



Ar Rīgas rajona tiesas 2003. gada 21. maija spriedumu prasība apmierināta.

Izskatījusi atbildētājas L.K. apelācijas sūdzību par pirmās instances tiesas spriedumu, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2004. gada 22. marta spriedumu A.T. prasību apmierinājusi.

Apelācijas instances tiesa konstatējusi, ka pušu tiesiskās attiecības izriet no 2000. gada 31. janvāra noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma, kas noslēgts uz laiku līdz 2001. gada 31. janvārim, paredzot, ka pēc īres līguma izbeigšanās īrniekam dzīvoklis ir jāatbrīvo un jānodod izīrētājam, ja vien puses nevienojas par līguma pagarināšanu. Īrniece ir apņēmusies maksāt īres maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem, kā arī apņēmusies segt parādu, kas radies līdz 1999. gada 1. maijam.

Civillietu tiesas kolēģija atzinusi, ka lietā nav strīda par faktu, ka L.K. šo līgumu ir parakstījusi. L.K. līgumu nav juridiski apstrīdējusi. Līdz ar to līgums ir tiesīgi noslēgts un kā tāds atbilstoši Civillikuma 1587. panta noteikumiem uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsolīto. Puses nav vienojušās par līguma pagarināšanu, fakts, ka atbildētājai ēkas apsaimniekotājs turpināja piestādīt maksājumu rēķinus, nekādā ziņā nepierāda A.T. piekrišanu līgumu pagarināt.

Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka saskaņā ar likumu "Par dzīvojamo telpu īri" 6. panta otro un trešo daļu (redakcijā līdz 2001. gada 31. decembrim), ja dzīvojamās telpas īres līgums ir noslēgts uz noteiktu laiku, īrniekam, pēc līguma termiņa izbeigšanās ir tiesības atjaunot līgumu, bet izīrētājam ir tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu, ja:

- 1) īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā;
- 2) īres līgumā ir ietverta saistība atbrīvot dzīvojamo telpu pēc šā termiņa izbeigšanās;

Tiesa arī atzinusi, ka prasītājs ir pierādījis atbildētājas dzīvokļa lietošanas tiesību izbeigšanas pamatu, jo lietā nav iegūti pierādījumi, ka atbildētāja būtu noslēgusi vienošanos par dzīvokļa lietošanas tiesību saglabāšanu un ir pildījusi īres līguma pienākumus, maksāt par īri un komunālajiem pakalpojumiem. Pie šādiem apstākļiem atbildētāja L.K. ir izliekama no strīdus dzīvojamās platības, jo pušu noslēgtajā īres līgumā līgumslēdzēji ir vienojušies, ka pēc īres līguma izbeigšanās īrniekam dzīvoklis ir jāatbrīvo.

Par apelācijas instances tiesas spriedumu kasācijas sūdzību iesniedzis L.K. pilnvarotais pārstāvis E.V, norādot, ka tiesa pārkāpusi materiālo un procesuālo tiesību normas, kas novedis pie lietas nepareizas izspriešanas.

Kasators norādījis, ka tiesa nepareizi piemērojusi likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6. panta otrās daļas 2. punktu un trešo daļu, likuma "Par dzīvokļa īpašumu" 23. panta 2. punktu, kā arī tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 219. panta pirmās daļas 1. punktu.

Iepazīnies ar lietas materiāliem un kasācijas sūdzības argumentiem, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts.

Kā to konstatējusi apelācijas instances tiesa un tas apstiprinās ar lietas materiāliem, dzīvokļa īres līgums tika noslēgts līdz 2001. gada 31. janvārim. Līgumā puses bija vienojušās, ka līguma termiņam izbeidzoties atbildētājai jāatbrīvo dzīvojamās telpas.

Saskaņā ar likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 6. panta otro daļu ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts uz noteiktu laiku, īrniekam pēc līguma termiņa izbeigšanās ir tiesības atjaunot līgumu.

Savukārt šī panta trešajā daļā ir noteikts, ka izīrētājam ir tiesības atteikt īres līguma atjaunošanu, ja:

- 1) īrnieks nepilda pienākumus, kas noteikti īres līgumā;
- 2) īres līgumā ir ietverta saistība atbrīvot dzīvojamo telpu pēc šī termiņa izbeigšanās;
- 3) dzīvojamā telpa nepieciešama īpašnieka vai viņa ģimenes locekļu personiskai lietošanai.

Pie apstākļiem, ka tiesa ir konstatējusi, ka līgums ir noslēgts uz noteiktu laiku līdz 2001. gada 31. janvārim, līgumā ir iekļauta saistība pēc līguma termiņa izbeigšanās atbrīvot dzīvojamo telpu, puses nav vienojušās par līguma termiņa pagarināšanu, atbildētāja nav pildījusi īres līguma nosacījumus, savu pienākumu – maksāt par īri un komunālajiem pakalpojumiem, tiesa pareizi ir piemērojusi likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 6. pantu un izlikusi atbildētāju no dzīvokļa. Tā kā ar lietas materiāliem ir konstatēts, ka uz laiku noslēgtais līgums ir izbeidzies, likumā noteiktā kārtībā tas nav pagarināts, atbildētāja ir zaudējusi dzīvokļa lietošanas tiesības, jo saskaņā ar likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 2. panta otro daļu dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam vai apakšīrniekam ir dzīvojamās telpas īres vai apakšīres līgums. Tā kā atbildētāja ir zaudējusi dzīvokļa lietošanas tiesības nepamatots ir kasācijas arguments, ka pirms prasības celšanas prasītājam vajadzēja atbildētāju brīdināt par īres līguma izbeigšanu trīs mēnešus iepriekš. Šāda brīdināšana ir paredzēta ceļot prasību par īres līguma izbeigšanu ja īrnieks ir parādā īres maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem (28.2.). Šajā gadījumā īres līgumu nav nepieciešams izbeigt, jo tas jau ir izbeidzies.

Rezumējot teikto, Senāts atzīst, ka kasācijas sūdzības apmierināšanai nav pamata.

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 22. marta spriedumu atstāt negrozītu un L.K. pārstāvja E.V kasācijas sūdzību noraidīt.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

I. Šepteris

Senators

O.Druks-Jaunzemis

Senatore

M. Zāgere