**Pašvaldības kompetence, nosakot īres maksu dzīvojamām telpām, kas izīrētas pašvaldībai sniedzot palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā**

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.1 panta pirmās daļas tvērums attiecas uz visiem gadījumiem, kad pašvaldība izīrē dzīvojamo platību, sniedzot palīdzību dzīvokļu jautājuma risināšanā, neatkarīgi no tā, vai izīrētā platība ir pašvaldības īpašumā vai arī pašvaldība to nomātu no trešās personas.

Ja dzīvojamo telpu īre tiek nodrošināta pašvaldībai īstenojot tās funkciju par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā, īrniekam ir saistoši pašvaldības pieņemtie lēmumi.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 28.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr.C30705813, SKC‑194/2018**

ECLI:LV:AT:2018:0628.C30705813.2.S

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese Ļubova Kušnire,

tiesnese Ināra Garda,

tiesnesis Normunds Salenieks

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 8.jūnija spriedumu SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” prasībā pret [pers. A] un [pers. B] ar trešo personu Rīgas domi par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamām telpām un parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas domes vārdā Rīgas domes kapitālsabiedrība SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” kā izīrētāja un [pers. A] kā īrniece saskaņā ar Rīgas domes Dzīvojamo telpu izīrēšanas komisijas 2005.gada 23.marta lēmumu Nr.168 un Rīgas domes Komunālā departamenta Dzīvokļu pārvaldes 2005.gada 14.aprīļa rekomendāciju 2005.gada 15.aprīlī noslēdza dzīvojamo telpu īres līgumu Nr.2-11/26-60 par dzīvojamās telpas [adrese], lietošanu uz nenoteiktu laiku.

[1.1] Dzīvojamā māja [pers. B] un tai piesaistītais zemes gabals zemesgrāmatā reģistrēts kā SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” īpašums. Saskaņā ar Rīgas domes un SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” 2003.gada 16.decembrī noslēgto nomas pirkuma (finansiālā līzinga) līgumu Nr.4 nekustamā īpašuma valdītāja un lietotāja ir Rīgas dome, kuras vārdā saskaņā ar minētā līguma un nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līguma noteikumiem SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” ir pilnvarota rīkoties ar šo nekustamo īpašumu. Dzīvojamās telpas īres līgums ir noslēgts saskaņā ar nomas pirkuma līguma noteikumiem un ir saistošs izīrētājai, īrniecei un Rīgas domei (īres līguma 1.4.punkts).

Atbilstoši dzīvojamās telpas īres līguma 1.pielikumam dzīvojamās telpas lietošanas tiesības ir arī īrnieces meitai [pers. B].

[1.2] Saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līguma 2.1.punktu īres maksa noteikta 0,282 LVL par vienu m2. Puses vienojās, ka izmaiņas īres maksā tiek veiktas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā vai pusēm savstarpēji vienojoties (īres līguma 2.3.punkts).

[1.3] Ar Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmumu Nr.2521 Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā esošajām dzīvojamām mājām noteikta īres maksa 0,35 LVL par vienu m2 mēnesī, sākot ar 2008.gada 1.februāri, un 0,45 LVL par vienu m2 mēnesī, sākot ar 2008.gada 1.augustu.

Saskaņā ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmuma Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošo dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību”, ar kuru spēku zaudēja minētais lēmums Nr.2521, 1.punktu noteikts, ka dzīvojamo telpu īres maksu dzīvojamām telpām Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, veido: 1) dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu daļa, kas ir proporcionāla attiecīgās izīrētās dzīvojamās telpas platībai un kuru kalendārajam gadam nosaka attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldnieks, un 2) peļņa. Savukārt minēto peļņu nosaka: 1) 0,025 LVL par vienu m2 mēnesī, 2) 0,015 LVL par vienu m2 mēnesī dzīvojamām telpām ar pazeminātu labiekārtojuma līmeni.

Savukārt ar Rīgas domes 2012.gada 17.janvāra lēmumu Nr.4075 „Par īres maksas noteikšanu dzīvojamām telpām Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, kuras pārvalda Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrības, ja vairāk kā 50% no dzīvojamām telpām ir izīrētas personām, sniedzot palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” noteikta dzīvojamo telpu īres maksa 0,45 LVL par vienu m2 mēnesī dzīvojamām telpām Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esošajās dzīvojamās mājās, kuras pārvalda Rīgas pilsētas pašvaldības kapitālsabiedrības, ja vairāk kā 50% no dzīvojamām telpām ir izīrētas personām, sniedzot palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā.

