**Īres maksas par dzīvojamo telpu lietošanu noteikšana**

Īres maksas noteikšanā ir piemērojams Civillikumā ietvertais tiesiskais regulējums, kuram atbilstoši īres maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu (*Civillikuma 2120. pants*). Ar patiesu atlīdzību ir jāsaprot naudas summa, pret kuru darījumā starp labi informētu, ieinteresētu īrnieku un labi informētu, ieinteresētu izīrētāju, kuri nav finansiāli saistīti, iespējams apmainīt dzīvojamās telpas lietošanas tiesības piešķīrumu pašreizējā tirgus apstākļos.

**Prasības noteikt kārtību, kādā notiek norēķini ar personām, kas sniedz ar dzīvojamu telpu lietošanu saistītos pakalpojumus, izspriešana**

Kārtībai, kādā notiek norēķini ar personām, kas sniedz ar dzīvojamu telpu lietošanu saistītos pakalpojumus, tiesas spriedumā ir jābūt noregulētai līdz tādai detalizācijas pakāpei, ka gan īrniekam, gan izīrētājam ir skaidrs, kas, kādā veidā un termiņā informē īrnieku par maksas apmēru, samaksas termiņu un tiesīgā subjekta, kuram pienākas izpildījums, konta numuru kredītiestādē. Ja atbilstoši izvēlētajai kārtībai īrnieks par pakalpojumiem norēķinās patstāvīgi, papildus ir jāparedz veids un termiņš, kādā īrnieks paziņo izīrētājam par izpildītajiem maksājumiem.

Izvērtējot izīrētāja prasījumu noteikt tādu norēķinu par saņemtajiem pakalpojumiem kārtību, saskaņā ar kuru īrniekam jānorēķinās ar pakalpojuma sniedzēju tieši, pamatotību, tiesai ir jāpārliecinās, vai īrnieku ar attiecīgo pakalpojumu sniedzēju saista līgumattiecības, kuru ietvaros ir noregulēti visi ar norēķiniem saistītie jautājumi.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2024. gada 10. septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29397921, SKC-248/2024**

[ECLI:LV:AT:2024:0910.C29397921.18.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/538604.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ļubova Kušnire, senatori Intars Bisters un Normunds Salenieks

rakstveida procesā izskatīja [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 11. oktobra spriedumu un Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra papildspriedumu civillietā [pers. B] prasībā pret [pers. A] par dzīvojamās telpas īres līguma noteikumu grozīšanu un [pers. A] pretprasībā par dzīvojamās telpas īres līguma noteikumu grozīšanu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Starp [pers. A] un SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2011. gada 15. jūlijā noslēgts īres līgums par dzīvokli [adrese], 75,9 m2 platībā. Līgums noslēgts uz nenoteiktu laiku ar īres maksu 21,75 EUR mēnesī.

Valsts nekustamo īpašumu pārvaldītājs „Possessor” 2021. gadā izsludināja īpašuma [adrese], pārdošanu izsolē, paziņojumā norādot īres līguma nosacījumus. [pers. B] īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas ar zemesgrāmatu tiesneša 2021. gada 22. marta lēmumu (pamats 2021. gada 21. marta pirkuma līgums par 37 140 EUR).

[2] [Pers. B] 2021. gada 9. augustā cēla tiesā prasību, lūdzot grozīt 2011. gada 15. jūlija īres līguma noteikumus un noteikt, ka:

- tiek izīrēts dzīvoklis [adrese], 75,9 m2 platībā;

- līguma termiņš ir 2026. gada 30. aprīlis;

- īres maksa ir 350 EUR mēnesī;

- izīrētājs var vienpusēji palielināt īres maksu reizi gadā, rakstveidā par to paziņojot vienu mēnesi iepriekš;

- īrnieks apmaksā komunālos pakalpojumus, maksājumu uzdevumus nosūtot izīrētājam uz e-pastu;

- īres līgums ierakstāms zemesgrāmatā;

- gadījumā, ja termiņā nav veikta samaksa, īrnieks dzīvokli atbrīvo.

[3] Atbildētājs iesniedza pretprasību, lūdzot grozīt īres līguma noteikumus un noteikt, ka:

- īres maksa ir 61,14 EUR mēnesī (2,5% gadā no kadastrālās vērtības);

- īres maksa var mainīties, izmainoties kadastrālajai vērtībai, un šīs izmaiņas jāpaziņo rakstveidā divus mēnešus iepriekš;

- maksa par pakalpojumiem (apsaimniekošana, apkure, ūdens, atkritumi, koplietošanas telpu elektrība) tiek maksāta vienlaikus ar īres maksu izīrētājam;

- patstāvīgi īrnieks apmaksā gāzi un elektrību dzīvoklī;

- līgums ir spēkā līdz 2036. gada 31. decembrim;

- īrniekam ir tiesības prasīt termiņa pagarināšanu vēl uz desmit gadiem;

- līgums ir ierakstāms zemesgrāmatā.

[4] Ar pirmās instances tiesas 2022. gada 21. novembra spriedumu prasība un pretprasība apmierināta daļēji. Atbildētājs iesniedza apelācijas sūdzību.

