**Likumiskās prezumpcijas tvērums**

Lai atzītu, ka pastāv likumiska prezumpcija, šādam civillietā nozīmīga fakta esības pieņēmumam ir jābūt tieši noteiktam likumā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2019.gada 9.decembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29347017, SKC-318/2019**

[ECLI:LV:AT:2019:1209.C29347017.7.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Normunds Salenieks,

senators Intars Bisters,

senators Aivars Keišs

izskatīja rakstveida procesā civillietu sakarā ar atbildētāja [pers. A] pārstāvja zvērināta advokāta kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 26.aprīļa spriedumu [pers. B] prasībā pret [pers. A] par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu un parāda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. B] pieder nekustamā īpašuma – daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas [adrese], kadastra Nr. [..], ½ domājamā daļa. Atbilstoši 2004.gada 15.aprīļa lietošanas kārtības noteikšanas un apsaimniekošanas līgumam [pers. B] lietošanā nodoti vairāki dzīvokļi, tostarp dzīvoklis Nr. 48.

Dzīvoklis Nr. 48, [adrese], 53,6 m2 platībā, saskaņā ar 2001.gada 20.jūnija īres līgumu izīrēts [pers. A]. Atbilstoši līguma 2.1.punktam īres maksa noteikta 7,95 LVL mēnesī (0,14 LVL par 1 m2). Līguma 2.3.2.punkts paredz, ka īres maksa ir pārskatāma reizi gadā, izejot no valsts un pašvaldību noteiktajiem tarifiem.

Līdz 2006.gadam [pers. A] maksājis īres maksu atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” Pārejas noteikumu 4.punktā noteiktajam īres maksas aprobežojumam – 0,72 LVL par 1 m2.

[2] [Pers. B] 2017.gada 30.janvārī cēlusi tiesā prasību pret [pers. A] par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamās telpas un īres maksas parāda piedziņu. Prasības pieteikumā norādīts tālāk minētais pamatojums.

[2.1] [Pers. B] 2012.gada 9.oktobrī atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta otrajai daļai rakstveidā brīdinājusi atbildētāju par īres maksas paaugstināšanu līdz 1,70 LVL par 1 m2. Tā kā atbildētājs pret īres maksas paaugstināšanu neiebilda, kopš 2013.gada 1.maija aprēķināta brīdinājumā norādītā paaugstinātā īres maksa.

[2.2] Atbildētājs maksājumus veicis neregulāri un kopš 2013.gada augusta veidojies parāds gan par īres maksu, gan par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem.

Turklāt atbildētājs, neievērojot īres līguma noteikumus, nenodeva ūdens skaitītāju rādījumus, tādēļ maksa par patērēto ūdeni tika aprēķināta saskaņā ar Rīgas Domes saistošajiem noteikumiem, kur noteikts, ka personai, kura nav nodevusi ūdens skaitītāja rādījumus, drīkst gan aprēķināt ūdens patēriņu 10 m3 uz personu, gan pieskaitīt starpību starp patērēto un faktiski uzskaitīto ūdeni visā namā.

[2.3] Prasītāja vairākkārt sūtījusi [pers. A] brīdinājumu par nepieciešamību nokārtot parādsaistības. Arī 2016.gada 16.jūnijā atbildētājam atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta otrās daļas noteikumiem ierakstītā vēstulē nosūtīts brīdinājums, lūdzot samaksāt parādu 2918,63 EUR līdz 2016.gada 14.jūlijam.

[2.4] Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 1., 127., 128. un 129.pantu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 12. un 28.2 pantu, kā arī Civillikuma 1587.pantu, prasības pieteikumā lūgts izbeigt dzīvojamo telpu īres līgumu un izlikt [pers. A] no dzīvokļa Nr. 48, [adrese], bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī piedzīt no atbildētāja prasītājas labā īres maksas parādu un parādu par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem – 3547,69 EUR, kā arī tiesāšanās izdevumus.

[3] Ar Talsu rajona tiesas 2017.gada 16.oktobra spriedumu [pers. B] prasība apmierināta.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] iesniegto apelācijas sūdzību, Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2018.gada 26.aprīļa spriedumu prasību apmierinājusi, nospriežot:

1) izbeigt 2001.gada 20.jūnija dzīvojamās telpas īres līgumu;

2) izlikt [pers. A] no dzīvokļa Nr. 48, [adrese], ar visām viņam piederošām mantām, bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas;

3) piedzīt no [pers. A] [pers. B] labā īres maksas un komunālo pakalpojumu maksas parādu par laika posmu no 2013.gada augusta līdz 2017.gada 20.janvārim 3547,69 EUR un tiesāšanās izdevumus 678,70 EUR;

4) noteikt tiesības [pers. B] līdz sprieduma izpildei saņemt likumiskos 6 procentus gadā no parāda summas.

