Lieta Nr.C39122315
283-16

S P R I E D U M S
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2016.gada 18.martā

Valmieras rajona tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis J.Grīnbergs
ar tiesas sēžu sekretāri S.Ādamsoni
piedaloties prasītāja pārstāvim /pers. A/, atbildētāja pārstāvim /pers. B/
atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. C/ prasībā pret /pers. D/ par valdījuma atjaunošanu uz nekustamo īpašumu.

Aprakstošā daļa

/pers. C/ (turpmāk prasītājs) cēlis tiesā prasību pret /pers. D/ (turpmāk atbildētājs), kurā lūdz atjaunot prasītāja valdījumu uz māju /adrese/, Valmieras pagastā, Burtnieku novadā; piedzīt no atbildētāja ar tiesvedību saistītos izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 2014. gada 15. augustā prasītājs ar atbildētāju noslēdzis mājas īres līgumu attiecībā uz mājas /adrese/ īri. Saskaņā ar 2014.gada 15.oktobra papildinājumu pie līguma puses vienojušās, ka īres līgums tiek pagarināts līdz 2017.gada 15.augustam. Minētajos papildinājumos atrunāts, ja, līgumslēdzējiem vienojoties, līgums tiek izbeigts pirms termiņa, izīrētājs atmaksā īrniekam atlīdzinājuma vērtību proporcionāli atlikušajiem mēnešiem līdz līguma termiņa beigām. No iepriekš minētā neapšaubāmi izrietot, ka līgums pirms termiņa var tikt izbeigts tikai pusēm vienojoties.

2015.gada augustā no atbildētāja saņēmis mutisku paziņojumu, ka viņš plāno prasītāju ar ģimeni bez tiesas sprieduma izlikt no īrētās mājas. 2015.gada 17.augustā saņēmis informāciju, ka atbildētājs bez viņa atļaujas, iesaistot atslēgu servisa uzņēmuma pakalpojumus, iekļuvis īrētajā īpašumā, pārņēmis to valdījumā un nomainījis atslēgu. Rezultātā prasītājs ar ģimeni vairs nevarot iekļūt īrētajā dzīvesvietā.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28. pantu, ja atbildētājs uzskatījis, ka līgums ir lauzts, viņam bija jāvēršas tiesā, nevis patvarīgi jāuzņemas tiesu izpildītāja funkcijas. Policija pēc viņa iesnieguma atteikusies uzsākt kriminālprocesu, uzskatot, ka notikušajā ir civiltiesiska strīda pazīmes.

Atsaucas uz Civillikuma 921., 924.pantu regulējumu. Tiesību zinātnē esot norādīts, ka ar valdījumu vienmēr saistāms pieņēmums, ka tas ir tiesīgs un labticīgs, kamēr nav pierādīts pretējais. Valdījuma atjaunošanas prasībās prasītājam nav jāpierāda sava valdījuma tiesīgums, bet gan atbildētājam jāpierāda, ka prasītājs valdījumu ieguvis no viņa paša prettiesīgi. Prasību par valdījuma traucēšanu vai atņemšanu varot celt gada laikā no tā brīža, kad valdītājs dabūjis zināt par valdījuma atņemšanu.

Atbildētājs rakstveida paskaidrojumos norādījis, ka iebilst, ka ar prasītāju vienojušies, ka īres līgums ir pagarināts līdz 2017. gada 15. augustam. 2014. gada 9. oktobrī saņēmis no prasītāja e- pasta vēstuli, ka piekrīt piedāvājumam, ja papildinājumi pie līguma apmierinot to varot abpusēji parakstīt, noskanēt un nosūtīt viens otram e-pastā. Papildvienošanās atsūtīta bez prasītāja paraksta kā projekts. Papildvienošanos parakstījis un nosūtīju pa e-pastu prasītājam. Tā kā prasītājs no savas puses ilgstoši neparakstījis papildinājumus, uzskatījis, ka papildvienošanās nav spēkā.

