ECLI:LV:ZAT:2018:1122.C13074214.2.S

Lieta Nr.C13074214
Lietas arhīva Nr.CA-0499-18/13

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Jelgavā 2018.gada 22.novembrī

Zemgales apgabaltiesa:
tiesas sēdes priekšsēdētaja tiesnese A.Misiuna
tiesneses M.Terjuhana, I.Akmeņlauka
ar tiesas sēžu sekretāri J.Šakausku

piedaloties lietas izskatīšanā prasītājam /pers. E/

izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu /pers. E/ prasībā pret /pers. F/, /pers. G/ un /pers. H/ par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un izlikšanu no nekustamā īpašuma sakarā ar /pers. F/, /pers. G/ apelācijas sūdzību par Dobeles rajona tiesas 2015.gada 30.novembra spriedumu.

Aprakstošā daļa

Akciju sabiedrība "Danske Bank", kuras vārdā Latvijas Republikā darbojas AS "Danske Bank" filiāle Latvijā, 2014.gada 15.decembrī cēla prasību pret /pers. F/, /pers. G/ un /pers. H/, kurā, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 1., 3., 8., 11.pantu, Civillikuma 1., 1403., 1404., 1415., 1438., 1533., 2120., 2124. un 2174.pantu, lūdz atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. H/ un /pers. F/, /pers. G/ par nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/(kadastra Nr./kadastra numurs/), un izlikt /pers. F/ un /pers. G/ no nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Prasības pieteikumā norādīts, ka AS "Danske Bank" prasījumi, kas izriet no 2007.gada 19.janvāra Kredīta līguma Nr.SB/L75-27/14 ar grozījumiem, saskaņā ar 2008.gada 11.jūlija Ķīlas līgumu bija nodrošināti ar hipotēku uz /pers. H/ piederošo nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/, kadastra numurs /kadastra numurs/.

Ar Zemgales apgabaltiesas 2010.gada 13.jūlija lēmumu lietā Nr.C06045110 nekustamais īpašums /Nekustamais īpašums/nostiprināts uz kreditora AS "Danske Bank" vārda, ievedot ieguvēju nekustamā īpašuma valdījumā.

2010.gada 16.septembrī zemesgrāmatā nostiprinātas AS "Danske Bank" īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/.

2010.gada 27.oktobrī prasītāja saņēma /pers. H/ 2010.gada 25.oktobra iesniegumu ar norādi, ka 2007.gada 3.maijā par nekustamo īpašumu " /Nekustamais īpašums/" ar /pers. F/ un /pers. G/ noslēgts Dzīvojamo telpu īres līgums (turpmāk arī – Īres līgums).

Ar tiesu izpildītājas I.Andrejevas 2011.gada 10.oktobra aktu Nr.332 AS "Danske Bank" ievesta nekustamā īpašuma " /Nekustamais īpašums/" valdījumā.

Prasītāja uzskata, ka īres līgums nav noslēgts labā ticībā, bet gan ļaunprātīgi (fiktīvi), ar viltu un ar mērķi netraucēti lietot šo īpašumu.

Īres līgums ir prettiesisks, spēkā neesošs un neatbilst Civillikuma 1415.panta noteikumiem, tas noslēgts par īres priekšmetu (objektu), kas nevar būt dzīvojamās telpas īres priekšmets.

Tāpat Īres līguma 3.punktā noteiktais īres maksas apmērs 2 Ls (2,85 *euro*) atbilstoši Civillikuma 2120.panta noteikumiem atzīstams par noteiktu izskata pēc, jo noteiktā īres maksa ir neatbilstoša patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu un ir vērsta uz trešo personu maldināšanu.

2011.gada 10.oktobrī pie ievešanas valdījumā neviena persona nenorādīja, uz kāda pamata tā atrodas nekustamajā īpašumā, un nespēja uzrādīt īres līgumu.

/pers. H/ 2008.gada 11.jūlijā noslēgtā Ķīlas līguma Nr.SB-L75-27/14/2 II daļas 1.2.punktā garantēja, ka ieķīlātais īpašums nav apgrūtināts, tai skaitā ar īres tiesībām. Līdz ar to /pers. H/ nepatiesi sniegtā informācija un iespējamās prettiesiskās darbības radījušas būtisku prasītājas interešu un tiesību aizskārumu.