[2] SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” 2013.gada 17.decembrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesā cēla prasību pret [pers. A] un [pers. B], lūdzot: 1) izbeigt 2005.gada 15.aprīļa dzīvojamās telpas īres līgumu Nr.2-11/26-60, 2) izlikt no dzīvojamām telpām [adrese], atbildētājas un citas ar viņām dzīvojošās personas, kā arī viņām piederošās mantas, 3) piedzīt 2 903 EUR kā īres maksas parādu un līgumsodu.

Prasības pieteikumā un tā grozījumos norādīti šādi argumenti.

[2.1] Saskaņā ar īres līguma noteikumiem prasītāja izrakstīja atbildētājai rēķinus par ikmēneša īres un komunālo pakalpojumu maksājumiem un atbildētāja apņēmās šos rēķinus apmaksāt. Atbildētājas kopš 2008.gada marta rēķinus neapmaksā pilnā apmērā, kā rezultātā ir izveidojies īres maksas parāds. Par maksājumu kavējumu pielīgts līgumsods 0,2% apmērā par katru nokavēto dienu no termiņā nesamaksātās summas.

[2.2] Atbildētājas nepiekrita izmaiņām īres maksā. Īres līgumā noteiktā īres maksa paaugstināta sākotnēji saskaņā ar Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmumu Nr.2521, bet vēlāk saskaņā ar Rīgas domes 2012.gada 17.janvāra lēmumu Nr.4075.

[2.3] Prasītāja ir nosūtījusi atbildētājām informāciju par īres maksas aprēķinu, kā arī vairākus brīdinājumus par īres maksas parādu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

[2.4] Pirmās instances tiesas sēdē prasītājas pārstāvis uzturēja prasību par īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamām telpām un samazināja prasības summu, lūdzot tiesai piedzīt 943,65 EUR kā īres maksas parādu un 94,37 EUR kā līgumsodu.

[3] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015.gada 5.maija spriedumu prasība apmierināta daļēji un no atbildētājām solidāri piedzīts īres maksas parāds 943,65 EUR, noraidīta prasība par līgumsoda piedziņu, īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

[4] Izskatot lietu sakarā ar prasītājas un atbildētājas [pers. A] apelācijas sūdzībām, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2016.gada 8.jūnijā nosprieda prasību apmierināt un izbeigt 2005.gada 15.aprīļa dzīvojamās telpas īres līgumu, izlikt no dzīvojamām telpām [adrese], atbildētājas un viņu nepilngadīgos ģimenes locekļus ar visām viņiem piederošām mantām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī piedzīt solidāri no atbildētājām īres maksas parādu 943,65 EUR un līgumsodu 94,16 EUR.

Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti šādi apsvērumi.

[4.1] Attiecībā uz izmaiņām īres maksas apmērā norādāms uz likuma „Par pašvaldībām” 15.panta 9.punktu un 21.panta pirmās daļas 14.punktu. Ņemot vērā prasītājas kā izīrētājas statusu pašvaldības funkciju realizēšanā un dzīvojamo telpu lietošanas tiesību piešķiršanas kārtību, atbildētājām bija saistoši dzīvojamo telpu īres maksas paaugstinājumi, kas noteikti ar Rīgas domes lēmumiem.

[4.2] Lai gan atbildētājas apstrīd īres maksas parāda esamību, cits īres maksas parāda aprēķins no atbildētāju puses nav iesniegts. Īres maksas parāds ir starpība starp maksājamo summu atbilstoši īres līgumam un domes lēmumiem un atbildētāju veikto maksājumu summu par laiku no 2008.gada februāra līdz 2014.gada decembrim, kas ir 943,65 EUR. Īres maksas paaugstinājums ir īres maksas parādu veidojošs apstāklis. Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 10.panta otro daļu atbildētājām ir solidāra atbildība par saistībām, kas izriet no īres līguma.

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1.punktam īres maksas samaksa nav veikta ilgāk kā trīs mēnešus un parāda kopsumma pārsniedz trīs mēnešu īres maksājumu summu.