[5] Ar Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 11. oktobra spriedumu prasība un pretprasība apmierināta daļēji, grozīti 2011. gada 15. jūlija īres līguma noteikumi un noteikti šādi līguma punkti:

1.1. lietošanā dzīvojamās telpas [adrese], ar kopējo platību 75,9 m2, kas ir četru istabu dzīvoklis;

1.2. dzīvojamās telpās ir centrālā apkure, ūdensvads, pilsētas kanalizācija, dabas gāze, karstais ūdens un elektroapgaismojums;

2.1.-2.1.2. dzīvojamās telpas īres maksa ir 350 EUR mēnesī, ko īrnieks maksā ar pārskaitījumu uz izīrētāja bankas kontu;

2.2.-2.2.2. īrnieks maksu par apsaimniekošanu (pārvaldīšanas izdevumi), apkuri, ūdeni, kanalizāciju, atkritumu izvešanu un elektroenerģiju koplietošanas telpās, likumā noteiktos nodokļus maksā, pamatojoties uz nekustamā īpašuma apsaimniekotāja izrakstītiem rēķiniem, tajos norādītajā kārtībā un termiņos un katru mēnesi nosūta izīrētājam uz e-pastu maksājumu uzdevumus, kas apstiprina šajā punktā norādīto maksājumu veikšanu; īrnieks patstāvīgi slēdz līgumus un veic samaksu par dabas gāzi un elektroenerģiju saskaņā ar pakalpojumu sniedzēja izrakstītiem rēķiniem tajos noteiktajā kārtībā un termiņos;

2.3. maksu par minētajiem pakalpojumiem nosaka attiecīgā pakalpojuma sniedzējs; īrnieks apmaksā apsaimniekotāja izrakstītos rēķinus, tajos norādītajā kārtībā un termiņos;

2.2.3. izslēgt no īres līguma 2.2.3. punktu (no minētajiem papildpakalpojumiem īrnieks var atteikties, vismaz divas nedēļas iepriekš rakstveidā brīdinot izīrētāju);

3.1. īres līguma termiņš ir līdz 31.12.2036.; īres līgums ierakstāms zemesgrāmatā;

3.2.-3.3. izslēgt no līguma 3.2. un 3.3.punktu (termiņš; īrnieka tiesība prasīt termiņa pagarinājumu).

Noteikts, ka īres līguma grozījumi stājas spēkā tiesas sprieduma spēkā stāšanās dienā.

Noraidīta pretprasība daļā, kurā lūgts grozīt 2011. gada 15. jūlija īres līguma noteikumus, nosakot, ka: 1) īres maksa ir 61,14 EUR mēnesī; 2) īres maksa aprēķināma no kadastrālās vērtības (2022. gadā 29 347 EURreizinot ar 2,5% gadā); 3) īres maksa var mainīties, mainoties kadastrālajai vērtībai, un īres maksas izmaiņas var ierosināt abi līdzēji, kā arī par izmaiņām ir jāpaziņo divus mēnešus iepriekš; 4) īrnieks īres maksu maksā kopā ar apsaimniekošanas maksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem ar pārskaitījumu uz izīrētāja bankas kontu saskaņā ar ikmēneša izsniegtajiem rēķiniem; 5) atzīt īrniekam tiesības prasīt īres līguma pagarināšanu uz desmit gadiem.

Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti šādi motīvi.

[5.1] *Par īres maksu 350 EUR mēnesī*

Ievērojot Civilprocesa likuma 110. pantā noteikto, noraidāmi atbildētāja iebildumi par SIA „Latio” izziņu un sludinājuma portāla izdrukām saistībā ar īres maksas apmēru. SIA „Latio” ir sertificētu vērtētāju uzņēmums, kura izziņā norādīta īres maksa 4-5 EUR par m2. Atbilstoši atbildētāja īrētā dzīvokļa platībai īres maksa varētu būtu 303,60-379,50 EUR. Atbildētājs nav cēlis iebildumus par SIA „Latio” izziņas saturu, kā arī nav apstrīdējis šī pierādījuma patiesīgumu Civilprocesa likuma 178. panta kārtībā.

Savukārt no sludinājumu portāla izdrukām izriet, ka īres maksas cenu diapazons ir 300-594 EUR.

Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus, ka īres maksa varētu būt mazāka.

Nav pamatota atbildētāja atsauce uz Eiropas Komisijas 2005. gada 20. oktobra regulu (EK) 1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem. Šīs regulas mērķis ir novērtēt darbības (mājokļu pakalpojumus), vienādojot nacionālās kopienākuma tirgus cenas. Regula tiek izmantota statistikas datu iegūšanas mērķiem un nav attiecināma uz civiltiesību jomu. Senāta 2011. gada 16. novembra spriedumā lietā Nr. SKC-195/2011 norādīts, ka minētā regula nenosaka īres maksas noteikšanas principus, tā varētu būt izmantojama kā mēraukla, ja nepastāv citas pieņemamas metodes īres maksas noteikšanai.