Spriedums pamatots ar tālāk minētajiem argumentiem.

[4.1] Starp pusēm pastāv strīds par to, vai puses ir vienojušās par līguma nosacījumu grozīšanu un īres maksas paaugstināšanu līdz Ls 1,70 (2,41 EUR) par 1 m2, iepriekš noteikto Ls 0,72 par 1 m2 vietā, no 2013.gada 1.maija.

Prasītāja 2012.gada 9.oktobrī atbildētājam nosūtījusi paziņojumu par īres līguma grozījumiem, proti, īres maksas palielināšanu uz Ls 1,70 par 1 m2 , norādot, ka likums paredz sešus mēnešus iepriekš brīdināt par īres maksas izmaiņām.

Atbilstoši likumam „Par dzīvojamo telpu īri” īpašniekam ir tiesības paaugstināt īres maksu.

[4.2] Apelācijas instances tiesa atzīst par nepamatotu apelācijas sūdzības iesniedzēja argumentu, ka puses par īres līguma grozījumiem var vienoties tikai rakstveidā. Lai gan likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta pirmajā daļā nostiprināts pamatnoteikums, ka dzīvojamās telpas īres līgumu var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties, minētā panta otrā daļa paredz izņēmumu, proti, ja līgumā paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu.

Konkrētajā gadījumā pušu īres līgumā ietverts nosacījums, ka īres maksa tiek pārskatīta reizi gadā (līguma 2.3.2.punkts). Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta otrajai daļai izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par īres maksas paaugstināšanu. Brīdinājumā norādāms īres paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums.

Augstākās tiesas Senāts ir atzinis, ka, lai konstatētu, vai radies strīds par jauna īres maksas apmēra noteikšanu, īrniekam brīdinājuma termiņa laikā jāpaziņo izīrētājam, vai viņš piekrīt piedāvātajam īres maksas apmēram (sk. *Augstākās tiesas Senāta 2011.gada 16.novembra spriedumu SKC-195/11(C29352007) un 2012.gada 25.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-27/2012(C27057507)*). Tā kā atbildētājs nekādu atbildi uz saņemto brīdinājumu nav sniedzis, prasītājam nebija pamata uzskatīt, ka īrnieks iebilst pret īres maksas paaugstināšanu, jo, tikai noraidot piedāvāto īres maksas paaugstinājumu, strīds par īres maksas apmēru būtu jāizšķir tiesā. Īres maksas maksāšana iepriekšējā apmērā pati par sevi nedod pamatu uzskatīt, ka atbildētājs iebilst pret īres maksas paaugstināšanu.

[4.3] Atbildētājs neapstrīd, ka bijis brīdināts par īres maksas paaugstināšanu līdz 1,70 LVL (2,41 EUR) par 1 m2, tomēr norādījis, ka šādam paaugstinājumam nav piekritis, jo brīdinājumā nav skaidri norādīts īres maksas paaugstināšanas iemesls, nedz sniegts finansiālais pamatojums.

Nav šaubu, ka izsniedzot brīdinājumu, tam jāpievieno īres maksas paaugstināšanas finansiālais pamatojums (likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta otrā daļa), jo tas dod iespēju īrniekam izšķirties, pieņemt piedāvāto īres maksu vai nepieņemt.

Tiesas kolēģija secina, ka prasītāja brīdinājumā par īres maksas paaugstināšanu norādījusi pamatu īres maksas paaugstināšanai un konkrēti atsaukusies uz apstākļiem, kuru dēļ ir nepieciešams paaugstināt īres maksu uz 1,70 LVL (no 2001.gada jūnija ir mainījušās pašvaldības un Latvijas valsts (zemes, īpašuma un PVN) likmes, [..] ir mainījušās soda naudas par laikā nenomaksātiem rēķiniem (zeme, īpašums, PVN, ūdens, siltums, elektrība).

