Lietas arhīva Nr. CA-0250-22/24
ECLI:LV:RAT:2022:0224.C30810920.8.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
2022.gada 24.februārī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese Marika Bebriša,
tiesnese Lidija Pliča un tiesnese Gunta Freimane,
izskatīja rakstveida procesā Rīgā, Brīvības bulvārī 34, civillietu /pers. A/ prasībā pret SIA "Projekts GD15" ar trešo personu /pers. B/ par īres līguma atjaunošanu un SIA "Projekts GD15" pretprasībā pret /pers. A/ un /pers. B/ par īres līguma atzīšanu par izbeigtu un izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas sakarā ar /pers. A/ un /pers. B/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 30.jūnja spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. A/ cēlusi tiesā prasību pret SIA "Projekts GD15" par īres līguma atjaunošanu, kurā pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 3., 5., 6., 8.pantu, Civillikuma 1432. un 1488.pantu, lūgusi tiesu atjaunot 2001.gada janvāra dzīvojamo telpu īres līguma Nr./numurs B/; noteikt līguma termiņu no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim; piedzīt tiesāšanās izdevumus.

[1.1] 2001.gada janvārī starp prasītāju un dzīvokļa /adrese A/, īpašnieku noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, ar kuru prasītājai un /pers. B/ lietošanā nodots dzīvoklis /adrese A/

Prasītāja un /pers. B/ lieto strīdus dzīvokli kopš 2001.gada janvāra, pamatojoties uz īres līgumu, kas grozīts atbilstoši Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2011.gada 16.marta spriedumam civillietā Nr.C32182108, kurā minēts, ka īres līgums bija spēkā 2011.gadā un ir spēkā esošs joprojām.

[1.2] 2016.gada 21.oktobrī dzīvokli iegādājās atbildētāja, savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā ierakstot 2016.gada 30.decembrī.

[1.3] Prasītāja 2017.gada 11.decembrī saņēma atbildētājas brīdinājumu par īres attiecību izbeigšanu, kurā minēts, ka 2005.gada 31.decembrī beidzies īres līguma termiņš, tāpēc īres attiecības tiek izbeigtas.

[1.4] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 28.oktobra spriedumu lietā Nr.C30497719 noraidīta atbildētājas prasība par īres līguma atzīšanu par izbeigtu un izlikšanu no telpām. Saskaņā ar spriedumu īres līgums ir spēkā līdz 2020.gada 31.decembrim.

2020.gada 25.novembrī prasītāja informēja atbildētāju, ka vēlas turpināt īres attiecības laikā no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim, pamatojoties uz īres līguma 3.1.1.punktu, kuš paredz, ka īrniekam ir tiesības pēc līguma noteiktā termiņa beigām atjaunot īres līgumu. Atbildētāja rakstveidā atteikusies pagarināt īres līguma termiņu.

[2] Atbildētāja pirmās instances tiesai sniegusi rakstveida paskaidrojumus, kuros norāda, ka prasību neatzīst, kā arī cēlusi pretprasību pret /pers. A/ un /pers. B/ par īres līguma atzīšanu par izbeigtu un izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

[2.1] Atbilstoši īres līguma 3.1.punktam īres līgums noslēgts uz laiku līdz 2005.gada 31.decembrim. Saskaņā ar līguma 5.1.5.punktu, īres līguma izbeidzoties, īrnieks apņēmies desmit dienu laikā nodot izīrētājam telpas apdzīvošanai derīgā stāvoklī, izdarot kārtējo remontu, ja tas nav izdarīts pēdējo 12.mēnešu laikā.

[2.2] Atbildētāja, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta trešo daļu un Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 28.oktobra spriedumu, kurā īres līguma termiņš noteikts līdz 2020.gada 31.decembrim, brīdināja prasītāju par īres attiecību izbeigšanu, nepagarinot īres līguma termiņu, jo prasītājai atbilstošu īres līguma 5.1.5.punktam bija pienākums atbrīvot telpas līdz 2021.gada 10.janvārim, bet tas nav izpildīts.

Prasītāja izmantojusi tiesības pagarināt īres līguma termiņu trīs reizes.

[3] Prasītāja sniegusi rakstveida paskaidrojumus par celto pretprasību, norādot, ka to neatzīst.

[4] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2021.gada 30.jūnija spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta.

Tiesa nosprieda atzīt par izbeigtu 2001.gada janvāra dzīvojamās telpas īres līgumu Nr./numurs B/ un izlikt /pers. A/ un /pers. B/ no dzīvokļa /adrese A/, ar visām no viņa atkarīgajām personām un mantām bez citas dzīvojamās telpas

ierādīšanas. **Spriedums pamatots ar šādiem motīviem.**

[4.1] Tiesa konstatēja ka lietā nav strīda par šādiem faktiem.

[4.1.1] Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/izdruka pierāda, ka SIA "Projekts GD15" kopš 2016.gada 30.decembra pieder dzīvoklis /adrese A/(lietas 11.–15.lapa).