Ir ņemams vērā Civillikuma 2120. pants un tas, ka dzīvokļa izīrēšana ir saimnieciska darbība, kuras mērķis ir gūt peļņu. Neviens normatīvais akts nenosaka peļņas apmēru, to regulē īres tirgus.

Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta spriedumā lietā Nr. 2005-16-01 ir atzītas tiesības gūt saprātīgu peļņu, izīrējot sev piederošu īpašumu. Senāta 2010. gada 21. aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC-53/2010 ir norādīts, ka, nosakot īres maksas apmēru, ir jāiegūst objektīvas ziņas par īres maksas apmēru. Arī tiesību doktrīnā atzīts, ka patiesa atlīdzība ir nosakāma, ņemot vērā pastāvošo tirgus cenu (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400. p.), Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vadībā. Rīga: Mans īpašums, 2000, 475. lpp.*).

Tādējādi atzīstams, ka prasītāja piedāvātā īres maksa atbilst pietuvināti zemākai īres maksai brīvajā tirgū dzīvokļiem, kas pēc platības, izvietojuma un labiekārtojuma ir līdzīgi atbildētājam izīrētajam dzīvoklim, bet atbildētāja piedāvātā īres maksa neatbilst pat minimālajam īres maksas tarifam.

[5.2] *Par patērētāju tiesību aizsardzības regulējumu*

Atbildētājs ir minējis iebildumus par patērētāja tiesību aizsardzības regulējuma piemērošanu.

Ievērojot Senāta 2011. gada 14. decembra spriedumā lietā Nr. SKC-427/2011 norādīto, ir izvērtējams, vai īres līguma noteikumu grozījumi atbilst Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5. pantam, tostarp labticīguma principam (sk. *Senāta 2017. gada 30. novembra spriedumu lietā Nr. SKC-313/2017*).

Izvērtējot īres līguma noteikumu grozījumus daļā par īres maksas noteikšanu, atzīstams, ka lietā ir pamats vadīties no dzīvokļu īres maksas tirgus cenām, ievērojot dzīvokļa īpašnieka tiesības un intereses (Civillikuma 927., 2120. pants). Jaunā īres maksa nenostāda atbildētāju kā patērētāju neizdevīgā stāvoklī, jo īres maksa ir pietuvināta zemākai īres maksas cenai brīvajā tirgū, un atbildētājs atrodas līdzvērtīgā stāvoklī ar līdzīga pakalpojuma saņēmējiem. Attiecībā uz pušu vienlīdzības principu norādāms, ka lielāki izdevumi par dzīvokļa īri paši par sevi rada ietekmi uz īrnieka finansiālo stāvokli, taču tas neliecina, ka īrnieks tiek nostādīts nevienlīdzīgā situācijā ar izīrētāju. Īres līguma noteikumu grozījumi nav netaisnīgi, un tie īrniekam ir skaidri norādīti.

[5.3] *Par prasītāja rīcības atbilstību Civillikuma 1. pantam*

Prasītājs, aicinot noslēgt jaunu īres līgumu, ir izmantojis likumā noteiktās tiesības, šī prasītāja rīcība nav vērtējama kā nelabticīga (sk. *Senāta 2019. gada 17. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-259/2019*). Atbildētāja norādītie apstākļi: dzīvokļa iegāde, zinot, ka ir noslēgts īres līgums; vēlme gūt nesamērīgu peļņu; jaunu līguma noteikumu piedāvāšana; vēlme uzspiest nelabvēlīgus līguma noteikumus – neliecina par prasītāja nelabticīgu rīcību.

[5.4] *Par īres maksu veidojošām pozīcijām*

Atbildētāja uzskats, ka īres maksu veido pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) izdevumi, peļņa, komunālo pakalpojumu maksājumi, kā tas noteikts sākotnēji noslēgtajā īres līgumā, un, ka piemērojams Civillikuma 3. pants un likums „Par dzīvojamo telpu īri”, nav pamatots.

Ir stājies spēkā Dzīvojamo telpu īres likums un vērā ņemams tā 10. pants (spriedumā kļūdaini norādīts 16. pants), kas nosaka, ka īres maksu nosaka pusēm vienojoties, un īres maksā var iekļaut arī ar dzīvokļa lietošanu saistītos maksājumus.

Atbildētājs veic maksājumus saskaņā ar apsaimniekotāja SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rēķiniem, kuros īres maksa kā īpašnieka peļņas daļa nav iekļauta. Dzīvojamo telpu īres likuma 11. pants paredz, ka līgumā nosaka ar dzīvokļa lietošanu saistītos maksājumus. Prasītājs vēlas nošķirt īres maksu no pārējiem ar dzīvokļa uzturēšanu saistītajiem maksājumiem, kas atbilst Dzīvojamo telpu īres likuma 10. panta otrajai daļai. Atbildētāja iebildumi, ka SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rēķinos ietvertas pozīcijas, kas uz īrnieku nav attiecināmas, nav izskatāmās prasības un pretprasības priekšmets.

[5.5] *Par īres līguma termiņu*

Ievērojot Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu 3., 4. un 5. punktu, īres līguma termiņš nosakāms līdz 2036. gada 31. decembrim, un līgums ierakstāms zemesgrāmatā.