[4.4] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.pantā noteikts, ka īres maksu veido apsaimniekošanas izdevumi plus peļņa, kā arī obligātais papildu maksājums vai nu kā nekustamā īpašuma nodokļa, vai zemes nomas maksājums. Ja īrnieks dzīvo labiekārtotā divistabu dzīvoklī Rīgas pilsētas centrā un maksā 0,72 LVL (1,02 EUR) par 1 m2, ir skaidrs, ka par šādu īres maksu namu nevar uzturēt un arī īpašnieks nevar neko nopelnīt.

Lai gan brīdinājumā nav pievienots detalizēts īres maksas finansiālais pamatojums, arī atbildētājs nav norādījis objektīvu iemeslu, kāpēc nav reaģējis uz brīdinājumu un nav pieprasījis finansiālā pamatojuma izsniegšanu.

[4.5] Mērķis sešu mēnešu brīdinājumam par īres maksas paaugstināšanu ir īrnieka savlaicīga un pienācīga informēšana par būtisku līguma nosacījumu – īres maksas grozīšanu, lai viņš varētu izšķirties piekrist vai nepiekrist piedāvātajam īres maksas apmēram. Atbildētājs ar savu bezdarbību rīkojies pretēji labas ticības principam un līdz ar to nav pamata atzīt, ka viņa intereses ir svarīgākas par izīrētāja interesēm.

[4.6] No atbildētājam izrakstītajiem rēķiniem redzams, ka prasītāja īres maksu paaugstinājusi no 2013.gada 1.maija – vairāk kā sešus mēnešus pēc brīdinājuma nosūtīšanas, tāpēc ir ievērotas likuma prasības par īrnieka brīdināšanu vismaz sešus mēnešus pirms īres maksas paaugstināšanas.

[4.7] No parāda aprēķina redzams, ka atbildētājs no 2013.gada augusta neveic īres maksas un komunālo pakalpojumu maksājumus pilnā apmērā, kā rezultātā uz 2017.gada 20.janvāri izveidojies parāds 3547,69 EUR. Parāda aprēķinu tiesai nav pamata apšaubīt.

[4.8] Tā kā atbildētājs vairāk nekā trīs mēnešus nav maksājis dzīvojamās telpas īres maksu, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu, tiesa atzīst, ka atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmajai daļai ir pamats īrnieka izlikšanai no dzīvokļa.

[5] Par minēto spriedumu atbildētāja [pers. A] pārstāvis iesniedzis kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk minētajiem argumentiem.

[5.1] Tiesa kļūdaini secinājusi, ka starp pusēm ir panākta vienošanās par īres maksas paaugstināšanu. Atbildētājs nav izteicis piekrišanu prasītājas 2012.gada 9.oktobra paziņojumā piedāvātajam īres maksas apmēram un turpinājis veikt īres maksājumus iepriekšējā apmērā. Līdz ar to starp pusēm pastāv strīds par īres maksas apmēru, kas risināms tiesā atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta trešajai daļai.

Tiesa nepamatoti, atsaucoties uz Augstākās tiesas Senāta nolēmumiem, atzinusi, ka, tikai noraidot piedāvāto īres maksas paaugstinājumu, strīds par īres maksas apmēru būtu jāizšķir tiesā. Augstākās tiesas spriedumā nav ietverta norāde par īrnieka obligāto pienākumu iesniegt iebildumus par īres maksas paaugstinājumu. Turklāt atbildētāja maksājuma dokumentos skrupulozi norādītā informācija par atzīto īres maksas apmēru (0,72 LVL/m2) pati par sevi uzskatāma par iebildumiem.

[5.2] Novērtējot prasītājas paziņojumu par īres maksas paaugstinājumu, tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta otro daļu, kurā noteikts, ka brīdinājumā norādāms īres maksas paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums.

Konkrētajā gadījumā paziņojumā par īres maksas paaugstināšanu nav iekļauts finansiālais pamatojums, kā arī nav norādīts cik lielu daļu no jaunās īres maksas veido apsaimniekošanas izdevumi un cik lielu daļu veido peļņa, kā tas noteikts likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.panta otrajā daļā.

Augstākās tiesas judikatūrā pausta atziņa, ka īrniekam ir tiesības paļauties uz to, ka tiesā strīds par īres maksas apmēra palielināšanu tiks izvērtēts atbilstoši brīdinājumā norādītajam īres maksas finansiālajam pamatojumam (sk. *Augstākās tiesas Senāta 2012.gada 26.jūnija spriedumu lietā Nr. SKC-401/2012 (C31179008)*).

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atceļams.