Pirms tiesvedības uzsākšanas prasītāja deva gandrīz trīs gadus, lai /pers. F/ un /pers. G/ atrastu sev citu dzīvojamo platību, kā arī centās pārrunu ceļā rast abpusēji pieņemamu situācijas risinājumu, lai atbildētāji labprātīgi atbrīvotu prasītājai piederošo nekustamo īpašumu, piedāvājot kompensāciju 4500 *euro*, taču atbildētāji prasītājas piedāvājumu noraidīja.

Atbildētāji/pers. F/ un /pers. G/ iesniedza tiesā rakstveida paskaidrojumos, kur norādīja, ka prasību neatzīst.

Paskaidrojumos norādīts, ka atbildētāji īpašumā " /Nekustamais īpašums/" dzīvo jau no 2006.gada novembra. 2007.gada 3.maijā īpašumā deklarējuši savu dzīvesvietu. Tā ir vienīgā atbildētāju dzīves telpa. Īres līgums ar /pers. H/ noslēgts 2007.gada 3.maijā, t.i., vairāk kā gadu pirms tam, kad tika noslēgts Ķīlas līgums.

Īres līgumā ir skaidri norādīts dzīvojamās mājas kadastra numurs, kas liecina par to, ka tiek izīrēta dzīvojamā māja ar konkrētu kadastra numuru, kā tas tiek paredzēts likumā "Par dzīvojamo telpu īri". Likums paredz, ka par īres priekšmetu var būt dzīvojamā māja, nevis palīgtelpas. Tātad vadoties pēc likuma un loģikas, īres priekšmets ir konkrēta dzīvojamā māja, kura ietilpst īpašuma ar nosaukumu " /Nekustamais īpašums/" sastāvā.

Vadoties no Zemesgrāmatu likuma, kas bija aktuāls līguma slēgšanas laikā, šāda līguma ierakstīšana zemesgrāmatā nebija obligāta, tādēļ tas netika

veikts.

Tā kā prasītāja par minētā īpašuma īpašnieci kļuvusi, paturot to nenotikušas izsoles rezultātā, tad prasītājai pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi. Pirms nekustamā īpašuma iegādes prasītāja bija informēta par to, ka īpašums ir apgrūtināts ar īres tiesībām.

Ievērojot Civillikuma 2119.pantu, atbildētājiem tika ne vien izīrēta dzīvojamā māja, bet arī bija jānodrošina visa īpašuma apsaimniekošana, pieskatīšana un bija jāveic dažādas citādas darbības, kas saistītas ar šo īpašumu. Tika noteikta abām pusēm pieņemama īres maksa 2 Ls mēnesī. Pie līguma slēgšanas un īres maksas noteikšanas vērā tika ņemts apstāklis, ka /pers. F/ 2007.gada maijā aizdeva /pers. H/ 12600 *euro*. Īres līgums ar tajā noteikto maksājumu kalpoja kā nodrošinājums šim aizdevumam.

Uz Īres līguma slēgšanas brīdi līgumattiecības neierobežoja neviena trešā persona. Līdz ar to nevarēja notikt tās maldināšana. Ar 2011.gada 29.novembra vēstuli Nr.08/6915/2011 prasītāja, ievērojot 2007.gada 3.maijā noslēgto Īres līgumu un pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, norādīja atbildētājiem konta numuru, uz kuru turpmāk veicami maksājumi par īri pēc spēkā esoša līguma, tādejādi atzīstot atbildētājus par īrniekiem. Tāpat par īres attiecībām, kas pastāv starp pusēm liecina arī AS "Danske Bank" 2012.gada 24.janvāra vēstule Nr.256.

Saskaņā ar prasītājas kā nekustamā īpašuma īpašnieces paziņojumiem, atbildētāji savu pienākumu pilda jau vairāk kā trīs gadu garumā. Prasītāja piestāda rēķinus un pieņem maksājumus, tādējādi apliecinot to, ka ir atzinusi sev par saistošu Īres līgumu un ka pastāv līgumattiecības Civillikuma 2124.panta kārtībā ar visām no tā izrietošajām sekām.

