Lietas arhīva Nr. CA-0501-21/37
ECLI:LV:RAT:2021:0329.C68266119.10.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2021.gada 29.martā

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnese referente Olita Blūmfelde,
tiesneses Madara Ābele un Lauma Volberga,
rakstveida procesā izskatīja civillietu /pers. A/ prasībā pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par personu izlikšanu no patvarīgi aizņemtas dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un /pers. B/ prasībā pret /pers. A/ par īres tiesisko attiecību atzīšanu sakarā /pers. B/ apelācijas sūdzību un /pers. A/ apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 29.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] /pers. A/ (turpmāk arī – prasītājs) 2019.gada 22.janvārī cēlis prasību, precizējot to 2020.gada 21.janvārī, pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ (turpmāk arī – atbildētāji) par personu izlikšanu no patvarīgi aizņemtas dzīvojamās platības, neierādot citu dzīvojamo platību.

Prasības pieteikums satur šādus argumentus.

[1.1] Prasītājam, pamatojoties uz 2018.gada 27.septembra pirkuma līgumu, pieder dzīvokļa īpašums /adrese/, kurā bez tiesiska pamata dzīvo atbildētāji.

[1.2] 2018.gada 6.decembrī prasītājs nosūtījis atbildētājiem paziņojumu par dzīvojamās telpas atbrīvošanu. Atbildētāja/pers. B/ informējusi prasītāju, ka viņai ar iepriekšējo īpašnieku AS "Dzintars" 2003.gada 30.aprīlī noslēgts īres līgums uz vienu gadu. Pēc tam rakstiski līgums netika pagarināts. Iepriekšējais īpašnieks rēķinus izrakstīja līdz 2016.gada 31.decembrim, pēc tam rēķinus par nama apsaimniekošanu izrakstīja apsaimniekotājs SIA "Rīgas namu apsaimniekotājs".

[1.3] Atbildētājas ieskatā iepriekšējam nekustamā īpašuma īpašniekam izrakstot īres maksas rēķinus, bet pēc tam, kad tas tika pārtraukts, saņemot ēkas apsaimniekotāja izrakstītos rēķinus, atbildētāja un iepriekšējais nekustamā īpašuma īpašnieks konkludentām darbībām apstiprinājuši nodomu pagarināt īres tiesiskās attiecības.

[1.4] Prasītājs norāda, ka nepiekrīt atbildētājas viedoklim – rēķinu izrakstīšana vēl nenozīmē, ka īres līgums ir pagarināts, jo par telpu lietošanu ir jāmaksā. Turklāt iepriekšējais īpašnieks rēķinus pārtrauca izrakstīt sākot ar 2017.gada 1.janvāri. Pušu starpā nav īres tiesisko attiecību, līdz ar ko, prasītājs nekad nav pieprasījis un saņēmis no atbildētājiem īri vai maksu par komunālajiem pakalpojumiem. Norāda, ka atbildētāji dzīvojamās telpas lieto patvarīgi, 2003.gada 30.aprīļa īres līguma termiņš ir beidzies, tas nav ticis pagarināts vai noslēgts cits īres līgums. Izrietoši atbildētājiem saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otro daļu nav tiesiska pamata lietot strīdus dzīvojamo platību.

[1.5] Lūdz tiesu izlikt atbildētājus, visas viņu mantas un visas ar viņiem kopā dzīvojošās personas no patvarīgi aizņemtās dzīvojamās platības /adrese/, bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, atzīstot, ka minētās personas zaudējušas dzīvojamās platības lietošanas tiesības. Tāpat lūdz no atbildētājiem piedzīt visus tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otro daļu, 6.panta otro daļu un 44.pantu un Civillikuma 2165.pantu.

[2] Tiesā 2019.gada 18.februārī saņemti atbildētāju /pers. B/ un /pers. D/ paskaidrojumi par prasības pieteikumu, norādot, ka to neatzīst pilnībā *(lietas 22.lapa)*.

[2.1] Atbildētāji norāda, ka nav strīda par to, ka 2003.gada 30.aprīlī starp /pers. B/ un AS "Dzintars" noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums, uz kā pamata atbildētāji lietoja strīdus īpašumu. No 2004.gada 1.maija līdz 2018.gada 6.decembrim atbildētājiem netika norādīts par īpašuma prettiesisku lietošanu. Līdz 2016.gada 31.decembrim atbildētājiem tika piestādīti rēķini par īres maksu un atbildētāji tos apmaksāja.

AS "Dzintars" un atbildētāji īres līguma darbību pagarinājuši ar konkludentām darbībām.