Par atbildētāja lūgumu iekļaut līgumā noteikumu par garantiju pagarināt līgumu uz desmit gadiem norādāms, ka 2011. gada 15. jūlija īres līgums bija noslēgts uz nenoteiktu laiku un tajā nebija paredzēta iespēja līgumu pagarināt. Arī Dzīvojamo telpu īres likuma 8. pants nenosaka tiesību uz īres līguma pagarināšanu. Līdz ar to īrnieka vienpusējas tiesības uz līguma pagarināšanu iekļaušana līgumā neatbilst likumā noteiktajam īres tiesību ierobežojumam.

[5.6] *Par maksājumu veikšanas kārtību*

Atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmās daļas 4. punktam (spriedumā kļūdaini norādīts 10. panta 4. punkts) līgumā iekļaujams noteikums par pakalpojumiem, kurus saņem īrnieks un to apmaksas kārtību, kā arī noteikums par atbildētāja pienākumu katru mēnesi informēt prasītāju par apmaksātajiem rēķiniem un maksājumu uzdevumu par to samaksu nosūtīšanu uz e-pastu.

Šajā sakarā norādāms arī uz Civillikuma 2305. un 2341. pantu par atbildētāja kā pilnvarnieka pienākumu dot norēķinu par uzdevumu izpildīšanu.

[6] Ar Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra papildspriedumu no atbildētāja prasītāja labā piedzīti izdevumi 720 EUR advokāta palīdzības samaksai.

[7] Par minēto spriedumu un papildspriedumu atbildētājs iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru:

- apmierināta prasība par īres maksas 350 EUR mēnesī noteikšanu, kā arī par atbildētāja pienākumu apmaksāt izdevumus par apsaimniekošanu, apkuri, ūdeni, kanalizāciju, atkritumiem un elektrību koplietošanas telpās, likumā noteiktos nodokļus, pamatojoties uz apsaimniekotāja izrakstītajiem rēķiniem un katru mēnesi prasītājam uz e-pastu nosūtīt attiecīgos maksājumu uzdevumus;

- noraidīta pretprasība par īres maksas 61,14 EUR mēnesī noteikšanu, īres maksas aprēķināšanu no kadastrālās vērtības (2,5% gadā), īres maksas izmaiņām, mainoties kadastrālajai vērtībai, ko var ierosināt abas puses, par atbildētāja pienākumu maksāt apsaimniekošanas, apkures, ūdens, kanalizācijas, atkritumu un koplietošanas telpu elektrības izdevumus vienlaikus ar īres maksu uz izīrētāja norēķinu kontu.

Tāpat spriedums un papildspriedums pārsūdzēts daļā par tiesāšanās izdevumiem.

Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[7.1] Nepareizi piemērots Civillikuma 927.un 2120. pants, nosakot īres maksas apmēru.

Izskatāmajā lietā nevar runāt par brīvu rīkošanos ar strīdus dzīvokli un īres brīvo tirgu, jo dzīvoklis bija izīrēts pirms prasītājs to iegādājās. Saskaņā ar Civillikuma 1036. pantu dzīvoklis ir ar aprobežojumu – saistībtiesisku apgrūtinājumu, un 2011. gada 15. jūlija īres līgums bija prasītājam saistošs atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. pantam.

Īres maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par īpašuma lietošanu, bet šis jautājums nav viennozīmīgs. Tiesību doktrīnā lietoti termini „lietas parastā vērtība” un „lietas īstā vērtība” (sk*. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans īpašums, 2000, 475. lpp*.). Proti, jānošķir „patiesās atlīdzības” kā īres maksas mēraukla gadījumos, kad dzīvoklis tiek nodots lietošanā brīvajā tirgū (brīvs no aprobežojumiem) un kad dzīvoklis ir apgrūtināts ar spēkā esošu īres līgumu. Abās šajās situācijās patiesā atlīdzība atšķirsies.

Ņemot vērā Civillikuma 5. pantu, īres maksa nosakāma pēc tiesas ieskata, ņemot vērā, ka ģenerālklauzula „cena pēc tiesas ieskata” ir nošķirama no jēdziena „tirgus cena”. Tiesai bija jāņem vērā, ka līgumā noteiktā īres maksa bija noteikta atbilstoši likumam „Par dzīvojamo telpu īri” un to veidoja dažādas komponentes – apsaimniekošanas izdevumi un peļņa. Tāpat tiesai bija jāvērtē dažādu iespējami maksājamo pozīciju (apsaimniekošanas izdevumi, uzkrājumi remontam, nekustamā īpašuma nodoklis, zemes nomas maksa) attiecināmība uz izīrētāju un īrnieku, atbilstoši Civillikuma 3. pantam ņemot vērā veco un jauno īres tiesisko attiecību regulējumu. Tiesa nav apsvērusi Civillikuma 2123. panta piemērošanu, proti, tā kā atbildētājs dzīvokli bija lietojis iepriekš, pieņemams, ka agrākie līguma noteikumi nav grozīti.