Prasītājas piedāvāto kompensāciju 4500 *euro* atbildētāji uzskatīja par nepieņemamu un nekorektu, tāpēc izstrādāja dažādus iespējamus risinājuma variantus, norādot, ka jebkurā gadījumā ir atvērti sarunām.

Atbildētājs/pers. H/ rakstveida paskaidrojumos norādīja, ka AS "Danske Bank" prasību neatzīst, norādot analogus motīvus kā tas norādīts atbildētāju /pers. F/ un /pers. G/ rakstveida paskaidrojumos.

Starp AS "Danske Bank", kuras vārdā Latvijas Republikā darbojas AS "Danske Bank" filiāle Latvijā, un /pers. E/ 2015.gada 10.martā noslēgts pirkuma līgums, ar kuru banka pārdeva /pers. E/ nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/.

Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/2015.gada 25.martā zemesgrāmatā nostiprinātas /pers. E/.

Ar Dobeles rajona tiesas 2015.gada 1.oktobra lēmumu (protokollēmums) prasītāja AS "Danske Bank" aizstāta ar tās tiesību pārņēmēju /pers. E/.

Ar Dobeles rajona tiesas 2015.gada 30.novembra spriedumu prasība apmierināta. Tiesa atzina par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. H/, /pers. F/ un /pers. G/ par nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/, un izlikusi /pers. F/ un /pers. G/ no nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. No atbildētājiem par labu prasītājam piedzīti tiesas izdevumi 27,37 *euro* no katra.

Pirmās instances tiesa norādīja, ka lietā nav strīda par to, ka 2008.gada 11.jūlijā starp AS "Danske Bank" un /pers. H/ noslēgts Ķīlas līgums Nr.SB-L75-27/14/2, ar kuru /pers. H/ ieķīlāja AS "Danske Bank" cita starpā nekustamo īpašumu, kas sastāv no zemes gabala 1,47 ha platībā ar kadastra apzīmējumu /kadastra numurs/, uz kura atrodas trīs ēkas: palīgēka ar kadastra apzīmējumu /kadastra apzīmējums/, palīgēka ar kadastra apzīmējumu /kadastra apzīmējums/un dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu/kadastra apzīmējums/, un kas atrodas /adrese/.

Lietā nav strīda, ka AS "Danske Bank" kā hipotekārais kreditors izmantoja Civilprocesa likuma 615.panta pirmajā daļā noteiktās tiesības paturēt nekustamo īpašumu sev par trešās izsoles sākumcenu, pirkuma maksā ieskaitot savus prasījumus. Ar Zemgales apgabaltiesas 2010.gada 13.jūlija lēmumu lietā Nr.C06045110 nolemts nostiprināt nekustamo īpašumu uz AS "Danske Bank" vārda un ievest banku nekustamā īpašuma valdījumā. Bankas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu tika reģistrētas zemesgrāmatā 2010.gada 16.septembrī. /pers. E/ īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/ reģistrētas zemesgrāmatā 2015.gada 25.martā.

Pirmās instances tiesa atzina par pamatotiem prasītājas puses iebildumus par to, ka uz Ķīlas līguma slēgšanas brīdi nebija zināms par Īres līgumu.

No 2011.gada 10.oktobra akta Nr.332 par ievešanu valdījumā tiesa konstatēja, ka nekustamā īpašuma durvis atvēra /pers. F/, iebildumu netika celti un Īres līgums, kas apstiprinātu īres tiesības, uzrādīts vai iesniegts nebija.

Pirmās instances tiesas ieskatā apstākli, ka Īres līgums nepastāvēja, pierāda arī 2008.gada 11.jūlija Ķīlas līgums, kura 1.2.punktā apliecināts un garantēts, ka īpašums nav apgrūtināts.

Atbildētāju iebildumus par to, ka AS "Danske Bank" pārstāvis bijis apskatīt nekustamo īpašumu pirms Ķīlas līguma parakstīšanas un redzējis, ka īpašumā dzīvo atbildētāji, tiesa atzina par nepamatotiem un noraidāmiem, jo minētais nepierāda Īres līguma esamību un uzrādīšanu bankas pārstāvim.

Izvērtējot lietā esošos pierādījumus, pirmās instances tiesa atzina, ka laikā, kad AS "Danske Bank" ieguva strīdus nekustamo īpašumu, nebija zināms par Īres līguma esamību.

