Lieta Nr. C 73 5418 20
ECLI:LV:ZRT:2021:0203.C73541820.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā

Jelgavā 2021. gada 3. februārī

Zemgales rajona tiesa

tiesnese M. Griķe

rakstveida procesā
civillietā

/pers. A/ prasībā pret /pers. B/ par izlikšanu un zaudējumu piedziņu.

Aprakstošā daļa

[1] 2020.gada 16.septembrī celta prasība, kur prasītājs /pers. A/ prasībā pret atbildētāju /pers. B/ prasa atbildētāja izlikšanu no dzīvojamā īpašuma /adrese/, t.sk., no telpām Nr. 1., 2., 3., 4., 5., kas atrodas /adrese/, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas un prasītāja labā no atbildētāja piedzīt zaudējumus 4898,48 *euro* un visus tiesāšanās izdevumus.

[1.1] Prasība pamatota ar Civillikuma 1635., 1770., 1772., 1775., 1779.pantu, likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 44.pantu.

[1.2] Prasībā norādīti apstākļi, ka atbildētājs patvarīgi aizņēmis dzīvojamās telpas 73,8 m^2 kopplatībā. Prasītājam 2019.gada 16.maijā nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu /adrese/. Atbildētājs nosūtījis prasītājam elektroniskajā pastā ziņu, ka pamatojoties uz 2010.gada 18.novembrī ar /pers. C/ noslēgto īres līgumu, lūdz norādīt īpašnieka bankas kontu īres naudas 20 *euro* maksāšanai. Prasītājs paziņojis, ka šo līgumu uzskata kā šķietamu un spēkā neesošu. Īres līgumā ietverts maksājums *euro,* bet tas Latvijā ieviests tikai 2014.gada janvārī. Īres maksa ir neatbilstoša īres priekšmetam un šāds darījums ir šķietams. Īres līgums nav ierakstīts zemesgrāmatā un nav saistošs. Nav pamata uzskatīt, ka starp pusēm pastāvētu īres attiecības. Nekustamam īpašumam radušies bojājumi, atbildētājam tos pieļaujot un radot prasītājam zaudējumus. Netiek ievērotas sanitārās un vides aizsardzības normas – pie mājas ir atkritumu kaudzes un neappļauta piemājas teritorija. Labprātīgi īpašumu atbildētājs neatbrīvo. Par laiku no 2019.gada maija līdz 2019.gada 31.decembrim radīti zaudējumi 2241,68 *euro*, no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 30.augustam 2656,80 *euro,* ko prasītājs aprēķina 1,5% apmērā no valstī noteiktā mēneša neapliekamā minimuma par 1 m^2 , atsaucoties uz Jelgavas novada domes 2015.gada 29.maija sēdes protokolu Nr.10, 14.paragrāfu, par īres maksas noteikšanu pašvaldības dzīvokļos 2.punktu.

[2] Atbildētājs paskaidro, ka prasību kā nepamatotu neatzīst pilnīgi.

[2.1] Uz spēkā esoša īres līguma pamata ar /pers. C/ lieto īpašumu, kura izsoles vērtība bijusi 100 *euro*. Īres līgumu apliecinājusi zvērināta tiesu izpildītāja. Prasītājam tas bija zināms, kad viņš pieteicās izsolē. Īres līgums bija pievienots visu īpašuma izsoļu materiāliem un novērtējumam. Prasītājs draud atbildētājam, ka liks šķēršļus viņa dzīvošanai īpašumā. Atbildētājs centies noskaidrot bankas kontu, kur maksāt īres maksu, bet prasītājs viņam tādu nav norādījis 11 mēnešus. Bez brīdinājuma prasītājs ieradies īpašumā. Atbildētājs piedāvājis samaksāt par īri skaidrā naudā pret parakstu, kā arī 200 *euro* par īri nosūtījis pastā uz prasītāja deklarēto dzīvesvietu, bet viņš to nav izņēmis. Uzskata, ka prasītājs prettiesiski izvairās no īres maksas saņemšanas, lai sirmgalvi izliktu no vienīgās dzīvesvietas. Pēc pirmās iespējas uzzināt prasītāja bankas kontu, kas notika, saņemot šīs prasības pieteikumu, pārskaitīta īres maksa 321,29 *euro* par laiku no 2019.gada 16.maija līdz 2020.gada 18.oktobrim. Īres maksa atbilst ekonomiskajai situācijai, kad darba iespēju trūkuma dēļ lauku reģionos mājas tika pamestas. Pats šo māju uzcēlis un tur nodzīvojis visu savu dzīvi. Neatbilst patiesībai apgalvojums, ka pret māju neizturas ar vislielāko rūpību. Vienīgā kaudze teritorijā ir ugunskura vieta un ir veselīgs bioloģiski daudzveidīgs zāliens.