Sakarā ar to, ka papildinājumi līdz galam neesot noformēti un ņemot vērā, ka prasītājs sabojājis dažas manas mājā un dažas izvedis, 2015.gada 12.maijā paziņojis prasītājam, ka līgums netiks pagarināts ar 2015. gada 15. augustu. 2015. gada augustā notikusi mutiska saruna ar prasītāju par mājas atbrīvošanas termiņiem. Tā kā prasītājs izteicies, ka viņam nav kur dzīvot, atļāvis turpināt lietot māju līdz laikam, kamēr atrod dzīvokli. 2015. gada 29. augustā prasītājs atsūtījis e-pasta vēstuli, kurā apliecinājis, ka īres līguma termiņš ir līdz 2015. gada 17. augustam, un mantas izvākšot 2-3 dienu laikā un ka viņam tādā gadījumā ir jāatmaksā kompensācija par mājā veiktajiem ieguldījumiem. Mantas prasītājs izvedis 30. un 31.augustā. No šādām prasītāja darbībām redzams, ka prasītājs pieņēmis īres līguma izbeigšanu un brīvprātīgi atbrīvojis māju. Depozīta atmaksu veicis pilnībā.

Prasītāja pārstāvis tiesas sēdē prasību uzturēja spēkā. Papildus prasības pieteikumā norādītam paskaidroja, ka papildinājumi esot spēkā, jo atbildētājs atzinis, ka tos ir parakstījis. Līgumu varot noslēgt ar konkludentām darbībām. Noliedz, ka prasītājs būtu labprātīgi izvācies no mājas, bijušas nomainītas atslēgas un dota iespēja no mājas izvākt mantas. Šobrīd māju apdzīvojot pats atbildētājs ar ģimeni. Atbildētāja iesniegto e-pasta saraksti atzīst par autentisku. 29.augusta e-pasta vēstulē prasītājs nav piekritis īres līguma izbeigšanai, tikai norādījis, ka vēlas saņemt mantas. Domā, ka papildinājumu 4.punkts ļauj izbeigt īres līgumu tikai pusēm vienojoties. Prasītājam pašam piederot nekustamais īpašums, taču tas šobrīd neesot apdzīvojams. Nevar paskaidrot sīkāk, kur šobrīd prasītājs dzīvo. Viņš esot uzņēmējs, ģimenē 4 cilvēki un dzīves vietu esot atradis.

Atbildētāja pārstāvis tiesas sēdē prasību neatzina. Paskaidroja, ka prasītājs neesot pierādījis, ka parakstītie papildinājumi būtu nosūtīti atbildētājam. Starp pusēm vispār neesot bijusi vienošanās par remonta darbu veikšanu, prasītājs vienkārši nostādījis atbildētāju fakta priekšā. Domā, ka 29.augusta e-pasta vēstule apstiprina, ka prasītājs nonācis pie secinājuma, ka īres attiecības ir jāizbeidz. Atlīdzība esot samaksāta un abas puses izbeigušas īres līgumu. Atbildētāja atsaukšanos uz papildinājumiem e-pastā skaidro kā kļūdu. Nepastāv strīds, ka atbildētājs nomainījis mājas atslēgas. Domā, ka īres līguma izbeigšana bijusi tiesiska, to paredzot īres līguma 3.3 punkts, papildinājumi šo punktu neatceļ. Atbildētājs piedāvājis prasītājam izmantot mājas daļu līdz laikam, kamēr atrod citu dzīves vietu.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi lietas dalībniekus, liecinieces liecības un iepazinusies ar rakstveida pierādījumiem, uzskata, ka prasība ir noraidāma.

2014.gada 15.augustā pušu starpā noslēgts īres līgums, ar kuru atbildētājs ir izīrējis prasītājam māju /adrese/ ar kopējo platību

150m^2. Tiesai nav šaubu, ka īres priekšmets ir domāta māja, kas atrodas /adrese/, Valmieras pagasts, Burtnieku novads. Līgumā nolīgta īres maksa 400 EUR mēnesī. Īres līgums noslēgts uz laiku līdz 2015.gada 15.augustam.