No lietas dalībnieku paskaidrojumiem tiesa konstatēja, ka faktiski atbildētāji /pers. F/ un /pers. G/ dzīvo palīgēkā ar kadastra apzīmējumu /kadastra apzīmējums/, kura nav dzīvojamā māja, bet gan palīgēka.

Tiesa norādīja, ka nepastāvot dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetam, nevar noslēgt dzīvojamās telpas īres līgumu (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2005.gada 5.maija spriedums lietā Nr.SKC-303*).

Ievērojot minēto, tiesa atzina, ka 2007.gada 3.maija Dzīvojamo telpu īres līgumam nav piemērojamas likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas, bet gan Civillikuma Saistību tiesību XIV nodaļas "Nomas un īres līgums" normas un konkrēti Civillikuma 2174.pants, kurš noteic, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (2126.p.).

Tā kā Īres līgums nav bijis ierakstīts zemesgrāmatā, tiesa atzina, ka tas nav saistošs nākamajiem nekustamā īpašuma īpašniekiem.

Tiesa atzina, ka īres līgumā noteiktā nesamērīgi zemā īres maksa ir vēl viens priekšnosacījums uzskatam, ka īres līguma noslēgšanas patiesais mērķis ir pretējs labiem tikumiem un vērsts uz zināmu tiesisku noteikumu apiešanu.

Pirmās instances tiesas ieskatā atbildētāju apgalvojums, ka AS "Danske Bank" ir pieņēmusi īres maksājumus, tādējādi atzīstot atbildētājus par īrniekiem, ir pretrunā ar prasītāju puses norādīto. Tiesa norādīja, ka ne AS "Danske Bank", ne /pers. E/ nav norādījuši, ka Īres līgums ir atzīstams par tiesīgu noslēgtu un būtu viņiem saistošs. AS "Danske Bank" 2012.gada 24.janvāra vēstulē norāda, ka atbildētājiem ir pienākums norēķināties par izmantotajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Tiesa norādīja, ka apstāklis, ka atbildētāji ir deklarējuši savu dzīvesvietu nekustamajā īpašumā " /Nekustamais īpašums/", nav pamats atzīt, ka uz deklarācijas brīdi ir pastāvējis Īres līgums, jo Dzīvesvietas deklarēšanas likums to nepieprasa un pierādījumi par to nav iesniegti.

Pirmās instances tiesa atzina, ka atbildētāju rīcība, noslēdzot 2007.gada 3.maija Īres līgumu, ir vērtējama kā tāda, kas vērsta uz to, lai apietu likumu, bet īres līgums ir atzīstams par spēkā neesošu, no tā noslēgšanas brīža.

Tiesa atzina, ka atbildētājiem /pers. F/ un /pers. G/ nav tiesības lietot strīdus nekustamo īpašumu, jo tā izmantošanai un dzīvošanai tajā atbildētājiem nav tiesiska pamata, līdz ar ko atbildētāji /pers. F/ un /pers. G/ ir izliekami no strīdus nekustamā īpašuma.

Par Dobeles rajona tiesas 2015.gada 30.novembra spriedumu atbildētāji /pers. F/ un /pers. G/ iesniedza apelācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apmērā šādu argumentu dēļ.

No lietas materiāliem un atbildētāju paskaidrojumiem secināms, ka atbildētāji nav bijuši informēti par telpu tiesisko statusu. Līguma priekšmets ir

dzīvojamā ēka un divas palīgēkas un nav būtiski, kuru no ēkām īrnieki izmantojuši dzīvošanai, pašsaprotami ir tas, ka viņi apmetušies uz dzīvošanu ēkā, kura tam ir piemērota.

Ja tiesa būtu ņēmusi vērā atbildētāju paskaidrojumā izklāstīto, ka viņi īpašumā dzīvo jau no 2006.gada novembra, tad būtu konstatējusi, ka līgumattiecības uz likuma pamata ir iestājušās jau ar to brīdi, kas, pamatojoties uz speciālo likumu normām, tika nostiprinātas vēlāk Īres līguma veidā.