Neatrisinot jautājumu par saņemto pakalpojumu apjomu un ar dzīvokli saistīto maksājumu noteikšanu, nav iespējams noteikt patiesu atlīdzību par dzīvokļa lietošanu, kas ietver arī īpašnieka peļņu. Šajā sakarā tiesai bija jāpiemēro Eiropas Komisijas 2005. gada 20. oktobra regula (EK) 1722/2005 par mājokļu pakalpojumu novērtēšanas principiem. Piemērojams kritērijs īres maksā pieļaujamās peļņas aprēķināšanai kopsakarībā ar Nekustamā īpašuma kadastra likumu, nosakot īres maksu 2,5% gadā no īpašuma kadastrālās vērtības, kas būtu atbilstoši pušu līdztiesības principam.

[7.2] Tiesa nepareizi piemēroja Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5. panta otrās daļas 5.punktu. Tiesa kļūdaini nav konstatējusi, ka īres maksa, kas noteikta ar spriedumu, nostāda atbildētāju kā patērētāju neizdevīgā stāvoklī, un līguma noteikumi ir netaisnīgi.

Nevar neņemt vērā, ka noteiktā īres maksa vairāk kā desmit reizes pārsniedz līdz šim maksāto un līgumā minēto īres maksu. Minētais neatbilst Civillikuma 1. pantam, kas tiesai arī bija jāpiemēro. Turklāt no Dzīvojamo telpu īres likuma anotācijas izriet, ka ir jānovērš īrnieka pārmērīgs finansiālais slogs. Atbildētājs labticīgi īrējis dzīvokli ilgu laiku par finansiālajām iespējām atbilstošu cenu. Tāpat ir ņemams vērā, ka atbildētājam piešķirts maznodrošinātas personas statuss, viņa apgādībā ir [bērns] un atbildētājam ir noteikta invaliditāte. Līdz ar to nav pieļaujama tāda īres maksas paaugstināšana, kas nozīmētu risku zaudēt mājokli.

Tāpat nevar neņemt vērā, ka īres maksa relatīvi īsā laikā sasniedz lietas vērtību, proti, prasītājs par dzīvokli samaksātos 37 140 EUR atgūtu nepilnu deviņu gadu laikā.

[7.3] Tiesa nepareizi piemērojusi Dzīvojamo telpu īres likuma 10. pantu, kā arī pieļauts Civilprocesa likuma 189. panta trešā daļas, 193. panta piektās daļas, 426. panta pirmās daļas un 432. panta piektās daļas noteikumu pārkāpums.

Tiesa kļūdaini atsaukusies uz Dzīvojamo telpu īres likuma 16. pantu, taču saprotams, ka faktiski domāts šā likuma 10. pants. Tiesas secinājumi par īres maksas veidojošām pozīcijām un atbildētāja attieksmi pret to ir kļūdaini. Ne likums „Par dzīvojamo telpu īri”, ne īres līgums neparedz, ka īres maksu veido apsaimniekošanas izdevumi, peļņa un komunālo pakalpojumu maksājumi.

Piemērojot Dzīvojamo telpu īres likuma 10. pantu, tiesa kļūdījusies par strīda priekšmetu, iztirzājot šo jautājumu, kaut gan prasība par to nav celta. No Dzīvojamo telpu īres likuma 10. panta otrās daļas izriet, ka puses var vienoties par konstantu maksājamo summu, neatkarīgi no saņemto pakalpojumu apjoma.

Turklāt piemērojot Dzīvojamo telpu īres likumu, tiesa pārkāpusi lietas izskatīšanas robežas. Ievērojot pretprasībā minēto, tiesai bija jāpiemēro Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmās daļas 3. un 4. punkts. Tiesa nav risinājusi jautājumu par īres maksu un citiem maksājumiem, ko prasītājs vēlējās saņemt dubultā, un tādiem maksājumiem, kas jāveic pašam prasītājam. Šajā sakarā tiesa nav vērtējusi SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rēķinus un brīdinājumu par īres maksas apmēru.

Izskatāmajā lietā strīds nav tikai par norēķinu kārtību, bet arī par to, kādi maksājumi un kam ir veicami. Piemēram, nekustamā īpašuma nodokļa un zemes nomas maksājumi attiecināmi uz prasītāju kā īpašnieku, nevis uz atbildētāju kā īrnieku. Minēto maksājumu veikšana atbilstoši Civillikuma 864. un 2138. pantam ir dzīvokļa īpašnieka likumisks pienākums.

Neesot attiecīgam prasījumam, tiesa nepamatoti spriedumā noteikusi, ka atbildētājam jāveic „likumā noteikto nodokļu” maksājumi.

[7.4] Tiesa nepareizi piemēroja Civillikuma 2305. un 2344. pantu, proti, pilnvarojuma tiesiskās attiecības kļūdaini attiecinātas uz īres tiesiskajām attiecībām. Abas šīs tiesiskās attiecības ir atšķirīgi tiesību institūti. Turklāt uz šo normu piemērošanu puses nebija norādījušas.

Maksājumu uzdevumu nosūtīšanu uz prasītāja e-pastu Dzīvojamo telpu īres likums neparedz. Atbildētājs lūdza noteikt, ka rēķini par īres maksu un komunālajiem pakalpojumiem ir jāizsniedz tieši un nepastarpināti, apvienojot abus maksājumus vienā rēķinā.

