**Priekšnoteikumi prasības celšanai par īres līguma izbeigšanu sakarā ar īres un komunālo pakalpojumu maksas parādu**

Lai arī prasītājs saskaņā ar Civilprocesa likuma 74.pantu ir tiesīgs grozīt prasības pamatu, tomēr, gadījumā, ja prasība saistīta ar dzīvojamās telpas īres jautājumiem, pirms tās celšanas tiesā, ir nepieciešams ievērot visus likumdevēja šādas prasības celšanai noteiktos priekšnoteikumus, kas jāizpilda pirms šādas prasības celšanas – iepriekšējs brīdinājums un noteikts termiņš (likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrā daļa). Tādējādi, piemēram, ja sākotnēji prasība celta par izlikšanu no dzīvojamās telpas, kas aizņemta bez tiesiska pamata, to var grozīt uz prasību par īres līguma izbeigšanu sakarā ar īres un komunālo pakalpojumu maksas parādu tikai pēc atbilstoša brīdinājuma nosūtīšanas, lai pusēm būtu iespēja strīdu risināt ārpustiesas kārtībā

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2017.gada 20.septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C27159013, SKC‑325/2017**

[ECLI:LV:AT:2017:0920.C27159013.1.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/eclinolemumi/ECLI%3ALV%3AAT%3A2017%3A0920.C27159013.1.S)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese Ļubova Kušnire,

tiesnese Inta Lauka,

tiesnese Anita Čerņavska

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar [pers. A] (arī kā [pers. B] aizgādnes) kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 16.septembra spriedumu [pers. C] *(*[*pers. C*]) prasībā pret [pers. B], [pers. A] un [pers. D] par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. C] ([*pers. C*]) Rīgas pilsētas Centra rajona tiesā 2013.gada 16.maijā cēlis prasību pret [pers. B], [pers. A] un [pers. D], lūdzot izlikt [pers. B] ar visām viņai piederošajām mantām no dzīvojamās telpas [adrese. A], bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, izlikt [pers. A] ar visām viņai piederošajām mantā no dzīvojamās telpas [adrese. B], bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, un izlikt [pers. D] ar visām viņam piederošajām mantā no dzīvojamās telpas [adrese. C], bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

Prasība pamatota ar šādiem argumentiem.

[1.1] Prasītājam uz zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2012.gada 18.septembra lēmuma pamata nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [adrese], kas sastāv no zemesgabala un dzīvojamās ēkas, kurā esošie dzīvokļi Nr.[C], Nr.[A] un Nr.[B] ir atbildētāju lietošanā.

[1.2] [Pers. C] rīcībā nav informācijas, ka atbildētāji atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 2.pantam dzīvokļus viņam piederošajā īpašumā lietotu uz tiesiska pamata. Uz prasītāja 2012.gada 9.oktobrī nosūtītajiem brīdinājumiem atbildētāji nav reaģējuši – nav iesnieguši dokumentus, kas apliecinātu tiesisku pamatojumu lietot attiecīgos dzīvokļus. No Civillikuma 1036., 1038. un 1039.panta izriet prasītāja tiesības aizliegt atbildētājiem lietot viņam piederošo nekustamo īpašumu.

[2] Atbildētājas iesniedza tiesai paskaidrojumu, kurā norādīts, ka dzīvojamās telpas tiek lietotas uz tiesiska pamata un pielikumā pievienoti īres līgumi, kas 2007.gada 2.janvārī noslēgti ar iepriekšējo nekustamā īpašuma īpašnieci [pers. E].

[3] Pēc atbildētāju paskaidrojuma un tā pielikumā pievienoto dokumentu saņemšanas tiesā 2014.gada 20.janvārī iesniegti prasības grozījumi un papildinājumi, lūdzot izlikt [pers. D] ar visām piederošām mantām no dzīvokļa Nr.[C], [adrese], bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts ar [pers. A], un izlikt viņu ar visām piederošām mantām no dzīvokļa Nr.[B], [adrese], bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts ar [pers. B], un izlikt viņu ar visām piederošām mantām no dzīvokļa Nr.[A], [adrese], bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Prasība tās galīgajā redakcijā pamatota ar šādiem argumentiem.

