Lietas Nr. C34037114
Lietas arhīva Nr. C-0371-14/2

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Saldū, 2014.gada 29.jūlijā

Saldus rajona tiesa šādā sastāvā:

tiesnese S.Ozola

ar tiesas sēžu sekretāri I.Āboliņu,

piedaloties prasītāja /pers. A/ pilnvarotajai pārstāvei zv. advokātei Mārai Dankbārei, atbildētājai /pers. B/, viņa pilnvarotajam pārstāvim /pers. C/ un trešajai personai bez patstāvīgiem prasījumiem atbildētājas pusē /pers. D/,

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par īres līguma attiecību atjaunošanu.

Aprakstošā daļa

Prasītājs/pers. A/ tiesā cēlis maza apmēra prasību pret atbildētāju /pers. B/ par īres līguma attiecību atjaunošanu, kurā lūgts atjaunot /pers. A/ īres līguma attiecības par dzīvokļa /adrese A/, īri. Prasība pamatota uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.pantu.

Prasības pieteikumā norādīts, ka prasītājs 2002.gada 1.jūlijā noslēdza ar atbildētāju /pers. B/ dzīvojamo telpu īres līgumu par dzīvojamās telpas 46 m^2 kopplatībā, sastāvošas no 2 istabām, virtuves, vannas istabas un tualetes, īri. Neskatoties uz defektu līguma tekstā, ka tajā nav norādīta šī dzīvokļa atrašanās vieta, no pārējiem dokumentiem to kontekstā nepārprotami ir saprotams, ka šis dzīvoklis atrodas /adrese/, ko pierāda fakti, ka prasītājs šajā dzīvoklī ir deklarējis dzīvesvietu jau kopš 1996.gada 2.augusta, veicis pārskaitījumus atbildētājai tieši par šī dzīvokļa īri pušu norunātajā apmērā, kā arī norēķinājies par patērēto elektroenerģiju tieši par šo dzīvokli. Dzīvoklis ir ticis izīrēts uz nenoteiktu laiku.

2013.gada 18.janvārī, pēc īslaicīgas prombūtnes atgriežoties dzīvoklī, prasītājs konstatēja, ka viņš tajā netiek, jo durvīm ir nomainīta slēdzene. Par šo faktu viņš vērsies policijā, taču saņēmis paziņojumu, ka kriminālprocess netiek uzsākts un strīds ir risināms tiesas ceļā. Dzīvoklī atrodas visa prasītāja iedzīve, sadzīves lietas, televizors, trauki, gāzes plīts ar baloniem u.c., kuru lietošana prasītājam arī ir tikusi liegta, sākot ar 2014.gada 18.janvāri.

No dzīvokļa izīrētājas /pers. B/ nekādi brīdinājumi par īres līguma izbeigšanu prasītājam nav sūtīti, tāpēc viņš uzskata, ka atbildētāja kā izīrētāja ir rīkojusies klaji prettiesiski, pārkāpjot likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.panta normas. Dzīvoklī kopš 2014.gada 27.janvāra ir deklarēta vēl viena persona /pers. D/.

2014.gada 28.martā tiesā saņemti atbildētājas /pers. B/ paskaidrojumi, kuros norādīts, ka prasību neatzīst pilnībā un uzskata, ka tā ir noraidāma. Lietā nepastāv strīds par to, ka puses 2002.gada 1.jūlijā noslēdza dzīvojamo telpu īres līgumu par dzīvojamās telpas /adrese/, īri. Savukārt kopš 2008.gada septembra mēneša prasītājs nedzīvo /adrese B/. Atbildētāja ir saņēmusi informāciju no mājas /adrese/, citu dzīvokļu īrniekiem, ka dzīvokļa Nr.7 īrnieks izīrētajā dzīvoklī nedzīvo. Tomēr, ņemot vērā, ka prasītājs veicis īres līgumā noteikto maksu par īri, atbildētāja nekad nav liegusi lietot īres līgumā noteikto dzīvojamo telpu.

