**Iespēja nodot jaunajam īpašniekam prasījuma tiesības par īres līguma izbeigšanu**

Dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas gadījumus regulē likums (likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28., 28.1-28.6 pants), nevis darījums (īres līgums). Savukārt likumā imperatīvi noteiktās tiesības, kas nav īres līguma priekšmets, saistītas vienīgi ar konkrētu izīrētāju, t.i., īrētās lietas īpašnieku. Tas nozīmē, ka, darījuma rezultātā mainoties īpašniekam, iepriekšējā izīrētāja likumā noteiktā tiesība izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu nevar pāriet uz jauno nekustamā īpašuma īpašnieku.

**Latvijas Republikas**

**Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017.gada 30.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C28409813**

**SKC‑221/2017**

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese referente Ināra Garda,

tiesnesis Valerijans Jonikāns,

tiesnesis Aigars Strupišs

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar atbildētāju [pers. A] un [pers. B] kasācijas sūdzību par Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 20.janvāra spriedumu maksātnespējīgās AS ,,Reversed” tiesību pārņēmējas SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” prasībā pret [pers. A] un [pers. B] par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas.

**Aprakstošā daļa**

[1] Maksātnespējīgās AS (turpmāk - MAS) ,,Reversed” administrators 2013.gada 11.septembrī cēlis tiesā prasību pret [pers. A] un [pers. B] par 2005.gada 11.janvārī noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma Nr.[..] izbeigšanu un [pers. A], [pers. B] un citu sprieduma izpildes brīdī ar viņiem kopā dzīvojošo personu izlikšanu bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[1.1] Starp prasītāju kā izīrētāju un [pers. B] kā īrnieku 2005.gada 11.janvārī noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, ar kuru izīrētāja nodeva īrniekam lietošanā dzīvojamo telpu - dzīvokli Nr.[..], [adrese] (pēc nekustamā īpašuma adreses maiņas - [adrese A]), kur tika iemitināta arī īrnieka ģimenes locekle [pers. A].

[1.2] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2012.gada 28.maija spriedumu pasludināts AS „Reversed” maksātnespējas process. Pēc ēkas [adrese], pārņemšanas, maksātnespējas administrators konstatējis, ka no īrnieku veiktajiem īres maksas maksājumiem dzīvojamo ēku nav iespējams uzturēt atbilstoši prasībām, kādas izīrētājam noteiktas normatīvajos aktos, turklāt ēka ir avārijas stāvoklī.

MAS „Reversed” maksātnespējas procesam ir piemērojams 2007.gada 1.novembra Maksātnespējas likums (šeit un turpmāk redakcijā no 2008.gada 1.janvāra līdz 2010.gada 31.oktobrim). Saskaņā ar šā likuma 97.panta pirmo daļu, administratoram ir tiesības atkāpties no jebkura līguma, ja noslēgtais līgums maksātnespējas procesa lietas ierosināšanas dienā nav izpildīts vai ir izpildīts daļēji. Administratoram ir tiesības izpildīt līgumu, ja tas nesamazina parādnieka aktīvus.

Ievērojot minēto, atbilstoši Maksātnespējas likuma 97.panta pirmajai daļai administrators pieņēma lēmumu vienpusēji atkāpties no visiem īres līgumiem, kas noslēgti par ēkas [adrese], dzīvojamo telpu izīrēšanu, jo ēka atrodas avārijas stāvoklī un līdzekļi, kas tiek saņemti no īrniekiem, ir nepietiekami ēkas uzturēšanai.

[1.3] Atbildētājs [pers. B] nav veicis maksājumus par dzīvokļa īri un komunālajiem pakalpojumiem, kā rezultātā uz 2013.gada 31.jūliju viņam ir izveidojies parāds 385,59 EUR apmērā, kas vairākkārtīgi pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Tā kā parāds netika samaksāts arī mēneša laikā no brīdinājuma izsniegšanas dienas, atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantam tas ir patstāvīgs pamats īres līguma izbeigšanai.

[1.4] Pie apstākļiem, kad dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu veikt ēkas kapitālo remontu, atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 panta ceturtajai daļai īres līgums izbeidzams trīs mēnešus pēc šī lēmuma paziņošanas īrniekam. Arī šis apstāklis ir patstāvīgs pamats īres līguma izbeigšanai.

[1.5] Prasītāja 2013.gada 22.maijā ierakstītā pasta sūtījumā uz adresi [adrese], nosūtīja atbildētājiem paziņojumu, ar kuru viņi brīdināti par to, ka parāda nesamaksāšanas gadījumā tiks iesniegta prasība tiesā par viņu izlikšanu no dzīvojamās telpas un parāda piedziņu, kā arī paziņots par īres līguma izbeigšanu iepriekš minēto iemeslu dēļ.

[1.6] Prasība pamatota ar Maksātnespējas likuma 97.panta pirmo daļu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28., 28.2, 28.4 pantu un Civillikuma 2141.pantu.