[2.2] Atbildētāji iebilst apgalvojumam, ka viņi nav veikuši īres maksājumus. Proti, dzīvojamās telpas īre sastāv no dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumiem un peļņas. AS "Dzintars" kopš 2017.gada 1.janvāra nebija piestādījis rēķinus, kurā būtu norādīta īres maksas daļa – peļņa. Sākot ar minēto datumu atbildētājai rēķinus piestādīja SIA "Rīgas namu apsaimniekotājs", kuros ietverta maksa par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. Atbildētāji nevar uzņemties atbildību par AS "Dzintars" izvēli noteiktā periodā nepieprasīt daļu no īres maksas, taču nedrīkst izslēgt apstākli, ka atbildētāji daļu no īres maksas (par dzīvojamās mājas apsaimniekošanu) maksājuši regulāri un pilnā apmērā.

[3] Tiesā 2019.gada 25.februārī saņemti saturiski identiski paskaidrojumi par prasības pieteikumu no atbildētāja /pers. C/ *(lietas 25.-26.lapa)*

[4] /pers. B/ 2019.gada 7.maijā cēlusi prasību pret /pers. A/ par īres tiesisko attiecību atzīšanu *(lietas 3.-4.lapa)*.

Prasības pieteikums satur šādus argumentus.

[4.1] 1995.gada 2.janvārī starp /pers. B/ un iepriekšējo īpašnieku AS „Dzintars" noslēgts strīdus dzīvojamās telpas īres līgums uz 1 gadu, vienlaikus izskaidrojot, ka faktiski tiek slēgts beztermiņa līgums. Norāda, ka sākotnēji līgums noslēgts uz 1 gadu, pēc kā rakstiski tas tika pagarināts tikai 2003.gadā. Līdz pat 2016.gada 31.decembrim atbildētāji saņēma rēķinus un tos apmaksāja. No 2004.gada 1.maija līdz 2018.gada 6.decembrim atbildētājiem netika norādīts par dzīvokļa prettiesisku lietošanu. Atbildētāji uzskata, ka viņi un AS "Dzintars" ar savām konkludentajām darbībām pagarinājuši īres līgumu un tas kļuvis par beztermiņa.

[4.2] /pers. B/ lūdz tiesu atzīt starp pusēm strīdus dzīvokļa beztermiņa īres attiecības, kā arī piedzīt no /pers. A/ visus tiesāšanās izdevumus.

Prasība pamatota ar Civillikuma 1488.panta pirmo punktu un likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu.

[5] Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2019.gada 10.oktobra lēmumu apvienota civillieta /pers. A/ prasībā pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par personu izlikšanu no patvarīgi aizņemtas dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un civillieta /pers. B/ prasībā pret /pers. A/ par īres tiesisko attiecību atzīšanu *(lietas 64.lapa)*.

[6] Ar Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 29.oktobra spriedumu noraidīta /pers. A/ prasība pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par personu izlikšanu no patvarīgi aizņemtas dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas. /pers. B/ prasība apmierināta daļēji. Atzīts, ka starp /pers. B/ un /pers. A/ pastāv īres tiesiskās attiecības, pamatojoties uz 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma pamatu, sākot termiņa tecējumu no sprieduma spēkā stāšanās dienas. Noraidīta /pers. B/ prasība daļā par beztermiņa īres attiecību noteikšanu. No /pers. A/ par labu /pers. B/ piedzīti tiesas izdevumi 73,20 *euro*. No /pers. A/ par labu valstij piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 24,04 *euro (lietas 116.-124.lapa)*.

Spriedums satur šādus motīvus.

[6.1] Tiesa konstatējusi, ka lietā nepastāv strīds un no lietas materiāliem izriet, ka /pers. A/ 2018.gada 28.novembrī, pamatojoties uz 2018.gada 27.septembra pirkuma līgumu, zemesgrāmatā nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu Nr.40, /adrese/. To prasītājs iegādājies no AS "Dzintars" sabiedrības tiesiskās aizsardzības procesa ietvaros.

Lietā nepastāv strīds, ka atbildētāji joprojām dzīvo strīdus dzīvokļa īpašumā.

Lietā pastāv strīds par to, vai atbildētāji prasītājam piederošajā dzīvokļa īpašumā šobrīd dzīvo uz tiesiska pamata

[6.2] Ņemot vērā lietā noskaidrotos vēsturiskos apstākļus, tiesa atzinusi, ka sākotnējais izīrētājs AS "Dzintars" bija piešķīris īrniecei /pers. B/ tiesības uz īres līguma pagarināšanu un īrniece varēja uz to paļauties arī bez jauna rakstveida īres līguma noslēgšanas, jo konkrētajā situācijā, pat rakstveidā nepagarinot īres līgumu arvien uz jaunu termiņu, AS "Dzintars" rīcība ļoti ilgstošā laika periodā tomēr neliecināja par to, ka īres līgums pēc 1998.gada 3.janvāra vai pēc 2004.gada 30.aprīļa būtu beidzies un īrniecei būtu dots jebkāds pamats šaubīties par savām turpmākajām īres tiesībām.

