Lietas Nr. C27213113
Lietas arhīva Nr. CA-1072-16/8

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese S.Vamža
tiesneses A.Veita un M.Zelmene
ar tiesas sēžu sekretāri N.Pustovalovu
piedaloties zvērinātiem advokātiem M.Grudulim un S.Slišānei
2016.gada 29.augustā, Rīgā, Brīvības bulvārī 34, atklātā tiesas sēdē izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret SIA "B Korpuss" par atteikuma pagarināt dzīvojamās telpas īres līgumu atzīšanu par prettiesisku un jauna īres līguma termiņa noteikšanu sakarā ar /pers. A/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 27.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

prasītājs /pers. A/ cēla tiesā prasību pret atbildētāju SIA "B Korpuss", kurā, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta trešo daļu, lūdz atzīt par prettiesisku atbildētājas atteikumu pagarināt 1998.gada 14.oktobrī starp /pers. D/ un prasītāju noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu par dzīvokļa Nr.5 /adrese/, īri; noteikt jaunu īres līguma termiņu uz 15 gadiem, piedzīt no atbildētājas par labu prasītājam tiesāšanās izdevumus.

Prasības pieteikumā norādīts, ka 1998.gada 14.oktobrī starp /pers. D/ un prasītāju noslēgts terminēts dzīvojamās telpas īres līgums uz 15 gadiem. Mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam, par izīrētāju kļuva atbildētāja. Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, atbildētājai ir saistošs noslēgtais īres līgums.

Saskaņā ar līguma 3.1.1.punktu, pēc līguma termiņa izbeigšanās īrniekam ir tiesības to atjaunot.

2013.gada11.oktobrī prasītājs nosūtīja atbildētājai vēstuli, kurā izteica savu gribu izmantot īres līgumā noteiktās tiesības pagarināt noslēgto īres līgumu, tomēr kompromiss netika rasts. 2013.gada 14.oktobrī prasītājs nosūtīja atbildētājai vēstuli, kurā izteica savas tiesības uz īres līguma pagarināšanu. Ar 2013.gada 11.novembra vēstuli atbildētāja atteica pagarināt īres līgumu.

Prasītājs uzskata, ka atteikums pagarināt īres līgumu ir nepamatots, jo tajā norādītais pamatojums (likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas 1.punkts) neatbilst patiesajai situācijai.

Par celto prasību atbildētāja iesniedza paskaidrojumus, kuros norāda, ka Rīgas pilsētas Centra rajona tiesā ir cēlusi prasību pret prasītāju, /pers. C/ u n /pers. E/ par strīdus dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas. Minētā civillieta ar Nr.C27216513 nav izskatīta.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 27.oktobra spriedumu tiesa nosprieda /pers. A/ prasību pret SIA "B Korpuss" par atteikuma pagarināt dzīvojamās telpas īres līgumu atzīšanu par prettiesisku un jauna īres līguma termiņa noteikšanu noraidīt.

Pirmās instances tiesa norādīja, ka pamatojoties uz Civillikuma 3.pantu tiesa piemēro likuma "Par dzīvojamo telpu īri" redakciju, kas bija spēkā līguma noslēgšanas brīdī.

Ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu un atbilstoši 1998.gada 14.oktobra Dzīvojamās telpas īres līguma 8.1.punktā un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteiktajam, pusēm ir saistošs iepriekš minētais līgums tādā redakcijā, kādā tas tika noslēgts starp namīpašnieku pilnvaroto pārstāvi /pers. D/ un prasītāju.

Dzīvojamās telpas īres līguma 3.1.punktā noteikts, ka šis līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas dienu un tiek noslēgts uz 15 gadiem. Pēc līguma termiņa izbeigšanās īrniekam ir tiesības to atjaunot. Līguma atjaunošanu noformē ar rakstisku papildu vienošanos, ja neviena no pusēm neceļ iebildumus, šis līgums uzskatāms par pagarinātu uz vienu gadu.

Tiesa atzina, ka prasītājs ir paudis pagarināt 1998.gada 14.oktobra dzīvojamās telpas īres līgumu, nosūtot atbildētājai 2013.gada 13.septembrī un 2013.gada 11.oktobrī lūgumus pagarināt īres līgumu.

