ un /pers. F/ par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no dzīvojamās telpas sakarā ar /pers. E/ apelācijas sūdzību par Ogres rajona tiesas 2016.gada 13.decembra spriedumu.

Tiesas sēdē tiesas kolēģija

k o n s t a t ē j a

2015.gada 4.decembrī AS "DNB banka" (turpmāk - prasītāja) Ogres rajona tiesā cēlusi prasību, vēlāk to precizējot un papildinot, pret atbildētājām /pers. E/ un /pers. F/, lūdzot tiesu atzīt par spēkā neesošu 2008.gada 1.maijā starp /pers. F/ un /pers. E/ noslēgto dzīvojamās telpas /adrese/, īres līgumu, izlikt atbildētājas un visas no viņām atkarīgās personas un viņām piederošās mantas no minētā dzīvokļa īpašuma un piedzīt no atbildētājām par labu prasītājai visus tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā.

Prasība pamatota uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 1.panta otru daļu, 2.pantu, 44.pantu, Civillikuma 1., 5., 1038., 1414., 1415., 1469., 1470., 1484., 1779., 1784.pantu.

Ar Ogres rajona tiesas 2016.gada 13.decembra spriedumu prasība apmierināta, atzīstot par spēkā neesošu 2008.gada 1.maijā starp /pers. F/ un /pers. E/ noslēgto Dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvokļa īpašuma /adrese/īri. Atbildētājas izliktas ar visām no viņām atkarīgajām personām un viņām piederošajām mantām no dzīvokļa /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. No atbildētājām piedzīti tiesas izdevumi no katras 75,74 EUR un par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 8,42 EUR.

Tiesa spriedumā nodibinājusi, ka lietā nav strīda par faktiskajiem apstākļiem, proti, par to ka strīdus dzīvoklis pieder prasītājai, īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas 2011.gada 24.maijā, bet to izmanto atbildētājas /pers. E/ un /pers. F/, atsaucoties uz starp atbildētājām 2008.gada 1.maijā noslēgto īres līgumu. Prasītāja apstrīd minēto līgumu, lūdzot to atzīt par spēkā neesošu.

Tiesa konstatējusi, ka /pers. E/ līguma noslēgšanas brīdī bija 16 gadus veca.

Atsaucoties uz Civillikuma 1405. un 1408.pantu, tiesa atzinusi, ka starp atbildētājām noslēgtais darījums par strīdus dzīvokļa izīrēšanu nav spēkā, jo vienai no darījuma dalībniecēm - atbildētājai /pers. E/ kā nepilngadīgai personai nebija rīcībspējas slēgt šādu līgumu.

Tiesa secinājusi, ka īres līgumam ir fiktīvs raksturs, jo noskaidrots, ka atbildētāja /pers. E/ strīdus dzīvoklī nekad nav deklarējusi savu dzīves vietu un tajā dzīvojusi, bet faktiski tur dzīvo bijusī dzīvokļa īpašniece atbildētāja /pers. F/, kura arī maksā dzīvokļa apsaimniekotājam par komunālajiem pakalpojumiem. Īres maksu dzīvokļa īpašniecei (prasītājai) nemaksā neviena no atbildētājām.

Tiesa atsaukusies uz Civillikuma 1., 1437., 1438., 1415.pantu un konstatējusi, ka atbildētājas konkrētajā gadījumā nav rīkojušās labticīgi attiecībā pret dzīvokļa īpašnieku un īres līgumu noslēgušas bez nopietnas gribas to izpildīt, ar mērķi apiet likumu un bez tiesiska pamata izmantot prasītājai piederošu dzīvokļa īpašumu.

Tiesa noraidījusi kā nepamatotu atbildētājas atsauci uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu *(Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas fiziskas vai juridiskas persona īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi),* jo konkrētais īres līgums atzīstams par spēkā neesošu iepriekš norādīto apstākļu dēļ.

Atzīstot strīdus īres līgumu par spēkā neesošu, secināms, ka atbildētājas strīdus dzīvokli aizņēmušas nelikumīgi, tāpēc no tā izliekamas. Tiesa atzinusi, ka no dzīvokļa izliekamas abas atbildētājas, jo atbildētājas /pers. F/ pārstāvis tiesas sēdē apgalvoja, ka tajā dzīvo atbildētāja /pers. E/.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.pantu personas, kas patvarīgi - bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas - aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām.