[6.3] Tiesa norādījusi, ka faktiska īres attiecību turpināšana arī pēc 1995.gada 2.janvāra un vismaz septiņpadsmit gadus pēc 2003.gada 30.aprīļa īres līguma 3.1.punktā noteiktā termiņa beigām, ir vērtējama kā īres līguma termiņa pagarināšana arvien uz jaunu īres termiņu ar konkludentām darbībām, jo abas puses ir turpinājušas pildīt 1995.gada 2.janvāra īres līguma nosacījumus, tai skaitā, kā izriet no lietas materiālos esošās 2018.gada 29.novembra AS "Dzintars" atbildes īrniecei par dzīvokļa īri, līdz pat 2016.gada decembrim AS "Dzintars" ir maksāta arī īres maksa, atbilstoši īres līguma nosacījumiem.

[6.4] Izrietoši tiesa atzinusi, ka īrniece un viņas ģimenes locekļi dzīvokli Nr.40, /adrese/, ir aizņēmuši tiesiski – noslēdzot īres līgumu ar iepriekšējo īpašnieku AS "Dzintars", un īres attiecības ilgstošā laika periodā faktiski turpinājušās arī bez rakstveida pagarinājuma, līdz ar to atbildētāju rīcībā nav konstatējama patvarība.

[6.5] Pastāvot šādiem apstākļiem, tiesa secinājusi, ka prasītājam nav tiesiska pamata lūgt izlikt atbildētājus tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, pamatojoties uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.panta nosacījumiem. Turklāt jaunajam īpašniekam /pers. A/ ir saistošas starp iepriekšējo īpašnieku AS "Dzintars" un /pers. B/ pastāvējušās dzīvokļa īpašuma Nr.40, /adrese/, īres tiesiskās attiecības, kas ir pamats /pers. B/ celtās prasības apmierināšanai.

[6.5.1] Tiesa norādījusi, ka prasītāja arguments par to, ka īrnieki nav pildījuši īres līgumā pielīgto pienākumu maksāt īres maksu, nav vērtējams šajā tiesvedībā, jo prasība par izlikšanu no dzīvojamām telpām nav pamatota ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" $10.^1$ panta pirmās daļas 1.punktu, bet lietā izšķiramais strīdus jautājums ir par to, vai /pers. B/ ir tiesības prasīt īres tiesisko attiecību konstatēšanu uz 2003.gada 30.aprīļa īres līguma pamata un uz kādu termiņu.

[6.5.2] Ievērojot iepriekš minēto /pers. B/ prasība par īres tiesisko attiecību atzīšanu apmierināma daļēji, atzīstot, ka starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības pamatojoties uz 2003.gada 30.aprīļa īres līguma pamata. Tāpat tiesa atzinusi par pamatotu noteikt, ka jaunais īres tiesisko attiecību termiņa tecējums sākas no brīža, kad lietā stājas spēkā spriedums, jo līdz tam starp pusēm pastāv strīds par īres tiesisko attiecību esamību, kuru izvērtē tiesa. Nosakot šādu termiņu, netiek mainīti 2003.gada 30.aprīļa līguma nosacījumi, jo tiek saglabāti nosacījumi gan par īrs apmēru, gan termiņu. Kārtējam termiņam izbeidzoties pusēm savas tiesības jārisina atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantam.

[7] Par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 29.oktobra spriedumu /pers. B/ iesniegusi apelācijas sūdzību, pārsūdzot to daļā, ar kuru noteikts, ka īres tiesisko attiecību termiņš nosakāms, pamatojoties uz 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma pamata *(lietas 129.-130.lapa)*.

Apelācijas sūdzība satur šādus iebildumus.

[7.1] Atbildētāja un AS "Dzintars" nebija tikušies katru gadu, lai apspriestu līguma pagarināšanu, taču neskatoties uz to gandrīz 15 gadus puses uzturēja īres attiecības. Norāda, ka pirmās instances tiesa spriedumā pamatoti atzīst, ka atbildētāja konkrētajā gadījumā uzskatāma par vājāko pusi. Atbildētājai ir tiesības rēķināties ar civiltiesisko attiecību stabilitātes principa ievērošanu 15 gadus pēc līguma termiņa beigām – nesaņemot no AS "Dzintars" nevienu iebildumu par telpas lietošanu vai rīkojumu to atbrīvot, nesaņemot aicinājumu parakstīt vienošanos par termiņa pagarināšanu, maksājot īres un telpu apsaimniekošanas maksu, atbildētājai bija pamats uzskatīt, ka līgums ir pagarināts nevis uz gadu, bet ilgāku termiņu.

