

Tēze. Uz noteiktu laiku noslēgta īres līguma pagarināšana, ja iestāties termiņš, jāprasa īrniekam.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas
Senāta
2004.gada 6.oktobra**

SPRIEDUMS

lietā Nr. SKC - 506

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētājs senators R. Krauze,
senatore M. Zāģere,
senators I. Fridrihsons,

piedaloties advokātei I. Karlovskai,

2004. gada 6. oktobrī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā atbildētāju *J.P.* un *Dz.P.* kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004. gada 6. maija spriedumu *K.V.* prasībā pret *L.P.*, *J.P.*, *Dz.P.* un *A.P.* par izlikšanu no dzīvojamām telpām un *L.P.*, *J.P.*, *Dz.P.* un *A.P.* pretprasībā pret *K.V.* par īres līguma atjaunošanu.

Noklausījies senatores M. Zāģeres ziņojumu, atbildētāja *Dz.P.* paskaidrojumus, ka viņš uztur kasācijas sūdzību, prasītāja pārstāves advokātes I. Karlovskas iebildumus pret kasācijas sūdzību, Senāts

k o n s t a t ē j a

1995. gada 11. maijā Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļā, pamatojoties uz attiecīgiem pašvaldības lēmumiem par namīpašuma atdošanu likumīgajiem īpašniekiem, *K.V.* un *M.S.* nostiprinātas īpašuma tiesības katram uz ½ domājamo daļu uz ēkām un būvēm [..] Rīgas rajonā, Stopiņu pagastā.

1999. gada 4. maijā *M.S.* viņam piederošo ½ domājamo daļu minētā nekustamā īpašuma uzdāvinājis *K.V.*. Šis darījums koroborēts.

1999. gada maijā *K.V.* noslēdzis ar *L.P.*, dzīvojamo telpu īres līgumu, par dzīvokļa nr. 4 [..]nodošanu viņas lietošanā līdz 1999. gada 31. decembrim. Kopā ar *L.P.*, minētā dzīvoklī reģistrēti bijušais laulātais *J.P.*, meita *A.P.* un dēls *Dz.P.*

2001. gada 4. decembrī *K.V.* ar zvērinātas notāres starpniecību *L.P.*, un viņas ģimenes locekļiem, nosūtījis paziņojumu, kurā lūdzis sešu mēnešu laikā no paziņojuma saņemšanas dienas atbrīvot viņam piederošās telpas, pēc šī termiņa beigām pārtraucot īres maksājumus.

2003. gada 24. janvārī *K.V.* atkārtoti brīdinājis *L.P.*, ar ģimeni atbrīvot viņam piederošo dzīvokli, norādot, ka īres līguma pagarināšana nav iespējama, jo māja ir avārijas stāvoklī, un tai steidzīgi nepieciešams kapitālais remonts.

2003. gada 16. maijā *K.V.* cēlis tiesā prasību pret *L.P.*, *J.P.*, *Dz.P.* un *A.P.* par izlikšanu no dzīvojamām telpām bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas. Prasītājs norādījis, ka viņam kā bijušā mājas īpašnieka mantiniekam 1994. gada 13. jūnijā tika atdota dzīvojamā ēka [..]. 1999. gadā viņš ar mājas iemītnieci *L.P.*, noslēdzis īres līgumu uz laiku līdz 1999. gada 31. decembrim, taču, līguma termiņam izbeidzoties, izīrētāja un viņas ģimenes locekļi nav atbrīvojuši dzīvojamās telpas. Atbildētājiem nosūtīti vairāki brīdinājumi labprātīgi atbrīvot strīdus dzīvojamās telpas, taču tie atstāti bez ievēribas. Tā kā prasītāja rīcībā ir speciālistu slēdziens, kurā atzīts, ka “[..]” mājai nepieciešams kapitālais remonts, un tā veikšanai ēka jāatbrīvo no iedzīvotājiem, līguma pagarināšana nav iespējama. Prasība pamatota uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 2., 6. pantu.

2003. gada 9. jūlijā *L.P.*, *J.P.*, *Dz.P.* un *A.P.* cēluši tiesā pretprasību par īres līguma atjaunošanu.