[4.3] Tāpat ir ievērota likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrajā daļā noteiktā brīdināšanas kārtība un atbildētāju iebildumi šajā sakarā nav pamatoti un neatbilst lietā esošajiem pierādījumiem.

[4.4] Ņemot vērā likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantu, ir konstatējams pamats izbeigt īres līgumu, kas noslēgts starp prasītāju un atbildētāju [pers. A], jo ar īres līguma izbeigšanu zūd tiesības atbildētājām un viņu ģimenes locekļiem atrasties konkrētajās dzīvojamās telpās.

[5] Par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 8.jūnija spriedumu [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmums Nr.2521 un 2012.gada 17.janvāra lēmums Nr.4075 uz atbildētāju nav attiecināms. Dzīvojamā māja pieder prasītājai, un atbildētājai nav līgumsaistību ar Rīgas domi, kā arī atbildētājai nebija iespējams apstrīdēt Rīgas domes lēmumus administratīvajā kārtībā.

Ievērojot to, ka dzīvojamā māja pieder prasītājai, nav pamata to uzskatīt par ietilpstošu Rīgas domes dzīvojamo māju fondā.

Savukārt prasītājai nav tiesību realizēt pašvaldības funkcijas. Šajā sakarā ir nozīme apstāklim, ka lietā nav prasītājas padomes vai valdes lēmuma par īres maksas apmēra paaugstināšanu.

[5.2] Apelācijas instances tiesa bez ievērības atstājusi Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmumu Nr.2850 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības īpašumā vai valdījumā esoša dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanas kārtību”, it īpaši 6.punktu. Prasītāja nav dzīvojamās mājas [adrese] pārvaldnieks. Pretējā gadījumā tikai Rīgas dome būtu tiesīga celt tiesā prasību pret atbildētājām. Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā, ka prasība pamatota ar Rīgas domes 2007.gada 12.jūnija lēmumu Nr.2521, taču ar Rīgas domes 2011.gada 29.marta lēmuma Nr.2850 7.punktu minētais lēmums Nr.2521 atzīts par spēku zaudējušu.

[5.3] Apelācijas instances tiesa nav izvērtējusi īres līguma noteikumus attiecībā uz tā grozīšanu un īres maksas apmēra noteikšanu. Šajā sakarā norādāms uz īres līguma 4.1.punktu, taču tiesa nepamatoti spriedumā ir atsaukusies uz 2.3.punktu. Īres līgumā nav noteikts īrnieces pienākums pildīt Rīgas domes lēmumus. Tāpat tiesa nav ņēmusi vērā īres līguma 3.6.punktu, lai gan lietas izskatīšanas gaitā konstatēts, ka maksājumi tika veikti un parāds nepastāv. Attiecībā uz īres līguma noteikumu iztulkošanu tiesa pieļāva Civillikuma 1508. un 1509.panta pārkāpumu.

Tiesa nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1589., 1657., 2121., 2145.pantu, kaut gan uz minēto tiesību normu piemērošanas nepieciešamību atbildētājas norādīja jau pirmās instances tiesas procesā. Lietas izskatīšanas gaitā netika konstatēts, ka atbildētājas būtu pārkāpušas Civillikuma 1587. un 2141.pantu. Tāpat tiesa nepamatoti nepiemēroja vai arī piemēroja nepareizi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 1., 11., 11.1, 13., 28. un 28.2 pantu.

[5.4] Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā judikatūru (Augstākās tiesas 2010.gada 21.aprīļa spriedums Nr. SKC-53/2010). Lietā nav eksperta vērtējuma un prasītāja nav pierādījusi, ka dzīvojamās telpās no 2007.gada būtu veikti remonta vai citi uzlabojuma darbi. Prasītāja pārkāpa Ministru kabineta 2002.gada 29.janvāra noteikumus Nr.45. Atbildētājām nav iesniegti dokumenti sakarā ar ekspluatāciju, remontu, ekonomisko pamatojumu īres maksas paaugstināšanai. Tādējādi nav ievērota likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta otrā daļa.

[5.5] Nav pamatoti apelācijas instances tiesas secinājumi attiecībā uz brīdinājumu saņemšanu par īres maksas paaugstināšanu, parādu un izlikšanu no dzīvojamām telpām. Lietā esošie VAS „Latvijas Pasts” saraksti satur atšķirīgu informāciju par sūtījumu numuriem, kā nav pierādīts, ka 2013.gada 5.marta brīdinājums būtu nosūtīts atbildētājai [pers. B].