[7.2] Pastāvot esošajiem apstākļiem, proti, atbildētājai nepārtraukti lietojot telpu, termiņa pārskatīšana, pagarinot to vismaz līdz 10 gadiem, būtu atbilstoša taisnīguma principam.

[7.3] Atbildētāja lūdz tiesu atcelt pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru nospriests, ka starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības, pamatojoties uz 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma pamata (proti, ka īres līgums noslēdzams, ievērojot 2003.gada 30.aprīļa noteikto īres termiņu) un pārsūdzētajā daļā lietu izskatīt pēc būtības.

[8] Par Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2020.gada 29.oktobra spriedumu apelācijas sūdzību iesniedzis arī /pers. A/, pārsūdzot to daļā, ar kuru noraidīta viņa prasība un daļēji apmierināta atbildētājas prasība *(lietas 139.-146.lapa)*.

Apelācijas sūdzība satur šādus iebildumus.

[8.1] Sprieduma motīvu daļa ir balstīta uz acīmredzami nokopēta teksta no sprieduma citā lietā – Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2019.gada 17.oktobra sprieduma civillietā /numurs/. Šis apstāklis rada objektīvas bažas par to, ka tiesa lietu nemaz nav izskatījusi pēc būtības un spriedumu taisījusi pēc šablona.

[8.2] Prasītāja ieskatā tiesa ignorējusi viņa iesniegtos prasības pieteikuma precizējumus, turklāt tiesa par pierādītiem atzinusi atbildētājas norādītos apstākļus, kas nav apstiprinājušies ar pierādījumiem.

[8.3] Tiesa ir atteikusies vērtēt faktu, ka atbildētāji pēc 2016.gada nepilda īres līgumu, proti, nemaksā īres maksu. Norāda, ka tiesai, lai apmierinātu atbildētājas prasību, bija jāvērtē, vai pastāv kāds no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas apakšpunktos paredzētajiem gadījumiem. Konstatējot apstākli, ka atbildētāja nemaksā īres maksu, tiesai bija pienākums to ņemt vērā un aizstāvēt prasītāja likumiskās tiesības, kas noteiktas likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas 1.punktā.

[8.4] Tāpat prasītājs norāda, ka tiesa, nepareizi piemērojot Civillikuma 1507.pantu, kā arī atzīstot, ka puses ar konkludentām darbībām 17 gadus turpinājušas īres attiecības, nav ņēmusi vērā judikatūru.

[8.5] Lūdz tiesu apmierināt viņa prasību, bet /pers. B/ prasību noraidīt.

[9] Apelācijas tiesvedība lietā ierosināta 2020.gada 2.decembrī un tā nozīmēta izskatīšanai rakstveida procesā *(lietas 153.lapa)*. Paziņojumi par lietas izskatīšanu rakstveida procesā lietas dalībniekiem nosūtīti elektroniski 2021.gada 6.janvārī *(lietas 156.-157.lapa)*.

[10] Tiesā 2020.gada 28.decembrī saņemti prasītāja paskaidrojumi par atbildētājas apelācijas sūdzību, norādot, ka tā ir nepamatota un noraidāma *(lietas 154.-155.lapa)*. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrā daļa neparedzēja un neparedz uz noteiktu laiku noslēgta īres līguma automātisku pārvēršanu par līgumu, kas noslēgts uz nenoteiktu laiku, vairākas reizes pagarinot tā termiņu.

Motīvu daļa

[11] Pārbaudījusi lietas materiālus, izvērtējusi apelācijas sūdzību argumentus, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka /pers. A/ prasība un apelācijas sūdzība nav pamatotas un ir noraidāmas, bet /pers. B/ prasība un apelācijas sūdzība ir pamatotas un apmierināmas daļēji.

[12] 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.

Prasītājs pārsūdzējis pirmās instances tiesas spriedumu daļā, ar kuru noraidīta viņa prasība un daļēji apmierināta atbildētājas prasība. Atbildētāja pirmās instances tiesas spriedumu pārsūdzējusi daļā, ar kuru nospriests, ka īres tiesisko attiecību termiņš nosakāms, pamatojoties uz 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma pamata. Ievērojot minēto, apelācijas instances tiesa lietu skata pārsūdzētajā daļā.

[13] 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. Šādā gadījumā Civilprocesa likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā var nenorādīt.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums, izņemot to, ka nav piemērojams likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.pants, kas nosaka dzīvojamo telpu patvarīgas aizņemšanas sekas, ir pareizs, un pievienojas zemākas instances tiesas sprieduma motivācijai.

