Lietas arhīva Nr. CA-2430-17/2
ECLI:LV:RAT:2017:0908.C30689615.1.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2017.gada 8.septembrī

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja Skaidrīte Buivide,
tiesneši Lidija Pliča, Mārtiņš Sviķis,
ar tiesas sēžu sekretāru Edgaru Rozentālu

piedaloties prasītājas SIA "Appeltoff Invest" pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Edgaram Briedim un atbildētājas /pers. E/ pilnvarotajam pārstāvim /pers. F/,

atklātā tiesas sēdē Rīgā, Brīvības bulvārī 34, izskatīja civillietu SIA "Appeltofft Invest" prasībā pret /pers. E/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas sakarā ar SIA "Appeltofft Invest" apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 21.marta spriedumu.

Civillietu tiesas kolēģija, noklausījusies tiesneses S.Buivides ziņojumu,

konstatēja:

SIA "Appeltoff Invest" (turpmāk – prasītāja) 2015.gada 20.novembrī vērsusies Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā ar prasību pret /pers. E/ (turpmāk – atbildētāja) par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kur, pamatojoties uz Civillikuma 2141.pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.punktu, lūgts izbeigt 2006.gada 15.jūnija īres līgumu ar /pers. E/ par dzīvokļa /adrese A/ izīrēšanu un izlikt /pers. E/ no minētā dzīvokļa.

Prasības pieteikumā norādīts, ka ar 2011.gada 8.novembra Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas spriedumu /pers. A/ tika atzītas īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr.8 namīpašumā /adrese A/ (turpmāk – dzīvoklis). Atbildētāja kopš 2006.gada 15.maija ir šī dzīvokļa īrniece, ar kuru noslēgtais īres līgums atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantam kā jaunajiem dzīvokļa ieguvējiem bija saistošs /pers. A/. Atbilstoši no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" saņemtajai informācijai atbildētājai par dzīvokļa īri par 2011.gada decembra mēnesi bija jāmaksā 31,73 Ls jeb 45,15 EUR. Ņemot vērā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantā noteikto, atbildētājai /pers. A/ kā jaunajam dzīvokļa īpašniekam par dzīvokļa īri par 2012.gada janvāri un turpmākajiem mēnešiem bija jāmaksā 45,15 EUR mēnesī, tomēr laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2013.gada 31.decembrim atbildētāja nav veikusi /pers. A/ nevienu īres maksas maksājumu.

2014.gada 16.janvārī īpašuma tiesības uz dzīvokli pārgāja prasītājai. Atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantam arī prasītājai ir saistošs ar atbildētāju noslēgtais īres līgums un ir tiesības saņemt īres maksu 45,15 EUR mēnesī. Ar 2014.gada 6.februāra cesijas līgumu /pers. A/ cedējis prasītajai prasījuma tiesības prasīt no atbildētājas īres maksu par dzīvokli par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 15.janvārim.

Līdz ar to prasītājai ir tiesības prasīt no atbildētājas īres maksu par dzīvokļa īri par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 30.septembrim (45 mēneši) kopā 2031,75 EUR. Prasītāja nevēlas piedzīt no atbildētājas īres maksas parādu, bet uzskata, ka ir pamats izbeigt īres līgumu un izlikt atbildētāju no dzīvokļa likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2}panta pirmās daļas izpratnē. Konkrētajā gadījumā, lai arī atbildētāja visu laiku ir lietojusi dzīvokli, nav samaksājusi īres maksu vairāk kā trīs mēnešu apmērā.

Pirmās instances tiesā 2016.gada 13.janvārī saņemti atbildētājas /pers. E/ rakstveida paskaidrojumi, kur norādīts, ka prasību atbildētāja neatzīst.

Paskaidrots, ka atbildētājai ir 82 gadi, viņa jau ilgus gadus ir dzīvojusi strīdus dzīvoklī un vienmēr laicīgi maksājusi piestādītos rēķinus, tostarp par strīdus periodu, ko pierāda rēķini un maksājumi no bankas konta. Visos rēķinos, kurus atsūtīja prasītāja, bija pozīcija "īres maksa un maksa par komunālajiem pakalpojumiem". Bet iepriekšējā periodā atbildētāja saņēma rēķinus no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kas līdz 2014.gadam turpināja sniegt jaunajiem īpašniekiem pārvaldīšanas pakalpojumus. Nevienā rēķinā nebija noradīts, ka atbildētājai ir parāds, īres maksa svārstījās, tā tika atspoguļota rēķinos un atbildētāja saskaņā ar tiem ir visu samaksājusi, līdz ar to nav pamata atbildētājas izlikšanai no dzīvokļa.