Tiesa atsaucoties uz Civillikuma 2165.pantu un likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta pirmo daļu secināja, ka neviena tiesību norma neparedz automātisku līguma termiņa pagarināšanu. Apstāklis, ka prasītājs arī pēc dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanās turpina lietot dzīvojamo telpu, nenozīmē, ka līgums automātiski tiek pagarināts vai ir pagarināms vēl uz 15 gadiem.

Ar 2013.gada 5.septembra paziņojumu atbildētāja informēja prasītāju, ka, ņemot vērā īrnieka līdz šim neregulāri veiktos maksājumus, kā arī uz 2013.gada 1.septembri uzkrāto īres un komunālo maksājumu parādu 1678,83 LVL, īres līgums netiks pagarināts. Līdz ar to īrniekam pēc minētā līguma darbības beigām – 2013.gada 14.oktobra jānodod izīrētājam dzīvojamās telpas 10 dienu laikā, atbilstoši līguma 5.1.5.punkta noteikumiem. Minēto paziņojumu prasītājs ir saņēmis 2013.gada 17.septembrī.

Ar 2013.gada 11.novembra brīdinājumu par elektroenerģijas un karstā ūdens padeves atslēgšanu dzīvoklim, atbildētāja atkārtoti darīja zināmu prasītājam, ka nevēlas pagarināt īres līgumattiecības, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas 1.apakšpunktu.

Tiesa atsaucās uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantu un no lietas materiāliem konstatēja, ka atbildētāja cēlusi tiesā prasību pret prasītāju, /pers. C/ un /pers. E/ par strīdus Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu.

Atbildētāja iesniegusi lietā prasītāja veikto maksājumu sarakstus par laika periodu no 2010.gada 9.februāra līdz 2014.gada 9.oktobrim, no kuriem izriet, ka minētajā laika periodā prasītājs savlaicīgi samaksājis tikai sešus rēķinus, savukārt pārējo rēķinu nokavējums sastāda no vienas līdz pat 384 dienām.

Tiesa atzina, ka prasītājs, atbilstoši Civilprocesa likuma 93.panta pirmajai daļai, nav pierādījis, ka atbildētāja ir pieļāvusi nokavējumu rēķinu izrakstīšanā.

Tiesa atzina par nepamatotu prasītāja pārstāvja tiesas sēdē pausto viedokli par to, ka konkrētajā gadījumā nevar runāt par līguma pārkāpumu, jo dzīvojamās telpas īres līgums neparedzēja rēķinu izrakstīšanu, bet līguma 2.4.punkts, nomainoties nama īpašniekiem, zaudēja spēku. Nonākot pie šāda

secinājuma tiesa ņēma vērā, ka dzīvojamās telpas īres līguma 2.4.punktā ir konkrēti noteikts īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem apmaksas termiņš, kas nav grozīts.

Atbilstoši dzīvojamās telpas īres līguma 4.punktam, šo līgumu var grozīt tikai īrniekam un izīrētājam vienojoties, noformējot šīs izmaiņas rakstiski, kā arī likumā noteiktā kārtībā ar tiesas vai citas pilnvarotas institūcijas lēmumu.

Starp pusēm nav noslēgti īres līguma grozījumi, līdz ar to, tiesai nav pamata atzīt, ka īres līguma 2.4.punkts, mainoties nama īpašniekiem, zaudēja spēku.

Tiesa ņēma vērā, ka atbildētājas izrakstītajos rēķinos norādītie samaksas datumi ir vēlāki nekā īres līguma 2.4.punktā noteiktais īres maksas un komunālo pakalpojumu apmaksas termiņš. Tādējādi tiesa atzina par pierādītu, ka prasītājs nav pildījis 1998.gada 14.oktobra Dzīvojamās telpas īres līgumā uzņemtos pienākumus attiecībā uz īres maksas un komunālo maksājumu savlaicīgu apmaksu.

Tāpat tiesa atzina par nepamatotu prasītāja pārstāvja viedokli, ka dzīvojamās telpas īres līgumā pielīgtā soda nauda par īres maksas un komunālo maksājumu kavējumu ir vienīgās iespējamās kavējuma sekas, kas prasītājam var iestāties saistībā ar rēķinu nesavlaicīgu apmaksu. Soda naudas, līgumsoda vai nolīgto nokavējuma procentu ietveršana līgumā nenozīmē, ka izīrētājs nav tiesīgs atteikt īres līguma pagarināšanu pamatojoties uz likuma ''Par dzīvojamo telpu īri'' 6.pantu, jo šāda satura vienošanās starp pusēm nav noslēgta, kā arī to neparedz neviena tiesību norma.