[2.2] Atsaucas uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, ka īres līgums ir saistošs jaunajam īpašniekam. Prasītājs vēlas kaitēt un ar viltu un draudiem panākt, lai atbildētājs pamet īpašumu. Pašvaldības lēmums nav saistošs, noslēdzot īres līgumu, īpaši 2010.gadā.

[2.3] Atbildētājs lūdz prasību noraidīt un atlīdzināt tiesas izdevumus.

[3] Atsauksmē prasītājs turpina apšaubīt īres līguma tiesiskumu un lūdz atbildētāju iesniegt tiesai pierādījumus, ka ir maksāta īres maksa no 2010.gada 18.novembra līdz 2019.gada 21.februārim. Apšauba, ka īres īgums ir noslēgts 7 dienas pēc dāvinājuma, ar kuru /pers. C/ ieguvis īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu no atbildētāja laulātās, ar kuru laulība šķirta. Tas, ka zvērināts tiesu izpildītājs ir saņēmis īres līgumu, neapliecina, ka tas ir īsts. Nevar uzskatīt par īpašuma patieso vērtību izsoles vajadzībām noteikto tā piespiedu pārdošanas vērtību. Tam ar īpašuma lietošanu nav nekāda pamata. Atbildētājs turpina atrasties īpašumā un to lietot 326 m^2 telpas un 1,58 ha zemi. Tādēļ nevar būt patiesa atlīdzība 20 *euro* mēnesī. Atbildētājs cenšas sagrozīt faktus. Bijis atteikums ierosināt krimināllietu. Atbildētājs aizņem un īpašumu lieto bez tiesiska pamata, liedzot prasītājam lietot savu īpašumu un ar to radot zaudējumus. Atbildētājs liedz prasītājam iekļūt īpašumā un pārliecināties par iekštelpu stāvokli. Prasītājs konstatēja antisanitārus apstākļus, par ko pievieno fotogrāfijas. Īres līgums tika uzteikts 2020.gada 1.janvārī. Īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu. Prasītājs piedāvājis vienoties par jaunu īres līgumu, bet atbildētājs atteicies. Atbildētājs cenšas izprovocēt konfliktus, lai izvairītos no uzteikuma atstāt īpašumu pildīšanas. Prasītājam pienākas visi augļi un labumi no īpašuma no 2018.gada 22.decembra, izsoles rezultātā. Apņemas uzglabāt un rīkoties pēc tiesas sprieduma ar naudas līdzekļiem, ko saņēmis no /pers. D/ 321,29 *euro* kā īres maksu par atbildētāju laikā no 2019.gada 16.maija līdz 2020.gada 18.septembrim. Atbildētājs atzinis prasītāju par īpašnieku ar 2019.gada 21.februāri, ko norādījis e-pastā. Lūdz to paskaidrot.

[4] Lieta izskatīta rakstveida procesā. Par to lietas dalībniekiem paziņots noteiktā kārtībā. Papildus paskaidrojumi, citi procesuāli lūgumi, nav pieteikti.

Motīvu daļa

[5] Novērtējusi pušu argumentus, apsvērumus un iesniegtos pierādījumus, tiesa secina, ka nav tiesiska pamata apmierināt prasību.

[5.1] Prasība celta par izlikšanu no patvarīgi aizņemtā nekustamā īpašuma, piedzenot zaudējumus, kas ar to saistīti, uz likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 44.panta pamata. Tiesa izspriež prasījumus, atbilstoši Civilprocesa likuma 192.panta noteiktajam.

[5.2] Personas, kas patvarīgi — bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas — aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām, noteic likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 44.pants.

Savukārt, šī likuma 2.pantā noteikts, ka dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks. Dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam ir dzīvojamās telpas īres līgums.

Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā noregulē šī likuma 8.pants, - ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie īres līgumi. Līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Tātad, pušu sacīkstē, jārod atbildes uz jautājumiem – vai atbildētājs ir patvarīgi aizņēmis un lieto strīdus nekustamo īpašumu un tādēļ ir izliekams tiesas ceļā, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar [..] nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu.

[6] Uz rakstveida pierādījumu pamata, tiesa noskaidroja lietā būtiskus apstākļus.

[6.1] Zemesgrāmatu apliecība pierāda prasītāja īpašuma tiesības uz nekustamu īpašumu /adrese/ – zemes kopplatība 1,58 ha, uz kuras atrodas ēkas dzīvojamā māja un divas palīgēkas. Īpašuma tiesības iegūtas uz Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas 2019.gada 21.februāra lēmuma lietā Nr./numurs/ pamata.

[6.2] Būves tehniskās inventarizācijas lieta pierāda, ka dzīvojamās ēkas izmantošanas veids ir viena dzīvokļa māja, ekspluatācijas uzsākšanas gads 1926. Koka ēka, ar tās fizisko nolietojumu 2004.gada 24.martā, 70%. Kopējā un dzīvojamā platība 116,6 m^2 .

[6.3] Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība noteikta 100 *euro* (zvērināta tiesu izpildītāja 2018.gada 3.janvāra paziņojums).