Apsekojot ēku /adrese/, atbildētāja 2014.gada 18.janvārī tiekoties ar prasītāju, lūdza prasītājam paskaidrojumus par apstākļiem, kādēļ viņš nedzīvo izīrētajā dzīvoklī, tādejādi to bojājot no mitruma, kurš rodas no dzīvokļa neapsildīšanas. Prasītājs nevēlējās neko paskaidrot, bet gan atbildēja, ka nevēlas vairāk īrēt dzīvokli, pēc kā aizgāja projām no dzīvokļa. Savukārt, sarunas laikā atbildētāja lūdza nodot dzīvokļa atslēgas, pēc kā prasītājs atbildēja, ka viņam nav šī dzīvokļa atslēgas, bet dzīvokli atslēdzis ar līdzīgu atslēgu. Pēc prasītāja aiziešanas, atbildētāja par saviem līdzekļiem veica durvju slēdzenes nomaiņu, jo tika apdraudēta dzīvokļa drošība. Par to, ka prasītājs vēlētos turpināt īres attiecības, atbildētāja no prasītāja nav saņēmusi nekādus norādījumus vai lūgumus.

Tāpat atbildētāja uzskata, ka nebija nepieciešams brīdināt prasītāju par īres līguma izbeigšanu, jo atbildētājai nekad nav bijis nolūks pārtraukt īres līgumu, jo prasītājs šajā dzīvoklī dzīvo ilgstoši, no 90.-to gadu vidus, un tas atbildētājai ir radījis drošību par prasītāja patiesiem nolūkiem dzīvot izīrētajā dzīvoklī.

Sakarā ar prasītāja Saldus rajona tiesai iesniegto prasības pieteikumu, atbildētāja uzzinājusi, ka prasītāja faktiski dzīvo /adrese C/, kas varētu būt par iemeslu, kādēļ prasītājs vairāk nav izrādījis interesi par dzīvokļa /adrese B/, turpmāko īri.

/pers. A/ pilnvarotā pārstāve zv. advokāte Māra Dankbāre tiesas sēdē prasību uzturēja uz tajā norādītajiem pamatiem, papildus paskaidroja, ka pušu starpā noslēgts īres līgums. 2014.gada 18.janvārī atbildētāja piezvanījusi un aicinājusi prasītāju atnākt uz dzīvokli. Dzīvoklī ieradās atbildētāja, trešā persona, notika sarunas. No sarunām bija secināms, ka prasītājam ir liegtas īres tiesības, tika nomainīta dzīvokļa atslēga. Prasītājs griezās policijā, taču tā norādījusi, ka tas ir civiltiesisks strīds un policija nevar iejaukties. Kopš 2014.gada 18.janvāra īres tiesības ir pārtrauktas ar prasītāju prettiesiskā ceļā. Īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā. Prasītājs turpināja maksāt īres maksu, taču atbildētāja atteicās saņemt naudu par īri un tā tika atskaitīta atpakaļ. No 2014.gada 18.janvāra prasītājs dzīvo citā vietā /adrese/, jo netika dzīvoklī iekšā. Prasītājs nevēlējās pārtraukt īres attiecības. Prasītāja mantas atrodas šajā dzīvoklī. Uzskata, ka īres līgums uzteikts nelikumīgi. Prasītājs gribu par to, ka vairs nevēlas īrēt dzīvokli nav izteicis. Ja viņš būtu izteicis gribu izbeigt īres attiecības, tad nebūtu gājis sūdzēties uz policiju un nebūtu sniedzis prasību tiesā Lūdza atjaunot /pers. A/ īres līguma attiecības par dzīvokļa /adrese A/, īri un piedzīt tiesāšanās izdevumus par juridisko palīdzību.