Nav pamata prasītāja apgalvojumam, ka pie 2011.gada 10.oktobra ievešanas valdījumā /pers. F/ neuzrādīja vai neiesniedza Īres līgumu. 2010.gada 27.oktobrī Īres līguma kopija kopā ar iesniegumu tika iesniegta AS "Danske Bank". Turklāt jau 2009.gada 9.novembrī tiesu izpildītājai saskaņā ar Civilprocesa likuma 601.panta ceturto daļu tika iesniegts paziņojums par Īres līguma esamību. Par Īres līguma esamību prasītājai ir darīts zināms vairākkārtīgi, t.sk. pirms īpašuma iegūšanas.

Neņemot vērā atbildētāju paskaidrojumus, tiesa ir pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta nosacījumus, kas novedis pie nepareiza nolēmuma.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2013.gada 29.novembra spriedumā lietā Nr.SKC-405/2013 ir norādījis, ka izsniedzot rēķinus un pieņemot maksājumu par dzīvojamās telpas īres un pamatpakalpojumu apmaksu, tiek atzīta faktisko īres tiesisko attiecību pastāvēšana.

Saskaņā ar Civillikuma nosacījumiem pušu griba bija noteikta, tā apmierināja kā atbildētājus tā arī prasītāju. Pēc īpašuma pārņemšanas prasītājas valdījumā 2011.gada 10.oktobrī abi atbildētāji turpināja lietot dzīvojamas telpas, veikt nepieciešamos maksājumus pēc prasītājas izsniegtiem rēķiniem, ko prasītāja pieņēmusi.

Darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ (*sk*. *Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008.gada 16.aprīļa spriedumu lietā Nr.SKC-151*).

Ar lietā iesniegto /pers. G/ bankas konta izrakstu pierādīts, ka atbildētāji sākot ar 2011.gadu ir maksājuši prasītājas norādītajā kontā maksājumus gan par komunālajiem maksājumiem, gan par dzīvojamo telpu īri saskaņā ar Īres līgumu, un prasītāja tos ir pieņēmusi.

Ar Zemgales apgabaltiesas 2016.gada 5.oktobra spriedumu prasība apmierināta daļēji. Tiesa atzina par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža starp /pers. F/, /pers. G/ un /pers. H/ noslēgto 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu par nekustamo īpašumu /Nekustamais īpašums/; no atbildētājiem prasītāja labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,83 *euro* no katra, bet valsts labā – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 1,70 *euro* no katra; no prasītāja valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,10 *euro*. Prasība daļā par /pers. F/ un /pers. G/ izlikšanu no nekustamā īpašuma /Nekustamais īpašums/bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas noraidīta.

Par Zemgales apgabaltiesas 2016.gada 5.oktobra spriedumu prasītājs iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru prasība noraidīta.

Ar Augstākās tiesas 2018.gada 27.jūnija spriedumu Zemgales apgabaltiesas 2016.gada 5.oktobra spriedums daļā, ar kuru noraidīta /pers. E/ prasība pret /pers. F/ un /pers. G/ par izlikšanu no nekustamā īpašuma /Nekustamais īpašums/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, atcelts un lieta šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesai

No Vienotās migrācijas informācijas sistēmas datiem tiesa konstatēja, ka atbildētājs /pers. G/ miris /miršanas datums/.

Tiesas sēdē prasītājs uzturēja prasību par atbildētājas izlikšanu no nekustamā īpašuma, apelācijas sūdzību novērtēja kā nepamatotu.

Atbildētāji tiesas sēdē neieradās. Atbildētāja/pers. F/ rakstveida iesniegumā tiesai lūdza lietu izskatīt bez viņas klātbūtnes, norādīja, ka uztur iepriekš sniegtos paskaidrojumus. Norādīja, ka prasītājs jau 2016.gada maijā, atbildētāju prombūtnes laikā, prettiesiski iekļuva atbildētāju dzīvojamās telpās, izlika no turienes atbildētāju mantas, nomainīja atslēgas un vairs neielaida atbildētājus telpās. Tādējādi prasītājs ar savu faktisko rīcību atbildētājus no dzīvesvietas ir jau izlicis.

Atbildētājs/pers. H/ rakstveida iesniegumā tiesai lūdza lietu izskatīt bez viņa klātbūtnes, norādīja, ka uztur iepriekš sniegtos paskaidrojumus.