Atzīstot par pierādītu prasītāja nokavējumu īres līgumā noteiktā pienākuma izpildē attiecībā uz īres maksas un komunālo maksājumu apmaksu, tiesa secināja, ka atbildētājai bija tiesisks pamats atteikt prasītājam minētā līguma pagarināšanu.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 1.decembra papildspriedumu tiesa nosprieda piedzīt no prasītāja par labu atbildētājai izdevumus advokāta palīdzības samaksai 590 *euro* apmērā.

Par tiesas spriedumu prasītājs /pers. A/ iesniedza apelācijas sūdzību, kurā norāda, ka spriedumu pārsūdz pilnā apmērā, lūdz apmierināt prasību.

Apelatora ieskatā tiesa nepareizi atzinusi par spēkā esošu īres līguma 2.4.punktu visā tā pilnībā norādot, ka nav grozīts tajā konkrēti noteiktais īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem apmaksas termiņš.

Apelatora ieskatā līguma 2.4.punkts bija piemērojams attiecībā tikai uz iepriekšējo ēkas īpašnieku, jo tajā norādīta konkrēta persona un konkrēts bankas konts.

Attiecībā uz jauno īpašnieku šo līguma punktu vispār nebija iespējams izpildīt. Tā, kā pēc īpašnieka maiņas puses neizteica rakstveidā šo līguma punktu jaunā redakcijā, tad ir uzskatāms, ka saskaņā ar Civillikuma 1488.-1491.panta nosacījumiem, puses bija vienojušās par vairāk vai mazāk noteiktu jaunu rēķinu apmaksas kārtību. Šādas vienošanās esamību apstiprina tas, ka izīrētājs izrakstīja īrniekam rēķinus, kuros norādīja bankas kontu un apmaksas termiņu. Turklāt gan apmaksas termiņš, gan konta numurs dažādos rēķinos atšķirās. Tāpat rēķini tika prasītājam nosūtīti dažādos datumos. Līdz ar to atzīstams, ka puses ar savām darbībām bija abpusēji vienojušās neievērot līguma 2.4.punktu, līdz ar ko tas būtībā ir uzskatāms par atceltu. Minētais punkts nav dzīvojamo telpu īres līguma būtiska sastāvdaļa.

Ņemot vērā izveidojušos situāciju nav pamats piemērot likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas 1.punktu un atzīt, ka īrnieks nav pildījis pienākumus, kas noteikti īres līgumā, kas slēdzams rakstveidā un kurā ietvertajiem pienākumiem ir jābūt izteiktiem rakstiski.

Lietā nav pierādījumu arī tam, ka atbildētāja ir iesniegusi rēķinus prasītājam savlaicīgi, t.i., uzreiz pēc to izrakstīšanas. Līdz ar to nepareizs ir pirmās instances tiesas spriedumā konstatētais, ka prasītājs nav pierādījis atbildētājas nokavējumu rēķinu izrakstīšanā. Tāpat tiesas spriedums nesatur argumentāciju uz likuma vai līguma normu, kurā būtu noteikts rēķina izrakstīšanas termiņš. Līdz ar to spriedums šajā daļā neatbilst arī sprieduma motivācijas prasībām, kas izriet no Civilprocesa likuma 193.panta piektās daļas. Šādos apstākļos apelators lūdz tiesu atkārtoti vērtēt to, vai nav piemērojams Civillikuma 1667.pants.

Par apelācijas sūdzību atbildētāja iesniedza paskaidrojumus, kuros norāda, ka pirmās instances tiesas spriedums ir pamatots, objektīvs un taisnīgs, bet prasītāja iesniegtā apelācijas sūdzība noraidāma kā nepamatota.

Paskaidro, ka 1998.gada 14.oktobrī noslēgtais īres līgums tā darbības periodā netika grozīts, tādējādi tas bija saistošs abām pusēm.