2016.gada 18.oktobrī atbildētāja iesniegusi papildus paskaidrojumus, kur norādīts, ka puses vienojušās par konkrēto īres maksu, klusuciešot ar konkludentām darbībām. Iepriekš par attiecīgo periodu nav bijuši nekādu strīdu starp izīrētāju un īrnieku par īres maksas samaksu. Prasītāja ir akceptējusi lietu kārtību, ka īres maksas apmaksa veikta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks". Ne SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", ne pats /pers. A/ ne 2012.gadā, ne 2013.gadā nav paziņojuši atbildētājai par dzīvokļa īpašuma īpašnieku maiņu. Tāpat netika nosūtīta nekāda cita informācija par citu īres maksāšanas kārtību. 2014.gadā īres maksa tika veikta saskaņā ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" piestādītajiem rēķiniem. Savukārt, sākot no 2015.gada īres maksa veikta, pamatojoties uz prasītājas rēķiniem.

2017.gada 23.februārī iesniegti papildus paskaidrojumi, kur norādīts, ka /pers. A/ īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā tikai 2013.gada 8.oktobrī, tādējādi pirms tam viņam nebija tiesību prasīt īres maksu.

Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 21.marta spriedumu prasība noraidīta, piedzenot no prasītājas par labu atbildētājai ar lietas vešanu saistītos izdevumus advokāta palīdzības samaksai 304,76 EUR.

Pirmās instances tiesa konstatējusi, ka prasītāja ieskatā atbildētājas īres maksas parāds par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2015.gada 30.septembrim veido 2031,75 EUR un atbildētāja nav maksājusi īres maksu vairāk kā trīs mēnešus, proti - 45 mēnešus.

Citējot Civillikuma 1793., 1798., 1801., 1805.pantu, likuma par "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, 28.^{2}pantu, konstatēts, ka prasītāja cēlusi prasību par strīdu, kas izriet no īres tiesiskajām attiecībām, pamatojot to ar apstākli, ka /pers. A/ uz Civillietu tiesu palātas 2011.gada 8.novembra sprieduma pamata ieguvis īpašumā strīdus dzīvokli, kuru līdz tam brīdim atbildētāja īrēja no Rīgas domes uz 2006.gada 15.maija dzīvojamās telpas īres līguma pamata un apmaksāja SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" izrakstītos rēķinus. 2006.gada 15.maija dzīvojamās telpas īres līgums ir saistošs /pers. A/.

Prasītāja norāda, ka atbildētāja nav maksājusi īres maksu /pers. A/ un pēc 2014.gada 6.februāra cesijas līguma - prasītājam, taču lietā nav iesniegts neviens pierādījums tam, ka /pers. A/ vai prasītāja līdz 2015.gada janvārim ir izrakstījusi kādu rēķinu par īres maksas samaksu un/vai paziņojis atbildētājai par dzīvokļa īpašnieku maiņu un/vai prasījumu cesiju.

Puses neapstrīd faktu, ka dzīvoklim apsaimniekošanas pakalpojumus sniedza SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kas izrakstīja rēķinus. Prasītājas izrakstītajos rēķinos par laika posmu no 2014.gada jūlija līdz 2014.gada decembrim norādīts – ja minēto summu vai daļu no tās esat ieskaitījuši SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontā, tad atkārtoti tas nav jādara. Nevienā no izrakstītajiem rēķiniem nav norādīts, ka atbildētājai būt izveidojies jebkāds parāds.

Tādējādi nav konstatēts, ka atbildētājai ir kāds nesamaksāts rēķins, kas saistīts ar dzīvokļa lietošanu, līdz ar to nevar konstatēt prasītājas norādītos apstākļus, proti, ka atbildētāja vairāk kā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu un/vai vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, proti, apstākļi, kas būtu par pamatu izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu un izlikt atbildētāju bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, tādējādi prasība kā nepamatota ir noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu un 44.panta pirmās daļas 1.punkta "d" apakšpunktu par labu atbildētājai piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi advokāta palīdzības samaksai 304,76 EUR.

