**Dzīvojamās mājas kapitālais remonts kā pamatojums īres līguma izbeigšanai, ja ēkas īpašnieks ir juridiska persona, kuras īpašuma tiesības uz ēku īpašumu nodibinātas kā zemes īpašuma bijušā īpašnieka tiesību pārmantotājai**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2020.gada 29.oktobra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C17124614, SKC-857/2020**

[ECLI:LV:AT:2020:1029.C17124614.13.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senatore Ļubova Kušnire,

senators Aivars Keišs,

senatore Inta Lauka,

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar Latvijas Universitātes kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 3.janvāra spriedumu [pers. A], [pers. B] (dzimis [..] gadā), [pers. C] (dzimis [..] gadā), [pers. D] prasībā pret Latvijas Universitāti un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „LATVIJAS UNIVERSITĀTES NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA” par īres līguma izpildi, pienākuma uzlikšanu, zaudējumu un morālā kaitējuma atlīdzības piedziņu un Latvijas Universitātes pretprasībā par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

**Aprakstošā daļa**

Ņemot vērā, ka ar Senāta senatoru kolēģijas 2020.gada 26.augusta rīcības sēdes lēmumu lietā ierosināta kasācijas tiesvedība sakarā ar Latvijas Universitātes kasācijas sūdzību par Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 3.janvāra spriedumu daļā, ar kuru noraidīta pretprasība par izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu, bet pārējā daļā apelācijas instances tiesas spriedums ir stājies likumīgā spēkā, turpmākajā lietas izklāstā tiks norādīti apstākļi un argumenti saistībā ar minēto prasījumu.

[1] Jūrmalas pilsētas tiesā 2014.gada 14.maijā [pers. A] cēla prasību Latvijas Universitāti un sabiedrību ar ierobežotu atbildību „LATVIJAS UNIVERSITĀTES NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA”, lūdzot uzlikt pienākumu nodrošināt dzīvojamās mājas [adrese], ar kadastra numuru [..], uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos paredzētajām būvniecības un higiēnas prasībām un veikt dzīvojamās mājas kapitālo remontu, kā arī novērst dzīvojamās mājas konstruktīvo un inženierkomunikāciju bojājumus.

Lietas izskatīšanas gaitā prasītājas pusē lietā iestājās [pers. B] (dzimis [..] gadā), [pers. C] (dzimis [..] gadā) un [pers. D], kā arī prasība papildināta, lūdzot piedzīt zaudējumus un morālā kaitējuma atlīdzību.

[2] Tiesā 2017.gada 22.februārī iesniegta Latvijas Universitātes pretprasība, lūdzot izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, kas 1984.gada [..] oktobrī noslēgts ar [pers. B], un 1995.gada [..] novembrī noslēgts ar [pers. A], un izlikt prasītājus no dzīvokļiem Nr. [..] un Nr. [..], [adrese], bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

[3] Ar Zemgales rajona tiesas 2018.gada 25.oktobra spriedumu prasība noraidīta, bet pretprasība apmierināta.

[4] Izskatot lietu sakarā ar prasītāju apelācijas sūdzību, Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2020.gada 3.janvāra spriedumu:

1) prasību apmierināja daļēji un piedzina zaudējumus attiecīgi 1 420,34 EUR [pers. A] labā un 2 137,59 EUR [pers. B] labā,

2) noraidīja prasību par īres līguma izpildi un pienākuma uzlikšanu nodrošināt prasītājiem iespēju pēc kapitālā remonta pabeigšanas atgriezties īrētajās dzīvojamās telpās,

3) noraidīja prasību daļā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „LATVIJAS UNIVERSITĀTES NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA AĢENTŪRA”,

4) pretprasību apmierināja daļēji un izbeidza dzīvojamās telpas īres līgumus, izlika prasītājus no dzīvojamām telpām, ierādot līdzvērtīgu dzīvojamo platību,

5) noraidīja pretprasību par izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Apelācijas instances tiesas spriedumā attiecībā uz pretprasību par izlikšanu no dzīvojamām telpām norādīti šādi motīvi.

No lietā esošajiem pierādījumiem izriet, ka Latvijas Universitātes īpašuma tiesības uz konkrēto īpašumu nav atjaunotas saskaņā ar likumu „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” vai likumu „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”. Minētais regulējums nav attiecināms uz juridiskām personām.

Lietas izskatīšanas gaitā nodibināts, ka dzīvojamai mājai ir nepieciešams kapitālais remonts.