[5.6] Pieņemot nolēmumu, apelācijas instances tiesai bija jāņem vērā juridiskās sekas. Prasītājai labvēlīgs spriedums skar nepilngadīgu bērnu un sabiedrības likumiskās intereses. Tiesa nav ievērojusi Bērnu tiesību aizsardzības likumā noteikto.

[5.7] Ņemot vērā minēto secināms, ka apelācijas instances tiesa ne tikai nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas, bet arī nav noskaidrojusi lietā būtiskus apstākļus, kļūdījusies pierādījumu novērtēšanā, tādējādi pieļaujot Civilprocesa likuma 97.panta pirmās daļas pārkāpumu.

[6] Sakarā ar atbildētājas [pers. A] kasācijas sūdzību Augstākajā tiesā saņemts prasītājas paskaidrojums, kurā lūgts kasācijas sūdzību noraidīt, kā arī saņemts trešās personas Rīgas domes paskaidrojums, kurā lūgts apelācijas instances tiesas spriedumu atstāt negrozītu, bet iesniegto kasācijas sūdzību noraidīt.

**Motīvu daļa**

[7] Izskatījusi civillietu, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums ir atstājams negrozīts, turpmāk norādīto apsvērumu dēļ.

[8] Nav pamatoti un nevar būt par iemeslu pārsūdzētā sprieduma atcelšanai kasācijas sūdzības argumenti, ka pretēji apelācijas instances tiesas spriedumā atzītajam, atbildētājai nav saistoši uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.1 panta pamata pieņemtie Rīgas domes lēmumi (2007.gada 12.jūnija lēmums Nr.2521 un 2012.gada 17.janvāra lēmums Nr.4075) par īres maksas noteikšanu.

[8.1] Likuma „Par pašvaldībām” 15.panta 9.punkts noteic, ka pašvaldību autonomā funkcija ir sniegt palīdzību iedzīvotājiem dzīvokļa jautājumu risināšanā.

Saskaņā ar likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” 11.panta pirmo daļu pašvaldība ir tiesīga izīrēt tai piederošu vai tās nomātu dzīvojamo telpu vienīgi šajā likumā noteiktajām personām un ievērojot šā likuma, likuma „Par sociālajiem dzīvokļiem un sociālajām mājām” un likuma ,,[Par dzīvojamo telpu īri](https://likumi.lv/ta/id/56863-par-dzivojamo-telpu-iri)” noteikumus.

Dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu. Dzīvojamās telpas lietošanas tiesības citai personai var nodot dzīvojamās telpas īpašnieks, valdītājs, kā arī pašvaldība, ja tā atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā (likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 2.pants).

Pašvaldība var būt izīrētājs, ja tā atbilstoši likumam „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” uz likumīga pamata ieguvusi attiecīgo dzīvojamo telpu lietojumā (likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 4.pants).

No minēto tiesību normu sistēmiskā iztulkojuma izriet, ka, izpildot likuma „Par pašvaldībām” 15.panta 9.punktā definēto funkciju, pašvaldība ir tiesīga izīrēt kā īpašumā esošu, tā arī tās nomāto dzīvojamo telpu.

[8.2] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.1 panta pirmā daļa noteic, ka pašvaldībām piederošo dzīvojamo telpu īres maksu nosaka attiecīgās pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija pašvaldības domes noteiktajā kārtībā, ievērojot šā panta otrās daļas noteikumus.

Atbilstoši panta otrajai daļai, ja dzīvojamā telpa tiek izīrēta personai, attiecībā, uz kuru pašvaldībai ir pienākums sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, attiecīgās pašvaldības dome var noteikt zemāku īres maksu, samazinot dzīvojamās telpas apsaimniekošanas izdevumus un neiekļaujot tajā peļņu.

Augstākā tiesa turpmāk minēto apsvērumu dēļ atzīst, ka pašvaldība ir tiesīga noteikt dzīvojamās platības īres maksu saskaņā ar minēto pantu neatkarīgi no izīrētās platības statusa (pašvaldības īpašums vai tās nomāts īpašums).