Par spriedumu apelācijas sūdzību 2017.gada 24.aprīlī iesniedza SIA "Appeltofft Invest", pārsūdzot to pilnā apmērā.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka, lai gan laika periodā no 2012.gada janvāra līdz 2014.gada februārim ne prasītāja, ne /pers. A/ neizrakstīja rēķinus, tomēr tas nenozīmē, ka prasītājai nav tiesību prasīt īres maksu par attiecīgo laika periodu. Ne likums, ne līgums rēķina izrakstīšanu neizvirza kā priekšnoteikumu tiesībām prasīt īres maksu, turklāt pirmās instances tiesa šādu viedokli nav pamatojusi ar normatīvo aktu.

Rēķinos ietvertā atsauce uz summu ieskaitīšanu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" nevar būt pamats noraidīt prasību daļā, kas attiecas uz periodu no 2012.gada janvāra līdz 2014.gada jūnijam, kur netika norādītas tiesības maksāt kādai citai personai, proti, pirms tika izrakstīti šādi rēķini. Rēķinos ietvertā norāde attiecināma tikai uz maksājumiem no 2014.gada jūlija līdz 2015.gada janvārim.

Tas, ka rēķinos nav norādes, ka atbildētājai būtu izveidojies parāds, nevar kalpot par pamatu prasības noraidīšanai, jo neviena tiesību norma nenoteic šādu pienākumu ietvert rēķinā parāda summu. Tāpat tas nenorāda, ka šāda parāda īrniecei nav.

Pretēji lietas faktsikajiem apstākļiem pirmās instances tiesa noraidījusi prasību sakarā ar apstākli, ka atbildētājai nav paziņots par cesiju. Ar prasības celšanu prasītāja kļuvusi par kreditoru Civillikuma 1804.panta izpratnē un papildus paziņošana nav nepieciešama.

Ne /pers. A/, ne prasītāja nekad nav devušas piekrišanu rēķinu apmaksai SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", savukārt no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" un Civillikuma 2112., 2141. panta izriet atbildētājas pienākums īres maksu par periodu no 2012.gada janvāra līdz 2014.gada martam maksāt tieši /pers. A/ vai prasītājai. Tādējādi īres samaksa veikta personai, kam nebija tiesību to saņemt. Civillikuma 1811., 1812., 1816.panta izpratnē maksājumiem kā izpildījumiem nav tiesisks spēks. Savukārt Civillikuma 1817.panta izpratnē atbildētājai ir tiesības maksājumus atprasīt no SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", bet neatsvabina atbildētāju no saistības pret prasītāju.

Par apelācijas sūdzību atbildētāja 2017.gada 14.jūnijā iesniegusi rakstveida paskaidrojumus, norādot, ka pirmās instances tiesas spriedums ir likumīgs un pamatots, bet apelācijas sūdzība – noraidāma. Atbildētāja nav bijusi informēta par nekustamā īpašuma īpašnieku maiņu vai citādu īres maksas maksāšanas kārtību. Atbildētāja laikus un precīzi norēķinājusies ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", tādējādi nav pamata uzskatīt, ka atbildētājai pastāvētu parāds. /pers. A/ īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas tikai 2013.gada 27.augustā, līdz tam nebija pamata prasīt īres maksu.

Prasītājas SIA "Appeltofft Invest" pilnvarotais pārstāvis zvērināts advokāts Edgars Briedis apelācijas instances tiesas sēdē uzturēja prasību un apelācijas sūdzību atbilstoši prasības pieteikumā un apelācijas sūdzībā norādītajiem argumentiem.

Atbildētājas /pers. E/ pilnvarotais pārstāvis /pers. F/ apelācijas instances tiesas sēdē prasību un apelācijas sūdzību neatzina saskaņā ar rakstveida paskaidrojumos norādītajiem apsvērumiem.

Motīvu daļa.

Pārbaudot lietas materiālus un noklausoties pušu pārstāvju viedokli, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka SIA "Appeltofft Invest" prasība pret /pers. E/ par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas sakarā ar īres maksas nemaksāšanu prasītājai par laika periodu no 2014.gada 16.janvāra nav pamatota un ir noraidāma, savukārt tiesvedība daļā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu /pers. A/ laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 15.janvārim ir izbeidzama tālāk norādīto apsvērumu dēļ.