Līdz ar to likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 panta pirmā daļa nosaka Latvijas Universitātei pienākumu ierādīt prasītājiem citu dzīvojamo platību, taču neizpildās likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 panta otrajā daļā paredzētais par citas dzīvojamās platības neierādīšanu.

[5] Par minēto spriedumu daļā, ar kuru noraidīta pretprasība par izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, Latvijas Universitāte iesniedza kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu šajā daļā atcelt.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

Šajā gadījumā dzīvojamai mājai ir denacionalizēta īpašuma tiesiskais statuss, jo īpašuma tiesības uz to ir atjaunotas saskaņā ar likumu „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”. Līdz ar to apstākļos, kad dzīvojamai mājai ir veicams kapitālais remonts, un prasītāji ir izliekami no dzīvojamām telpām, Latvijas Universitātei nav jānodrošina viņiem cita dzīvojamā platība. Šajā gadījumā ir piemērojams likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 36.1 pants un jautājums par citu dzīvojamo platību ir risināms ar pašvaldības starpniecību.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudot apelācijas instances tiesas sprieduma likumību atbilstoši argumentiem, kas izteikti kasācijas sūdzībā, Senāts atzīst, ka spriedums daļā, ar kuru noraidīta pretprasība par izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, ir atceļams.

[7] Pēc Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas tika īstenota valsts īpašuma reforma, kuras mērķi un pamatprincipi formulēti Latvijas Republikas Augstākās padomes 1991.gada 20.marta lēmumā ,,Par valsts īpašuma un tā konversijas pamatprincipiem”. Viens no valsts īpašuma konversācijas mērķiem saskaņā ar šā lēmuma ievaddaļu ir taisnīguma atjaunošana. Šā mērķa sasniegšanai tostarp ir paredzēts atdot īpašumu bijušajiem īpašniekiem vai viņu likumiskajiem mantiniekiem apjomā, kādā tas ir saglabājies līdz pēckara periodam un pēc otrā pasaules kara fiksēts pamatfondu inventarizācijas aktos (turpat 5.panta 3.punkta otrās rindkopas pirmais teikums).

Likuma „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” 1.pants noteic, ka bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem neatkarīgi no viņu pašreizējās pilsonības tiek atjaunotas īpašuma tiesības uz namīpašumiem, kuri 40.-80.gados bez atlīdzības tika pārņemti valsts vai juridisko personu valdījumā, īstenojot īpašnieka tiesību ignorēšanas un administratīvās patvaļas politiku. Likuma „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” 2.pants noteic, ka tie namīpašumi, kuri nacionalizēti vai atsavināti, pamatojoties uz 1.pantā minētajiem aktiem, atdodami bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, izņemot namīpašumus, kuri pret atlīdzību pārgājuši labticīgu fizisko personu īpašumā uz notariāli apliecinātu līgumu pamata. Minētie likumi noteic kārtību, kādā bijušajiem īpašniekiem un viņu mantiniekiem (fiziskām personām) tiek atdoti nacionalizētie vai bez atlīdzības valsts vai juridisko personu valdījumā pārņemtie namīpašumi.

[7.1] Senāta ieskatā, apelācijas instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums, atzīstot, ka lietā nodibināto apstākļu kopums neliecina, ka prasītāja ir denacionalizētā namīpašuma īpašniece likuma „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” izpratnē, ir pareizs un pietiekams.

[7.2] Savukārt spriedumu nevar atzīt par pienācīgi pamatotu daļā, kurā tiesa atzina, ka Latvijas Universitāte nav uzskatāma arī par tādu subjektu, kuram namīpašums atdots saskaņā ar likumu „Par namīpašuma atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” jo, tiesas ieskatā, šā likuma regulējums neattiecas uz juridiskām personām.

Tiesas secinājums par to, ka likums nav piemērojams juridiskām personām, nav argumentēts nedz likuma „Par namīpašuma atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” normu interpretācijas ceļā, nedz ar atsauci uz atbilstošu judikatūru.