Par spriedumu apelācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja /pers. E/, pārsūdzot spriedumu pilnā apmērā.

Apelatores ieskatā tiesa nepamatoti atzinusi īres līgumu par spēkā neesošu tā iemesla pēc, ka līguma noslēgšanas brīdī /pers. E/ bijusi nepilngadīga un viņai nebija rīcībspējas slēgt šādu darījumu. Saskaņā ar Civillikuma 1434. un 1435.pantu atbildētāja varēja piekrišanu īres līgumam dot vēlāk, tas ir – sasniedzot pilngadību. Tas, ka /pers. F/ dzīvoja strīdus dzīvoklī liecina par to, ka /pers. E/ ir piekritusi īres līgumam. Uzskata, ka starp prasītāju un atbildētāju pastāv īres tiesiskās attiecības, jo četru gadu laikā no 2011.gada 24.maija (prasītājas īpašuma tiesību iegūšana) līdz 2015.gada 4.decembrim (prasības celšana tiesā) pastāvējusi situācija, kurā atbildētāja sedza visas ar dzīvokli saistītās izmaksas, bet prasītāja par to necēla pretenzijas, kā arī nav lūgusi atbrīvot telpas. Savukārt pieņemot maksājumus, prasītāja ir uzņēmusies iznomātāja saistības, tāpēc uzskatāms, ka puses ir vienojušās par īres priekšmetu un maksu.

Atbildētāja un apelatore /pers. E/ tiesas sēdē neieradās tiesai nezināmu apstākļu dēļ, saņemts iesniegums, ka apelatore ir informēta par atbildētājas /pers. F/ veselības stāvokli. Lūdz atlikt lietas izskatīšanu, jo apelatores ieskatā lietu nav iespējams izskatīt bez atbildētājas /pers. F/ vai viņas pārstāvja klātbūtnes.

Tiesas sēdē atbildētāja /pers. F/ neieradās, tiesā saņemt iesniegums ar lūgumu atlikt lietas izskatīšanu, jo uz tiesas sēdi atbildētāja nevarot ierasties veselības problēmu dēļ. Tiesas kolēģija konstatē, ka pievienotajos izrakstos norādītas konstatētās diagnozes, rekomendācijas ģimenes ārstam, bet nav norādīts ārstēšanās režīms, kura dēļ ierašanās tiesas sēdē būtu neiespējama.

Tiesas kolēģija, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 156.pantu, atzina par neattaisnotu /pers. E/ un /pers. F/ neierašanos uz tiesas sēdi un nolēma skatīt lietu bez atbildētāju klātbūtnes, jo nepastāv Civilprocesa likuma 209. un 210.panta minētie pamati lietas izskatīšanas atlikšanai.

Tiesas sēdē prasītājas AS "DNB banka" pilnvarotais pārstāvis /pers. G/ prasību uzturēja uz norādītajiem argumentiem un lūdza to apmierināt. Papildus paskaidroja, ka par īres līgumu prasītāja uzzinājusi, kad tiesu izpildītājam bija jāieved banka nekustamā īpašuma valdījumā. Uzskata, ka pastāv vairākas pazīmes, ka īres līgums ir fiktīvs. Piemēram, līgums ar atpakaļejošu datumu noslēgts ar tuvu radinieku, komunālos maksājumus veic iepriekšējā īpašniece, kā arī no līguma summas nodokļus VID nav maksājusi neviena no atbildētājām.

Civillietu tiesas kolēģija, noklausoties prasītājas pārstāvja paskaidrojumus un iepazīstoties ar rakstveida pierādījumiem, uzskata, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un prasība par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un atbildētājas /pers. E/ izlikšanu no dzīvojamām telpām ir pamatota un apmierināma.

Ogres rajona tiesas 2016.gada 13.decembra spriedums daļā par atbildētājas /pers. F/ izlikšanu no dzīvokļa /adrese/ ir stājies likumīgā spēkā, jo atbildētāja /pers. F/ spriedumu nav pārsūdzējusi.

No lietas materiāliem redzams, ka nekustamais īpašums /adrese/ līdz 2011.gada 24.maijam bija reģistrēts uz atbildētājas /pers. F/ vārda. Pamatojoties uz 2007.gada 27.augusta ķīlas līgumu noteikts aizliegums bez prasītājas rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām (lietas 20.-23.lapa).