[6.4] Zvērināta tiesu izpildītāja izpildu lietā 2017.gada 4.decembrī saņēmusi dokumentu: īres līgums, kas noslēgts Rīgā, 2010.gada 18.novembrī starp izīrētāju /pers. C/ un īrnieku /pers. B/. Izīrēts nekustamais īpašums /adrese/, ēkas un zeme, uz laiku līdz 2035.gada 18.novembrim. Īres maksa noteikta 20 *euro* mēnesī, maksājumi skaidrā naudā vai ar pārskaitījumu, pielīgti papildus maksājumu par pakalpojumiem un nekustamā īpašuma nodokli par ēku un zemi.

[6.5] No zemesgrāmatu apliecības redzams, ka izīrētāja /pers. C/ īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu un īres priekšmetu nostiprinātas zemesgrāmatā uz 2010.gada 11.novembra dāvinājuma līguma pamata.

[6.6] Tiesas funkciju nodrošināšanai, reģistrā noskaidrotas ziņas, ka nekustamā īpašuma adrese ir atbildētāja deklarētā dzīvesvieta (sk. TIS VMIS).

[7] Nekādi strīdi vai prasības par īres līgumu tiesā nav celti. Tādēļ tas ir pusēm saistošs, saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu, tostarp, ka līgumu var grozīt tikai likumā noteiktajā kārtībā. Nav pamata uzskatam, ka tas grozīts.

Prasītāja viedoklis par īres līgumu nesaista, jo noteiktā kārtībā, lai apstrīdētu tā tiesiskumu tiesā, prasība nav celta. Prasītājs nav prasījis to atzīt par spēkā neesošu.

[8] Tiesa strīdu izskata robežās, ko ar celto prasījumu noteicis prasītājs, prasot izlikt atbildētāju no nekustama īpašuma, kā patvarīgi aizņemta, piedzenot ar to saistītos zaudējumus, ko aprēķina, par pamatu ņemot pašvaldības noteiktas īres maksas tās dzīvokļos daļu (Civilprocesa likuma 1., 127., 128., 192.pants).

Līdz ar to, īres līguma būtisko sastāvdaļu apspriešana nav šīs prasības priekšmets, un strīda izšķiršanā tam nav būtiskas nozīmes. Tas saista puses, kā uz vispārējās tiesību normas, Civillikuma 1587.panta, tā uz speciālās tiesību normas – likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2., 8.panta pamata un tādēļ nav būtiskas nozīmes tam, ka tas nav koroborēts zemesgrāmatā.

[9] Uz celtās prasības pamata atzīt, ka atbildētājs patvarīgi, bez dzīvojamās telpas īres līguma aizņēmis nekustamu īpašumu, nevar, to izslēdz 2010.gada 18.novembra īres līgums. Ja nav patvarīgas aizņemšanas, nav pamata uzskatam, ka ar to nodarīti zaudējumi, tostarp, uz prasītāja veikto aprēķinu pamata, kas attiecināmi uz pašvaldības noteiktu īres maksas daļu tās dzīvokļos. To attiecināt uz pusēm nav pamata. Īres maksas paaugstināšana noteiktā kārtībā nav prasīta.

[10] Nav tāda prasītāja tiesību aizskāruma, kurš būtu novēršams ar celto prasību, tās pamatu un priekšmetu un celtajiem prasījumiem.

Pārējiem pierādījumiem tādēļ nav būtiskas nozīmes strīdā, tādēļ tiesa atsevišķi tos neapspriež (sk. Civilprocesa likuma 94., 95.pantu).

[11] Kārtību, kādā var apstrīdēt darījuma tiesiskumu, noteic Civillikums. Iekams tas nav darīts, īres līguma tiesiskumu apšaubīt nav pamata un tas saista puses, saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.pantu. Tāpat, nav pamata uzskatam, ka atbildētājs nekustamo īpašumu būtu aizņēmis un lieto patvarīgi. Gadījumā, ja ir pamats īres līguma izbeigšanai, tas risināms likuma "Par dzīvojamo telpu īri" noteiktajā kārtībā.

[12] Prasība nav pamatota, nav pierādīta un ir noraidāma pilnīgi. Līdz ar to, tiesas izdevumi prasītājam nav atlīdzināmi (sk. Civilprocesa likuma 41.pantu). Pierādījumi par atbildētāja tiesāšanās izdevumiem nav iesniegti, tādēļ to piedziņai nav pamata.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10.panta pirmo daļu, Civilprocesa likuma 1., 8., 10., 190., 192., 193.pantu, tiesa

nosprieda

noraidīt pilnīgi /pers. A/ prasību pret /pers. B/ par izlikšanu un zaudējumu piedziņu.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no 2021. gada 3. februāra, Zemgales apgabaltiesai, iesniedzot apelācijas sūdzību Zemgales rajona tiesā (Jelgavā).

Tiesnese M. Griķe