Pušu tiesiskajās attiecībās nav pieļaujama trešo personu iesaiste, kuras nav lietas dalībnieki. Šajā gadījumā vienīgi prasītājam kā dzīvokļa īpašniekam ir saistība ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”. Līdz ar to tiesai atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmajai daļai būtu jānosaka, ka maksu par apsaimniekošanu, apkuri, ūdeni, kanalizāciju, atkritumiem, elektrību koplietošanas telpās īrnieks maksā izīrētājam vienlaikus ar īres maksu saskaņā ar prasītāja izrakstītu rēķinu, kam par pamatu ir pakalpojuma sniedzēja rēķins. Savukārt par dabasgāzi un elektroenerģiju dzīvoklī atbildētājs norēķinās patstāvīgi.

[7.5] Tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 1. pantu (sk. *Senāta 2019. gada 17. decembra spriedumu lietā Nr. SKC-259/2019*). Prasītāja rīcība pēc dzīvokļa iegādes un pirms prasības tiesā celšanas bijusi pretēja labai ticībai. Šajā sakarā norādāms uz lietas apstākļiem, kas izriet no prasītāja e-pastiem un brīdinājuma, kā arī dzīvokļa iegādi, zinot par īres līgumu. Prasītāja rīcība nav bijusi saprātīga un godprātīga un tā nevar baudīt tiesas aizsardzību, un šādos apstākļos prasība bija jānoraida.

[7.6] Kasācijas instances tiesai atceļot pārsūdzēto spriedumu, atceļams papildspriedums par izdevumu advokāta palīdzības samaksai piedziņu.

[8] Sakarā ar kasācijas sūdzību Senātā saņemts prasītāja paskaidrojums, kurā norādīts, ka kasācijas sūdzība kā nepamatota ir noraidāma.

**Motīvu daļa**

[9] Pārbaudot apelācijas instances tiesas sprieduma likumību atbilstoši kasācijas sūdzības argumentiem, Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīst, ka spriedums ir atceļams daļā, ar kuru noteikts īrnieka pienākums apmaksāt likumā noteiktos nodokļus un apsaimniekotāja rēķinus, bet pārējā daļā spriedums atstājams negrozīts.

[10] Apelācijas instances tiesa atzina par pierādītu, ka dzīvojamās telpas īres līgums, uz kura pamata atbildētājs lieto dzīvojamo telpu, noslēgts līdz 2021. gada 30. aprīlim un tā darbība turpinās pēc Dzīvojamo telpu īres likuma spēkā stāšanās 2021. gada 1. maijā. Tāpat nepastāv strīds, ka prasītāja īpašuma tiesības uz dzīvokli [adrese], zemesgrāmatā nostiprinātas 2021. gada 22. martā, t. i., laikā, kad spēkā vēl bija likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Līdz ar to prasītājam kā jaunajam īpašniekam minētais īres līgums bija saistošs.

Likumdevējam ir pienākums sekot līdzi aktuālajai situācijai, kādā konkrētā jomā un nepieciešamības gadījumā, izvērtējot valsts un sabiedrības intereses un vajadzības, grozīt iepriekš pieņemtās tiesību normas. Nosakot jaunu tiesisko regulējumu, likumdevējam nav pienākuma garantēt indivīdam pastāvīgu izņēmuma situāciju jaunajā tiesiskajā regulējumā, bet ir pienākums noteikt pārejas posmu, kurā indivīds saglabā reiz iegūtās tiesības. Šim mērķim kalpo normatīvā akta pārejas noteikumi.

Saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu 4. punktu dzīvojamās telpas īres līgumi, kuri noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim un kuru darbība turpinās pēc šā likuma spēkā stāšanās, ir grozāmi, izīrētājam un īrniekam vienojoties atbilstoši šā likuma 8. panta pirmās daļas noteikumiem ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim. Ja izīrētājs un īrnieks nevar vienoties par šiem noteikumiem, strīdu izšķir tiesa un šāda prasība ir ceļama ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.

Minētā likuma 8. panta pirmā daļa nosaka īres līgumā iekļaujamos noteikumus, un tie ir šādi: lietošanā nododamās dzīvojamās telpas adrese un raksturojums, dzīvojamās telpas īres līguma termiņš; dzīvojamās telpas īres maksas apmērs, tās maksāšanas kārtība un termiņi, īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība; ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie pakalpojumi, kurus saņem īrnieks, šo pakalpojumu maksas apmērs, apmaksas kārtība un termiņi; ziņas par kopā ar īrnieku dzīvojamā telpā iemitinātajām personām (8. panta pirmās daļas 1.-5. punkts).

Ievērojot minēto, nav pamatota kasācijas sūdzības iesniedzēja norāde par Civillikuma 3. pantu kā tiesisko pamatu *status quo* saglabāšanai attiecībā uz īres līguma noteikumiem tostarp attiecībā uz iepriekš pielīgto īres maksu.