[2] Ar Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2014.gada 14.jūlija spriedumu prasītāja MAS ,,Reversed” aizstāta ar tās tiesību pārņēmēju (jauno nekustamā īpašuma īpašnieci) SIA ,,Kurzemes namu apsaimniekotājs” un prasība noraidīta.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas tiesību pārņēmējas SIA ,,Kurzemes namu apsaimniekotājs” apelācijas sūdzību, Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2015.gada 20.janvāra spriedumu prasību apmierinājusi: izbeigusi 2005.gada 11.janvārī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu, izlikusi [pers. B] un [pers. A] kopā ar viņu nepilngadīgo meitu [pers. C] ar visām viņiem piederošajām mantām, no dzīvokļa Nr.[..],[adrese] bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas; piedzinusi no [pers. B] un [pers. A] par labu SIA ,,Kurzemes namu apsaimniekotājs” tiesas izdevumus 35,57 EUR no katra, par labu valstij valsts nodevu 35,57 EUR no katra un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 8,52 EUR no katra.

Apelācijas instances tiesas spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

[3.1] Lietas izskatīšanas gaitā ir konstatēts, ka [pers. B] ir izveidojies īres maksas un maksājumu par saņemtajiem pakalpojumiem parāds, kura kopsumma pārsniedz trīs mēnešu maksājumus.

Izpildot likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrās daļas prasības, MAS ,,Reversed” administrators 2013.gada 22.maijā ierakstītos pasta sūtījumos nosūtīja atbildētājiem brīdinājumus par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu sakarā ar mājas kapitālo remontu, īres un komunālo maksājumu parādu. Kā izriet no brīdinājumu satura, administrators aicināja atbildētājus nekavējoties samaksāt minēto parādu, izskaidrojot, ka gadījumā, ja parāds mēneša laikā netiks samaksāts, tiks celta prasība tiesā par parāda piedziņu un izlikšanu no dzīvojamās telpas. Atbildētāji nav apstrīdējuši

brīdinājuma saņemšanas faktu.

[3.2] Atbilstoši prasītājas iesniegtajam aprēķinam atbildētāju parāds uz prasības celšanas brīdi bija 385,59 EUR, tai skaitā, komunālo maksājumu parāds 149,93 EUR un īres maksas parāds 235,66 EUR. No izrakstītajiem rēķiniem redzams, ka īres maksa ir 31,15 EUR mēnesī un strīda par to starp pusēm nav, savukārt maksa par pamatpakalpojumiem – ūdeni un kanalizāciju, atkritumu izvešanu ir mainīga, jo atkarīga no patērētā ūdens daudzuma un izvesto atkritumu apjoma mēnesī. No lietā iesniegtā [pers. B] konta pārskata redzams, ka kopš 2007.gada aprīļa maksājumi par īri un saņemtajiem pamatpakalpojumiem veikti neregulāri, tādēļ viņam pastāvīgi bijuši parādi pēc iepriekš izrakstītajiem un neapmaksātajiem rēķiniem. Arī pēc brīdinājuma

saņemšanas veiktie maksājumi ieskaitīti iepriekšējo parādu dzēšanai, pamatojoties uz Civillikuma 1844.panta noteikumiem. Tādējādi secināms, ka gan īres maksas parāds, gan maksājumu par pamatpakalpojumiem parāds pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu, kas ir patstāvīgs pamats dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai un atbildētāju izlikšanai no dzīvokļa Nr.[..], [adrese] bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. un 2.punktu.

[3.3] Lai gan atbildētāji savos rakstveida paskaidrojumos norādījuši, ka nepiekrīt rēķinos par 2013.gada martu un jūliju norādītajam ūdens patēriņam un aprēķinātajai summai, izrakstītie rēķini prasības kārtībā nav apstrīdēti. Apstāklis, ka atbildētājiem radās šaubas par sniegtā pakalpojuma apjomu un maksu, nav uzskatāms par iemeslu maksājumu par īri un saņemtajiem pamatpakalpojumiem neveikšanai pilnā apmērā, bet saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 41.pantu un īres līguma 5.2.4.punktu dod īrniekam tiesības prasīt izīrētājam veikt īres maksas un maksājumu par saņemtajiem pakalpojumiem pārrēķinu.

[3.4] 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.

Par laika posmu līdz 2013.gada 1.septembrim, kad atbildētājiem izveidojās maksājumu par īri un saņemtajiem pakalpojumiem parāds 385,58 EUR, viņiem tika nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un saņemt pamatpakalpojumus. Atbildētāji neveica maksājumus par dzīvokļa lietošanu un saņemtajiem pakalpojumiem pilnā apmērā, tādējādi uzkrājot parādu, kas pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu. Ņemot vērā minēto, ir iestājušās likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmajā daļā paredzētās tiesiskās sekas īres līguma izbeigšanai un īrnieka kopā ar viņa ģimenes

locekļiem izlikšanai bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

[3.5] Pie šādiem apstākļiem atzīstams, ka pirmās instances tiesa nav pietiekami vispusīgi noskaidrojusi lietas faktiskos apstākļus un novērtējusi pierādījumus atbilstoši Civilprocesa likuma 97.panta prasībām, tādēļ nonākusi pie kļūdainiem secinājumiem gan par atbildētājiem nosūtītā brīdinājuma nepamatošanu ar likuma ,,Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, gan nepieteikto prasījumu par īres līguma izbeigšanu.