Atbildētāji savu pretprasību pamatojuši uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6., 28.⁴ pantu, (redakcijā, kas bija spēkā līdz 2001. gada 31. decembrim), šā likuma Pārejas noteikumu 1. punktu.

Ar Rīgas rajona tiesas 2003. gada 6. augusta spriedumu prasība apmierināta, bet pretprasība noraidīta.

Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētāju apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2004. gada 6. maijā nosprieda izlikt *Dz.P.* un *J.P.* no dzīvojamām telpām Rīgas rajona, Stopiņu pagastā “[..]” dzīv.4 bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, bet *Dz.P.* un *J.P.* pretprasību noraidīt, izbeigt tiesvedību *L.P.*, un *A.P.* pretprasībā.

Tiesas kolēģija konstatēja, ka strīdus dzīvojamo telpu īres līgums noslēgts uz noteiktu laiku, t.i. līdz 1999. gada 31. decembrim. Atsaucoties uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. pantu pārejas noteikumu 1. punktu, tiesa norādīja, ka atbildētāji bija tiesīgi prasīt īres līguma termiņa atjaunošanu. Atzinusi, ka prasītājs gan mutiski, gan rakstveidā vairākkārt paziņojis par savu nodomu līguma termiņu neatjaunot, bet atbildētāji savas likumiskās tiesības nav izmantojuši un izīrētāja atteikumu likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējuši, tiesa secināja, ka faktiski viņi to nav gribējuši darīt. Šāds secinājums balstīts uz pierādījumiem par atbildētāju faktisko rīcību, un proti, pierādījumu par to, ka pēc īres līguma termiņa beigām *L.P.*, griezusies pašvaldībā ar lūgumu ierādīt viņai ar bērniem citas dzīvojamās telpas un prasību par īres attiecību atjaunošanu cēluši tikai pēc tam, kad *K.V.* cēlis prasību par izlikšanu. Savukārt atbildētājs *J.P.*, kā konstatējusi tiesa, dzīvojamo telpu īres attiecības ar prasītāju labprātīgi pārtraucis jau 1996. gadā, kad pēc laulības šķiršanas pārcēlies uz dzīvi savā īpašumā.

Tiesā arī atzina, ka atbildētāju pēc īres līguma termiņa beigām izdarītie īres maksājumi nepierāda *K.V.* vēlmi atjaunot īres līgumu, norādot, ka likums neparedz izīrētājam pienākumu līdz strīda izšķiršanai nodot īrniekiem viņam piederošās telpas lietošanā bez maksas.

Atsaucoties uz to, ka prasība nav pamatota uz likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁴ pantu, tiesa norādīja, ka pretprasības motivācija šādā aspektā nav vērtējama.

Tāpat, apmierinot prasību, tiesa ņēma vērā lietas izskatīšanas laikā būtiski grozījušos apstākļus – Stopiņu pagasta padomes 2003. gada 19. novembra lēmumu par citas dzīvojamās telpas izīrēšanu *L.P.*, ar ģimeni.

Kasācijas sūdzībā *J.P.* un *Dz.P.*, atsaucoties uz materiālo un procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, lūguši tiesas spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kasatori norādījuši, ka tiesa, iztiesājot lietu, sašaurināti tulkojusi likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. panta otro daļu, kā arī nepamatoti nav piemērojusi Civillikuma 1428. panta nosacījumus, izspriežot jautājumu par īrnieku vēlmi pagarināt līguma darbības termiņu. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka mutisku lūgumu pagarināt īres līgumu *L.P.*, izteikusi 2000. gada vasarā, un, ka pēc 1999. gada 31. decembra *K.V.* faktiski turpinājis īres attiecības ar atbildētājiem, jo līdz pat 2000. gada decembrim atbildētāji apmaksājuši īri. Tādējādi, kā norādījuši kasatori, tiesa nepamatoti nav vērtējusi apelācijas sūdzībā norādītos argumentus, līdz ar to pārkāpdama viņu Civilprocesa likumā 193. pantā paredzētās procesuālās tiesības.

Bez tam tiesa spriedumā nepareizi secinājusi, ka pēc īres līguma termiņa beigām izdarītie maksājumi nepierāda *K.V.* vēlmi atjaunot īres attiecības, jo šāda interpretācija ir pretrunā tiesību un pienākumu vienības principam.