[3.1] Atbildētājai [pers. A] 2013.gada 25.novembrī nosūtīts brīdinājums, kurā norādīts, ka par laiku no 2012.gada 11.septembra līdz 2013.gada 31.oktobrim par dzīvojamās telpas īri un komunālajiem pakalpojumiem ir izveidojies parāds, attiecīgi 103,87 LVL un 829,75 LVL. Parādu lūgts samaksāt viena mēneša laikā pēc brīdinājuma saņemšanas, pretējā gadījumā tiks celta prasība tiesā par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantam. Brīdinājumu [pers. A] saņēmusi 2013.gada 11.decembrī.

Arī atbildētajai [pers. B] 2013.gada 25.novembrī nosūtīts brīdinājums, kurā norādīts, ka par laiku no 2012.gada 11.septembra līdz 2013.gada 31.oktobrim par dzīvojamās telpas īri un par komunālajiem pakalpojumiem ir izveidojies parāds, attiecīgi 60,82 LVL un 516,90 LVL. Parādu lūgts samaksāt viena mēneša laikā pēc brīdinājuma saņemšanas, pretējā gadījumā tiks celta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantam. Brīdinājumu [pers. B] nav saņēmusi, tādēļ [datums] oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” tika publicēts sludinājums.

Pēc brīdinājuma atbildētājas samaksājušas parādu tikai daļēji. Ņemot vērā, ka atbildētājām bija iespēja izmantot pamatpakalpojumus, par kuriem viņas nav veikušas samaksu, ir pamats izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumus un izlikt atbildētājas no dzīvojamām telpām, kā tas noteikts likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 2.punktā.

[4] Ar Rīgas bāriņtiesas 2014.gada 10.septembra lēmumu [pers. A] iecelta par [pers. B] aizgādni.

[5] Ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2014.gada 22.oktobra spriedumu [pers. D] izlikts no dzīvokļa Nr.[C] [adrese], ar visām piederošām mantām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas un izbeigts dzīvojamās telpas īres līgums, kas noslēgts ar [pers. A], viņa izlikta no dzīvokļa Nr.[B] [adrese], ar visām piederošām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, izbeigts dzīvojamās telpas īres līgums, kas noslēgts ar [pers. B], viņa izlikta no dzīvokļa Nr.[A], [adrese], ar visām piederošām mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

[6] Izskatot lietu sakarā ar [pers. A] (arī kā [pers. B] aizgādnes) apelācijas sūdzību par spriedumu daļā, ar kuru apmierināta prasība pret [pers. A] un [pers. B], Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2015.gada 16.septembrī nosprieda prasību apmierināt un izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts ar [pers. A], un izlikt viņu no dzīvojamās telpas Nr.[B] [adrese] ar visām piederošām mantām un atkarīgām personām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas noslēgts ar [pers. B], un izlikt viņu no dzīvojamās telpas Nr.[A] [adrese], ar visām piederošām mantām un atkarīgām personām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Apelācijas instances tiesa atbilstoši Civilprocesa likuma 432.panta piektajai daļai pievienojās pirmās instances tiesas sprieduma pamatojumam attiecībā uz [pers. A] un [pers. B].

Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti šādi motīvi.

[6.1] Prasītājs pēc īres līgumu saņemšanas grozījis prasības pamatu, pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 2.punktu.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantam prasītājam ir saistoši 2007.gada 2.janvāra dzīvojamās telpas īres līgumi, kuru 2.punktā noteikts īres maksas apmērs un 2.2.punktā pielīgts, ka īrnieki maksā par komunālajiem pakalpojumiem atbilstoši noteiktajiem tarifiem.