Īres tiesiskās attiecības starp līdzējiem vispārīgā gadījumā tiek dibinātas tirgus ekonomiskai situācijai raksturīgajā veidā, līdzējiem noslēdzot uz pušu savstarpēju vienošanos balstītu līgumu. Šāda līguma noslēgšana ir brīvas izvēles rezultāts, kas nav atkarīgs no valsts pārvaldes saistošas ietekmes.

Turpretī tad, kad dzīvoklis tiek izīrēts sakarā ar pašvaldības palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, īres līgums tiek slēgts, pamatojoties uz publiskās personas lēmumu par īres līguma slēgšanas tiesību piešķiršanu (sk. likuma „Par palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā” II un III nodaļas).

Tādējādi visi tiesību subjekti, kuriem tiek sniegta palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā, īres līguma noslēgšanas tiesības iegūst administratīvajā, nevis vispārējā privāttiesiskajā kārtībā. Minētais dod pamatu secinājumam, ka neatkarīgi no izīrējamās dzīvojamās platības tiesiskā statusa (pašvaldības īpašums vai tās nomāts īpašums), īrnieki atrodas salīdzināmā situācijā. Ievērojot minēto, arī tiesību aktu noteikumi šiem tiesību subjektiem ir jāpiemēro vienādi. Pretējā gadījumā tiktu pārkāpts tiesiskās vienlīdzības princips.

Tā kā īrnieka, kuram pašvaldība izīrē nomātu dzīvokli, attiecību ar valsts pārvaldes iestādi raksturs neatšķiras no to tiesisko attiecību rakstura, kas pašvaldību saista ar personām, kurām tiek izīrēts tās īpašumā esošs dzīvoklis, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.1panta pirmās daļas tvērums attiecas uz visiem gadījumiem, kad pašvaldība izīrē dzīvojamo platību, sniedzot palīdzību dzīvokļu jautājuma risināšanā, neatkarīgi no izīrētās platības statusa.

Līdz ar to īrniekiem, kuriem ir sniegta palīdzība dzīvokļa jautājuma risināšanā, ir saistoši pašvaldības lēmumi, ar kuriem tiek noteikta dzīvojamās platības īres maksa.

[9] Kasācijas sūdzības iesniedzēja pareizi norāda, ka nekustamais īpašums [adrese] uz īpašuma tiesību pamata pieder SIA ,,Rīgas Pilsētbūvnieks”.

Tomēr tas nav iemesls atzīt, ka atbildētājai īres tiesiskās attiecībai pastāv ar minēto kapitālsabiedrību, nevis pašvaldību.

Pirmkārt Apelācijas instances tiesa nodibināja un kasācijas sūdzībā tas netiek apstrīdēts, ka dzīvojamā telpa atbildētājai izīrēta, pamatojoties uz likumu „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”.

Otrkārt, īres līgums, kā redzams no lietas materiāliem, ir noslēgts starp Rīgas domi kā izīrētāju un [pers. A] kā īrnieci (*sk. lietas 1.sēj., 13.lp.*). Īres līgums šajā ziņā nav apstrīdēts.

Treškārt, nams, kurā atrodas atbildētājai izīrētā dzīvojamā telpa, uz īpašuma tiesību pamata SIA ,,Rīgas pilsētbūvnieks” piederēja jau īres līguma noslēgšanas brīdī, tomēr atbilstoši īres līgumā norādītajam dzīvojamo platību šajā namā atbildētājai izīrēja pašvaldība.

Treškārt, ņemot vērā, ka dzīvoklis atbildētājai piešķirts sakarā ar palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, tad, atbilstoši šā sprieduma 8.punktā norādītajam pašvaldība varēja izīrēt vai nu tās īpašumā esošu, vai nu tās nomātu dzīvojamo telpu. Atbildētājai izīrētā dzīvojamā platībā atbilst otrai no minētajām kategorijām, jo atbilstoši īres līguma 1.4.punktam (sk. šā sprieduma 1.1.punktu) starp Rīgas pašvaldību un SIA „Rīgas pilsētbūvnieks” pastāv nomas līzinga tiesiskās attiecības, kuru priekšmets ir nekustamais īpašums [adrese].