Konkrētajā gadījumā, 2013.gada 20.maijā sastādītajā brīdinājumā izīrētāja ir norādījusi maksājumu parāda apmēru un pieprasījusi to samaksāt mēneša laikā, izskaidrojot sekas, kādas iestāsies, ja parāds netiks samaksāts. No brīdinājuma satura parādniekiem bija labi izprotama pastāvošā situācija un tas, ka parāda nesamaksāšanas gadījumā tiks celta prasība tiesā. Apstāklis, ka brīdinājumā nav norādes uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. un 2.punktu, nevar būt par pamatu prasības noraidīšanai, jo šīs tiesību normas saturs ir ietvers brīdinājuma tekstā.

[3.6] Vienlaikus atzīstams, ka nav pamata apmierināt prasību saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 pantu, kas paredz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu sakarā ar mājas (dzīvojamās telpas) kapitālo remontu. Skaidrojot attiecīgās tiesību normas piemērošanu, judikatūrā ir pausta atziņa: „Lai piemērotu minēto tiesību normu, tiesai ir jākonstatē šādi apstākļi: pirmkārt, īpašnieks (izīrētājs) ir pieņēmis lēmumu veikt kapitālo remontu, otrkārt, remontu nav iespējams veikt, īrniekam turpinot dzīvot šajā mājā un, treškārt, īpašniekam (izīrētājam) ir kapitālajam remontam nepieciešamie līdzekļi.

Izīrētājam, ceļot prasību par īres līguma izbeigšanu atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 panta noteikumiem, ir jāpierāda minēto apstākļu esamība” (*sk. Augstākās tiesas Senāta 2009.gada 3.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-184/2009 6.punktu*). MAS „Reversed” administrators savu lēmumu par ēkas [adrese], kapitālo remontu pamatojis ar sertificēta eksperta būves tehniskās apsekošanas atzinumu, no kura redzams, ka eksperts veicis ēkas vizuālo apsekošanu un nonācis pie secinājuma par nepieciešamo dzīvojamās ēkas renovāciju, nomainot visus bojātos un deformētos konstruktīvos elementus.

Ievērojot minēto, par pareizu ir atzīstams pirmās instances tiesas secinājums, ka šāds atzinums apstiprina vienīgi ēkas slikto tehnisko stāvokli, taču nepierāda prasītājas nodomu veikt kapitālo remontu. Par to liecina MAS „Reversed” finansiālais stāvoklis un fakts, ka 2013.gada 21.martā, t.i., pirms prasības celšanas, nekustamais īpašums pārdots izsolē. Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma norakstu AS „Reversed” (iepriekšējais nosaukums –AS „Latzemes nekustamie īpašumi”) īpašuma tiesības uz minēto ēku izbeigušās 2013.gada 23.septembrī.

[3.7] Prasības apmierināšanai nav pamata arī saskaņā ar Maksātnespējas likuma 97.pantu, kas administratoram piešķir tiesību vienpusēji atkāpties no līguma.

Kā pamatoti norādīts pirmās instances tiesas spriedumā, šā likuma norma nedod administratoram tiesības atkāpties no jebkura līguma izpildes, un mājas īpašnieka maksātnespēja nevar būt par pamatu īres līguma izbeigšanai. Īres tiesiskās attiecības reglamentē Civillikums un likums „Par dzīvojamo telpu īri”, kas attiecībā pret Civillikumu ir speciālais likums, tāpēc dzīvojamās telpas īres līgumu var izbeigt likumā „Par dzīvojamo telpu īri” noteiktos gadījumos. Turklāt, lai gan SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” ir pārņēmusi sākotnējās prasītājas procesuālās tiesības, tomēr tā neiegūst administratoram Maksātnespējas likumā piešķirtās tiesības un Maksātnespējas likuma 97.pants konkrētajā gadījumā nav atzīstams par patstāvīgu pamatu īres līguma izbeigšanai.

[4] Par minēto spriedumu atbildētāji iesnieguši kasācijas sūdzību, kurā, atsaucoties uz materiālo tiesību normu nepareizu piemērošanu un procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, lūdz spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[4.1] Apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 8. un 15.pantu, 426.panta pirmās un otrās daļas noteikumus.

Pirmkārt, apelācijas instances tiesa nav noskaidrojusi atbildētājiem izsniegtā brīdinājuma saturu un mērķi. Proti, brīdinājumā skaidri norādīts kā vienīgais īres līguma izbeigšanas pamats – dzīvojamās mājas kapitālais remonts atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 pantam. Savukārt brīdinājums par īres un komunālo maksājumu parādu ietverts tikai kā papildus fakts. Līdz ar to prasība par īres līguma izbeigšanu sakarā ar atbildētāja parādsaistībām nav bijis šī strīda priekšmets, izskatot lietu pirmās instances tiesā. No minētā secināms, ka, izbeidzot īres līgumu atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantam, apelācijas instances tiesa ir pārkāpusi lietas izskatīšanas robežas.