[4.1.2] Prasītāja īrē minēto dzīvokli, pamatojoties uz 2001.gada janvāra dzīvojamās telpas īres līgumu Nr./numurs B/(lietas 57.–64.lapa), kurš atbilstoši līguma 3.1.punktam noslēgts uz laiku līdz 2005.gada 31.decembrim.

[4.1.3] Atbildētājai kā jaunajai dzīvokļa īpašniecei ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantam.

[4.2] Tiesa konstatēja, ka ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 28.oktobra spriedumu civillietā Nr.C30497719 noraidīta SIA "Projekts GD15" prasība pret /pers. A/ un /pers. B/ par īres līguma atzīšanu par izbeigtu un izlikšanu un noraidīta /pers. A/ pretprasība par īres līguma grozīšanu. Spriedums stājies spēkā 2020.gada 18.novembrī.

[4.2.1] Tiesa konstatēja, ka lietā nav strīda, ka prasītājas īres līgums ir terminēts, ar tiesībām atjaunot īres līguma termiņu.

Tiesa secināja, ka prasītāja šīs tiesības izmantojusi un tas nodibināts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 28.oktobra spriedumā.

Īres līgums katru reizi atjaunots uz tādu pašu termiņu uz kādu sākotnēji līgums bija noslēgts - no 2006.gada 1.janvāra, jo līgums bija noslēgts līdz 2005.gada 31.decembrim, līdz 2010.gada 31.decembrim; no 2011.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 31.decembrim; no 2016.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim.

[4.2.2] Tādējādi tiesa atzina, ka lietā nav strīda par to, ka izskatāmajā lietā īres līguma termiņš beidzas 2020.gada 31.decembrī.

[4.3] Tiesa secināja, ka lietā ir strīds par to, vai prasītājai ir tiesības turpināt lietot dzīvokli apstākļos, kad pirms līguma izbeigšanās (2020.gada 25.novembrī) viņa nosūtījusi atbildētājai iesniegumu (lietas 33.lapa), kurā lūgusi atjaunot īres līguma termiņu vēl uz pieciem gadiem (no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim).

[4.3.1] Prasītāja uzskata, ka viņai ir tiesības lūgt līguma termiņa atjaunošanu, pamatojoties uz līguma 3.1.1.punktu, jo īres līguma darbības laikā nav bijuši īres un komunālo pakalpojumu parādi.

Tam nepiekrīt atbildētāja, uzskatot, ka īres līguma termiņš beidzās 2020.gada 31.decembrī, kā tas nodibināts arī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2020.gada 28.oktobra spriedumā. Atbildētāja informējusi prasītāju par to, ka nevēlas atjaunot īres līguma termiņu, 2020.gada 7.decembrī nosūtot atbildi uz prasītājas 2020.gada 25.novembra iesniegumu (lietas 67.lapa).

Lietā nav strīda par to, ka prasītāja šo atbildētājas vēstuli ir saņēmusi.

[4.3.2] Ņemot vērā, ka īres līgums noslēgts 2001.gada janvārī, tiesa atzina, ka, izšķirot strīdu, piemērojamas likuma "Par dzīvojamo telpu īri" normas, kas bija spēkā šajā laikā.

[4.4] Tiesa konstatēja, ka atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (likuma redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim) 6.panta trešās daļas 2.punktam izīrētajam ir tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu, ja īres līgumā ir ietverta saistība atbrīvot dzīvojamo telpu pēc termiņa izbeigšanās.

[4.4.1] Tiesa nodibināja, ka saskaņā ar prasītājas līguma 5.1.5.punktu īrnieks apņemas, īres līgumam izbeidzoties, desmit dienu laikā nodot izīrētājam īrētās telpas apdzīvošanai derīgā stāvoklī, izdarot kārtējo remontu, ja tas nav izdarīts pēdējo 12 mēnešu laikā; nodot labierīcības, iekārtas un citas ierīces lietošanai derīgā stāvoklī saskaņā ar dzīvojamās telpas nodošanas-pieņemšanas aktu.

Tiesa atzina, ka tādējādi, parakstot īres līgumu, ir pielīgtas izīrētāja tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu.

Lietā nav strīds, ka SIA "Projekts GD15" 2020.gada 7.decembrī informējusi prasītāju, ka īres līguma termiņš netiks atjaunots un īrniekiem dzīvoklis jāatbrīvo.

[4.4.2] Tiesa atzina par nepamatotu prasītājas iebildumu, ka atbildētājai ir pienākums atjaunot īres līguma termiņu pēc īres līguma termiņa izbeigšanās, pamatojoties uz īres līguma 3.1.1.punktu.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrā daļa noteic - ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts uz noteiktu laiku, īrniekam pēc līguma termiņa izbeigšanās ir tiesības atjaunot līgumu.