[6.2] Prasītājs ir izpildījis likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrās daļas prasības un tas, ka brīdinājums par īres un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas noticis tiesvedības laikā, nevar ietekmēt konkrētās lietas izskatīšanu, jo likumdevējs šo brīdinājumu noteicis, nevis kā formālu iemeslu, bet gan kā termiņu, lai īrnieks varētu labprātīgi izpildīt savas saistības. Līdz ar to šajā gadījumā likuma mērķis ir sasniegts.

Iesniedzot prasības pieteikuma grozījumus, [pers. C] izvirzījis jaunu prasījumu, faktiski ceļot prasību par izlikšanu no dzīvokļa uz cita pamata. Tādējādi atbildētāju iepriekšēja brīdināšana pirms šāda prasījuma celšanas 2013.gada 27.novembrī un 2013.gada 12.decembrī atzīstama par atbilstošu likumā izvirzītajai prasībai savlaicīgi un rakstveidā brīdināt īrnieku par gaidāmo prasības celšanu par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa sakarā ar īres un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu. Atbildētājas faktiski atzinušas parādsaistības pret prasītāju, jo apelācijas sūdzībā norādīts uz to, ka prasītājam bija jādod viņām laiks parādsaistību nokārtošanai, nevis formāli jābrīdina tiesvedības laikā.

Atbildētājas ilgāk par gadu nav veikušas īres maksājumus, bet par komunālajiem pakalpojumiem nav maksājušas vispār. Ņemot vērā, ka atbildētājas arī tiesvedības laikā nav centušās parādsaistības nokārtot, noraidāms kā nepamatots viņu arguments, ka prasītājam pirms prasības celšanas par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas bija jādod laiks, lai norēķinātos ar prasītāju.

[6.3] No lietas materiāliem secināms, ka [pers. B] periodiski laikā no 2013.gada līdz 2015.gadam ārstējusies stacionārā, tajā skaitā, laikā no 2013.gada [..].novembra līdz 2013.gada [..].decembrim, kad publicēts brīdinājums oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”. Viņai iecelta aizgādne – otra atbildētāja lietā [pers. A], kura arī pārstāvēja [pers. B] pirmās instances tiesā. Līdz ar to gadījumā, ja [pers. B] sākotnēji kaut ko nebija sapratusi, tad tas bija novēršams pēc aizgādnības nodibināšanas. Turklāt [pers. B] spējas saprast lietas būtību un spriedumu vērtēšana būtu pretrunā Civilprocesa likuma 418.pantam par apelācijas sūdzības robežām. Atbildētāju arguments, ka [pers. B] šajā gadījumā nav brīdināta likumā noteiktajā kārtībā, jo atradusies ārstniecības iestādē, nav pamatots, jo publikāciju oficiālajā izdevumā likumdevējs noteicis attiecībā uz personām, kuras neatrodas savā dzīvesvietā un nesaņem korespondenci. Ņemot vērā Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 2.pantā noteikto, neviens nevar aizbildināties ar oficiālajā izdevumā publicēto tiesību aktu vai oficiālo paziņojumu nezināšanu.

[7] Par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 16.septembra spriedumu atbildētājas iesniedza kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[7.1] Tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otro daļu, atstājot bez ievērības faktu, ka atbildētājas netika brīdinātas par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām atbilstoši minētajā normā noteiktajai kārtībai, bet gan jau uzsāktas tiesvedības laikā.

[7.2] Atsaucoties uz Oficiālās publikācijas un tiesiskās informācijas likuma 2.pantu, tiesa nav ņēmusi vērā, ka atbildētājai [pers. B], atrodoties ārstniecības iestādē, nebija nodrošināta iespēja iepazīties ar oficiālo izdevumu.