Atbildētāja katru mēnesi prasītājam izrakstīja rēķinus par īres maksu un saņemtajiem pakalpojumiem norādot izīrētāja bankas kontu, kurā veicami maksājumi. Prasītājs apmaksu pēc izrakstītajiem rēķiniem veica tieši uz rēķinos norādīto kontu.

Prasītājs, ignorējot ar likumu un īres līgumu uzliktos pienākumus, sistemātiski nepildīja īres līguma noteikumus – regulāri pieļāva ilgstošus īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem maksājumu kavējumus.

Atbildētājs atsaucas uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantu, kā arī uz Augstākās tiesas Senāta 2004.gada 6.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC-506, kurā secināts, ka likumā "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantu skaidri formulēti apstākļi, pie kādiem izīrētājs tiesīgs atteikt īres līguma pagarināšanu, jo dzīvojamās telpas īres līgums ir abpusēji saistošs (konsensuāls), kas predz tiesības un saistības abiem slēdzējiem.

Prasītājs negodprātīgi pildīja pienākumu, kas ietverts īres līgumā – pienākumu termiņā veikt apmaksu par dzīvojamo telpu īri un komunālajiem pakalpojumiem.

Bez tam, pēc īres līguma termiņa notecējuma no 2013.gada 14.oktobra, prasītājam izrakstītajos rēķinos vairs netika aprēķināta īres maksa, bet tikai maksa par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Prasītājs neskatoties uz to, ka vēlas turpināt īres līgumu ar izīrētāju, kopš 2015.gada marta nav veicis nevienu maksājumu.

Tiesas sēdē apelācijas sūdzības iesniedzēja /pers. A/ pārstāvis zvērināts advokāts M.Grudulis uzturēja apelācijas sūdzību un prasību, lūdza apmierināt. Sniedza paskaidrojumus atbilstoši prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā norādītajiem argumentiem.

Atbildētājas SIA "B Korpuss" pārstāve zvērināta advokāte S.Slišāne apelācijas sūdzību un prasību neatzina, lūdza noraidīt. Sniedza paskaidrojumus atbilstoši lietā iesniegtajiem rakstveida paskaidrojumiem.

Motīvu daļa

Noklausoties pušu pārstāvju paskaidrojumus, pārbaudot un novērtējot lietas materiālus kopumā, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka prasība noraidāma.

Civilprocesa likuma 432.panta piektā daļa nosaka, ja tiesa izskatot lietu, atzīst, ka zemākās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams, tā sprieduma motīvu daļā var norādīt, ka pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai. Šajā gadījumā šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums ir pareizs un pilnībā pietiekams un pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai.

Vienlaikus Civillietu tiesas kolēģija uzskata, ka prasītāja apelācijas sūdzībā norādītie argumenti nedod pamatu pārskatīt pirmās instances tiesas sprieduma motīvus un apmierināt prasību.

Kā nepamatots noraidāms apelācijas sūdzības arguments, ka 1998.gada 14.oktobra dzīvojamās telpas īres līguma 2.4.punkts bija piemērojams attiecībā tikai uz iepriekšējo ēkas īpašnieku, jo tajā norādīta konkrēta persona un konkrēts bankas konts, ka attiecībā uz jauno īpašnieku šo līguma

punktu nebija iespējams izpildīt.

No atbildētājas izrakstītajiem rēķiniem redzams, ka tajos ir norādīts gan apmaksas termiņš, gan izīrētāja bankas norēķinu konts, tādējādi nav pamata atzīt, ka pēc īpašnieku maiņas nebija iespējams izpildīt dzīvojamās telpas īres līguma 2.4.punktu.

Tas apstāklis, ka rēķini prasītājam tika nosūtīti dažādos datumos, nav uzskatāms par abpusēju pušu vienošanos neievērot īres līguma 2.4.punktu.

Atbildētāja vērsusi apelācijas instances tiesas uzmanību uz to, ka pēc īres līguma termiņa beigām (no 2013.gada 14.oktobra) prasītājam izrakstītajos rēķinos vairs netika aprēķināta īres maksa, bet tikai maksa par faktiski saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem. No 2015.gada marta mēneša prasītājs nav veicis nevienu maksājumu par īres un komunālajiem pakalpojumiem.

Nav būtiskas nozīmes arī apelācijas sūdzībā norādītajam, ka apmaksas termiņš un konta numurs dažādos rēķinos atšķirās, ka rēķini tika piesūtīti dažādos datumos.