Lietā pastāv strīds, vai pušu attiecības regulē arī 2014.gada 15.oktobra papildinājumi pie īres līguma, kas paredz, ka īres maksa tiek noteikta 350 EUR mēnesī un ka īres līguma termiņš tiek pagarināts līdz 2017.gada 15.augustam (lietas lapa 11).

Tiesa pievienojas prasītāja viedoklim, ka šie papildinājumi ir abu pušu akceptēti un abām pusēm ir saistoši.

Kā izriet no pušu paskaidrojumiem un tiesai iesniegtās pušu sarakstes e-pastā (lietas lapa 23-26). Prasītājs ir nosūtījis atbildētājam šādu papildinājumu projektu, atbildētājs tos ir akceptējis, parakstījis un noskanētu nosūtījis atpakaļ prasītājam. Civillikuma 1431.pants nosaka, ka akta parakstīšana uzskatāma par piekrišanu šim aktam. Paraksts faktiski pauž darījuma dalībnieka gribas formu stāties šajā darījumā. Arī atbildētāja sieva /pers. E/ tiesai liecināja, ka 2014.gada oktobrī prasītājs zvanījis un informējis, ka mājā ieguldījis līdzekļus un prasījis, lai tos atlīdzina. Neesot bijuši gatavi maksāt, tādēļ bijuši spiesti parakstīt prasītāja sagatavoto vienošanos, kas paredz īres maksas samazināšanu, lai atlīdzinātu ieguldītos līdzekļus.

Atbildētāja atsaukšanās uz to, ka nav saņēmis pretī prasītāja parakstītu papildinājumu eksemplāru konkrētā lietā nav izšķiroša nozīme, jo atbildētājam bija iespēja konstatēt, ka pretējā puse šo darījuma aktu ir akceptējusi un pilda, piemēram, turpmāk makā īres maksu 350 EUR mēnesī. Tiesas ieskatā, uz šo situāciju var attiecināt Civillikuma 1488.panta regulējumu, ka darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts. Abas puses ar konkludentām darbībām ir ļāvušas viena otrai saprast, ka papildinājumi pie īres līguma ir noslēgti. Pie tam, paša atbildētāja atsaukšanās e-pastā nosūtītā īres līguma uzteikumā (lietas lapa 27) uz 2015.gada 15.augusta papildinājumiem skaidri parāda, ka viņš tos ir atzinis par spēkā esošiem un abiem saistošiem.

2015.gada 12.maijā atbildētājs rakstiski ar e-pasta starpniecību (papildinājumu 6.punktā puses ir vienojušās par korespondences apmaiņu e-pastā) ir paziņojis prasītājam, ka ar 2015.gada 15.augustu vienpusēji izbeidz īres līgumu, pamatojoties uz īres līguma 3.3punktu.

Tiesa uzskata, ka atbildētājam bija šādas īres līgumā pielīgtas tiesības īres līgumu pirmstermiņa lauzt un no šāda aspekta viņa rīcība ir tiesiski pamatota. Īres līguma 3.3.punkts paredz, ka izīrētām ir tiesības vienpusēji pārtraukt līgumu, par to rakstiski brīdinot īrnieku vienu mēnesi iepriekš. Tiesa secina, ka pušu noslēgtie īres līguma papildinājumi nav atcēluši līguma 3.3.punktu.