[14] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 10.pantu puses realizē savas procesuālās tiesības sacīkstes formā, katra puse pierāda tiesai savu prasījumu un iebildumu pamatotību, iesniedzot pierādījumus un piedaloties to pārbaudē un novērtēšanā. Šī norma iztulkojama un piemērojama kopsakarā ar Civilprocesa likuma 93.panta pirmajā daļā noteikto pierādīšanas pienākumu, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus; prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība; atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka (..) tiesa var apspriest prasījumu pamatotību vai nepamatotību, vadoties vienīgi no tiem faktiem un apstākļiem, kurus puses norādījušas kā prasības, pretprasības vai iebildumu pamatu *(sk. Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga, 2006., 280., 598.lpp.)*.

[15] Civilprocesa likuma 430.panta trešā daļa noteic, ka fakti, kas konstatēti pirmās instances tiesā, apelācijas instances tiesā nav jāpārbauda, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Lietā nav strīda par šādiem apstākļiem.

[15.1] Prasītājam 2018.gada 28.novembrī zemesgrāmatā nostiprināta īpašuma tiesība uz dzīvokļa īpašumu Nr.40, /adrese/. Nekustamo īpašumu prasītājs iegādājies no AS "Dzintars" tiesiskās aizsardzības procesa ietvaros.

[15.2] Strīdus dzīvoklis atbildētājai /pers. B/ piešķirts lietošanā 1995.gada 2.janvārī uz laiku līdz vienam gadam, pamatojoties uz īres līgumu, kas noslēgts ar AS "Dzintars".

[15.3] Starp dzīvokļa īpašuma iepriekšējo īpašnieku AS „Dzintars" un atbildētāju /pers. B/ 2003. gada 30.aprīlī atkārtoti noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kura 3.1. punkts noteica īres līguma termiņu uz laiku līdz 2004.gada 30.aprīlim *(lietas 12.-16. lapa)*.

[15.4] Atbildētāji lieto prasītājam piederošo dzīvokļa īpašumu, lai gan starp pusēm nav noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums.

[16] Strīda priekšmets starp pusēm ir tās tiesiskās attiecības, kas pastāv starp prasītāju kā nekustamā īpašuma īpašnieku un atbildētājiem, kas dzīvo strīdus dzīvoklī, jo prasītājs uzskata, ka atbildētāji dzīvokļa īpašumā dzīvo bez tiesiska pamata, bet atbildētāju ieskatā ar konkludentām darbībām tiek turpināts 2003.gada 30.aprīlī noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums un ir nodibinātas jaunas beztermiņa īres tiesiskās attiecības atbilstoši Civillikuma 1488.panta noteikumiem.

[17] Civillietu tiesas kolēģijas uzdevums, izšķirot strīdu, ir izvērtēt, vai abās prasībās norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu.

[18] Nav pamatots prasītāja apelācijas sūdzības arguments, ka pirmās instances tiesa ir kļūdaini izvērtējusi lietas apstākļus, konstatējot, ka 2003.gada 30.aprīļa īres līgums darbojas arī pēc dzīvojamās telpas īres līguma termiņa beigām.

[18.1] Apelācijas instances tiesa pievienojas pirmās instances tiesas secinājumam, ka apstākļos, kad AS "Dzintars" nebija veikusi nekādas darbības atbildētāju izlikšanai no dzīvokļa un atbildētāji vismaz daļēji (samaksājot par komunālajiem pakalpojumiem) pildīja 2003.gada 30.aprīļa īres līgumu, pušu starpā ar konkludentām darbībām tika turpināts 2003.gada 30.aprīļa īres līgums, katru gadu atjaunojot tā darbības termiņu līdz vienam gadam.

[18.2] Nav pamatots prasītāja apelācijas sūdzībā izteiktais viedoklis, ka īres līgumu nevar pagarināt ar konkludentām darbībām, jo tas neatbilst Civillikuma, t.sk., 1488.panta, nosacījumiem par tiesisku darījumu formu, kā arī tiesību doktrīnā paustajām atziņām.

Rakstveidā noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma neesība vēl nenozīmē automātisku dzīvojamās telpas lietošanas pamata zaudēšanu, jo saskaņā ar Civillikuma 1488.panta 1.punktu 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.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta komentārā ir norādīts, ka, ja iestājas īres līguma termiņš, bet abi līdzēji klusē un par termiņa pagarināšanu neizsakās, tad var piekrist viedoklim, ka īres attiecību abpusēja turpināšana kādu laika posmu pēc termiņa iestāšanās vērtējama kā īres līguma pagarināšana klusuciešot ar konkludentām darbībām uz jaunu termiņu, kuru strīdus gadījumā izvērtē un nosaka tiesa *(sk. likuma 5.panta komentāru par Civillikuma 1488.panta piemērošanu) (sk. R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums –*

Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 35.lpp.).