[4.4.2.1] Tiesa atzina, ka lai arī īres līguma 3.1.1.punkta noteikts, ka līgums noslēgts uz noteiktu laiku un pēc līguma termiņa izbeigšanās īrniekam ir tiesības to atjaunot, prasītāja kļūdaini uzskaita, ka līguma 3.1.1.punktā pielīgtās īrnieka tiesības īres līguma termiņa atjaunošanai ir absolūtas, uzliekot pienākumu jebkurā gadījumā atjaunot īres līgumu.

Tiesa norādīja, ka līguma 3.1.1.punkta nosacījumus nevar piemērot atrauti no citām līgumā pielīgtajām tiesībām un pienākumiem, konkrētajā gadījumā – līguma 5.1.5.punktā paredzētā īrnieka pienākuma atbrīvot dzīvojamās telpas, īres līgumam izbeidzoties.

Tiesa atzina, ka līguma 5.1.5.punktā īrnieks (prasītāja) pielīgusi pienākumu atbrīvot dzīvojamās telpas, ja izīrētāja (atbildētāja) nevēlas atjaunot īres līguma termiņu. Tādējādi tikai atbildētājas izšķiršanās noteic vai piešķirt īrniekam tiesības īres līguma termiņa atjaunošanai pēc līgumā noteiktā termiņa beigām.

[4.4.2.2] Tiesa norādīja, ka Senāta 2013.gada 31.maija spriedumā lietā SKC-177/2013 izskaidrots, ka likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrā daļa (gan redakcijā līdz 2002.gada 1.janvārim, gan arī pēc tam) neparedz iespēju vairākas reizes pagarinot uz noteiktu laiku noslēgta īres līguma termiņu, to automātiski pārvērst par līgumu, kas noslēgts uz nenoteiktu laiku.

Tiesa atzina, ka gadījumā, ja pieņemtu, ka atbildētājai būtu pienākums katru reizi atjaunot līguma termiņu, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otro daļu un līguma 3.1.1.punktu, izīrētājam šādu līgumu nebūtu iespējams izbeigt, faktiski padarot to par līgumu uz nenoteiktu laiku. Turklāt minētais būtu pretrunā 5.1.5.punktā noteiktajam īrnieka pienākumam – atbrīvot īrētās telpas pēc īres līguma termiņa beigām un liegtu izīrētajam izlietot likumā "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta trešās daļas 2.punktā noteiktās atteikuma tiesības īres līguma atjaunošanai.

[4.4.2.3] Civillikuma 2112.pantā un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta pirmajā daļā izteikta dzīvojamās telpas īres līguma definīcija, proti, dzīvojamās telpas īre ir šīs telpas lietošanas nodošana citai personai par zināmu maksu.

Atsaucoties uz šīm tiesību normām tiesa atzina, ka nav izšķirošas nozīmes prasītājas argumentam par to, ka regulāri tiek veikti īres un komunālo pakalpojumu maksājumi, jo tas nav pamats īres līguma atjaunošanai. Tāpat nav pamata uzskatīt, ka īres līgums ir atjaunots, jo prasītāja turpina lietot dzīvokli, bet atbildētāja turpina izrakstīt prasītājai rēķinus par īri un komunālajiem pakalpojumiem.

Tiesa izskaidroja, ka likums neparedz svešas mantas bezatlīdzības lietošanu, tāpēc arī pēc līguma izbeigšanas personām, kas turpina lietot dzīvojamās telpas, saglabājas pienākums maksāt gan īri, gan norēķināties par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem tik ilgi, kamēr dzīvojamās telpas nav atbrīvotas. Turklāt izskatāmajā lietā atbildētāja nepārprotami paziņojusi prasītājai, ka īres līgums pēc 2020.gada 31.decembra netiks atjaunots.

[4.4.2.4] Līdz ar to tiesa atzina, ka lietā nodibinātie apstākļi un iesniegtie pierādījumi rada pamatu noraidīt prasību par īres līguma atjaunošanu, apmierinot pretprasību par īres līguma atzīšanu par izbeigtu.

[4.5] Tiesa konstatēja, ka lietā nav strīda par to, ka lietas izskatīšanas brīdī nav spēkā esoša īres līguma un tālab prasītājai un /pers. B/ nav tiesisks pamats lietot atbildētājas dzīvokli. Saskaņā ar līguma 5.1.5.punktu prasītājai dzīvojamās telpas bija jāatbrīvo 10 dienu laikā pēc līguma termiņa beigām, tas ir, līdz 2021.gada 10.janvārim, bet šobrīd prasītāja un /pers. B/, kurš celtajā pretprasībā ir atbildētāja statusā, turpina lietot nekustamo īpašumu.

Ņemot vērā, ka prasītāja un /pers. B/ bez tiesiska pamata turpina lietot dzīvokli, tiesa atzina, ka apmierināma pretprasība arī daļā par izlikšanu un prasītāja kopā ar /pers. B/ izliekami no dzīvokļa /adrese A/, kopā ar visām no viņiem atkarīgajām personām un mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

[4.6] Atbilstoši Civilprocesa likuma 41.panta pirmajai daļai tiesa nosprieda, ka no /pers. A/ un /pers. B/ par labu SIA "Projekts GD15" piedzenami tiesas izdevumi – no katra 35 *euro*, bet saskaņā ar Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktu no /pers. A/ un /pers. B/ valsts ienākumos piedzenami nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi – no katra 2,02 *euro*.