Tāpat tiesa spriedumā nepamatoti nav vērtējusi līguma nepagarināšanas iemeslus kopsakarā ar likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. panta trešo daļu, kurā tiek uzskaitīti gadījumi, kas paredz izīrētāja tiesību atteikt īres līguma pagarināšanu. Izskatot prasītāja iesniegto būvekspertīzes atzinumu, tiesa nav ņēmusi vērā, ka tas sastādīts tikai 2003. gada 7. aprīlī, un nav vērtējams kā pamats līguma nepagarināšanai. Šāda situācija apskatīta 2001. gada 19. decembra Augstākās tiesas Senāta spriedumā, norādot, ka apstākļiem, kas saskaņā ar likumu ir pamats izīrētājam atteikt atjaunot īres līgumu, ir jāpastāv brīdī, kad īrniekam šāda tiesība radusies (lieta Nr. SKC-615).

Tāpat tiesa spriedumā nepareizi atsaukusies uz Civillikuma 1. pantu, vērtējot atbildētāju ilgo vilcināšanos ar līguma slēgšanas atteikuma apstrīdēšanu tiesas ceļā kā labas ticības principa pārkāpumu, jo atbildētāji apstrīdējuši izīrētāja atteikumu likumā noteiktajā kārtībā atbilstoši likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. panta prasībām.

Bez tam, tiesa nepamatoti atzinusi, ka *K.V.* prasība nav vērtējama atbilstoši likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁴ panta noteikumiem, jo *K.V.* savu prasību pamatojis ar ēkas kapitālā remonta nepieciešamību. Atsaucoties uz šādu argumentāciju kasatori norādījuši, ka tiesa, vērtējot prasības pamatu, nav pārliecinājusies par visiem priekšnosacījumiem, kas būtu nepieciešami mājas atjaunošanas procesa uzsākšanai. Uz šādu priekšnoteikumu konstatējuma nepieciešamību savā 2001. gada 31. janvāra spriedumā norādījis Augstākās tiesas Senāts, nosakot, ka prasība par īrnieku izlikšanu sakarā ar kapitālā remonta nepieciešamību jāpamato ar pierādījumiem par gatavību uzsākt kapitālo remontu un spēju to veikt (lieta SKC-28).

Kasatoru ieskatā, *K.V.* saskaņā ar likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁴ panta noteikumiem, pirms ēkas kapitālā remonta uzsākšanas, ir pienākums ierādīt īrniekam citas līdzvērtīgas dzīvojamās telpas.

Paskaidrojumos sakarā ar iesniegto kasācijas sūdzību *K.V.* norādījis argumentus, kuru dēļ uzskatā, ka sprieduma atcelšanai nav pamata, jo tiesa strīdu izšķīrusi atbilstoši materiālo un procesuālo tiesību normu prasībām.

Iepazinies ar lietas materiāliem un pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas norādīti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473. panta pirmā daļa, kas reglamentē lietas izskatīšanas robežas kasācijas instances tiesā, Senāts uzskata, ka apelācijas instances tiesas spriedums ir atstājams negrozīts šādu apsvērumu dēļ.

Lietā nepastāv strīds, ka uz laiku noslēgtā dzīvojamo telpu īres līgumā ietverta īrnieka tiesība, izbeidzoties tā darbības termiņam, izteikt izīrētājam priekšlikumu līguma darbības termiņu pagarināt.

Apelācijas instances tiesa, balstoties uz faktisko lietas apstākļu pārbaudi un pierādījumu novērtējumu, kas atspoguļots spriedumā, nākusi pie secinājuma, ka atbildētājiem arī pēc skaidri izteikta prasītāja atteikuma slēgt jaunu līgumu nav bijis nodoma izmantot minēto likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6. panta otrajā daļā paredzēto tiesību.

Ievērojot to, ka lietas faktisko apstākļu noskaidrošana un pierādījumu pārvērtēšana neietilpst kasācijas instances tiesas kompetencē (Civilprocesa likuma 450. panta trešā daļa) Senāts noraida kā nepamatotus kasācijas sūdzības argumentus, kuros, balstoties uz subjektīvu lietas apstākļu izklāstu, apstrīdēta šāda tiesas secinājuma pareizība.

Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 2. pantā nostiprināts princips, atbilstoši kuram vienīgais dzīvojamo telpu lietošanas pamats ir dzīvojamo telpu īres līgums. Tas saskaņā ar minētā likuma 5. panta pirmo daļu slēdzams rakstveidā. Tā kā laikā, kad iestājās īres līguma termiņš, abi līdzēji par termiņa pagarināšanu nav izteikušies, var piekrist kasatoru viedoklim, ka īres attiecību turpināšana vērtējama kā īres līguma pagarināšana klusuciešot. Taču konkrētajā gadījumā pretēji atbildētāju norādītajam, nav pamata uzskatīt, ka šī īres līguma termiņa pagarināšana notikusi uz nenoteiktu laiku, jo prasītājs, brīdinādams atbildētājus par nepieciešamību atbrīvot strīdus dzīvokli, nepārprotami paudis savu nostāju jautājumā par turpmāku īres tiesisko attiecību pārtraukšanu ar atbildētājiem. Līdz ar šo izīrētāja atteikumu pagarināt līguma termiņu, dzīvojamo telpu īres līgums atzīstams par izbeigušos. Apstāklim, ka prasītājs, atsakot īres līguma pagarināšanu turpinājis pieņemt īres maksājumus, nav izšķirošas nozīmes, jo, kā pareizi atzinusi tiesa, svešas lietas bezmaksas lietošanu likums neparedz.

Konstatējusi, ka atbildētāji ilgstoši lieto strīdus dzīvojamās telpas, nenoslēdzot īres līgumu, kas vērtējams kā minētā likuma 2. panta 5.punkta pirmās daļas pārkāpums, un ka, izbeidzoties īres līguma darbības termiņam, izīrētāja atteikumu pagarināt līguma termiņu viņi nav apstrīdējuši, tiesa pamatoti prasību apmierinājusi.

Kasatoru izvirzītos motīvus, ka pretprasības celšana atzīstama par izīrētāja atteikuma pagarināt īres līguma darbības termiņu apstrīdēšanu likumā noteiktā kārtībā, Senāts noraida kā nepamatotus, jo tie balstīti uz kļūdainu un sašaurinātu likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6. panta trešās daļas ietvertās normas izpratni. Neraugoties uz to, ka termiņš attiecīgas prasības celšanai šajā normā nav noteikts, to piemērojot, jāņem vērā vispārējais minētā likumā nostiprinātais princips, atbilstoši kuram dzīvojamo telpu lietošana, nenoslēdzot rakstveida līgumu, pasludināta par prettiesisku. Šīs normas nosacījuma iztulkojums saistībā ar minēto principu ļauj secināt, ka izīrētāja atteikums apstrīdams nekavējoties vai vismaz saprātīgā laika posmā pēc līguma darbības termiņa izbeigšanās, lai tādējādi izvairītos no nelabvēlīgajām sekām, kas iestājās, lietojot dzīvojamās telpas bez likumīga pamata. Tā kā par izīrētāja atteikumu pagarināt īres līguma termiņu atbildētāji informēti 2001. gada decembrī, bet prasība par viņu izlikšanu celta tikai 2003. gada maijā, atzīstams, ka atbildētāji

savas tiesības apstrīdēt šo atteikumu tiesā nav izmantojuši saprātīgā termiņā un līdz ar to ilgstoši lietojuši strīdus dzīvojamās telpas bez likumīga pamata.

Dzīvojamo telpu īres līgums pēc civiltiesiskā raksturojuma ir abpusēji saistošs (konsensuāls), kas paredz tiesības un saistības abiem līdzējiem. Tas nozīmē, ka, iestājoties īres līguma termiņam, izīrētājam ir tiesības prasīt, lai īrnieks atbrīvo īrējamās telpas, savukārt, īrniekam, gadījumā, ja izīrētājs uzņēmis saistību līguma termiņu pagarināt, ir tiesības prasīt tā pagarināšanu, jo automātiska līguma termiņa pagarināšana, kā to pareizi atzinusi tiesa, likumā nav paredzēta.