Tādējādi konkrētajā gadījumā pašvaldība, sniegdama atbildētājai palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā, izīrēja viņai nomāto dzīvojamo platību, kurai, ievērojot likumā „Par dzīvojamo telpu īri” 11.1 panta pirmajā daļā tai doto pilnvarojumu, pašvaldība varēja noteikt īres maksu ar savu lēmumu. Savukārt atbildētājai nebija dibināta iemesla atteikties maksāt īres maksu, kas aprēķināta, balstoties uz Rīgas domes lēmumos noteikto.

Augstākā tiesa atzīst, ka apelācijas instances tiesa ir pamatoti secinājusi, ka pašvaldība, īstenojot tās funkciju dzīvokļu jautājumu risināšanā atbilstoši likuma „Par pašvaldībām” 15.panta 9.punktam un 21.panta pirmās daļas 14.punktam, pieņēmusi lēmumus par īres maksas noteikšanu, kas atbildētājām ir saistoši, jo tieši sakarā ar palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā atbildētājas ir ieguvušas konkrētās dzīvojamās telpas lietošanas tiesības. Savukārt atbildētājām, apstrīdot Rīgas domes kompetenci īres maksas noteikšanā, šajā gadījumā tiktu apstrīdēts arī pamats, kura dēļ iegūtas lietošanas tiesības uz konkrētajām dzīvojamām telpām.

[10] Kasācijas sūdzībā norādīti iebildumi attiecībā uz īres līguma punktu iztulkošanu un šajā sakarā minētas atsauces uz vispārīgajām – Civillikuma normām (sk. šā sprieduma 5.3.punktu). Atbildētājas ieskatā tiesa nepamatoti nav piemērojusi īres līguma 2.3.punktu par to, ka tā noteikumi tiek grozīti, tikai rakstveidā pusēm vienojoties, bet gan atsaukusies uz līguma 4.1.punktu, kas noteic, ka īres maksa nosakāma pusēm vienojoties vai arī ar normatīvo aktu.

Kā jau iepriekš norādīts, pušu attiecības šajā gadījumā regulē speciālās tiesību normas, kas noteic tiesības saņemt lietošanā dzīvojamo telpu sakarā ar pašvaldības sniegto palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā. Pamatojoties uz speciālo likumu (likums „Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā”, likums „Par dzīvojamo telpu īri”), noslēgts īres līgums un tā noteikumi ir tulkojami, piemērojot speciālā likuma normas un tikai gadījumā, ja šādā veidā nebūtu iespējams atrast risinājumu, būtu piemērojamas vispārīgā likuma normas – Civillikuma normas par līguma noteikumu iztulkošanu.

Šajā gadījumā starp abiem līguma punktiem nepastāv konkurence – viens noteic līguma grozīšanu (īres līguma 2.3.punkts), otrs ‑ īres noteic īres maksas noteikšanu, kas šajā gadījumā, kā jau iepriekš norādīts, ir pamatoti veikta ar domes lēmumiem. Apelācijas instances tiesa nav konstatējusi, ka līguma noteikumi būtu nesaprotami vai saprotami divējādi un risinājumu nav iespējams rast speciālo tiesību normu piemērošanas ceļā. Līdz ar to arī pamatoti nav atzīta nepieciešamība piemērot Civillikuma normas par līguma noteikumu iztulkošanu, uz kurām norādījusi kasācijas sūdzības iesniedzēja.

Īres līguma noteikums, kuram atbilstoši par īres maksas paaugstināšanu pusēm vajadzēja vienoties rakstveidā, pretēji kasācijas sūdzībā norādītājam, pārsūdzētajā nolēmumā īres līguma noteikumi šādā aspektā ir izvērtēti, tiesai nonākot pie pareiza secinājuma, ka līgums pieļauj alternatīvu īres maksas paaugstināšanas kārtību – normatīvi noteikto vai arī pēc pušu vienošanās. Nosakot dzīvojamās platības īres maksu saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.1 pantu, rakstveida vienošanās objektīvi nav nepieciešama.

[11] Nav pamatota kasācijas sūdzības iesniedzējas atsaukšanās uz Ministru kabineta 2002.gada 29.janvāra noteikumiem Nr.45 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika”.