Civillietu tiesu kolēģija vadās no Civilprocesa likuma 426.panta pirmās daļas, ka apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā. No apelācijas sūdzības redzams, ka pirmās instances tiesas spriedums tiek pārsūdzēts pilnā apmērā.

Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka 2006.gada 15.maija starp RP SIA "Rīgas centra apsaimniekotājs" un /pers. E/ noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums par dzīvojamās telpas /adrese A/īri, nosakot īres maksu 0,135 Ls par kvadrātmetru jeb 7,91 Ls mēnesī (lietas lapas Nr.31-34).

Ar Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2011.gada 8.novembra spriedumu lietā Nr.C04182997 /pers. A/ atjaunotas īpašuma tiesības uz 279400/368110 domājamām daļām no nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas /adrese/, ko veido namīpašuma neprivatizētā daļa, tajā skaitā dzīvoklis Nr.8. Tiesas spriedums šajā daļā stājies spēkā 2011.gada 23.decembrī (lietas lapas Nr.10-27; 30).

/pers. A/ īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokļa īpašumu reģistrētas zemesgrāmatā 2013.gada 8.oktobrī (lietas lapas Nr.142-144), savukārt 2014.gada 16.janvārī īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokļa īpašumu nostiprinātas prasītājai (lietas lapa Nr.37).

Ar 2014.gada 6.februāra cesijas līgumu /pers. A/ cedējis prasītājai prasījuma tiesības par īres maksas maksājumiem un nokavējuma procentiem (lietas lapas Nr.38-41).

Minētie fakti atbilst lietas materiāliem un saskaņā ar Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu apelācijas instances tiesai tie nav jāpārbauda.

Civillietu tiesas kolēģija konstatē, ka prasība par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu pamatota ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.^{2} panta pirmās daļas 1.punktu, proti, izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot

dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Prasītājas ieskatā īres maksas veikšanas pienākums, kas nav izpildīts un kalpo par pamatu īres līguma izbeigšanai un izlikšanai, faktiski sadalīts divos periodos – no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 15.janvārim, kad dzīvoklis piederēja /pers. A/ un no 2014.gada janvāra, kad dzīvoklis pieder prasītājai.

Civilprocesa likuma 440.pants noteic, ka apelācijas instances tiesa aptur tiesvedību, atstāj prasību bez izskatīšanas vai izbeidz tiesvedību gadījumos un kārtībā, kāda noteikta šā likuma 24., 25. vai 26.nodaļā.

Civilprocesa likuma 223.panta 2.punkts noteic, ka tiesa izbeidz tiesvedību lietā, ja prasību cēlusi persona, kurai nav prasības tiesības.

Vērtējot prasības pamatojumu attiecībā uz periodu, kad strīdus dzīvoklis piederēja /pers. A/, Civillietu tiesas kolēģija ņem vērā judikatūrā noteikto, ka visi likumā „Par dzīvojamo telpu īri" paredzētie izlikšanas gadījumi, konkrēti no 28.[1] līdz 28.[6] pantam, sasaistīti ar šā likuma 28. pantu, kas imperatīvā kārtā paredz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu pēc izīrētāja iniciatīvas tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos un kārtībā.

Tas nozīmē, ka dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana pieļaujama vienīgi gadījumā, ja tam ir likumīgs pamatojums saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.[1] - 28.[6] pantu, turklāt tiesības izbeigt īres līgumu likums saista ar izīrētāju, t.i., izīrētās lietas īpašnieku (*sal., Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 20. jūnija spriedums lietā Nr. SKC-244/2016 (C33265210)*. Proti, īres līguma izbeigšanas gadījumus regulē likums, kurš imperatīvā formā tiesības, kas nav īres līguma priekšmets, saista vienīgi ar konkrētu izīrētāju.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta pirmā daļa tiesības izbeigt īres līgumu saista ar izīrētāja personu, t.i., izīrētās lietas īpašnieku. Tādējādi, izbeidzoties īres līgumiskajām attiecībām (sakarā ar izīrētās lietas īpašnieka maiņu), izbeidzas arī iepriekšējā izīrētāja likumā paredzētā tiesība izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu. Savukārt uz jauno nekustamā īpašuma īpašnieku nevar pāriet prasījuma tiesība, kuras vairs nav agrākajam izīrētājam (izīrētās lietas īpašniekam) (Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 29.augusta spriedums lietā Nr.SKC-202/2017 (C28399513)).