[5] Par pirmās instances tiesas spriedumu /pers. A/ un /pers. B/ iesnieguši apelācijas sūdzību, kurā pārsūdzējuši spriedumu pilnā apjomā.

Apelācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti:

[5.1] Apelatoru ieskatā tiesa kļūdaini ir atzinusi, ka noslēgtajā īres līgumā izīrētājai ir pielīgtas tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu.

Tiesa nav ņēmusi vērā īrnieka tiesības, kas tika noteiktas Latvijas Republikas likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.punktā (redakcijā līdz 2001.gada 31.decembrim) noteikto.

Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā likumā norādīto, ka izīrētāja atteikumu atjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu īrnieks var apstrīdēt likumā noteiktajā kārtībā.

[5.2] Tiesa nav ņēmusi vērā, ka līguma 3.1.1.p.noteica, ka pēc termiņa izbeigšanās ir paredzēti divi nosacījumi: īrniekam ir tiesības to atjaunot (atzīmēts ar X) un īrniekam jāatbrīvo dzīvojamo telpu (nav atzīmēts ar X).

Tātad konkrētajā līgumā nepārprotami tika panākta vienošanās, ka īrniekam ir tiesības to atjaunot, nevis, ka telpas atbrīvojamas.

[5.3] Apelatori uzskata, ka tiesa nepamatoti norādījusi, ka līguma 3.1.1 punktu nevar piemērot atrauti no līguma 5.1.5.punktā īrnieka pienākuma atbrīvot dzīvojamās telpas, īres līgumam izbeidzoties.

Apelatori uzskata, ka līguma 5.1.5.p. ir piemērojams tikai tad, ja tik tiešām līguma termiņš būtu bijis beidzies, bet līgumā nebūtu paredzētas īrnieka tiesības līgumu atjaunot vai arī gadījumā, ja īrnieks nebūtu lūdzis atjaunot līguma termiņu, vai būtu stājies spēkā tiesas nolēmums par līguma izbeigšanu.

Apelatori piekrīt, ka tad tik tiešām īrniekam būtu bijis pienākums pildīt līguma 5.1.5.p. noteikumus par dzīvojamās telpas atbrīvošanu.

[5.4] Apelatori uzskata, ka pirmās instances tiesa spriedumā nepamatoti atsaukusies Senāta spriedumu lietā Nr.SKC-177/2013, jo no minētā sprieduma nepārprotami izriet, ka strīds ir bijis par dzīvojamās telpas īres līguma termiņu, kas ar otrās instances tiesas spriedumu bijis nepamatoti noteikts kā beztermiņa.

[5.5] Apelatori norāda, ka lietas materiāliem tika pievienoti dokumenti, kas apliecina, ka dzīvoklī dzīvo un ir deklarēts /pers. B/ nepilngadīgais dēls, taču par šo faktu tiesa neko nav izlēmusi.

[6] Atbildētāja par apelācijas sūdzību iesniegusi paskaidrojumus, kuros norādījusi, ka /pers. A/ un /pers. B/ apelācijas sūdzība ir nepamatota un noraidāma.

[7] Pamatojoties uz 2020.gada 5.jūnija COVID-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.pantu, Civillietu tiesas kolēģija atzinusi, ka konkrētajā civillietā pastāv iespēja nodrošināt lietas dalībnieku procesuālās tiesības, arī nerīkojot

mutvārdu tiesas sēdi, un noteikusi, ka lietas izskatīšana apelācijas instances tiesā veicama rakstveida procesā.

Pusēm 2021.gada 9.decembrī nosūtīts tiesas paziņojums par lietas izskatīšanu rakstveida procesā.

Civilprocesa likumam atbilstoši lūgumi tiesas noteiktajā termiņā netika iesniegti, kā arī lietas dalībnieki nebija izmantojuši savas tiesības iesniegt rakstveida paskaidrojumus Civilprocesa likuma 166.panta kārtībā.

Motīvu daļa

Izvērtējusi prasības un apelācijas sūdzības argumentus, kopsakarā ar visiem lietā esošajiem pierādījumiem, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība un apelācijas sūdzība ir apmierināmas, bet pretprasība ir noraidāma šādu motīvu dēļ:

[8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā, un nepārbauda pirmās instances tiesas konstatētos faktus, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Apelācijas sūdzības iesniedzēji /pers. A/ un /pers. B/ pārsūdzējuši spriedumu pilnā apjomā, tādējādi apelācijas instances tiesā skatāma prasība un pretprasība pilnā apjomā, atbilstoši apelācijas sūdzībā izteiktajiem argumentiem.