Tā kā atbildētājiem likumā noteiktā kārtībā paziņots par lietas izskatīšanas laiku un vietu, tiesa nolēma lietu izskatīt bez atbildētāju klātbūtnes.

Motīvu daļa

Noklausījusies prasītāja /pers. E/ paskaidrojumus tiesas sēdē, novērtējusi apelācijas sūdzības argumentus un rakstveida pierādījumus lietā, Zemgales apgabaltiesa atzīst, ka prasītāja prasība daļā pret /pers. F/ par izlikšanu no dzīvojamām telpām ir apmierināma, bet daļā pret /pers. G/ apelācijas tiesvedība lietā ir izbeidzama.

Ir stājies likumīgā spēkā Zemgales apgabaltiesas 2016.gada 5.oktobra spriedums daļā, ar kuru apmierināta prasītāja prasība atzīt par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža 2007.gada 3.maija dzīvojamo telpu īres līgumu, kas noslēgts starp /pers. F/, /pers. G/ un /pers. H/.

Skatot lietu atkārtoti apelācijas instances tiesā, izskatāms ir tikai jautājums par atbildētāju izlikšanu no nekustamā īpašuma /Nekustamais īpašums/ bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Atbildētājs /pers. G/ miris /miršanas datums/.

Tā kā apstrīdētā tiesiskā attiecība – tiesības dzīvot strīdus dzīvojamā telpā nepieļauj tiesību pārņemšanu, tad tiesvedība lietā prasības daļā pret /pers. G/ par izlikšanu no nekustamā īpašuma izbeidzama saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 7.punktu, 440.pantu.

Apelācijas sūdzībā atbildētāja /pers. F/ lūdz noraidīt prasību par viņas izlikšanu no nekustamā īpašuma un Zemgales apgabaltiesai adresētajā 2018.gada 22.oktobra iesniegumā uztur savus iepriekš izklāstītos argumentus, tādēļ jautājums par atbildētājas tiesībām dzīvot prasītājam piederošā īpašumā ir izskatāms pēc būtības.

Ar spēkā stājušos tiesas spriedumu izskatāmajā civillietā konstatēts, ka lietā nodibinātie apstākļi dod pamatu Civillietu tiesas kolēģijai izdarīt secinājumu, ka faktiski starp atbildētājiem slēgtais 2007.gada 3.maija Dzīvojamo telpu īres līgums ir fiktīvs, griba tajā izteikta izskata pēc, lai maldinātu trešās personas, tas ir ierobežotu jaunā ieguvēja īpašuma tiesību pilnīgu izmantošanu. No nodibinātiem apstākļiem secināms, ka atbildētājiem Ieviņai un /pers. G/ īpašums " /Nekustamais īpašums/" tika nodots bezatlīdzības lietošanā. Minētais ir pamats Īres līguma atzīšanai par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža. Tā kā apstrīdētais Īres līgums atzīstams par šķietamu darījumu, tas nerada prasītājam tiesiskas sekas.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Šā likuma 5.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks.

Tā kā 2007.gada 3.maija Īres līgums atzīts par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, tad konstatējams, ka /pers. F/ dzīvošanai nekustamajā īpašumā pēc nekustamā īpašuma nostiprināšanas uz kreditora AS "Danske Bank" vārda nebija tiesiska pamata.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst par nepierādītu apelācijas sūdzības argumentu, ka pēc AS "Danske Bank" ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā starp īpašnieci un atbildētājiem izveidojās īres tiesiskās attiecības, jo darījumam, ko abas puses izpildījušas, ir tādas pašas sekas, kādas tās būtu, ja tas būtu uzrakstīts.

Civillikuma 1488.panta 1.punktā noteikts, ka, kad prasības tiesību uz darījuma pamata vispār un par tā izpildīšanu sevišķi likums dara atkarīgu no tā rakstiskās formas, tad, ja rakstisks akts nav sastādīts, jāievēro, ka darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ.

Augstākā tiesa izskatāmajā lietā ir norādījusi, ka, lai piemērotu minēto likuma normu, tiesai jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā

pieņemta, bet arī tas, ka strīdus dzīvojamā telpa bija nodota dzīvošanai likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta izpratnē.