2008.gada 1.maijā starp atbildētājām noslēgts nekustamā īpašuma /adrese/ īres līgums. Atbildētāja/pers. F/ izīrējusi minēto dzīvojamo telpu atbildētājai /pers. E/. No līguma 3.punkta redzams, ka īres maksa Ls 20 000 samaksāta uz priekšu.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2011.gada 17.janvāra lēmumu uz prasītājas vārda zemesgrāmatā nostiprināts nekustamais īpašums /adrese/ un prasītāja ievesta minētā nekustamā īpašuma valdījumā (lietas 16.-18.lapa).

2011.gada 1.novembrī ar zvērināta tiesu izpildītāja Gintera Hmeļevska sastādītu aktu Nr.660 atbildētājas /pers. E/ klātbūtnē prasītāja ievesta nekustamā īpašuma /adrese/ valdījumā (lietas 36.lapa).

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.

Taču Civillikuma 2126.pants paredz, ka ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām. Tādējādi ar ierakstu zemes grāmatā īrnieks nodrošina sevi gadījumam, ja līguma priekšmets tiktu atsavināts. Īre ir uz līguma pamata dibināta saistību tiesība un tā rodas ārpus zemesgrāmatu ieraksta un tās pastāvēšana nav atkarīga no ieraksta zemesgrāmatā, bet ar ierakstu tiek panākts ierakstītās saistības spēks attiecībā pret trešajām personām.

Tiesas kolēģija atzīst, ka pie šādiem apstākļiem prasītājai nav saistošs atbildētājas īres līgums, jo, iegādājoties nekustamo īpašumu, prasītājai par šādu īres līgumu nekas nebija zināms.

Bez tam strīdus īres līguma noslēgšanas brīdī nekustamajam īpašumam bija noteikts aizliegums bez prasītājas rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

Civillikuma 1081.pants paredz, ja īpašnieka rīcība par nekustamu īpašumu aprobežota ar tiesas lēmumu vai ar līguma vai testamenta noteikumu, tad šis aizliegums ir spēkā pret trešām personām tikai tad, kad tas ierakstīts zemes grāmatās. Par noslēgto īres līgumu atbildētāja /pers. F/ prasītāju kā kreditoru nebija informējusi un tās atļauju nebija saņēmusi.

Pie šādiem apstākļiem ir pamats uzskatīt, ka atbildētājai /pers. F/ nebija tiesiska pamata noslēgt īres līgumu, zinot, ka zemesgrāmatā noteikts aizliegums.

Tiesas kolēģija konstatē, ka 2008.gada 1.maijā, kad noslēgts strīdus īres līgums, atbildētāja bija 16 gadus veca, t.i. bija nepilngadīga.

Saskaņā ar Civillikuma 1405.pantu, lai darījumam būtu tiesīgs spēks, ir vajadzīgs, lai tā dalībniekiem būtu tiesībspēja un rīcībspēja šā darījuma taisīšanai; pretējā gadījumā darījums nav spēkā.

Savukārt Civillikuma 1408.pants nosaka, ka rīcībspējas trūkst nepilngadīgajiem.

Tādējādi darījums – noslēgtais īres līgums, nevar būt spēkā, jo atbildētājai /pers. E/ līguma noslēgšanas brīdī nebija rīcībspējas. Lietā nav iegūti pierādījumi, ka nepilngadīgās personas vārdā būtu rīkojušies viņas likumiskie pārstāvji vai būtu saņemta bāriņtiesas atļauja darījuma veikšanai, ko apliecina Ogres bāriņtiesas izziņa (lietas 75.lapa).

Tiesas kolēģija konstatē, ka no lietas materiāliem izriet, ka apsaimniekošanas maksu un maksu par pakalpojumiem pēc īres līguma noslēgšanas turpinājusi veikt atbildētāja /pers. F/ (lietas 69.-71.lapa), kas gan neliecina par to, kurš dzīvo strīdus dzīvoklī. Taču pirmās instances tiesas sēdē atbildētājas /pers. F/ pārstāvis norādījis, ka viņa arī uzturas strīdus dzīvoklī.

Pirmās instances tiesa pamatoti konstatējusi, ka prasītājai kā strīdus dzīvokļa īpašniecei neviens īres maksu nav maksājis, neskatoties uz to, ka atbildētājai /pers. F/ bija zināms, ka viņas īpašumā esošais dzīvoklis realizēts izsolē.