[8.1] Lietā nav strīda par faktu, ka saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/, atbildētājai SIA "Projekts GD15" kopš 2016.gada 30.decembra pieder dzīvoklis /adrese A/(lietas 11.–15.lapa), kuru pamatojoties uz 2001.gada janvārī noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu Nr./numurs B/ (lietas 57.–64.lapa) lieto prasītāja.

Lietā nav strīda, ka īres līgums Nr./numurs B/ir terminēts (līgumā minēts sākotnējais termiņš līdz 2005.gada 31.decembrim), ar īrnieka tiesībām atjaunot īres līguma termiņu (līguma p.3.1.).

[8.1.1] Pārsūdzētajā spriedumā nodibināts, ka īres līgums vairākkārtīgi atjaunots uz tādu pašu termiņu uz kādu sākotnēji līgums bija noslēgts, proti - pēc 2005.gada 31.decembra līgums atjaunots no 2006.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.decembrim; no 2011.gada 1.janvāra līgums atjaunots līdz 2015.gada 31.decembrim; no 2016.gada 1.janvāra līgums atjaunots līdz 2020.gada 31.decembrim.

Tādējādi līguma beigu termiņš bija 2020.gada 31.decembris. Par šiem apstākļiem apelācijas instances tiesā nav strīdu.

[8.1.2] Pirms līguma termiņa izbeigšanās (2020.gada 25.novembrī) prasītāja nosūtījusi atbildētājai iesniegumu (lietas 33.lapa), kurā lūgusi atjaunot īres līguma termiņu vēl uz pieciem gadiem, sākot no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim.

[8.1.2] Atbildētāja 2020.gada 7.decembrī sniegusi atbildi, ka noraida lūgumu par īres līguma pagarināšanu, tālab, ka prasītāja jau trīs reizes izmantojusi līguma pagarināšanas tiesības un tālab nav samērīgi un taisnīgi prasīt īres līguma pagarināšanu vēlreiz (lietas 34. lapa).

[8.2] Civillietu tiesas kolēģija analogi pirmās instances tiesai atzīst, ka izskatāmajā lietā piemērojams Civillikuma 3.pants, kurš noteic, ka katra civīltiesiska attiecība apspriežama pēc likumiem, kas bijuši spēkā tad, kad šī attiecība radusies, pārgrozījusies vai izbeigusies, un neskartas paliek jau iegūtās tiesības, un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" pārejas noteikumu 1.punkts, kas paredz, ka līdz 2001.gada 31.decembrim noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu atjaunošanas jautājumi regulējami pēc tiem noteikumiem, kādi bija spēkā tad, kad tika noslēgts attiecīgais līgums.

[8.3] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim) 6.panta pirmā daļa noteica, ka dzīvojamās telpas īres līgumu var noslēgt, pusēm vienojoties, uz noteiktu laiku vai arī nenorādot termiņu.

Saskaņā ar panta otro daļu, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts uz noteiktu laiku, īrniekam pēc līguma termiņa izbeigšanās ir tiesības atjaunot līgumu.

Savukārt minētā panta trešā daļa noteica, ka izīrētajam ir tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu, ja:

1) īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā;

2) īres līgumā ir ietverta saistība atbrīvot dzīvojamo telpu pēc termiņa izbeigšanās;

3) dzīvojamā telpa nepieciešama īpašnieka vai viņa ģimenes locekļu personiskai lietošanai;

4) dzīvojamā telpā jāveic kapitālremonts.

Atbilstoši minētā likumā 6.panta ceturtajai daļai izīrētāja atteikumu atjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu īrnieks var apstrīdēt likumā noteiktajā kārtībā.

[8.4] Tiesu praksē ir atzīts, ka uz noteiktu termiņu noslēgts īres līgums izbeidzas līdz ar termiņa izbeigšanos; īrniekam ir tiesības atjaunot līgumu, savukārt izīrētājam likumā noteiktajos gadījumos ir tiesības atteikties līgumu atjaunot *(Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2004.gada 20.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-543)*.

Lietā nav strīda par faktu, ka nepastāv likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta trešās daļas 1., 3., 4.punktā minētie apstākļi.

Lietā nav strīdu par faktu, ka no minētā līguma izrietošos maksājumus prasītāja veic pilnā apmērā.

[8.5] Atbildētāja savā pretprasībā norādījusi, ka pastāv likuma "Par dzīvojamo telpu īri" trešās daļas 2.punktā minētie apstākļi un izīrētajam ir tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu, ja īres līguma p.5.1.5.punktā ir ietverta saistība atbrīvot dzīvojamo telpu pēc termiņa izbeigšanās.

Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija secina, ka pārbaudāms vai pastāv šis pamats atbildētājai kā izīrētajai atteikt īres līguma atjaunošanu.

[8.5.1] 2001.gada janvāra īres līguma Nr./numurs B/ punktā 3.1.1. ir paredzētas prasītājas tiesības pēc līguma termiņa izbeigšanās to atjaunot.