Otrkārt, nonākdama pie secinājuma par parādsaistību kopsummu, kas pārsniedz trīs mēnešu maksājumu summu un rada pamatu īres līguma izbeigšanai, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem, apelācijas instances tiesa nav pārbaudījusi atbildētāju iebildumus attiecībā uz pastāvošajiem šķēršļiem dzīvojamās telpas lietošanai un nenodrošinātajiem pamatpakalpojumiem, nav vērtējusi aprēķinu par strīdus laika posmu, no kura redzams, ka faktiski parāds nepastāv, jo maksājumi ir veikti.

Treškārt, lai gan saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 41.pantu īrniekam ir tiesības prasīt izīrētājam veikt īres maksas un maksājumu par pamatpakalpojumiem pārrēķinu, ja dzīvojamās telpas lietošana un pakalpojumi nav nodrošināti atbilstoši īres līguma nosacījumiem, atbildētājiem šāda iespēja tika liegta. Proti, sākotnējā prasītāja ilgstoši izvairījās no jebkādiem kontaktiem ar īrniekiem. Turklāt tā pretēji īres līguma noteikumiem neveica mājas apsaimniekošanu un nenodrošināja pamatpakalpojumu saņemšanu, par ko tika administratīvi sodīta. Pēdējo faktu apliecina lietas materiālos

esošais administratīvā pārkāpuma protokols, taču apelācijas instances tiesa šos pierādījumus nav ņēmusi vērā.

[4.2] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantu.

Sākotnējā prasītāja ar savu rīcību ir pierādījusi, ka tai nav svarīgs atbildētāju saistību izpildes fakts, t.i., parāda samaksa, bet gan iespēja jebkādiem līdzekļiem atbrīvot telpas no īrniekiem, tostarp atbildētājiem. Par to liecina šādi fakti: 1) atbildētāji netika informēti par tiesas procesa laikā notikušo dzīvojamās mājas īpašnieku maiņu un saistību tālāknodošanu; 2) nevienam no īrniekiem, tostarp atbildētājiem, netika paziņots norēķinu konts, uz kuru veicami kārtējie maksājumi un parāda samaksa; 3) joprojām tiek ierobežotas dzīvojamo telpu lietošanas iespējas, proti, koplietošanas telpās jau sen nav apgaismojuma, ūdens ir atslēgts un netiek nodrošināti citi pamatpakalpojumi, tādējādi dzīvojamā mājā radīti dzīvošanai neiespējami apstākļi. Līdz ar to īstais pamatojums īres līguma izbeigšanai ir ēkas nojaukšana. Šādā gadījumā atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.3 pantam izīrētājai būtu jāizpilda ar likumu noteiktais pienākums nodrošināt īrniekam un viņa ģimenes locekļiem citu, līdzvērtīgu dzīvojamo telpu. Nedz pirmās, nedz apelācijas instances tiesa spriedumā šiem apstākļiem vērtējumu nav devusi.

[5] Paskaidrojumus sakarā ar kasācijas sūdzību prasītājas tiesību pārņēmēja nav iesniegusi.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Augstākā tiesa atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[7] Pēc vispārēja noteikuma civilprocesā strīds vienmēr saistās ar noteiktām civiltiesiskām interesēm, kuru dēļ puse vai lietas dalībnieks ir ieinteresēts tiesai pierādīt tos faktiskos apstākļus, uz kuriem tiek pamatoti viņu prasījumi un iebildumi. Prasītājs cenšas panākt tā tiesiskā stāvokļa, kāds pastāvēja prasības celšanas laikā, grozīšanu, turpretim atbildētājs to nevēlas, jo viņam prasības iesniegšanas brīdī pastāvošie faktiskie apstākļi ir labvēlīgi.

Ja prasītājs, ceļot prasību, cenšas atjaunot savas tiesības, kuras atbildētājs ir aizskāris, vai panākt apstrīdēto tiesību atzīšanu, tad prasītājam arī jāpierāda, ka: 1) viņam piemīt šādas tiesības (prasības aktīvais pamats); 2) atbildētājs šīs tiesības aizskāris vai apstrīd (prasības pasīvais pamats).

Savukārt tiesai, taisot spriedumu, ir saistošs prasītāja materiāltiesiskais prasījums, kura pamatotību tai jāpārbauda, kā arī pamats – apstākļi (juridiskie fakti), uz kuriem prasītājs balsta savu prasījumu (*sk. Civilprocesa likuma 93.panta pirmo daļu un 192.pantu; sal. Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 23.maija sprieduma lietā Nr. SKC-248/2012 (C07090808) 8.1.punktu, Civillietu departamenta 2016.gada 22.novembra*

*sprieduma lietā Nr. SKC-397/2016 (C04225411) 7.punktu*).