Lai arī papildinājumu 4.punkts nosaka, "ja līgumslēdzējiem vienojoties līgums tiek izbeigts pirmstermiņa, izīrētājs atmaksā īrniekam atlīdzinājuma vērtību...", tas neparedz, ka tiek atcelta vai grozīta 3.3.punktā pielīgtā tiesība. Puses dažādi traktē šo papildinājumu 4.punkta saturu, tajā skaitā, prasītājs uzskata, ka tas paredz, ka līgums var tikt izbeigts pirmstermiņa tikai pusēm vienojoties. No Civillikuma 1504., 1505.pantiem izriet, ka, iztulkojot darījumu, jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, ja rodas šaubas par vārdu nozīmi, jāievēro to jēgums un darījuma dalībnieku skaidri izsacītais vai kā citādi izrādītais nodoms. Tādejādi primāri ir jāpiemēro gramatiskā tulkošana. Piemērojot to, tiesa nesaskata, ka papildinājumu 4.punktā būtu ietverts nosacījums, ka līgumu var izbeigt pirms termiņa tikai pusēm vienojoties. Šis punkts paredz nosacījumu, pie kāda izīrētājam iestājas pienākums atmaksāt naudu. Tiesa uzskata, ka prasītājam, ja tas vēlējās pielīgt šādu nosacījumu (uz kādu tas šobrīd uzstāj), bija papildinājumos jāizsakās daudz skaidrāk. No šāda aspekta Civillikuma 1509.panta tvērumā prasītāju var uzskatīt par kreditoru, jo tas vēlas ar šo darījumu uzlikt atbildētājam papildus pienākumu (neļaut izbeigt īres līgumu pirms termiņa un nodrošināt prasītāju ar dzīvojamo telpu) un vēlas šobrīd paplašināt savu tiesību apjomu.

No pušu sarakstes redzams, ka prasītājs sākotnēji ir iebildis īres līguma izbeigšanai, norādot, ka ir bijusi vienošanās par īres līguma termiņu līdz 2017.gada 15.augsutam, likums "Par dzīvojamo telpu īri" un līguma papildinājumi neparedzot šādas izīrētāja tiesības un viņam neesot iespēju atrast citu dzīves vietu. Neskatoties uz to, 2015.gada 17.augsutā, laikā, kad prasītājs izīrētā mājā neuzturējās, atbildētājs nomainīja izīrētai mājai durvju atslēgas, šādi faktiski liedzot prasītājam turpināt lietot īrēto dzīvojamo telpu.

Lai arī tiesa secināja, ka atbildētājam bija tiesības izbeigt īres līgumu pirms termiņa, konstatējams, ka atbildētājs ir ignorējis likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28. panta regulējumu, kas nosaka, ka īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos; ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā. Konkrētā gadījumā, ja pušu starpā pastāvēja strīds par īres līguma (un tā papildinājumu) nosacījumiem un prasītājs atteicās atbrīvot māju, atbildētājam bija jāceļ tiesā prasība par īres līguma izbeigšanu.

Tajā pašā laikā tas neizslēdz, ka īres līguma izbeigšanas tiesiskuma pārbaude tiesā nevar notikt arī šīs lietas ietvaros, jo prasītājs faktiski ir apstrīdējis izīrētāja īres līguma uzteikumu. No šī aspekta raugoties, tiesa jau secināja, ka atbildētājam šīs tiesības bija, taču viņš ir pārkāpis likumā noteikto izlikšanas procedūru.

Neskatoties uz to, ka konkrētā gadījumā ir pieļauts šis formālais likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28. panta pārkāpums, tiesas ieskatā, nav pietiekams pamats atjaunot prasītājam valdījuma tiesības uz atbildētājam piederošo nekustamo īpašumu. To tiesa pamato ar sekojošiem argumentiem.

Pirmkārt, prasītājs lai arī sākotnēji ir iebildis īres līguma izbeigšanai, pēc tam ar savām darbībām faktiski ir piekritis dzīvojamo telpu pamest, tātad īres attiecības pārtraukt. To netieši apliecina prasītāja e-pasta sarakste ar atbildētāju (lietas lapa 31), kurā viņš prasa apliecināt, ka īres līgums ir izbeigts ar 2015.gada 17.augustu, ja atbilde ir apstiprinoša, lūdz nodrošināt iespēju piekļūt viņa mantām (to izvākšanu no mājas) un atmaksāt kompensāciju par mājā veiktiem ieguldījumiem. Šajā sarakstē prasītājs neprasa nodrošināt viņa iekļūšanu turpmākai dzīvošanai šajā mājā. Pretējā puse šim prasītāja piedāvājumam ir piekritusi- viņa mantas ir atdotas, un kompensācija ir samaksāta. Arī lieciniece /pers. E/ tiesai liecināja, ka pēc atslēgu nomaiņas ar prasītāju esot vienojušies, ka viņš izvāks mantas un māju atbrīvos. Piedāvājuši prasītājam, ja viņam nav kur palikt, viņš var turpināt dzīvot mājas daļā, no kā viņš atteicies. Vienojušies atmaksāt ieguldīto naudu. Tiesa uzskata, ka šādi abas puses ar savām darbībām ir akceptējušas īres tiesisko attiecību izbeigšanos.