Tas nozīmē, ka pušu starpā pēc 2004.gada 30.aprīļa pastāv faktiskās īres tiesiskās attiecības. Proti, atbilstoši Civillikuma 1488.panta 1.punktam dzīvojamās telpas īres līgums faktiski noslēgts ar izīrētājas AS „Dzintars" un īrnieces konkludentām darbībām.

[18.3] Prasītāja apelācijas sūdzība satur iebildumu, ka pirmās instances tiesa nepareizi izpratusi 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamā telpas īres līguma 3.1.punktu, kā arī nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas, kas noveda pie nepamatota secinājuma, kas īres līgums paredz tiesības atbildētājai /pers. B/ prasīt tā pagarināšanu.

[18.3.1] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrās daļas pirmais teikums paredz, ka dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts uz noteiktu laiku, līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, kad līgumā ietverta saistība, kas paredz īrnieka tiesības prasīt līguma pagarināšanu.

[18.3.2] Lietā iesniegtā 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma 3.1.1.punkts paredz īrniekam pienākumu atbrīvot dzīvojamo telpu, izbeidzoties līguma termiņam. Līguma 3.1.2.punkts paredz īrniekam tiesības pēc līguma termiņa beigām to atjaunot. Līguma atjaunošana noformējama ar rakstisku vienošanos.

Abi līguma nosacījumi ir savstarpēji izslēdzoši.

[18.3.3] Civillikuma 1507.pants noteic, ka iztulkojumam, pēc kura darījums tiek uzturēts un pēc iespējas paliek spēkā, dodama priekšroka pret tādu iztulkojumu, kuram ir otrādas sekas. Šādos apstākļos īres līguma 3.1.pants iztulkojams tādā veidā, ka atbildētājai /pers. B/ ir tiesība atjaunot (pagarināt) īres līgumu pēc termiņa izbeigšanās.

Pretēji apelācijas sūdzības iesniedzēja viedoklim 2003.gada 30.aprīlī noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma 3.1.punkts nenoteica atbildētājiem pienākumu atbrīvot dzīvojamās telpas pēc līguma termiņa izbeigšanās gadījumā, kad īres tiesiskās attiecības faktiski turpinās.

Ievērojot norādīto, nav pamatots prasītāja apelācijas sūdzības iebildums, ka īres līgumā ir ietverta saistība atbrīvot dzīvojamo telpu pēc termiņa izbeigšanās. Līdz ar to atbildētājus nevar izlikt no dzīvojamās telpas uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 2.panta otrās daļas pamata.

[18.4] Nav pamatots apelācijas sūdzības arguments, ka īrnieki tiesas ceļā nevar panākt īres līguma pagarināšanu, jo tas nav paredzēts īres līgumā, tādēļ īrniecei nebija tiesiska pamata celt prasību un atbildētājiem ir pienākums dzīvokli atbrīvot.

[18.4.1] Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā pirmās instances tiesa pareizi secinājusi, ka atbildētāja /pers. B/ savas tiesības par īres tiesisko attiecību atzīšanu ir realizējusi ceļot prasību tiesā. Judikatūrā nostiprināta atziņa, ka, neraugoties uz to, ka termiņš prasības celšanai likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantā nav noteikts, to piemērojot, jāņem vērā šajā likumā nostiprinātais vispārējais princips, atbilstoši kuram dzīvojamo telpu lietošana, nenoslēdzot rakstveida līgumu, pasludināta par prettiesisku. Šīs normas nosacījuma iztulkojums saistībā ar minēto principu ļauj secināt, ka izīrētāja atteikums apstrīdams nekavējoties vai vismaz saprātīgā laika posmā pēc līguma darbības termiņa izbeigšanās, lai tādējādi izvairītos no nelabvēlīgajām sekām, kas iestājās, lietojot dzīvojamās telpas bez likumīga pamata *(sk. Senāta 2004.gada 6.oktobra spriedumu lietā Nr.SKC – 506)*.

[18.4.2] Šajā lietā prasītājs savas īpašuma tiesības nostiprinājis zemesgrāmatā 2018.gada 28.novembrī. Pretenzija par īpašuma atbrīvošanu atbildētājai /pers. B/ nosūtīta 2018.gada 6.decembrī. Atbildi uz pretenziju atbildētāja sniegusi 2018.gada 20.decembrī, bet prasību tiesā cēlusi 2019.gada 30.aprīlī.

Gadījumā, ja īres līgumā puses ir pielīgušas īrniekam tiesības prasīt īres līguma pagarināšanu, īrniecei nav pienākuma, beidzoties līguma termiņam, nekavējoties atbrīvot dzīvojamo telpu, bet gan ir tiesības prasīt līguma termiņa pagarināšanu, savukārt atteikuma gadījumā vērsties ar šādu prasību tiesā.

Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā /pers. B/ saprātīgā termiņā izmantojusi savas tiesības apstrīdēt atteikumu par īres līguma pagarināšanu, jo pretenzijā ir atsauce uz 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līgumu un prasība atbrīvot dzīvojamo telpu.

[18.5] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otrā daļa paredz gadījumus, kad izīrētājam ir tiesības atteikt īres līguma pagarināšanu, t.i., īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā; dzīvojamā telpa nepieciešama īpašnieka vai viņa ģimenes locekļu personiskai lietošanai; dzīvojamā māja ir nojaucama vai arī dzīvojamā mājā (dzīvojamā telpā) jāveic kapitālais remonts.

[18.5.1] Lai gan pretenzijā cita starpā norādīts, ka īrnieki nav veikuši īres maksas maksājumus, prasības pieteikumā prasītājs norādījis, ka nekad nav pieprasījis no atbildētājiem īres maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem *(prasības pieteikuma 4.punkts, lietas 7.lapa)*. Tātad neizpildās priekšnoteikums atteikumam pagarināt īres līgumu, ja īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā. Turklāt jāņem vērā, ka lietā izšķiramais strīds ir par to, vai atbildētājai ir tiesības prasīt 2003.gada 30.aprīļa dzīvojamās telpas īres līguma atjaunošanu un uz kādu termiņu.

[18.6] Apelācijas sūdzībā ir atsauce uz tiesībām atteikt īres līguma atjaunošanu, ja dzīvojamā telpa nepieciešama īpašnieka personiskai lietošanai. Prasītājs norāda, ka dzīvojamo telpu iegādājās savai personīgai lietošanai.

Civillietu tiesas kolēģija šo iebildumu atzīst par nepamatotu, jo prasītājs nebija norādījis prasības pieteikumā, nedz pretenzijā un paskaidrojumos uz /pers. B/ prasību, ka dzīvojamā telpa būtu nepieciešama personīgai lietošanai. Šāds apsvērums ir izteikts tikai apelācijas sūdzībā. No prasības pieteikuma un tā precizējuma nepārprotami izriet, ka prasības celšanas brīdī prasītājs savu civilo tiesību aizskārumu saskatījis apstāklī, ka atbildētāju ģimene strīdus dzīvokli lieto bez noslēgta dzīvojamās telpas īres līguma.

[18.7] Ievērojot norādīto, tiesas kolēģija atzīst, ka īres līgumā ir ietverta saistība, kas paredz īrnieces tiesības prasīt līguma pagarināšanu. Apelācijas instances tiesa nav arī konstatējusi likumā noteiktos gadījumus, kas izīrētājam dotu tiesības atteikt īres līguma pagarināšanu, tādēļ secināms, ka /pers. B/ prasība par īres līguma pagarināšanu (atjaunošanu) ir pamatota.

[18.8] Civillietu tiesas kolēģijas ieskatā ir pamatots prasītāja apelācijas sūdzībā izteiktais arguments, ka lietā nav piemērojams likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.pants, kas nosaka dzīvojamo telpu patvarīgas aizņemšanas sekas. Lietā nav strīda par to, ka strīdus dzīvojamās telpās atbildētāji iemitinājās uz 1995.gada 2.janvāra dzīvojamās telpas īres līguma pamata, kas nav uzskatāma par patvarīgu telpas ieņemšanu. Tādējādi šī tiesību norma nav piemērojama pušu tiesiskajās attiecībās, taču tas nav novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

[18.9] Atbildētājas apelācijas sūdzība satur vienu iebildumu, proti, pirmās instances tiesai vajadzēja novērtēt visus aspektus un noteikt citu īres līguma termiņu, nevis vienu gadu. Atbildētāja uzskata, ka tiesa, nosakot jaunu termiņu, nav saistīta ar iepriekšējo īres līguma termiņu.

Tiesību doktrīnā attiecībā par likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.panta otro daļu izteikts viedoklis, ka tā piešķir īrniekam tiesības prasīt īres līguma pagarināšanu, ja īres līgums bija noslēgts uz noteiktu termiņu un līgumā ietverts nosacījums, ka īrniekam ir tiesības prasīt termiņa pagarināšanu. Tas nozīmē, ka strīdus gadījumā termiņu pagarina tiesa – tā šādos gadījumos nosaka jaunu termiņu, bet tas nepiešķir tiesai tiesības mainīt terminētu īres līgumu uz beztermiņa līgumu. Šādu nosacījumu mainīt var īrnieks un izīrētājs, savstarpēji vienojoties *(sk. R. Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums.- Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 46.lpp.)*. Minētā doktrīnas atziņa nostiprināta arī judikatūrā *(sk. Augstākās tiesas Senāta 2013.gada 31.maija spriedums lietā SKC-177/2013)*.