Ievērojot šos apsvērumus, nevar piekrist kasācijas sūdzībā izklāstītajam likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. panta otrās daļas traktējumam, atbilstoši kuram kasatoru ieskatā pēc īres līguma termiņa izbeigšanās īrniekam ir tiesība atjaunot līguma termiņu, bet izīrētājam ir pienākums to atjaunot, jo likums nepiešķirot izīrētājam izvēles brīvību jautājumā par īres līguma atjaunošanu. Pie tam jāatzīmē, ka šāds traktējums ir pretrunā ar minētās normas saturu. Šajā normā skaidri formulēti apstākļi, pastāvot kuriem, izīrētājs ir tiesīgs atteikt īres līguma pagarināšanu. Līdz ar to kasatoru viedoklis, ka, izbeidzoties īres līguma termiņam, prasītājam bija pienākums to pagarināt, ir kļūdainis. Tāpat, lai izlemtu, vai izīrētājs, atteikdams īres līguma pagarināšanu, rīkojies tiesiski, nepieciešams konstatējums, ka īrnieks vēlas izmantot savas līgumā un likumā paredzētās tiesības, jo šīs tiesības nav aplūkojamas kā absolūtas (pašsaprotamas), bet ir saistāmas ar reālu īrnieka darbību – sākot ar prasības izteikšanu izīrētājam pagarināt īres līguma termiņu un beidzot ar izīrētāja atteikuma to pagarināt apstrīdēšanu tiesā.

Taču konkrētajā gadījumā apelācijas instances tiesa tādas atbildētāju uz īres līguma termiņa pagarināšanu un savu tiesību realizāciju vērstas darbības nav konstatējusi. Pastāvot šādiem apstākļiem, tiesas secinājums, ka atbildētāju bezdarbība vērtējama kā prasītāja tiesību aizskārums un strīdus dzīvojamo telpu lietošana bez likumīga pamata, Senāts atzīst par pareizu.

Nevietā kasatori atsaukušies uz Augstākās tiesas Senāta 2001. gada 19. decembra spriedumā (lietā Nr. SKC-615) ietverto likuma tulkojumu, jo šajā strīdā konstatēti pilnīgi atšķirīgi faktiskie apstākļi, un proti, īrnieki namīpašnieka atteikumu pagarināt īres līgumu, ceļot tiesā prasību, apstrīdējuši nākamā dienā pēc līguma darbības termiņa izbeigšanās, nevis uzskatījuši par iespējamu, likumā noteiktā kārtībā nerisīnot jautājumu par īres līguma noslēgšanu turpināt lietot prasītāja piederošo lietu, kā to konkrētajā gadījumā darījuši atbildētāji.

Senāts uzskata, ka nav apspriežami kasācijas sūdzības argumenti, kuros apstrīdēta Civillikuma 1. panta piemērošanas un iztulkošanas pamatotība, jo apelācijas instances tiesa sprieduma motivācijā uz šo normu nav atsaukusies.

Tāpat, ņemot vērā, ka atbildētāju izlikšanas no dzīvojamām telpām pamats ir to ilgstoša prettiesiska lietošana, nevar kalpot par iemeslu sprieduma atcelšanai kasatoru motīvi, kuros analizēti likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. panta otrās daļas 4. punkta piemērošanas juridiskie aspekti.

Par nekorektu Senāts atzīst kasatoru apgalvojumu, ka, atbrīvojot prasītāju no pienākuma ierādīt viņiem citu līdzvērtīgu dzīvojamo telpu, tiesa taisījusi netaisnīgu spriedumu. Pamatojoties uz pierādījumu lietā, tiesa konstatējusi, ka *J.P.* kopš 1996. gada strīdus dzīvojamās telpas nelieto, bet dzīvo savā īpašumā, savukārt, *Dz.P.* kopā ar māti un māsu Stopiņu pagasta pašvaldība izīrējusi citu dzīvojamo telpu.

Rezumējot teikto, Senāts secina, ka sūdzībā norādītā argumentācija nevar būt pamats sprieduma atcelšanai, tādēļ tā noraidāma.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474. panta 1. punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

n o s p r i e d a

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004. gada 6. maija spriedumu atstāt negrozītu, bet atbildētāju *J.P.*, *Dz.P.* kasācijas sūdzību noraidīt.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

R. Krauze

Senatore

M. Zāgere

Senators

I. Fridrihsons