Turklāt, tā kā puses īsteno savas procesuālās tiesības sacīkstes formā (*sk. Civilprocesa likuma 10.pantu*), tad „[..] pušu strīdīgās attiecības tiesai jāizvērtē pēc tiem datiem, kurus puses iesniegušas, un vienīgi šie dati ir nepieciešamais procesuālais pierādījumu materiāls, kuru tā pārbauda un novērtē.” (*sk. Vladimirs Bukovskis. Civīlprocesa mācības grāmata.-Rīga: Autora izdevums, 1933, 235.lpp.*).

Tātad tiesas uzdevums, izšķirot ikvienu strīdu, ir detalizēti izvērtēt, vai prasītāja norādītie apstākļi, kas ietilpst pierādīšanas priekšmetā, guvuši apstiprinājumu, un kādas juridiskās sekas piemērojamās materiālo tiesību normas sastāvs saista ar lietas iztiesāšanas gaitā noskaidrotiem faktiem.

Arī juridiskajā literatūrā uzsvērts, ka tiesnesim, kuram jāizšķir noteikts tiesisks strīds noteiktā tiesas procesā, ir jāmeklē konkrētam gadījumam atbilstoša norma un ar iztulkošanas palīdzību jāpārbauda tās jēga, lai konstatētu, vai normā paredzētās tiesiskās sekas ir piemērojamas konkrētajam faktiskajam sastāvam (*sk. Dr. Norberts Horns. Ievads tiesību zinātnē un tiesību filozofijā.// Likums un Tiesības, 2.sējums Nr.7(11), jūlijs, 2000, 198.lpp.*).

Augstākā tiesa atzīst, ka apelācijas instances tiesa šo uzdevumu nav izpildījusi, un piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēju argumentiem, kuros apstrīdēta nodibināto apstākļu novērtējuma jeb juridiskās kvalifikācijas pareizība.

[7.1] Prasība celta par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieka kopā ar viņa ģimenes locekļiem izlikšanu bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, kas balstīta uz šādu pamatojumu: 1) dzīvojamā māja atrodas avārijas stāvoklī un tai nepieciešams kapitālais remonts, kuru nevar izdarīt, īrniekam paliekot dzīvot izīrētajā dzīvojamā telpā. Turklāt kopš dzīvojamās mājas denacionalizācijas pagājuši vairāk nekā septiņi gadi, tādēļ īrniekam nav jāierāda cita līdzvērtīga dzīvojamā telpa (likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 pants); 2) īrnieks nemaksā īres maksu un maksājumus par pamatpakalpojumiem, kā rezultātā uz prasības celšanas brīdi, t.i., 2013.gada 11.septembri parāda kopsumma ir 385,59 EUR (īres maksas parāds – 235,66 EUR un parāds par pamatpakalpojumiem – 149,93 EUR), kas pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu (likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pants); 3) dzīvojamās mājas īpašniece AS „Reversed” pasludināta par maksātnespējīgu un atbilstoši Maksātnespējas likuma 97.pantam administratoram ir tiesības izbeigt jebkuru līgumu, tostarp dzīvojamās telpas īres līgumu.

Nav strīda, ka pirms prasības celšanas tiesā MAS „Reversed” administrators 2013.gada 22.maijā nosūtīja katram atbildētājam ierakstītā sūtījumā rakstveida brīdinājumu par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, balstoties uz trim dažādiem pamatiem: 1) adminitratora pieņemto lēmumu atbilstoši Maksātnespējas likuma 97.panta pirmajai daļai vienpusēji atkāpties no visiem dzīvojamo telpu īres līgumiem; 2) sakarā ar dzīvojamās mājas kapitālo remontu; 3) īres maksas un maksājumu par pamatpakalpojumiem nemaksāšanas dēļ.

No pārbaudāmā sprieduma argumentācijas redzams, ka apelācijas instances tiesas secinājums par pieteiktā prasījuma par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, pamatotību izdarīts, balstoties uz konstatējumu par laika posmā no 2013.gada 1.janvāra līdz 11.septembrim (prasības celšanas brīdim) izveidojušos īres un pamatpakalpojumu maksājumu parādu 385,58 EUR, kas pārsniedz trīs mēnešu maksājumu kopsummu, par ko atbildētāji brīdināti mēnesi iepriekš, taču parādu nav seguši, lai gan viņiem bijusi nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu un sniegti pamatpakalpojumi, proti, atzīstot par nodibinātiem likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. un 2.punktā ietverto normu tiesisko sastāvu veidojošos apstākļus.

Šādam lietā konstatēto apstākļu juridiskajam novērtējumam nevar piekrist.