Pirmās instances tiesa pamatoti atsaukusies uz Civillikuma 1.pantu, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības un, ka saskaņā ar Civillikuma 1437. un 1438.pantiem gribas īstumam darījumos jābūt nopietnam, bet ja griba izteikta tikai izskata pēc, tad tai nav nekādu tiesisku seku.

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

Apelatores argumentus, ka viņa strīdus dzīvoklī dzīvojusi 2010.gada 16.septembrī, kad sasniegusi pilngadību, tādējādi dodot piekrišanu noslēgtajam darījumam, tiesas kolēģija vērtē kritiski, jo lietā nav konstatēts, ka apelatore vispār ir izmantojusi konkrētās telpas. Bez tam nevar dot piekrišanu darījumam, ko noslēgusi rīcībnespējīga persona un kam nav tiesisks spēks. Bez tam atbildētājas /pers. F/ pārstāvis pirmās instances tiesas sēdē paskaidrojis, ka dzīvoklī faktiski uzturas tā bijusī īpašniece atbildētāja /pers. F/.

Apelatore norādījusi, ka no 2011.gada 24.maijam līdz prasības celšanai prasītāja nav cēlusi pretenzijas par to, ka bijusī īpašniece aizņem telpas un maksā apsaimniekošanas maksu. Apelatore uzskata, ka tādējādi starp prasītāju un atbildētāju pastāv faktiskās īres tiesiskās attiecības.

Tiesas kolēģija secina, ka no apelācijas sūdzības teksta nav izprotams, par kuru atbildētāju ir runa, jo maksājumus veikusi atbildētāja /pers. F/, kas tiesas spriedumu nav pārsūdzējusi, bet tie attiecināti uz apelatori.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka atbildētājas veiktie maksājumi ir novērtējami naudā un sniedz labumu prasītājai. Lietā nav iesniegts neviens pierādījums tam, ka apelatore būtu veikusi jebkādus maksājumus, tādēļ šādus apelācijas sūdzības argumentus nevar atzīt par pamatotiem.

Pie šādiem apstākļiem atzīstams par spēkā neesošu 2008.gada 1.maijā starp atbildētājām noslēgtais īres līgums par dzīvokli /adrese/.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.pantu, personas, kas patvarīgi- bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas- aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām.

Tādējādi atbildētāja /pers. E/ izliekama no dzīvokļa /adrese/, ar visām no viņas atkarīgajām personām un viņai piederošajām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no atbildētājas par labu prasītājai piedzenama ½ no nomaksātās valsts nodevas 71,14 EUR

un ½ no tiesāšanās izdevumiem 4,60 EUR, jo spriedums par valsts nodevas un izdevumu piedziņu no atbildētājas /pers. F/ stājies spēkā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu no atbildētāja par labu valstij piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi par tiesas pavēstu piegādāšanu 16,71 EUR.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 194., 430., 432. un 434.pantu tiesas kolēģija

n o s p r i e d a

Prasību apmierināt.

Atzīt par spēkā neesošu 2008.gada 1.maijā starp /pers. F/, personas kods /personas kods/, un /pers. E/, personas kods, /personas kods/, noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvokļa /adrese/, īri.

Izlikt /pers. E/, personas kods /personas kods/, ar visām no viņas atkarīgām personām un viņai piederošām mantām no dzīvokļa /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu AS "DNB banka", reģistrācijas Nr. 40003024725, nomaksāto valsts nodevu 71,14 EUR (septiņdesmit viens *euro* un 14 centi) un tiesāšanās izdevumus 4,60 EUR (četri *euro* un 60 centi).

Piedzīt no /pers. E/, personas kods /personas kods/, par labu valstij izdevumus par tiesas pavēstu piegādāšanu 16,71 EUR (sešpadsmit *euro* un 71 cents) nosakot, ka šī summa iemaksājama Tiesu administrācijai, reģistrācijas Nr. 90001672316, Valsts kase, BIC kods TRELLV22, kontā Nr. LV51TREL2190458019000.

Noteikt /pers. E/ termiņu desmit dienas sprieduma labprātīgai izpildei no sprieduma spēkā stāšanas dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Kurzemes apgabaltiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 18.septembrī.

Priekšsēdētaja A.KLAIŠE

Tiesnese Z.ZAICEVA

Tiesnese B.ĶEIRE