Likumā imperatīvi noteiktās tiesības, kas nav īres līguma priekšmets, nav cedējamas. Cedēt var prasījuma tiesību uz agrāk nesamaksāto īres maksu. Savukārt likuma „Par dzīvojamo

telpu īri" 8. pants, kas īpašnieka maiņas gadījumā uzliek pienākumu īrniekam pildīt ar iepriekšējo īpašnieku noslēgto īres līgumu, var būt pamats prasības celšanai, pierādot, ka atbildētāji šos pienākumus nav pildījuši pret jauno mājas īpašnieku un pastāv likumā noteiktie priekšnoteikumi īres līguma izbeigšanai (Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2003. Latvijas Tiesnešu mācību centrs, Rīga, 2004, 333.-336. lpp.; R. Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 147. lpp.; sk. arī Augstākās tiesas 2017. gada 30. jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-221/2017 (C28409813) 7.6. punktu).

Citētajā spriedumā Civillietu departaments atzinis, ka apelācijas instances tiesa, konstatēdama īres un komunālo pakalpojumu maksas parādu iepriekšējam izīrētājam, prasību par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu uz izlikšanu no dzīvokļa apmierinājusi, pamatojoties uz kļūdainu atzinumu, ka iepriekšējā izīrētāja tiesības prasīt īres līguma izbeigšanu ir pārgājušas jaunajam īpašniekam, atzīstot, ka jaunajam īpašniekam nav prasījuma tiesību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu iepriekšējam īpašniekam.

Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka, atsavinot strīdus dzīvokļa īpašumu, /pers. A/ zaudēja prasījuma tiesības pret atbildētāju par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām, līdz ar to prasījuma tiesības šajā daļā nav arī SIA „Appeltofft Invest".

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktam lietā izbeidzama tiesvedība daļā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu /pers. A/ laika periodā no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 15.janvārim.

Attiecīgi bez ievērības atstājami prasības pieteikuma apelācijas sūdzības argumenti, kas attiecināmi uz laika periodu, kad dzīvokļa īpašums bija /pers. A/ īpašumā.

Tādējādi apelācijas instances tiesa strīda izšķiršanai vērtē, vai par pamatotu uzskatāms prasītājas viedoklis, ka īres līgums izbeidzams un atbildētāja izliekama no strīdus dzīvokļa īpašuma atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta pirmās daļas 1.punktam attiecībā uz laika periodu no 2014.gada 16.janvāra, kad par strīdus dzīvokļa īpašnieci kļuva SIA "Appeltofft Invest".

Kā redzams no lietas materiāliem, 2014.gada janvārī, februārī, martā, aprīlī, maijā un jūnijā /pers. E/ rēķinus izrakstījusi SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (lietas lapas 88-91; 119; 145), savukārt 2014.gada jūlijā, augustā, septembrī, oktobrī, novembrī un decembrī /pers. E/ rēķinus izrakstījusi atbildētāja ar norādi "ja minēto summu vai daļu no tās esat ieskaitījuši SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontā, tad atkārtoti tas nav jādara" un "īres maksa un maksa par komunālajiem pakalpojumiem saskaņā ar pievienoto SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" rēķinu" (lietas lapas Nr.82-88). Tāpat 2014.gada jūlijā, augustā, septembrī, oktobrī, novembrī un decembrī /pers. E/ rēķinus izrakstījusi SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" (lietas lapas Nr.120-125). 2015.gadā (janvārī ar norādi "ja minēto summu vai daļu no tās esat ieskaitījuši SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontā, tad atkārtoti tas nav jādara") rēķinus /pers. E/ izrakstījusi prasītāja (lietas lapas Nr.92-99).