[7.2] Augstākā tiesa piekrīt kasācijas sūdzības iesniedzēju izteiktajam viedoklim, ka apelācijas instances tiesa nepamatoti atstājusi bez ievērības atbildētāju iebildumus par viņiem radītajiem šķēršļiem lietot dzīvojamo telpu un saņemt pamatpakalpojumus, tā kā iepriekšējā izīrētāja neveica mājas apsaimniekošanu un dažādi ierobežoja telpu lietošanas iespējas.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmā daļa noteic, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, šādos gadījumos:

1) 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;

2) ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā par pamatpakalpojumiem, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot pamatpakalpojumus saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem.

Priekšnoteikums minētās tiesību normas piemērošanai ir apstāklis, ka īrniekam ir bijusi nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Savukārt, lai prasītu no īrnieka atbildību par maksājumu nenokārtošanu par sniegtajiem pakalpojumiem, ir jākonstatē, ka pakalpojumu sniedzējs ir izpildījis savas saistības un ir nodrošināta kvalitatīva pakalpojumu saņemšana (*sk. Latvijas Republikas Augstākās tiesas* *Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2005. Tiesu namu aģentūra, Rīga, 2006, 277.lpp.; R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 148., 152.lpp.*).

Apelācijas instances tiesas konstatējums par nodrošināto iespēju lietot dzīvojamo telpu un saņemt pamatpakalpojumus neatbilst pierādījumiem lietā.

Pirmkārt, lietas materiālos atrodas 2013.gada 23.augustā sastādītais administratīvā pārkāpuma protokols Nr.013916 (*lietas 39.-40.lpp.*), no kura redzams, ka iepriekšējā izīrētāja MAS „Reversed” saukta pie administratīvās atbildības pēc Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 150.2 panta par izvairīšanos no dzīvojamās mājas uzturēšanas. Kā izriet no minētā protokola un arī 2013.gada 1.augustā sastādītā vietas apskates protokola Nr.[..] satura, nams [adrese], netiek uzturēts un apsaimniekots atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 40.pantam, kas noteic izīrētāja pienākumu nodot īrniekam dzīvojamo māju (dzīvojamo telpu) ar visiem tās piederumiem tādā stāvoklī, lai īrnieks varētu dzīvojamo māju (dzīvojamo telpu) lietot un iegūt no tās visu to labumu, kādu viņam saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu ir tiesības saņemt.

Otrkārt, atbilstoši tehniskās apsekošanas 2013.gada 5.maija aktam dzīvojamā ēka [adrese], neatbilst mūsdienu labiekārtojuma prasībām, t.i., tā atrodas avārijas stāvoklī (*lietas 12.-28.lpp.*).

Treškārt, apelācijas instances tiesa nav devusi vērtējumu atbildētāju iebildumiem, ka maksājumi ir veikti, tostarp pēc brīdinājuma saņemšanas, ko apliecina attiecīgs aprēķins (*lietas 36.-37.lpp*.). Savukārt īres maksas un maksājumu par pamatpakalpojumiem pārrēķina veikšana nav bijusi iespējama, jo sākotnējā prasītāja ilgstoši izvairījās no jebkādiem kontaktiem ar īrniekiem, tostarp atbildētājiem.

[7.3] Turklāt apelācijas instances tiesa, izšķirot konkrēto strīdu, nav ņēmusi vērā apstākli, ka atbildētājiem radies parāds par īri un pamatpakalpojumiem laikā, kad nekustamais īpašums piederēja sākotnējai prasītājai MAS „Reversed”, kura arī cēla prasību tiesā par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa īres maksas un maksājumu par pamatpakalpojumiem nemaksāšanas dēļ.

Ar pirmās instances tiesas 2014.gada 14.jūlija spriedumu pieļauta prasītājas aizstāšana ar tās tiesību pārņēmēju – jauno nekustamā īpašuma [adrese], īpašnieci SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs”. Šādu lēmumu pirmās instances tiesa balstījusi uz SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” pieteikumu, kuram pievienojusies sākotnējā prasītāja MAS „Reversed”, un zemesgrāmatas nodalījuma norakstu par īpašuma tiesību pāreju (*lietas 63.- 67.lpp.*).

Tādējādi konkrētajā gadījumā problēmjautājums saistīts ar iespēju nodot prasījuma tiesības par īres līguma izbeigšanu jaunajam īpašniekam, ko apelācijas instances tiesa nav apsvērusi.

[7.4] Īrnieku un izīrētāju attiecības regulē likums „Par dzīvojamo telpu īri”, kura 1.panta otrā daļa noteic, ka īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantam, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi [..].