Otrkārt, tiesas ieskatā, prasītājs ceļot šo prasību tiesā ignorē Civillikuma 1.pantā iestrādāto labas ticības principu, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Šī principa ievērošana nozīmē, ka personai savu tiesību realizācijā ir arī jārespektē otras personas intereses, tiesību realizācijai jābūt samērīgai un taisnīgai pret otru pusi. Saskaņā ar šo principu personai var tikt liegta subjektīvo tiesību izlietošana, ja izrādās, ka otras puses pretējās intereses saskaņā ar likuma mērķi un konkrētiem lietas apstākļiem atzīstamas par svarīgākām (K.Balodis, Jurista vārds, 2002.gada 3.decembris).

Atbildētājam pieder īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese / pagastā, Burtnieku novadā, kas saskaņā ar Civillikuma 1036., 1038.pantiem dod viņam pilnīgas varas tiesību pār lietu, lietu valdīt un iegūt no tās visus labumus. No /pers. E/ liecībām izriet, ka atbildētāja ģimene ir atgriezusies no dzīves ārzemēs un māja viņiem bijusi nepieciešama pašiem dzīvošanai. Viņa arī apstiprināja, ka mājā šobrīd dzīvojot viņu (atbildētāja) ģimene. Lieciniece domājot, ka prasītājam ir kur dzīvot, tādēļ nesaprot kādēļ celta šāda prasība. Tiesa arī secina, ka atbildētājs pietiekami savlaicīgi ir informējis prasītāju par savām interesēm pašam apdzīvot savu īpašumu.

Prasītājs šīs atbildētāja intereses šobrīd ignorē, pie tam, prasītājs nav pamatojis un pierādījis, ka valdījuma atjaunošana šobrīd nav tikai formāla, un tieši, viņam (viņa ģimenei) patiešām nav citas dzīves vietas un nav iespējams tādu iegūt, tādejādi viņa tiesību aizskārums salīdzinājumā ar atbildētāju būtu svarīgāks. Kā izriet no publiski pieejamā zemesgrāmatas reģistra informācijas, prasītājam pieder divi nekustamie īpašumi, tajā skaitā, māja /adrese/, ko prasītājs ieguvis uz 2015.gada 16.jūnija pirkuma līguma pamata. Prasītājs nav pietiekami argumentēti pamatojis, kādēļ nevar mitināties savā īpašumā un kādēļ ar šo prasību faktiski vēlas atbildētāja ģimenes izlikšanu no tai piederoša īpašuma. Tiesa nevar akceptēt tādu tiesisku risinājumu, kas rastos pēc prasības apmierināšanas un kas pēc savas būtības nebūtu taisnīgs. Tiesa ņem arī vērā, ka īres līgums jebkurā gadījumā bija terminēts un prasītājam bija jārēķinās ar to, ka māja viņam būs jāatbrīvo.

Lietas izspriešanai nav būtiskas nozīmes prasītāja atsaucei uz Civillikuma 921., 924.pantu, jo tiesa jau argumentēja, kādēļ prasītāja valdījuma tiesības ir izbeigušās, turklāt, atbildētāja īpašuma tiesības sevī ietver arī valdījumu pār lietu.

Rezolutīvā daļa

Tiesa, vadoties no Civilprocesa likuma 190., 193.pantiem, nosprieda:

Pilnībā noraidīt /pers. C/ prasību pret /pers. D/ par valdījuma atjaunošanu uz nekustamo īpašumu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas Vidzemes apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Valmieras rajona tiesā.

Pilna sprieduma sastādīšanas datums- 2016.gada 1.aprīlis.

Tiesnesis: J.Grīnbergs