Civillietu tiesas kolēģija, salīdzinot izrakstīto rēķinus ar bankas konta izdruku, konstatē, ka visi /pers. E/ izrakstītie rēķini ir apmaksāti - 2014.gada janvārī, februārī, martā, aprīlī, maijā, jūnijā samaksa veikta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", jūlijā, augustā un septembrī – prasītājai, savukārt oktobrī, novembrī un decembrī samaksa veikta SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", bet 2015.gadā rēķinu samaksa veikta prasītājai (lietas lapas Nr.103-107).

Apelācijas sūdzībā prasītāja ir norādījusi, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" nebija tiesību saņemt īres maksas maksājumus, mainoties dzīvokļu īpašniekiem, tādējādi atbildētājai saglabājās īres maksas saistības pret jaunajiem dzīvokļa īpašniekiem, bet Civillikuma 1811., 1812. un 1816. panta izpratnē atbildētājas SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" veiktajiem īres maksas maksājumiem kā izpildījumiem nav tiesisks spēks, jo tie nav veikti izīrētājam (kreditoram) vai viņa pārstāvim.

Civillikuma 1817.pants noteic, kas izpildījumu devis tādai personai, kurai nav bijis tiesības to saņemt, nav ar to atsvabināts no savas saistības pret kreditoru, bet var tomēr prasīt no izpildījuma saņēmēja, lai tas saņemto atdod. Saskaņā ar Civillikuma 1818.pantu, ja izpildījuma saņemšanai izdotu pilnvarojumu atsauc, nepaziņojot par to parādniekam, tad izpildījums, ko parādnieks devis pilnvarniekam, nezinādams par šo atsaukumu, ir spēkā.

Kā izriet no lietas materiāliem, par to, ka īres maksas samaksa veicama prasītājai, atbildētājai paziņots tikai ar paziņojumu par īres maksas parādu, kas atbildētājai nosūtīts 2015.gada 31.martā (lietas lapas Nr.42-43).

Ņemot vērā prasītājas rēķinos ietverto norādi, ja maksātājs rēķinā norādīto summu vai tās daļu ir ieskaitījis SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontā, tad atkārtoti samaksa nav jāveic, kā arī to, ka rēķins izrakstīts saskaņā ar SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" rēķiniem, Civillietu tiesas kolēģija secina, ka pati prasītāja ir pieļāvusi, ka atbildētāja maksā maksājumus arī SIA „Rīgas namu pārvaldnieks", līdz ar to prasītājas iebildumi par to, ka atbildētāja nedrīkstēja maksājumus veikt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" un nav atzīstami par saņemtiem, ir pretrunā ar pašas prasītājas rēķinos norādīto informāciju vēl 2015.gada janvārī. Arī turpmāk izsniegtajos rēķinos prasītāja nav norādījusi, ka atbildētājai būtu īres maksas parāds.

Ievērojot minēto, par nepamatotiem atzīstami apelācijas sūdzības argumenti par apstākli, ka parāda nenorādīšana rēķinā nenozīmē, ka parāds nepastāv, jo konkrētajā gadījumā atbildētājai nav konstatējams īres maksas parāds.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantam /pers. A/ un SIA „Appeltofft Invest" ir saistošs iepriekšējā īpašnieka ar atbildētāju noslēgtais īres līgums. Īres līgumu var grozīt tikai likumā „Par dzīvojamo telpu īri" noteiktajā kārtībā. Minētā likuma 5.panta pirmā daļa noteic, ka dzīvojamās telpas

īres līgumu slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks.

Lietā nepastāv strīds, ka ne /pers. A/, ne SIA „Appeltofft Invest" nebija rakstveidā vienojies ar atbildētāju par grozījumiem īres līgumā par maksājumu veikšanas kārtību. /pers. A/ nav paziņojis atbildētājai, ka no /pers. A/ īpašuma tiesību iegūšanas īres maksa turpmāk maksājama /pers. A/, nevis dzīvojamās ēkas apsaimniekotājai, savukārt prasītāja par izīrētāja saistību pārņemšanu paziņojusi tikai 2015.gada 31.martā, turklāt nākamajos rēķinos ietverot norādi, ja maksātājs rēķinā norādīto summu vai tās daļu ir ieskaitījis SIA „Rīgas namu pārvaldnieks" norēķinu kontā, tad atkārtoti samaksa nav jāveic.