Judikatūrā un tiesību zinātnē atzīts, ka minētās tiesību normas mērķis ir aizsargāt īrnieka tiesības, mainoties dzīvojamās telpas (mājas) īpašniekam, jo tā uzliek pienākumu jaunajam īpašniekam ievērot un atzīt par saistošiem noslēgtos īres līgumus. Proti, iepriekšējais dzīvojamās telpas īres līgums paliek spēkā pilnā apjomā attiecībā uz dzīvojamās mājas jauno īpašnieku (ieguvēju), neatkarīgi no tā, vai īpašuma tiesības īpašniekam atjaunotas saskaņā ar 1991.gada 30.oktobra likumiem „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” un „Par namīpašumu atdošanu bijušajiem īpašniekiem”, vai arī māja (dzīvoklis) iegūta darījuma rezultātā. Tas ir vispārīgais princips attiecībā uz īres līgumu spēkā esamību gadījumos, ja notiek dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieku maiņa, jo saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 1.pantu šis likums regulē tiesiskās attiecības, kuras izriet no dzīvojamās telpas īres līguma, kā arī tas atbilst Civillikuma 2112.panta piezīmei, ka sevišķi noteikumi par izīrējamām telpām atrodas likumā par telpu īri *(sk., piemēram, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 29.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-48/2016 (C32218710) 10.punktu,Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 12.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-303/2011 (C29164408) 9.punktu, 2010.gada 13.janvāra sprieduma lietā SKC-4/2010 (C37020608) 9.2.punktu, 2007.gada 31.oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-395/2007 (C31271402); R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 48.-49.lpp.).*

Kā redzams no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.[..], īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese], SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” nostiprinātas zemesgrāmatā [datums], pamatojoties uz 2013.gada 30.septembra pirkuma līgumu. Minēto nekustamo īpašumu SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” nopirka no SIA [nosaukums L], kas savukārt šo īpašumu nosolīja [datums] izsolē (izsoles akts Nr.[..] apstiprināts un īpašuma tiesības nostiprinātas uz ieguvējas vārda ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 24.maija lēmumu lietā Nr.C29622213, kas stājās likumīgā spēkā 2013.gada 14.jūnijā) un īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprināja tikai [datums]. Vienlaikus sākotnējās prasītājas MAS „Reversed” īpašuma tiesība šajā datumā izbeidzās.

Tādējādi pēc prasības celšanas tiesā divas reizes notikusi nekustamā īpašuma īpašnieku nomaiņa darījuma rezultātā. Turklāt, kā redzams no lietas materiāliem, MAS „Reversed” administrators 2013.gada 22.maijā nosūtīja atbildētājiem brīdinājumu par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, balstoties uz trim dažādiem pamatiem, t.i., brīdī, kad nekustamais īpašums jau bija [datums] pārdots izsolē un to nosolījusi SIA [nosaukums L] (*lietas 32., 65.lpp.*).

Nav šaubu, ka saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantu īpašuma ieguvējai SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” ir saistoši visi iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, tostarp ar atbildētāju [pers. B] 2005.gada 11.janvārī noslēgtais beztermiņa dzīvojamās telpas - dzīvokļa Nr.[..], [adrese], īres līgums.

[7.5] Īres līguma izbeigšanas un īrnieka izlikšanas no dzīvojamām telpām (dzīvokļa) gadījumi ir reglamentēti tikai likumā, un šos gadījumus nevar papildināt ar vienošanos dzīvojamās telpas īres līgumā, kaut arī tam piekrišanu, līgumu slēdzot, būtu devis īrnieks. Nav iespējama arī vienošanās par citu izlikšanas kārtību, jo tā notiek tikai tiesas ceļā (*R.Krauze. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums.– Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 129.lpp.*).

Visi likumā „Par dzīvojamo telpu īri” paredzētie izlikšanas gadījumi, konkrēti no 28.1 līdz 28.6 pantam, sasaistīti ar šā likuma 28.pantu, kas ir imperatīva norma un noteic, ka dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā.

Tas nozīmē, ka dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana, tostarp pirms līgumā noteiktā termiņa iestāšanās, 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., piemēram, Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016.gada 20.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-244/2016 (C33265210) 10.1.punkts*). Proti, īres līguma izbeigšanas gadījumus regulē likums, nevis darījums (īres līgums). Savukārt likumā imperatīvi noteiktās tiesības, kas nav īres līguma priekšmets, saistītas vienīgi ar konkrētu izīrētāju.

Lietā konstatēts, ka īres maksas un maksājumu par pamatpakalpojumiem parāds īrniekam [pers. B] radies laikā, kad dzīvojamā māja piederēja MAS „Reversed”, kura tikai 2013.gada 11.septembrī cēla prasību tiesā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa, kaut gan ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 24.maija lēmumu lietā Nr.C29622213, kas stājās likumīgā spēkā 2013.gada 14.jūnijā, bija apstiprināts nekustamā īpašuma [adrese], [datums] izsoles akts Nr.[..], nostiprinot izsolē pārdoto īpašumu uz ieguvējas SIA [nosaukums L] vārda.

Savukārt SIA [nosaukums L] 2013.gada 30.septembrī atsavināja šo īpašumu tālāk SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs”. Tomēr apelācijas instances tiesa minētajam apstāklim nav piešķīrusi juridisku nozīmi.

[7.6] Kā jau tika norādīts iepriekš, apelācijas instances tiesa, konstatēdama īres maksas un maksājumu par pamatpakalpojumiem parāda esību iepriekšējam izīrētājam, prasību par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem, apmierināja, balstoties uz kļūdainu atzinumu, ka izīrētāja tiesības prasīt īres līguma izbeigšanu pāriet jaunajam īpašniekam.