[7] Senāts uzskata par kļūdainu apelācijas instances tiesas viedokli, ka no likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.panta faktiski izriet likumiska prezumpcija, ja izīrētājs brīdinājis īrnieku par īres maksas apmērā paaugstināšanu sešus mēnešus iepriekš un īrnieks nav iebildis pret šādam īres maksas paaugstinājumam, tad atzīstams, ka viņš tam ir piekritis, lai arī turpina maksāt īres maksu iepriekšējā apmērā.

[7.1] Atbilstoši Civilprocesa likuma 96.panta ceturtajai daļai, lai atzītu, ka pastāv likumiska prezumpcija, tad šādam civillietā nozīmīga fakta esības pieņēmumam ir jābūt tieši noteiktam likumā.

[7.2] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.pants paredz, ka dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumus var grozīt ar rakstveida vienošanos. Panta otrā daļa noteic, ja dzīvojamās telpas īres līgumā ir paredzēta iespēja līguma darbības laikā paaugstināt dzīvojamās telpas īres maksu, izīrētājs vismaz sešus mēnešus iepriekš rakstveidā brīdina īrnieku par tās paaugstināšanu, ja vien īres līgumā nav noteikts citādi. Brīdinājumā norādāms īres paaugstināšanas iemesls un finansiālais pamatojums. Savukārt minētā panta trešā daļa noteic, ka strīdus, kas rodas sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķir tiesa.

[7.3] Senāta ieskatā, no minētajām tiesību normām izriet, ka gadījumos, kad īrnieks piekrīt īres maksas paaugstinājumam, tad tas jānoformē rakstveidā, izņemot situāciju, kurā iespējams atsaukties uz Civillikuma 1488.pantu, ja īres līguma nosacījumu grozījums jau ilgāku laiku ir abpusēji pildīts, jo likums abpusēju izpildījumu pielīdzina rakstveida formai.

Citiem vārdiem, īres maksas apmērs nevar tikt paaugstināts ar izīrētāja vienpusēju gribas aktu – brīdinājumu, jo likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.pantā ir nostiprināts pamatnoteikums, ka īres līgumu var grozīt, īrniekam un izīrētājam rakstveidā vienojoties, izņemot Civillikuma 1488.pantā paredzēto gadījumu. Savukārt, ja vienošanās netiek sasniegta, tad strīds, kas radies par sakarā ar dzīvojamās telpas īres līguma grozīšanu, izšķirams tiesā *(sal.* *Senāta 2012.gada 26.jūnija spriedumu lietā Nr.SKC-401/2012, (C31179008), 6.punktu)*.

Minētais izriet arī no Civillikuma 1433.panta, kas noteic, ka pieņemt, ka piekrišana dota, var tikai likumā tieši noteiktos gadījumos, taču likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.pants šādu pieņēmumu – likumisku prezumpciju neparedz.

[7.4] Ņemot vērā iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 13.pantu, kā arī nav ņēmusi vērā apstākļus, kādos Senāta atziņas formulētas. Līdz ar to spriedums daļā, ar kuru apmierināta prasība par īres un komunālo maksājumu piedziņu, ir atceļams.

[8] Kā tas jau iepriekš atzīts judikatūrā, izlikšana no dzīvojamās telpas, ir piemērojama kā sankcija par īres līguma noteikumu nepildīšanu un tiesas pienākums ir vērtēt visus apstākļus kopumā, kas ir īres un pamatpakalpojumu maksas parāda izveidošanās pamatā (sk. *Augstākās tiesas 2018.gada 27.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-80/2018 (C29529915)*).

Ņemot vērā, ka konkrētā gadījumā apelācijas instances tiesa devusi kļūdainu novērtējumu lietas faktiskajiem un juridiskajiem apstākļiem attiecībā uz īres maksas parāda apmēru, tad atzīstams, ka tā rezultātā nepareizi piemērota arī likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmā daļa un nepamatoti apmierināta prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un atbildētāja izlikšanu no dzīvojamās telpas. Citiem vārdiem, spriedums šajā daļā atceļams kā nepamatots.

[9] Ņemot vērā, ka pārsūdzētais spriedums tiek atcelts, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai atbildētāja pārstāvim Aleksejam Petrovam atmaksājama samaksātā drošības nauda 300 (*trīs simti*) EUR (sk. *lietas 183.lp.*).

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

**nosprieda:**

atcelt Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 26.aprīļa spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt Aleksejam Petrovam iemaksāto drošības naudu 300 (*trīs simti*) EUR.

Spriedums nav pārsūdzams.