[11] Dzīvojamo telpu īres likumā nav paredzēti nosacījumi un kritēriji, kuri ir jāievēro, nosakot īres maksu par dzīvojamo telpu lietošanu, kā arī nav noteikta īres maksas aprēķināšanas kārtība.

Taču minētā likuma 2. panta otrā daļa noteic, ka dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

Civillikuma 2120. pants noteic, ka īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu.

Civillikuma 2122. pantā ir norādīts, ka attiecībā uz īres maksas noteikšanu ir jāievēro tie paši noteikumi, kas 2017. un turpmākos pantos paredzēti pirkuma maksai. No minētajām tiesību normām, pirmkārt, izriet, ka maksa nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas. Otrkārt, ka par maksas noteikšanas kritērijiem var būt tirgus cena (vidējā cena līguma slēgšanas vietā un laikā), cenrāži, pušu izvēlētas trešās personas viedoklis vai lietpratēja atzinums.

Uz to, ka pastāvošā tirgus cena var būt atzīstama par Civillikuma 2120. pantā minētās patiesās atlīdzības kritēriju, ir norādīts arī Civillikuma komentāros (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 475. lpp.*).

Tāpat īres maksas noteikšanas pamatprincipi skaidroti gan likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres likums” izstrādes darba grupas dalībnieku, gan citu autoru publikācijās. Piemēram, zvērināta advokāta Jāņa Lapsas, likumprojekta darba grupas dalībnieka rakstā „Dzīvojamās telpas īres līgums: subjekti, priekšmets, termiņš, forma, īres maksa un saistītie maksājumi” norādīts, ka īres maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, kā to noteic Civillikuma 2120. pants. Strīdus gadījumos īres maksas apmēru noteic tiesa pēc sava ieskata, un tai jābūt atbilstošai īres maksai brīvajā tirgū (sk. *Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līgums: subjekti, priekšmets, termiņš, forma, īres maksa un saistītie maksājumi. Jurista Vārds, 26.10.2021., Nr. 43 (1205), 13.-21. lpp.*).

Savukārt minētās darba grupas dalībnieces, zvērinātas advokātes Initas Jurkas rakstā „Dzīvojamo telpu īres likums denacionalizēto namu īpašnieku un īrnieku attiecībās Dzīvojamo telpu īres likums denacionalizēto namu īpašnieku un īrnieku attiecībās” norādīts, ka vieni no grozījumiem, par ko jāvienojas, ir par īres maksas noteikšanu atbilstoši saprātīgai tirgus praksei (sk. *Jurka I. Dzīvojamo telpu īres likums denacionalizēto namu īpašnieku un īrnieku attiecībās. Jurista Vārds, 26.10.2021., Nr. 43 (1205), 49.-52. lpp.*).

Latvijas Pašvaldību savienības padomnieces juridiskajos jautājumos [pers. C] publikācijā „Dzīvojamo telpu īres likums un pašvaldība” ir norādīts, ka jaunais Dzīvojamo telpu īres likums tika paredzēts kā jauns un efektīvs līdzeklis, lai veicinātu īres tirgus attīstību un radītu dzīvojamo telpu īpašnieku lielāku interesi izīrēt savu īpašumu (sk. *Kinča K. Dzīvojamo telpu īres likums un pašvaldība. Jurista Vārds, 26.10.2021., Nr.43 (1205), 58.-59. lpp*.).

Likumprojekta „Dzīvojamo telpu īres līgums” anotācijā norādīts, ka gadījumā, ja īrnieks un izīrētājs nevarēs vienoties par jauna īres līguma noteikumiem, īres maksas apmērs būs jānosaka tiesai pēc sava ieskata kā atlīdzību par lietas lietošanu (sk. [*https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47BB5FED6BE3D7ABC225835B005293F3?OpenDocument*](https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/47BB5FED6BE3D7ABC225835B005293F3?OpenDocument)).

No visa iepriekš minētā izriet, ka, lai arī par dzīvojamās telpas īri pieņemts speciālais likums, likumdevējs uzskatījis, ka īres maksas noteikšanā ir piemērojams Civillikumā ietvertais tiesiskais regulējums, kuram atbilstoši īres maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu.

Apkopojot iepriekš minēto, Senāts secina, ka strīdos starp izīrētāju un īrnieku īres maksas apmērs nosakāms, ievērojot Civillikuma 2120. pantā paredzēto kritēriju, proti, maksai ir jābūt patiesai atlīdzība par lietas lietošanu. Savukārt ar patiesu atlīdzību ir jāsaprot naudas summa, pret kuru darījumā starp labi informētu, ieinteresētu īrnieku un labi informētu, ieinteresētu izīrētāju, kuri nav finansiāli saistīti, iespējams apmainīt dzīvojamās telpas lietošanas tiesības piešķīrumu pašreizējā tirgus apstākļos.

[12] Kasācijas sūdzības iesniedzēja apsvērumi par alternatīvām metodēm īres maksas noteikšanā nav pamatoti.

[12.1] Nevar piekrist kasācijas sūdzībā norādītajam, ka konkrētajā gadījumā tiesai vajadzēja piemērot Civillikuma 2123. panta noteikumus.