Pirmkārt, apelācijas instances tiesa nav nošķīrusi likumā paredzētās tiesības no darījuma, proti, īres līguma izrietošajām tiesībām un pienākumiem. Īres līguma izbeigšanas tiesība noteikta likumā.

Otrkārt, Civillietu tiesas kolēģija nav ņēmusi vērā tiesu praksi, kas izveidojusies jautājumā par iespēju, tostarp cesijas kārtībā, nodot jaunajam īpašniekam prasījuma tiesības par īres līguma izbeigšanu. Proti, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmā daļa tiesības izbeigt īres līgumu saista ar izīrētāju, t.i., izīrētās lietas īpašnieku. Tādējādi, izbeidzoties īres līgumiskajām attiecībām (sakarā ar izīrētās lietas īpašnieka maiņu), izbeidzas arī iepriekšējā izīrētāja likumā noteiktā tiesība izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu. Tas nozīmē, ka brīdī, kad MAS „Reversed” zaudēja izīrētājas statusu, ir zudusi arī tās prasījuma tiesība par īres līguma izbeigšanu. Tātad uz jaunajiem nekustamā īpašuma īpašniekiem nevar pāriet prasījuma tiesība, kuras vairs nav agrākajam izīrētājam (izīrētās lietas īpašniekam).

Treškārt, apelācijas instances tiesa nav apsvērusi, vai apstrīdētā tiesiskā attiecība (īres līguma izbeigšana un īrnieka izlikšana, kas noteikta vienīgi likumā) vispār pieļauj tiesību pārņemšanu, mainoties dzīvojamās mājas īpašniekiem darījuma rezultātā, ja tiesības izbeigt īres līgumu likums saista ar konkrētu izīrētāju, bet Civillikuma 1799.pants kā izņēmumu no prasījumiem, kas var būt par cesijas priekšmetu, noteicis prasījumus, kuru izlietošana vai nu pēc līdzēju vienošanās vai pēc likuma saistīta ar kreditora personu. Proti, 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 (SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs”) un pastāv likumā noteiktie priekšnoteikumi īres līguma izbeigšanai (*sal. 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.*). Lietā šādi pierādījumi nav atrodami. Gluži pretēji, pamats īres līguma izbeigšanai bija īres un pamatpakalpojumu maksājumu parāds sākotnējai izīrētājai – MAS „Reversed”, kas iepriekš norādīto motīvu dēļ nav pareizi.

[7.7] Apkopojot iepriekš izklāstītos argumentus, Augstākā tiesa uzskata, ka apelācijas instances tiesa konstatētajiem strīda apstākļiem devusi nepareizu juridisko kvalifikāciju, kā arī, vērtējot pierādījumus, pārkāpusi Civilprocesa likuma 97.panta pirmās un trešās daļas, 193.panta piektās daļas prasības, tādēļ spriedumu nevar atzīt par likumīgu un pamatotu.

[8] Atceļot pārsūdzēto spriedumu, atbildētājai [pers. A] atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atmaksājama iemaksātā drošības nauda 80 EUR (*lietas 158.lpp.*)

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda:**

Latgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 20.janvāra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 80 EUR (astoņdesmit *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

**Tiesību aktu un nolēmumu rādītājs**

Likums „Par dzīvojamo telpu īri”

1.panta otrā daļa

8.pants

28.pants

28.1 - 28.6 pants

28.2 pants

28.2 panta pirmā daļa

28.2 panta pirmās daļas 1.punkts

28.2 panta pirmās daļas 2. punkts

28.4 pants

40.pants

Maksātnespējas likums

(pieņemts 01.11.2007.)

97.pants

97.panta pirmā daļa

Likums „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā”

Likums „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”

(pieņemts 30.10.1991.)

Civillikums

1799.pants

2112.pants

Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodekss

(pieņemts 07.12.1984.)

150.2 pants

Civilprocesa likums

10.pants

93.panta pirmā daļa

97.panta pirmās daļa

97.panta trešā daļa

192.pants

193.panta piektā daļa

Augstākās tiesas 2016.gada 22.novembra spriedums lietā Nr.SKC-397/2016 (C04225411)

Augstākās tiesas 2016.gada 20.jūnija spriedums lietā Nr.SKC-244/2016 (C33265210)

Augstākās tiesas 2016.gada 29.februāra spriedums lietā Nr.SKC-48/2016 (C32218710)

Augstākās tiesas 2012.gada 23.maija spriedums lietā Nr.SKC-248/2012 (C07090808)

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2013.gada 24.maija lēmums lietā Nr.C-6222-13/22 (C29622213)

Augstākās tiesas 2011.gada 12.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-303/2011 (C29164408)

Augstākās tiesas 2010.gada 13.janvāra spriedums lietā SKC-4/2010 (C37020608) Augstākās tiesas 2007.gada 31.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-395/2007 (C31271402)