[7.3] Tiesa lietas izskatīšanā nav ņēmusi vērā lietas apstākļus par to, ka nekustamo īpašumu [pers. B] saņēmusi mantojumā un atbildētāja strīdus dzīvoklī dzīvojusi jau daudzus gadus, savukārt sava veselības stāvokļa dēļ [pers. B] neizprot lietas būtību un spriedumu.

[8] Sakarā ar atbildētāju iesniegto kasācijas sūdzību tiesā saņemts prasītāja pārstāves zvērinātas advokātes Sandras Gorbenko paskaidrojums, kurā norādīts, ka kasācijas sūdzība nav pamatota un lūgts spriedumu atstāt negrozītu.

**Motīvu daļa**

[9] Izskatījusi civillietu, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Savu viedokli Augstākā tiesa pamato ar šādiem apsvērumiem.

[10] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrajā daļā ir noteikts, ka izīrētājs pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesi iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Gadījumos, kad izīrētājam nav zināma īrnieka atrašanās vieta, prasību tiesā var celt, ja mēnesi iepriekš laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” ir publicēts brīdinājums.

Minētās tiesību normas izpratnē brīdinājuma mērķis ir darīt zināmu īrniekam parāda lielumu un dot iespēju nokārtot parādsaistības, tādā veidā izvairoties no dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas (*sk. Augstākās tiesas 2008.gada 19.marta sprieduma lietā Nr.SKC- 122/2008 (C27092405) 4.lpp., 2009.gada 28.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC- 242/2009 (C32127106) 7.lpp.*). Vienīgi pēc tam, kad brīdinājumā noteiktajā termiņā parāds nav samaksāts, izīrētājam atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta noteikumiem ir pamats vērsties tiesā ar prasību par īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu (*sk. Augstākās tiesas 2008.gada 26.novembra sprieduma lietā Nr.SKC- 435/2008 (C30190606) 5.lpp.*).

Likumā „Par dzīvojamo telpu īri” pasvītrots, ka brīdinājums izsniedzams vismaz mēnesi pirms prasības celšanas tiesā, tādēļ prasība, kas iesniegta pirms vēl iestājies mēneša termiņš pēc brīdinājuma saņemšanas, ir priekšlaicīga un kā tāda ir noraidāma (*sk. Augstākās tiesas 2004.gada aprīļa tiesu prakses apkopojuma „Tiesu prakse, piemērojot likumu „Par dzīvojamo telpu īri”” 12.lpp.*).

Ņemot vērā minēto, lai apmierinātu prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām, tiesai jākonstatē, ka prasītājs ir ievērojis šādas prasības celšanas priekšnoteikumus – īrnieka brīdināšana vismaz mēnesi pirms prasības celšanas tiesā.

[11] Apelācijas instances tiesa vērsusi uzmanību brīdinājuma termiņam, taču bez ievērības atstājusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrajā daļā noteikto brīdināšanas kārtību pēc būtības – prasība tiesā ceļama vienu mēnesi pēc brīdinājuma saņemšanas. Tiesību normā noteiktie priekšnoteikumi prasības celšanai par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas nav tulkojami paplašināti, savukārt minētās kārtības neievērošana var būt patstāvīgs pamats prasības noraidīšanai.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 74.pantam prasītājam ir tiesības grozīt prasības pamatu. Šajā gadījumā sākotnēji prasība celta par izlikšanu no dzīvojamās telpas, kas aizņemta bez tiesiska pamata, pēc tam grozot uz prasību par īres līguma izbeigšanu sakarā ar īres un komunālo pakalpojumu maksas parādu un izlikšanu no dzīvojamās telpas. Lai arī vispārīgi prasītājam ir tiesības grozīt prasības pamatu, taču gadījumā, ja prasība ir saistīta ar dzīvojamās telpas īres jautājumiem, tad nepieciešams ņemt vērā arī likumdevēja noteiktos priekšnoteikumus, kas jāizpilda pirms šādas prasības celšanas – iepriekšējs brīdinājums un noteikts termiņš.