Likums „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” stājās spēkā [1991.](https://likumi.lv/ta/jaunakie/stajas-speka/1991/11/20/)gada 20.novembrī. Šā likuma 2.panta piektā daļa noteic, ka gadījumā, ja bijušais īpašnieks vai viņa mantinieki noteiktajā termiņā nav iesnieguši pieteikumu par namīpašuma atdošanu, bet viņam, pamatojoties uz pieprasījumu, kas iesniegts līdz 1994.gada 1.jūnijam, atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi zem strīdus namīpašuma, namīpašums atdodams, ja tas neskar trešo personu likumīgās intereses (nams pakļauts dzīvokļu privatizācijai, pēc 1994.gada 1.jūnija uzsākta pārbūve vai kapitālremonts u. tml.), stājās spēkā 1996.gada [20.jūnijā.](https://likumi.lv/ta/id/70828-par-namipasumu-atdosanu-likumigajiem-ipasniekiem/redakcijas-datums/1996/06/20)

Minētā tiesību norma, t. i., 2.panta piektā daļa, stājās spēkā pēc tam, kad likuma ,,Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 9.panta otrā daļa tika papildināta ar 2. un 3.punktu, kas noteic, ka zemes īpašuma tiesības tiek atjaunotas:

2) juridiskajām personām - bijušajām zemes īpašniecēm - uz zemes gabaliem, kas tām piederēja 1940.gada 21.jūlijā, ja likumā noteiktajā kārtībā tiesa konstatē tiesību pārmantošanas faktu. Minētie noteikumi neattiecas uz juridiskajām personām, kurām Latvijas Republikas likumos ir paredzēta cita īpašumu atgūšanas kārtība;

3) juridiskajām personām, ja bijušie zemes īpašnieki ar testamentu novēlējuši tām savus zemes īpašumus.

Vēsturiski un sistēmiski iztulkojot abu likumu - likuma „Par namīpašuma atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” un likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, normas ir secināms, ka likuma „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” 2.panta piektā daļa iestrādāta likumā, lai veicinātu vienota nekustamā īpašuma (zemes un ēku) veidošanu.

Tā kā likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” paredzēja iespēju atjaunot īpašuma tiesības uz zemi arī juridiskām personām, nav pamata uzskatīt, ka, papildinot likuma „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” 2.pantu ar piekto daļu, likumdevējs vēlējās to attiecināt tikai uz fiziskām personām. Šāds iztulkojums būtu pretrunā ar minētās tiesību normas mērķi pēc iespējas novērst dalīta īpašuma veidošanos, tādēļ tiesību subjektiem (fiziskas un juridiskas personas) šajā sakarā nav izšķirošas nozīmes.

[8] Konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa nodibināja un strīds par to nepastāv, ka atbildētājas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu, kura sastāvā ir zeme un ēkas, ir nostiprinātas zemesgrāmatā 1999.gada 12.jūlijā. Minētais nostiprinājums, kā tas ir konstatēts pārbaudāmajā spriedumā, veikts uz vairāku dokumentu, tostarp uz Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 1997.gada 30.maija lēmuma Nr. 592, Ministru Padomes 1992.gada 18.jūnija rīkojuma Nr. 214 pamata. Ar šo zemes komisijas lēmumu Latvijas Universitātei ir atzītas īpašuma tiesības uz zemi [adrese]

Izvērtējot nekustamā īpašuma [adrese], iegūšanas apstākļus, apelācijas instances tiesa konstatēja, ka līdz 1940.gadam nekustamais īpašums [adrese], piederējis Latvijas Universitātei, kas to bija ieguvusi īpašumā saskaņā ar testamentu. Pamatojoties uz Ministru Padomes 1992.gada 18.jūnija rīkojumu Nr. 214 šā nekustamā īpašuma ēkas 1992.gada 24.jūlijā tika nodotas Latvijas Universitātes valdījumā. Ar Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 1996.gada 26.jūnija spriedumu lietā Nr.2-1679/3 Latvijas Universitāte atzīta par 1919.gada 28.septembrī nodibinātās Latvijas Augstskolas (kuras nosaukums kopš augstskolas nodibināšanas bija vairākkārt grozīts) tiesību pārmantotāju un juridisko pēcteci. Īpašuma tiesības uz zemi [adrese], Latvijas Universitātei atjaunotas ar Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 1997.gada 30.maija lēmumu Nr. 592. Minētais lēmums, atbilstoši tajā ietvertajai norādei, ir pieņemts sakarā ar Latvijas Universitātes 1994.gada janvāra iesniegumu par zemes atdošanu īpašumā. No šā lēmuma pamatojuma izriet, ka īpašuma tiesības uz zemi Latvijas Universitātei atzītas kā Latvijas Augstskolas, kurai īpašums [adrese] bija līdz 1940.gadam, tiesību pārmantotājai un juridiskajai pēctecei.

No lietas materiāliem neizriet, ka Latvijas Universitāte pirmsokupācijas periodā mantojumā iegūto nekustamo īpašumu būtu jebkad labprātīgi atsavinājusi.