Lietas izskatīšanās gaitā ir nodibināts, ka lietā nepastāv strīds par īres maksas noteikšanu un tās pamatojumu. Prasībai izbeigt īres līgumu, piedzīt īres maksas parādu un izlikt no dzīvojamām telpām, kā to ir nodibinājusi apelācijas instances tiesa, atbildētājas ir iebildušas paaugstinātās īres maksas saistošajam spēkam, nevis pamatojumam pēc būtības. Uzskatot, ka domes lēmumi nav saistoši, atbildētājas nav veikušas īres maksas starpības samaksu, taču kā jau iepriekš norādīts, atbildētājām domes lēmumi par īres maksas noteikšanu bija saistoši.

Līdz ar to apelācijas instances tiesa ir pamatoti atzinusi, ka atbildētājām ir izveidojies īres maksas parāds un atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantam ir konstatējams pamats atbildētāju izlikšanai no dzīvojamās telpas.

[11.1] Attiecībā uz kasācijas sūdzības iesniedzējas iebildumiem par brīdinājumu nosūtīšanu, Augstākā tiesa secina, ka no apelācijas instances tiesas sprieduma ir redzams, ka minētie apstākļi ir izvērtēti un kasācijas instances tiesas kompetencē neietilpst apstākļu pārvērtēšana un kasācijas sūdzībā nav minēti konkrēti apstākļi, ko tiesa nebūtu izvērtējusi, un kas varētu ietekmēt lietas iznākumu.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantā paredzētā brīdinājuma mērķis ir dot iespēju īrniekam risināt jautājumu par īres maksas parādu, pirms izīrētājs ir cēlis tiesā prasību. Šajā gadījumā tiesa ir nodibinājusi, ka starp pusēm ir notikusi ilgstoša sarakste par īres maksas noteikšanu un pamatojumu, kā arī ir bijuši brīdinājumi par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Tātad atbildētājām ir bijusi pieejama informācija, kas ir par pamatu prasības celšanai, un līdz ar to arī iespēja atrisināt strīdu pirms tiesas procesa, kas ir likumdevēja mērķis likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 pantā.

[11.2] Saistībā ar kasācijas sūdzības argumentu par nepilngadīgo bērnu tiesību aizskārumu atbildētājām nelabvēlīga sprieduma gadījumā, Augstākā tiesa norāda, ka šis jautājums ir risināms ar pašvaldību, piesaistot bāriņtiesu, taču nepilngadīgo intereses prasībā par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām, īres maksas parāda dēļ, nav pamats prasības noraidīšanai.

Šajā sakarā Augstākā tiesa vērš uzmanību uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 36.2 pantu, kas noteic, ka gadījumā, ja ierosināta civillieta par īrnieka un ar viņu kopā dzīvojoša un viņa apgādībā esoša nepilngadīga bērna vai aizgādnībā esošas personas izlikšanu no dzīvojamās telpas, tiesa triju dienu laikā pēc lietas ierosināšanas paziņo par to attiecīgajai bāriņtiesai. Atkārtots paziņojums nosūtāms tad, kad tiesa ir taisījusi spriedumu lietā par nepilngadīga bērna vai aizgādnībā esošas personas izlikšanu no dzīvojamās telpas.

Bāriņtiesu pienākums ir uzraudzīt, lai īrnieka apgādībā esošie nepilngadīgie bērni un aizgādnībā esošās personas, kuras, pamatojoties uz tiesas spriedumu, tiek izliktas no dzīvojamās telpas, pirms izlikšanas tiktu nodrošinātas ar dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu, ievērojot šā likuma noteikumus.

Augstākā tiesa norāda, ka pašvaldība ir lietas dalībniece un pēc apelācijas instances tiesas sprieduma spēkā stāšanās jautājums par nepilngadīgo bērnu interešu aizskārumu sakarā ar izlikšanu no dzīvojamās telpas, risināms atsevišķā kārtībā.

[12] Ņemot vērā minēto, Augstākā tiesa atzīst, ka kasācijas sūdzības argumenti nav pamats, lai atceltu apelācijas instances tiesas spriedumu, jo nav konstatējama materiālo tiesību normu nepareiza piemērošana, kā arī nav pieļauti procesuālo tiesību normu pārkāpumi, kas būtu noveduši pie lietas nepareizas izspriešanas.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 1.punktu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

atstāt negrozītu Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 8.jūnija spriedumu, bet [pers. A] kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.