Turklāt Civillietu tiesas kolēģija nevar piekrist prasītājas viedoklim, ka īres maksa būtu noteikta 45,15 EUR apmērā par mēnesi, jo atbilstoši SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2014.gada 25.novembra vēstulei, īres maksa, par kuru puses bija vienojušās, atbilda izdevumiem, kas nepieciešami dzīvojamās ēkas uzturēšanas un apsaimniekošanas darbu veikšanai saskaņā ar tāmi – tātad mainīgas summas (lietas lapa Nr.35).

Ņemot vērā minēto, Civillietu tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa pareizi norādījusi, ka pie apstākļiem, kad nav konstatējams atbildētāju īres maksas parāds, ir noraidāms prasījums par īres līguma izbeigšanu un atbildētāju izlikšanu no dzīvojamās telpas, jo nav konstatēts īres līguma izbeigšanas pamats, kas noteikts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.[2] panta pirmās daļas 1.punktā.

Līdz ar to Civillietu tiesas kolēģijai ir pamats atzīt, ka pirmās instances tiesa lietas apstākļus ir novērtējusi vispusīgi un objektīvi, taisījusi likumīgu un pamatotu spriedumu noraidot prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu prasītājai, tomēr pirmās instances tiesa nav konstatējusi, ka prasītājai nav prasības tiesību daļā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu /pers. A/. Savukārt apelācijas sūdzībā norādītie argumenti tiesas sēdē neguva apstiprinājumu un nevar būt pamats prasību apmierināt.

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

Kā redzams no lietas materiāliem, pirmās instances tiesā atbildētājai /pers. E/ radušies un ir apmaksāti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 304,76 EUR apmērā (lietas lapas Nr.130-131), tāpat arī apelācijas instances tiesā /pers. E/ radušies un ir apmaksāti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 304,76 EUR apmērā (lietas lapas Nr.190-191). Tādējādi, noraidot prasību, no prasītājas par labu atbildētājai piedzenami samaksātie ar lietas vešanu saistītie izdevumi 609,52 EUR apmērā atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta pirmās daļas d) apakšpunktā paredzētajam apmēram.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu, ja prasību noraida, tiesas izdevumi, kas nav samaksāti iepriekš, piespriežami no prasītāja valsts ienākumos. Līdz ar to no prasītājas par labu valstij piespriežami iepriekš nesamaksātie tiesas izdevumi – ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi, tas ir, ar tiesas pavēstu un citu tiesas dokumentu piegādāšanu un izsniegšanu saistītie izdevumi 2,75 EUR, ko veido starpība starp prasītājas samaksātajiem 4,70 EUR (lietas lapa Nr.9) un faktiskajiem ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem 7,45 EUR (lietas lapas Nr.167-171).

Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam prasītājai nosakāms desmit dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Saskaņā ar iepriekš minēto un vadoties no Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu, 430., 432., 433., 434.,440.panta, Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda:

SIA "Appeltofft Invest" prasību pret /pers. E/ daļā par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas sakarā ar īres maksas nemaksāšanu SIA "Appeltofft Invest" par laika periodu no 2014.gada 16.janvāra **noraidīt.**

Izbeigt tiesvedību SIA "Appeltofft Invest" prasībā pret /pers. E/ daļā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu /pers. A/ par laika periodu no 2012.gada 1.janvāra līdz 2014.gada 15.janvārim.

Piedzīt no SIA "Appeltofft Invest", reģistrācijas Nr.40103651119, par labu /pers. E/, personas kods /personas kods/, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 609,52 EUR (seši simti deviņi *euro* un 52 centi).

Piedzīt no SIA "Appeltofft Invest", reģistrācijas Nr.40103651119, valsts ienākumos ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 2,75 EUR (divi *euro* un 75 centi), kas iemaksājami kontā Nr.LV51TREL2190458019000, saņēmējs: Tiesu administrācija, NMR 90001672316, saņēmēja banka: Valsts kase, kods TRELLV22, iemaksas mērķis: civillieta Nr. C30689615.

Noteikt SIA "Appeltofft Invest", reģistrācijas Nr.40103651119, termiņu tiesas sprieduma labprātīgai izpildei 10 (desmit) dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Rīgas apgabaltiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2017.gada 8.septembrī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja (personiskais paraksts) S.Buivide
Tiesneši (personiskais paraksts) L.Pliča
(personiskais paraksts) M.Sviķis