Ievērojot norādīto, secināms, ka tiesai ir tiesība noteikt jaunu īres līguma termiņu, taču to nevar noteikt garāku, nekā par to puses iepriekš vienojušās, jo tikai tās var vienoties par citu īres līguma termiņu.

Tātad nav pamatots atbildētājas apelācijas sūdzības arguments, ka tiesa var atjaunot īres līgumu nosakot garāku termiņu, nekā tas sākotnējā bija noteikts īres līgumā, līdz ar to tiesas kolēģija uzskata, ka /pers. B/ prasība ir apmierināma daļēji, atzīstot, ka starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības uz 1995.gada 2.janvāra un 2003.gada 30.aprīļa īres līguma pamata, ar termiņu no 2021.gada 2.janvāra līdz 2022.gada 30.aprīlim. Kārtējam termiņam

izbeidzoties, pusēm savas tiesības jārisina atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 6.pantam.

Pastāvot apstākļiem, ka īres tiesiskās attiecības noteiktas uz jaunu termiņu, ir noraidāma prasītāja prasība par atbildētāju izlikšanu.

[19] Civillietu tiesas kolēģijas atzīst, ka pirmās instances tiesa, izskatot abas prasības, noskaidrojusi lietas faktiskos apstākļus, analizējusi pierādījumus, kā arī devusi konstatēto faktisko lietas apstākļu juridisko kvalifikāciju.

Vienlaikus Civillietu tiesu kolēģija atzīst, ka apelācijas sūdzībās minētie argumenti nedod pamatu pārvērtēt pārsūdzētā sprieduma motivāciju, jo tā atbilst gan lietā nodibinātiem apstākļiem, gan tiesību normām, uz kurām pirmās instances tiesa spriedumā atsaukusies. Apelācijas sūdzībās norādītie iebildumi, izņemot prasītāja norādi par likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.panta nepareizu piemērošanu, nav guvuši apstiprinājumu apelācijas instances tiesā, līdz ar to apelācijas sūdzības nevar atzīt par pamatoti iesniegtām.

[20] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida [..], tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos [..].

[20.1] No lietā esošajām uzziņas lapām redzams, ka kopējie ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi ir 34,58 *euro (lietas 2.,3.lapa).* Prasītājs apmaksājis ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus kopumā 19,11 *euro (lietas 6.,147.lapa),* savukārt atbildētāja – 5,37 *euro (lietas 132.lapa).* Ievērojot minēto, no prasītāja valsts ienākumos piedzenami ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,10 *euro.*

[20.2] Tāpat no lietas materiāliem redzams, ka /pers. B/, ceļot prasību par īres tiesību atzīšanu, samaksājusi valsts nodevu 70,00 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 3,20 *euro (lietas 5.-6.lapa),* kas saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu piedzenami no prasītāja atbildētājas labā.

[21] Civilprocesa likuma 204.[1] pants noteic, ka taisot spriedumu par naudas summas piedziņu, par personu un mantas izlikšanu no telpām un par tiesāšanās izdevumu piedziņu, tiesa nosaka termiņu sprieduma labprātīgai izpildei. Civillietu tiesas kolēģija nosaka prasītājam 10 dienu termiņu sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

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

nosprieda

noraidīt /pers. A/ prasību pret /pers. B/, /pers. C/ un /pers. D/ par izlikšanu no patvarīgi aizņemtas dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

/pers. B/ prasību apmierināt daļēji.

Atzīt, ka starp /pers. B/, personas kods /personas kods/, un /pers. A/, personas kods /personas kods/, pastāv īres tiesiskās attiecības, pamatojoties uz 1995.gada 2.janvāra un 2003.gada 30.aprīļa Dzīvojamās telpas īres līgumu, ar termiņu no 2021.gada 2.janvāra līdz 2022.gada 30.aprīlim.

Noraidīt /pers. B/ prasību par beztermiņa īres līguma noteikšanu.

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu /pers. B/, personas kods /personas kods/, tiesas izdevumus 73,20 *euro.*

Piedzīt no /pers. A/, personas kods /personas kods/, par labu valstij ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 10,10 *euro,* kas iemaksājami Tiesu administrācijas kontā Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmēja iestāde: Valsts kase, saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316.

Noteikt /pers. A/ termiņu labprātīgai sprieduma izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Senāta Civillietu departamentā 30 (trīsdesmit) dienu laikā no pilna sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā un iemaksājot drošības naudu 300 *euro* apmērā Latvijas Republikas Augstākās tiesas, reģistrācijas Nr.90000068892, Valsts kases kontā Nr.LV83 TREL 8280 0100 0000 0.

Tiesnese	*(paraksts)*	O.Blūmfelde
Tiesnese	*(paraksts)*	M.Ābele
Tiesnese	*(paraksts)*	L.Volberga