Lietā atrodas prasītāja veikto maksājumu saraksts par laika periodu no 2010.gada 9.februāra līdz 2014.gada 9.oktobrim, no kuriem redzams, ka minētajā laika periodā prasītājs savlaicīgi samaksājis tikai sešus rēķinus, savukārt pārējo rēķinu nokavējums sastāda no vienas līdz pat 384 dienām.

Minētie apstākļi, Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā, ir pietiekošs pamats atteikt prasītājam īres līguma pagarināšanu.

Kopumā izvērtējot lietas materiālus Civillietu tiesas kolēģijas uzskata, ka pirmās instances tiesa ir vispusīgi pārbaudījusi lietas faktiskos apstākļus, spriedumā tiem devusi atbilstošu juridisko novērtējumu, vienlaikus pamatoti argumentējot izdarītos secinājumus.

Civilprocesa likuma 44.panta trešā daļa noteic, ka ja prasība noraidīta, ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam.

Apelācijas instances tiesā atbildētājas pārstāve uz ordera un pilnvaras pamata zvērināta advokāte Sanita Slišāne lūdza piedzīt ar lietas vešanu saistītos izdevumus un iesniedza 2016.gada 26.janvāra Rēķinu Nr.SS/16/9 "par paskaidrojumu uz /pers. A/ apelācijas sūdzību sastādīšanu civillietā C27213113" 150 *euro* apmērā un 2016.gada 9.marta Rēķinu Nr.SS/16/17 "Avansa maksājums par pārstāvību Rīgas apgabaltiesā tiesas sēdē 21.03.2016. civillietā C27213113" 220 *euro* apmērā, pavisam kopā 370 *euro*.

Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas 1,punkta d) apakšpunkts noteic, ka atlīdzināmie izdevumi advokāta palīdzības samaksai prasībās, kurām nav mantisks raksturs, - to faktiskajā apmērā, tomēr ne vairāk par 2850 *euro*.

Ņemot vērā, ka izskatāmajā lietā prasība ir nemantiska, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka no prasītāja atbildētājas labā ir piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi par advokāta palīdzību 370 *euro* apmērā no katra.

Civilprocesa likuma 42.panta otrā daļa noteic, ja prasību noraida, atstāj bez izskatīšanas vai ja prasītājs atsakās no prasības, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos.

Ņemot vērā, ka prasība noraidīta un lietas izskatīšanas gaitā radušies ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 23,83 *euro* apmērā, bet prasītājs iesniedzot prasības pieteikumu tiesā samaksāja ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 3,30 jeb 4,70 *euro* apmērā, tad atbilstoši Civilprocesa likuma 39.panta pirmās daļas 5.punktam no prasītāja Tiesu administrācijas labā piespriežami iepriekš nesamaksātie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 19,13 *euro* apmērā.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu prasītājam daļā par tiesas izdevumu samaksu nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei - desmit dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 430., 432.-434.pantu, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

/pers. A/ prasību pret SIA "B Korpuss" par atteikuma pagarināt dzīvojamās telpas īres līgumu atzīšanu par prettiesisku un jauna īres līguma termiņa noteikšanu noraidīt.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu SIA "B Korpuss", reģistrācijas Nr.40003015756, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 370 *euro* (trīs simti septiņdesmit euro) apmērā.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 19,13 *euro* (deviņpadsmit euro un 13 centi) apmērā.

Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu samaksa valstij veicama kontā:

Saņēmējs: Tiesu administrācija / Konta Nr.LV51TREL2190458019000

NMR 90001672316 / Saņēmēja banka: Valsts kase / Kods TRELLV22

Noteikt /pers. A/ termiņu sprieduma labprātīgai izpildei daļā par tiesas izdevumu samaksu 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Pēc tiesas izdevumu samaksas valsts labā, kvīts nekavējoties iesniedzama Rīgas apgabaltiesas kancelejā.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas - 2016.gada 12.septembra, Augstākās tiesas Civillietu departamentā, kasācijas sūdzību iesniedzot Rīgas apgabaltiesā.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja tiesnese /paraksts/ S.Vamža

Tiesneses /paraksts/ A.Veita

/paraksts/ M.Zelmene