Starp pusēm nav strīdu, ka prasītāja šīs savas tiesības izmantojusi jau vairākkārt un arī šobrīd vēlas izmantot, jo pirms līguma beigu termiņa (2020.gada 31.decembra) 2020.gada 25.novembrī prasītāja nosūtījusi atbildētājai rakstveida iesniegumu ar lūgumu atjaunot īres līguma termiņu vēl uz pieciem gadiem, sākot no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim.

[8.5.2] Atbildētāja 2020.gada 7.decembrī paziņojusi prasītājai, ka noraida tās lūgumu par īres līguma pagarināšanu (lietas 34. lapa).

Atsauce uz līguma noteikumu, kas paredz tiesības atbildētājai nepagarināt līgumu, bet uzliek par pienākumu prasītājai atbrīvot dzīvokli, atbildētājas atteikumā nav iekļauta; īres līguma 5.1.5.punkts šajā atteikumā vispār nav minēts.

[8.5.3] Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim) 6.panta ceturtā daļa paredzēja īrnieka tiesības apstrīdēt likumā noteiktajā kārtībā izīrētāja atteikumu atjaunot dzīvojamās telpas īres līgumu.

Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka no šīs tiesību normas izriet prasība izīrētājam norādīt savā atteikumā tos likumā paredzētos iemeslus, kuru dēļ izīrētājs atsaka līguma termiņa atjaunošanu.

[8.5.3.1] Atbildētāja kā iemeslu savam atteikumam norādījusi to, ka prasītāja jau trīs reizes izmantojusi līguma pagarināšanas tiesības un tālab nav samērīgi un taisnīgi prasīt īres līguma pagarināšanu vēlreiz (lietas 34. lapa).

Civillietu tiesas kolēģija izskaidro pusēm, ka īrnieku un izīrētāju attiecības regulē likums "Par dzīvojamo telpu īri", kurš noteic, ka dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Tas nozīmē, ka dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana pieļaujama vienīgi gadījumā, ja tam ir likumīgs pamatojums saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri".

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim) noteikumi neaprobežo īrnieka tiesības lūgt turpināt īres tiesiskās attiecības un atjaunot īres līguma termiņu arī vairākkārt. Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka šāds atteikuma iemesls nav uzskatāms par likumīgu līguma nepagarināšanas pamatu.

[8.5.3.2] Atbildētājas atteikums pamatots ar atziņām, kas izteiktas Senāta 2013.gada 31.maija spriedumā lietā SKC-177/2013. Arī pirmās instances tiesa, noraidot prasību un apmierinot pretprasību, piemērojusi šo judikatūru, kam nepiekrīt apelatori.

Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka konkrētajā gadījumā prasītāja lūgusi atjaunot īres līgumu uz noteiktu termiņu nevis bez termiņa ierobežojuma.

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija pretēji pirmās instances tiesai un atbildētājai uzskata, ka šajā gadījumā nav piemērojama judikatūra, kas izriet no atziņām Senāta 2013.gada 31.maija spriedumā lietā SKC-177/2013, proti, ka likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrā daļa (gan redakcijā līdz 2002.gada 1.janvārim, gan arī pēc tam) neparedz iespēju vairākas reizes pagarinot uz noteiktu laiku noslēgta īres līguma termiņu, to automātiski pārvērst par līgumu, kas noslēgts uz nenoteiktu laiku, jo prasītāja nelūdz atzīt beztermiņa īres attiecību pastāvēšanu, bet lūdz atjaunot īres līgumu uz noteiktu termiņu.

[8.5.3.3] Tādējādi Civillietu tiesa kolēģija secina, ka neviens no atbildētājas atteikumā minētajiem iemesliem neatbilst likuma "Par dzīvojamo telpu īri" noteikumiem, jo neizriet no šī likuma 6.panta, un šis fakts nepamatoti nav ņemts vērā pārsūdzētajā spriedumā.

[8.5.4] Civillietu tiesa kolēģija konstatē, ka lietā nav strīda, ka īres līguma 5.1.5.punktā noteikts, ka īrniekam ir pienākums, īres līgumam izbeidzoties, desmit dienu laikā nodot izīrētājam telpas dzīvošanai derīgā stāvoklī (…) ar nodošanas pieņemšanas aktu (lietas 61.lapa).

Pirmās instances tiesa atzinusi, ka šis līguma noteikums traktējams tā, ka prasītāja kā īrniece pielīgusi pienākumu atbrīvot dzīvojamās telpas, ja izīrētāja (atbildētāja) nevēlas atjaunot īres līguma termiņu, tādējādi tikai atbildētājas izšķiršanās noteic vai piešķirt īrniecei tiesības īres līguma termiņa atjaunošanai pēc līgumā noteiktā termiņa beigām.

Analogi apelatoriem arī Civillietu tiesas kolēģija nepiekrīt šim pirmās instances tiesas secinājumam šādu iemeslu dēļ.

[8.5.4.1] Īres līguma 5.1.5.punkts skaidri noteic īrnieka pienākumu atbrīvot īres telpas pēc īres līguma izbeigšanās.