[9] Nav strīda, ka tiesas nodibinātie īpašuma iegūšanas apstākļi nerada pamatu atzīt, ka Latvijas Universitātei īpašuma tiesības uz ēkām būtu atzītas likuma „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem” 2.panta pirmajā vai otrajā daļā noteiktajā kārtībā, jo par to atdošanu nav taisīts tiesas spriedums, kā arī nav noformēta notariālā kārtībā apliecinātā vienošanās par ēku labprātīgu nodošanu.

Taču, kā tas izriet no šā panta piektās daļas, persona varēja atgūt namīpašumu arī gadījumā, ja vienlaicīgi pastāv šādi priekšnoteikumi: 1) persona ir namīpašuma bijušais īpašnieks vai mantinieks; 2) namīpašums 40.-80.gados bez atlīdzības ir pārņemts valsts vai juridisko personu valdījumā, realizējot īpašnieka tiesību ignorēšanas un administratīvās patvaļas politiku; 3) persona līdz 1994.gada 1.jūnijam iesniegusi tiesā vai pašvaldībā iesniegumu par namīpašuma atdošanu vai līdz 1994.gada 1.jūnijam iesniegusi zemes pieprasījumu, pamatojoties uz kuru tai ir atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi zem namīpašuma. Pēdējā gadījumā namīpašums tiek atdots, ja tas neskar trešo personu likumīgās intereses.

Tā kā lietā nepastāv strīds, ka dzīvojamā māja, kurā prasītājiem ir izīrēta dzīvojamā platība, ir saistīta ar zemesgabalu [adrese], par kura atgūšanu Latvijas Universitāte ar iesniegumu Jūrmalas pilsētas zemes komisijā vērsusies 1994.gada janvāri, tad arī ēkas, uz kuram neviena cita persona nepretendēja, piekrita atbildētājai kā zemes īpašniecei. Īpašs lēmums par ēku atdošanu Latvijas Universitātei konkrētajos apstākļos objektīvi nebija nepieciešams, jo atbilstoši apelācijas instances tiesas konstatētajam ēkas Latvijas Universitātei bija nodotas vēl pirms Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmuma pieņemšanas.

Citiem vārdiem, apelācijas instances tiesas nodibinātie nekustamā īpašuma iegūšanas apstākļi skaidri un nepārprotami norāda uz to, ka Latvija Universitāte attiecīgo īpašumu ieguvusi kā šā īpašuma bijušā īpašnieka tiesību pārmantotāja un juridiskā pēctece uz tāda tiesiska pamata, kas izriet no likuma „Par namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem”.

[10] Īres līguma izbeigšanu sakarā ar mājas kapitālo remontu reglamentē likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 pants, no kura izriet, ka izīrētājam, denacionalizētās vai likumīgajam īpašniekam atdotās mājas īpašniekam, tikai pirmos septiņus gadus no īpašuma atgūšanas ir pienākums ierādīt īrniekam un viņa ģimenes locekļiem līdzvērtīgu dzīvojamo platību, ja īres līguma izbeigšanas iemesls ir mājas kapitālais remonts. Pēc šā termiņā notecēšanas īres līgums uz iepriekš minētā tiesiskā pamata izbeidzams, bez citas līdzvērtīgas dzīvojamās platības ierādīšanas.

Tā kā tiesas apsvērumi par Latvijas Universitātes neatbilstību šajā tiesību normā paredzētajam kritērijam „likumīgajam īpašniekam atdotās mājas īpašniekam” nav pamatoti, kā tas norādīts šā sprieduma 9.punktā, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.4 pants konkrētā strīda izspriešanā piemērots nepareizi.

[11] Apkopojot minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa materiālo tiesību normas piemērojusi nepareizi, kas ir pamats sprieduma atcelšanai un lietas nodošanai jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[12] Tā kā tiesāšanās izdevumi tiek atlīdzināti proporcionāli atkarībā no apmierināto prasījumu un pretprasījumu daļas, spriedumu daļēji atceļot un nododot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā, spriedums ir atceļams arī daļā par tiesāšanās izdevumiem.

[13] Spriedumu atceļot, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai Latvijas Universitātei atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Zemgales apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 3.janvāra spriedumu daļā, ar kuru noraidīta pretprasība par izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, kā arī par tiesāšanās izdevumiem, un šajā daļā nodot lietu jaunai izskatīšanai Zemgales apgabaltiesā.

Atmaksāt Latvijas Universitātei drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.