Augstākā tiesa atzīst par nepamatotu apelācijas instances tiesas un prasītāja argumentu, ka brīdinājums saistāms tikai ar termiņu saistību nokārtošanai, jo, kā jau iepriekš norādīts, brīdinājums vismaz mēnesi pēc brīdinājuma saņemšanas pirms prasības celšanas ir likumdevēja noteikta kārtība, kuras ievērošana ir priekšnoteikums prasības celšanai tiesā.

[11.1] No lietas materiāliem ir redzams, ka atbildētājas izteikušas iebildumus prasītāja brīdinājumam attiecībā uz nokavējumu, kā arī prasīts veikt pārrēķinu (*sk. lietas 66.lp.*), kas savukārt norāda uz iespējamām domstarpībām par īres maksas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu. Atbilstoši likumdevēja noteiktajai kārtībai ir jābūt iespējai pusēm šādu strīdu risināt ārpustiesas kārtībā pēc tam, kad saņemts atbilstošs brīdinājums, vienlaikus paredzot, ka prasība tiesā ceļama vismaz mēnesi pēc šāda brīdinājuma saņemšanas.

Prasītājam līdz brīdim, kad jau iesāktā tiesvedībā no atbildētāju puses tika iesniegti īres līgumi, nebija zināms par to esamību, jo sākotnēji prasība celta par izlikšanu no dzīvojamām telpām, kas aizņemtas bez tiesiska pamata. Tādējādi prasītājs, kļūstot par nekustamā īpašuma īpašnieku, nevarēja paziņot atbildētājam par īres maksas un maksas par komunālajiem pakalpojumiem maksāšanas kārtību. Gadījumā, ja dzīvojamai telpai, kas izīrēta, mainījies īpašnieks, tad pēdējam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums. Jāņem vērā, ka īrnieku varēs vainot par īres maksas nenomaksāšanu ar sekām, kas paredzētas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmajā daļā, ja izīrētājs būs norādījis īrniekam, kur, kad un kādā veidā īres maksa nomaksājama (*sk. Augstākās tiesas 2004.gada aprīļa tiesu prakses apkopojuma „Tiesu prakse, piemērojot likumu „Par dzīvojamo telpu īri”” 13.lpp.*).

Tādējādi tiesai, skatot prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas sakarā ar īres un komunālo pakalpojumu maksas parādu, nepieciešams konstatēt parāda esamību un nokavējumu, savukārt atsauce tikai uz īres līgumā pielīgto maksājumu apmēru nav pietiekama, it īpaši, gadījumā, ja notikusi izīrētās dzīvojamās telpas īpašnieka maiņa.

[11.2] Augstākās tiesas ieskatā nav pamatoti kasācijas sūdzībā minētie iebildumi par to, ka brīdinājums oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” iespējams tikai gadījumā, ja īrnieku atrašanās vieta nav zināma.

Judikatūrā ir atzīts, ka likumā nav paredzēti papildu nosacījumi, ka publikācija laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” pieļaujama tikai tad, ja prasītājs spēj pierādīt, ka citādā veidā izsniegt brīdinājumu nav iespējams*(sk. Augstākās tiesas 2008.gada 19.marta sprieduma lietā Nr.SKC- 122/2008 (C27092405) 4.lpp.).* Līdz ar to apstākļos, kuros atbildētāja [pers. B] nesaņēma brīdinājumu, kas tika nosūtīts pa pastu, brīdinājums pamatoti publicēts oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”.

Ņemot vērā, ka spriedums atceļams, jo netika ievērots likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrajā daļā noteiktais, Augstākās tiesas kompetencē nav pārvērtēt lietas faktiskos apstākļus, uz kuriem norādīts kasācijas sūdzībā (sk. šī sprieduma 7.3.punktu).

[12] Spriedumu atceļot, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai [pers. A] atmaksājama iemaksātā drošības nauda 150 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 458.panta otro daļu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 16.septembra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 150 EUR (viens simts piecdesmit *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.