Lietā nav pierādījumu tam, ka AS "Danske Bank" dzīvojamās telpas būtu nodevusi atbildētājiem dzīvošanai ar nolūku tiem piešķirt telpas lietošanas tiesības.

Nodibinātie apstākļi, ka AS "Danske Bank" ir informējusi atbildētājus, ka tā ir nekustamā īpašuma īpašniece un turpmāk visi maksājumi par īri un komunālajiem pakalpojumiem jāveic saskaņā ar bankas piestādītajiem rēķiniem, ka banka šādus rēķinus ir izrakstījusi un atbildētāji tos apmaksājuši, nedod pamatu izdarīt secinājumu, ka banka ir piekritusi īres tiesisko attiecību nodibināšanai starp banku kā nekustamā īpašuma īpašnieci un atbildētājiem kā īrniekiem.

Kļūstot par nekustamā īpašuma " /Nekustamais īpašums/" īpašnieci, AS "Danske Bank" nebija tiesību patvarīgi izlikt personas no dzīvojamām telpām. Jautājums par personu izlikšanu ir risināms likumā noteiktā kārtībā, vai nu īpašniekam un īpašumā dzīvojošām personām savstarpēji vienojoties, vai ceļot tiesā prasību par izlikšanu. Tā kā atbildētāji nekustamajā īpašumā dzīvoja un izmantoja komunālos pakalpojumus, bet bankai tika norādīts uz noslēgtu īres līgumu ar iepriekšējo īpašnieku, tad ir tikai loģiski, ka banka kā jaunā īpašniece pieņēma maksājumus par īri un komunālajiem pakalpojumiem, tādējādi izrādot pienācīgu rūpību savu iespējamo zaudējumu novēršanā. Nepārprotami, ka atbildētājiem dzīvojot nekustamajā īpašumā un nemaksājot par tā lietošanu, īpašniecei tiktu nodarīti zaudējumi, jo norēķināties ar pakalpojumu sniedzējiem, uzturēt nekustamo īpašumu ir nekustamā īpašuma īpašnieka pienākums.

Judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka īres maksas pieņemšana pati par sevi nevar būt pamats, lai atzītu personas atrašanos dzīvojamā telpā par likumīgu, jo katrā gadījumā par telpu lietošanu ir jāmaksā (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 22.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-37, 2014.gada 28.februāra spriedumu lietā Nr.SKC-10*).

Ņemot vērā, ka starp prasītāju un atbildētājiem nebija noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kā to paredz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta noteikumi un nekādas citas tiesiskās attiecības pušu starpā nebija nodibinātas, tad secināms, ka atbildētāja nekustamajā īpašumā dzīvoja bez tiesiska pamata un ir izliekama no strīdus nekustamā īpašuma bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Tā kā prasība daļā par izlikšanu ir apmierināma, tad atbilstoši Civilprocesa likuma 42.panta noteikumiem no atbildētājas valsts labā piedzenami tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, t.i., izdevumi par tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu, kas izskatot lietu atkārtoti apelācijas instances tiesā ir 2,04 *euro*.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.-434.pantu, tiesas kolēģija

nosprieda

/pers. E/ prasību par /pers. F/ izlikšanu no nekustamā īpašuma apmierināt.

Izlikt /pers. F/, personas kods /personas kods/, ar viņai piederošām mantām no nekustamā īpašuma /Nekustamais īpašums/bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no /pers. F/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,04 *euro*.

Ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi iemaksājami – saņēmējs Tiesu administrācija, reģ.Nr.90001672316, saņēmēja iestāde Valsts kase, BIC kods TRELLV22, konts Nr.LV51TREL2190458019000, iemaksas mērķis: EKK 21499, dati lietas identificēšanai.

Izbeigt tiesvedību lietā prasības daļā pret /pers. G/ par izlikšanu no nekustamā īpašuma.

Noteikt atbildētajai sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Maksājuma apliecinošs dokuments, kas apstiprina tiesas izdevumu samaksu, minētajā termiņā iesniedzams Zemgales apgabaltiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas Augstākās tiesas Civillietu departamentam, kasācijas sūdzību iesniedzot Zemgales apgabaltiesā.

Sprieduma sastādīšanas datums – 2018.gada 22.novembris.

Tiesnese	A.Misiuna
Tiesnese	M.Terjuhana
Tiesnese	I.Akmeņlauka