Atbildētājas/pers. F/ pilnvarotais pārstāvis /pers. C/ tiesas sēdē prasību neatzina un paskaidroja, ka prasības pieteikumā norādītais neatbilst patiesībai. Prasītājs kopš 2008.gada septembra mēneša šai dzīvoklī nedzīvo. Apsekojot dzīvokli 2014.gada 18.janvārī, atbildētāja saņēma informāciju no trešās personas /pers. D/, liecinieces /pers. G/ par to, ka prasītājs vēlas šo dzīvokli izīrēt citam. Atbildētāja ieradās dzīvoklī, notika sarunas ar prasītāju un viņš teica, ka vairs nevēlas īrēt šo dzīvokli. Atbildētāja nomainīja atslēgu dzīvoklim. Atbildētāja dzīvokli izīrēja citai personai, tādēļ īres maksa no prasītāja netika ņemta. Atbildētāja pieņēma naudu no prasītāja par izveidojušo īres maksas parādu. Prasītājam netiek liegta iespēja saņemt savas mantas, ja tādas

tur vispār ir. Līdz 2014.gada 18.janvārim atbildētājai nebija vajadzība pārtraukt īres

attiecības, tad notika prasītāja griba nedzīvot vairs tur. Uzskata, ka šajā gadījumā piemērojamas Civillikuma vispārīgās normas, ka puses vienojušās labprātīgi pārtraukt ar īres līgumu nodibinātās attiecības.

Trešā persona bez patstāvīgiem prasījumiem atbildētājas pusē /pers. D/ tiesas sēdē paskaidroja, ka šobrīd viņa dzīvo šai dzīvoklī. Kopš 2014.gada 27.janvāra mēneša ir deklarēta dzīvoklī un tur dzīvo. /pers. G/ palīdzēja uzzināt, kur īrēt dzīvokli. Uzzinājusi dzīvokļa īrnieka /pers. A/ telefona numuru, sazvanījušies un sarunājuši tikšanos. 2014.gada 15.janvārī prasītājs, viņa dzīvesbiedre, /pers. D/ un /pers. G/ satikušies /adrese/. Ulda dzīvesbiedre iedevusi dzīvokļa saimnieces /pers. B/ telefona numuru. Prasītājs atļāvis /pers. D/ tur dzīvot un par īri bija jāmaksā viņam. /pers. D/ sazvanīju dzīvokļa saimnieci un 2014.gada 18.janvārī visi satikušies – /pers. D/, /pers. G/, prasītājs, /pers. H/ un atbildētāja. Tika apsekots dzīvoklis, atbildētāja lūdza prasītājam uzrādīt dokumentus, taču prasītājs atteicās uzrādīt īres līgumu. Prasītājs atteicās atdot atslēgu un teica, ka nevēlas dzīvokli vairs īrēt. Atbildētāja nomainīja

atslēgas, dzīvoklī palika prasītāja mantas. Dzīvoklis ir divistabu, vienā ir prasītāja mantas, otrā dzīvo /pers. D/.

Motīvu daļa

Tiesa, uzklausījusi lietas dalībnieku paskaidrojumus, liecinieces /pers. I/ liecību tiesas sēdē un novērtējusi lietā esošos rakstveida pierādījumus, atzīst, ka /pers. A/ par īres līguma attiecību atjaunošanu ir pamatota un apmierināma pilnībā.

Lietā nav strīda par to, ka starp pusēm 2002.gada 1.jūlijā ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvokļa /adrese A/ īri, līgums noslēgts uz nenoteiktu laiku.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.pants noteic, ka dzīvojamās telpas 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.

Tiesību teorijā norādīts, ka „.. tā ir imperatīva norma. Īres līguma izbeigšanas un izlikšanas gadījumi no dzīvojamās telpas (dzīvokļa) tiek reglamentēti tikai likumā, un šos gadījumus nevar papildināt ar vienošanos dzīvojamās telpas īres līgumā, kaut arī tam piekrišanu , līgumu slēdzot, būtu devis īrnieks. Nav iespējama arī vienošanās par citu izlikšanas kārtību, jo tā notiek tikai tiesas kārtībā. .. Visi īres līguma izbeigšanas un izlikšanas gadījumi komentējami tikai saistībā ar 28.^{1} – 28.^{6} pantu" (Par dzīvojamo telpu īri, Likums ar komentāriem, trešais papildinātais izdevums, R.Krauze, Tiesu namu aģentūra, 2006, 108.lpp.).

Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis tiesas sēdē paskaidroja, ka īres līguma attiecības tika izbeigtas, jo atbildētājs izteica gribu tās pārtraukt.

Taču kā jau iepriekš norādīts īres līguma izbeigšanas un izlikšanas gadījumi no dzīvokļa tiek reglamentēti tikai likumā „Par dzīvojamo telpu īri". Tiesa konstatē, ka šajā konkrētajā gadījumā nav iestājies neviens no šā likuma 28.^{1} – 28.^{6} pantā norādītajiem apstākļiem, uz tādiem nenorādīja arī atbildētājas pilnvarotais pārstāvis.

Tāpat tiesa konstatē, ka lietā nav pierādīts fakts, ka prasītājs būtu izteicis gribu izbeigt šī pušu starpā noslēgtās īres attiecības. Atbildētājas pilnvarotais pārstāvis un /pers. D/ tiesas sēdē paskaidroja, ka prasītājs ir šādu gribu izteicis, taču lieciniece /pers. G/ liecināja, ka prasītājs vienkārši aizgājis un nevarēja apliecināt, ka prasītājs būtu šādu gribu izteicis. Par šādu faktu neliecina arī prasītāja darbības, viņš vēl joprojām no dzīvokļa nav izvācis savas personīgās mantas, ko apliecināja arī /pers. D/. Tiesa piekrīt prasītāja pilnvarotās pārstāves norādītajam, ka, ja viņš būtu izteicis gribu izbeigt īres attiecības, tad nebūtu gājis sūdzēties uz policiju (ko apliecina lietas materiāli) un nebūtu sniedzis prasību tiesā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa secina, ka atbildētājai nebija tiesiska pamata pārtraukt ar 2002.gada 1.jūlijā starp pusēm noslēgtā Dzīvojamās telpas īres līgumu uzņemtās saistības, tādēļ prasība ir apmierināma un /pers. A/ īres līguma attiecības par dzīvokļa /adrese A/, īri ir atjaunojamas.

Tā kā prasītājs /pers. A/ no tiesas izdevumu – valsts nodevas EUR 71,14 un ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu EUR 4,70 samaksas, iesniedzot tiesā prasību, atbrīvots ar Saldus rajona tiesas tiesneses 2014.gada 6.marta lēmumu, no /pers. B/ valsts ienākumos piedzenami tiesas izdevumi atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta pirmajai daļai – valsts nodeva EUR 71,14 un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi EUR 15,62 par tiesas pavēstu un prasības pieteikuma noraksta piegādi un izsniegšanu pusēm.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.pantu, no atbildētājas /pers. B/ par labu prasītājai /pers. A/ piedzenami tiesāšanās izdevumi – ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai EUR 75.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.^{1} pantu, taisot spriedumu, tiesa spriedumā nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei, kas nevar būt garāks par 10 dienām no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz teikto un saskaņā ar Civilprocesa likuma 8.pantu un 97.pantu, tiesa

n o s p r i e d a

/pers. A/ prasību pret /pers. B/ par īres līguma attiecību atjaunošanu apmierināt pilnībā.

Noteikt /pers. A/, personas kods /personas kods/, īres līguma attiecības par dzīvokļa /adrese A/, īri.

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus EUR 75 (septiņdesmit pieci *euro*).

Piedzīt no /pers. B/, personas kods /personas kods/, valsts ienākumos valsts nodevu EUR 71,14 (septiņdesmit viens euro 14 centi) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus EUR 15,62 (piecpadsmit *euro* 62 centi).

Noteikt, ka /pers. B/ ir tiesības 10 dienu laikā no sprieduma stāšanās likumīgā spēkā to izpildīt labprātīgi.

Spriedumu var pārsūdzēt apelācijas kārtībā 20 (divdesmit) dienu laikā Kurzemes apgabaltiesā, iesniedzot apelācijas sūdzību Saldus rajona tiesā.