Īres līguma izbeigšanās brīdis konstatējams, ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim) 6.panta prasības un neierobežojot īrnieka tiesības atjaunot uz noteiktu laiku noslēgtu līgumu pēc līguma termiņa izbeigšanās.

Konkrētajā gadījumā prasītāja ir savlaicīgi izteikusi vēlmi vēlreiz atjaunot līgumu uz noteiktu termiņu, kam savukārt nepiekrīt atbildētāja, un šobrīd šis strīds ir nodots tiesas izlemšanai.

Šādos apstākļos Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa pāragri secinājusi, ka līgums ticis izbeigts 2020.gada 31.decembrī, tālab, ka atbildētāja nepārprotami paziņojusi prasītājai, ka īres līgums pēc 2020.gada 31.decembra netiks atjaunots, jo lietā esošie pierādījumi liecina, ka atteikums nav ticis pamatots ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim) 6.panta trešajā daļā minētajiem apstākļiem, vienīgi kuri rada likumīgu pamatu nepagarināt īres līgumu, un šo apstākļu esamība nav konstatēta arī lietas iztiesāšanā.

[8.5.4.2] Tādējādi Civillietu tiesas kolēģija secina, ka konkrētais īres līgums nav izbeidzies un tālab īres līguma 5.1.5.punktā paredzētā pienākuma izpildes termiņš vēl nav iestājies.

Līdz ar to par pamatotiem atzīstami apelācijas sūdzībā izteiktie argumenti (šī sprieduma p.5.3.), ka līguma 5.1.5.p. ir piemērojams tikai tad, ja tik tiešām līguma termiņš būtu bijis beidzies, bet līgumā nebūtu paredzētas īrnieka tiesības līgumu atjaunot vai īrnieks nebūtu izmantojis šīs tiesības, vai būtu stājies spēkā tiesas nolēmums par līguma izbeigšanu.

[8.5.4.3] Tā kā ar lietas materiāliem ir konstatēts, ka uz laiku noslēgtais īres līgums nav izbeidzies, jo tas ticis pagarināts likumā noteiktā kārtībā, tad prasītāja nav zaudējusi dzīvokļa lietošanas tiesības.

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība ir apmierināma, atjaunojot termiņu no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim 2001.gada janvāra līgumam Nr./numurs B/ par dzīvokļa /adrese A/, īri.

Apmierinot prasību, rodas pamats noraidīt atbildētājas pretprasību pret /pers. A/ un /pers. B/ par īres līguma atzīšanu par izbeigtu un izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, jo lietā pārbaudītie pierādījumi nerada pamatu ne īres līguma atzīšanai par izbeigtu, ne prasītājas un trešās personas izlikšanai.

[8.6] Saistībā ar pārsūdzēto spriedumu Civillietu tiesas kolēģija secina, ka tajā veikts apjomīgs pierādījumu vērtējums, bet secinājumi izdarīti neatbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001.gada 31.decembrim)

6.pantā noteiktajiem imperatīvajiem kritērijiem, kas rada pamatu pretēja sprieduma pieņemšanai apelācijas instances tiesā.

[8.7] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts tiesas spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

[8.7.1] Ceļot prasību tiesā, prasītāja samaksājusi valsts nodevu par prasības pieteikuma iesniegšanu 70,00 *euro* (lietas 8.-8a. lapa) un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,57 *euro* (lietas 9.-9a. lapa), bet par apelācijas sūdzības iesniegšanu prasītāja maksājusi valsts nodevu 140 *euro* apmērā (lietas 100.-101., 108.-109.lapa), kopā samaksājot 218,57 *euro*. Ar šo spriedumu tiek apmierināta prasība un apelācijas sūdzība, tālab no atbildētājas par labu /pers. A/ piedzenami samaksātie tiesas izdevumi 218,57 *euro* apmērā.

Par pretprasības iesniegšanu atbildētāja samaksājusi valsts nodevu 70,00 *euro,* kura nav atlīdzināma, jo pretprasība ar šo spriedumu tiek noraidīta.

[8.7.2] Iztiesāšanas laikā divu instanču tiesās radušies ar tiesas paziņojumu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi 19,15 *euro* apmērā.

Ņemot vērā, ka prasītāja, ceļot prasību, bija samaksājusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,57 *euro*, tad nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir 10,58 *euro* (19,15 *euro* – 8,57 *euro*) un tie saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.pantu piedzenami no atbildētājas valsts ienākumos.

[8.7.3] Civilprocesa likuma 33.panta trešās daļas 1.punkts nosaka, ka ar lietas vešanu saistītie izdevumi ir izdevumi par advokāta palīdzību.

Civilprocesa likuma 44.panta otrā daļa noteic, ka ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no atbildētāja par labu prasītājam, ja viņa prasījums ir apmierināts pilnīgi vai daļēji, kā arī tad, ja prasītājs neuztur savus prasījumus sakarā ar to, ka atbildētājs tos pēc prasības iesniegšanas labprātīgi apmierinājis.

Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 16.novembra spriedumā lietā SKC381/2016 pausta atziņa, ka, likumdevējs, formulējot Civilprocesa likuma 33.panta trešās daļas 1.punktu ("*izdevumi par advokāta palīdzību"*) un 44.panta pirmās daļas 1.punktu ("*ar lietas vešanu saistītie izdevumi ir atlīdzināmi [..] advokāta palīdzības samaksai [..]"*), skaidri noteicis iespēju atgūt izdevumus par juridisko palīdzību tiesvedībā iesaistītajai pusei, kas izmanto advokāta pakalpojumus, proti, atlīdzināmi izdevumi tikai par advokāta palīdzību.

[8.7.3.1] Lietas materiālos atrodas zvērinātas advokātes Intas Saatčianes izrakstīts orderis (lietas 81.lapa) par /pers. A/ un /pers. B/ pārstāvību civillietā Nr.C30810920 Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā.

Zvērināta advokāte 2020.gada 17.decembra izrakstījusi rēķinu par juridiskās konsultācijas sniegšanu un prasības pieteikuma sagatavošanu /pers. A/ 50 *euro* apmērā. Savukārt 2021.gada 19.maijā zvērināta advokāte izrakstījusi divus rēķinus par civillietas Nr.30810920 vešanu /pers. A/ 100 *euro* apmērā un /pers. B/ 100 *euro* apmērā (lietas 83.lapa).

[8.7.3.2] Tādējādi atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1.punkta "d" apakšpunktam, no /pers. A/ atbildētājas labā piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi 150 *euro* apmērā, bet /pers. B/ labā - ar lietas vešanu saistītie izdevumi 100 *euro* apmērā.

[8.8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 128.panta otrās daļas 2.[1] punktu prasības pieteikumā ir norādāms kredītiestādes nosaukums un konta numurs, kurā veicama piedzenamās summas samaksa vai atlīdzināmi tiesāšanās izdevumi.

Tiesvedības laikā pirmās instances tiesā prasītāja un trešā persona nav norādījuši savu konta numuru kredītiestādē.

2021.gada 26.oktobra Rīgas apgabaltiesas paziņojumā (lietas 155.-116.lapa) lietas dalībniekiem atkārtoti norādīts, ka sprieduma labprātīgas izpildes nodrošināšanai, personām, kuru labā piedzenami jebkādi maksājumi, tiesai norādāms kredītiestādes nosaukums un konta numurs, kurā veicama piedzenamās summas samaksa un/vai atlīdzināmi tiesāšanās izdevumi.

No lietas materiāliem izriet, ka apelatori šo apelācijas instances tiesas prasību nav izpildījuši un savu kredītiestāžu nosaukumus un konta numurus, kuros būtu atlīdzināmi tiesāšanās izdevumi, nav norādījuši.

Tādējādi apelācijas instances tiesa konstatē, ka objektīvi nav iespējams izpildīt Civilprocesa likuma 195.panta pirmās daļas prasības un sprieduma rezolutīvajā daļā nav norādāms kredītiestādes nosaukums un konta numurs, kurā veicama piedzīto summu samaksa.

[8.9] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] panta noteikumiem, nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 204.[1], 430., 432., 434.pantu Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

Apmierināt/pers. A/prasību pret SIA "Projekts GD15" par īres līguma atjaunošanu.

Atjaunot termiņu no 2021.gada 1.janvāra līdz 2025.gada 31.decembrim 2001.gada janvāra līgumam Nr./numurs B/par dzīvokļa/adrese A/, īri.

Noraidīt SIA "Projekts GD15" pretprasību pret /pers. A/ un /pers. B/ par īres līguma atzīšanu par izbeigtu un izlikšanu no dzīvojamās telpas bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Piedzīt no SIA "Projekts GD15", reģistrācijas Nr.40203023328, par labu /pers. A/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās 368,57 *euro* (trīs simti sešdesmit astoņi euro, 57 centi).

Piedzīt no SIA "Projekts GD15", reģistrācijas Nr.40203023328, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesāšanās izdevumus 100 *euro* (simts euro).

Piedzīt no SIA "Projekts GD15", reģistrācijas Nr.40203023328, valsts labā ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,58 *euro* (desmit euro, 58 centi), kas iemaksājami Tiesu administrācijas norēķinu kontā Nr.LV51TREL2190458019000, Valsts kasē. Iemaksas mērķis – 21499, ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi lietā Nr.C30810920.

Noteikt, ka tiesas spriedums izpildāms labprātīgi 10 (desmit) dienu laikā no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā 30 dienu laikā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā un samaksājot drošības naudu 300 *euro* Latvijas Republikas Augstākās tiesas, reģistrācijas Nr.90000068892, Valsts kases kontā Nr.LV83 TREL 8280 0100 0000 0.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja M.Bebriša

Tiesneši L.Pliča

G.Freimane