Minētā tiesību norma būtu piemērojama gadījumā, kad notecēja īres līguma termiņš, bet puses turpina īres attiecības par īres maksu neko noteiktu nenorunājot (sk. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 476. lpp*.).

Izskatāmajā lietā īres maksa bija noteikta prasītājam saistošajā īres līgumā, savukārt prasītājs cēlis prasību tiesā, lai citastarp grozītu īres maksas apmēru.

[12.2] Ir nepamatots atbildētāja viedoklis, ka īres maksa bija nosakāma, to rēķinot 2,5% apmērā no dzīvokļa īpašuma kadastrālās vērtības, ko kasācijas sūdzības iesniedzējs argumentē ar atsauci uz Senāta 2011. gada 16. novembra paplašinātā sastāva spriedumā lietā Nr. SKC-195/2011 (C29352007) norādīto.

Minētajā spriedumā Senāts norādīja, ka Eiropas Komisijas 2005. gada 20. oktobra regula (EK) 1722/2005 neregulē izskatāmo strīda jautājumu (par īres maksas apmēra noteikšanu). Tomēr Senāts arī norādīja, ka apstāklis, ka tiesas noteiktajā īres maksā iekļaujamās peļņas daļas aprēķināšanas kritēriji (tiesa kā kritēriju izmantoja 2,5% no īpašuma kadastrālās vērtības gadā) konkrētajā gadījumā sakrīt ar minētās regulas minētajiem peļņas daļas noteikšanas principiem, sprieduma pareizību neietekmē.

Senāta spriedumā ietvertās atziņas ir saistāmas ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” piemērošanu, kurā bija noteikts, ka īres maksu veido dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumu proporcionālā daļa un peļņa (šā likuma 11. panta otrās daļas 2. punkts). Minētais likums ir zaudējis spēku, bet spēkā esošajā Dzīvojamo telpu īres likumā šādi nosacījumi īres maksas noteikšanai nav paredzēti.

Tādējādi atsauce uz Senāta 2011. gada 16. novembra spriedumu lietā Nr. SKC- 195/2011 nav attiecināma uz izskatāmo lietu.

[12.3] Arī argumentam, ka tiesas noteiktā īres maksa vairāk kā desmit reizes pārsniedz iepriekšējo īres maksu, nav nozīmes, jo izšķirošas ir īres tirgū pastāvošās cenas par līdzīgu dzīvokļu īri.

Atbildētājs paudis argumentu, ka, nosakot īres maksas apmēru, nav ņemti vērā vairāki faktori: noteiktā īres maksa vairāk kā desmit reizes pārsniedz līdz šim maksāto un līgumā minēto īres maksu; atbildētājs labticīgi īrējis dzīvokli ilgu laiku par finansiālajām iespējām atbilstošu cenu (atbildētājam piešķirts maznodrošinātas personas statuss, viņa apgādībā ir meita un atbildētājam ir noteikta invaliditāte); īres maksa relatīvi īsā laikā sasniedz lietas vērtību, proti, prasītājs par dzīvokli samaksātos 37 140 EUR atgūtu nepilnu deviņu gadu laikā.

Šajā sakarā Senāts norāda šādus apsvērumus.

[12.3.1] Puses īsteno savas procesuālās tiesības sacīkstes formā (Civilprocesa likuma 10. pants). Līdz ar to „[..] pušu strīdīgās attiecības tiesai jāizvērtē pēc tiem datiem, kurus puses iesniegušas, un vienīgi šie dati ir nepieciešamais procesuālais pierādījumu materiāls, kuru tā pārbauda un novērtē. [..] tiesa vispirms konstatē, vai prāvnieku (galvenā kārtā prasītāja) uzdotie apstākļi, uz kuriem pamatoti pusu prasījumi, izrādījušies par patiesiem un kādas juridiskas sekas likums saista ar noskaidrotiem apstākļiem” (sk*. Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 235. un 431. lpp., Senāta 2017. gada 16. augusta sprieduma lietā Nr. SKC-190/2017 (C28375912) 7.1. punktu*)*.*

Atbilstoši Civilprocesa likuma 93. panta pirmajai daļai katrai pusei ir jāpierāda savu prasījumu vai iebildumu pamatotība.

Tiesas uzdevums ir vērtēt dalībnieka iesniegtos pierādījumus un paustos apsvērumus, kā arī taisīt nolēmumu, prasības pamata un priekšmeta robežās. Ir svarīgi, ka tiesa var balstīt spriedumā izdarītos secinājumus uz tādiem apstākļiem, kas pamatoti ar tiesas sēdē pārbaudītiem un ticamiem pierādījumiem, nevis pieņēmumiem vai hipotēzēm (sk*.* *Senāta 2017. gada 16. augusta sprieduma lietā Nr. SKC- 190/2017 (C28375912) 7.1. punktu*).

[12.3.2] Konkrētajā gadījumā prasība grozīt īres līguma noteikumu par īres maksas apmēru pamatota ar apsvērumu, ka līdzšinējā īres maksa nav uzskatāma par patiesu atlīdzību par dzīvojamās telpas lietošanu, jo tā ir būtiski zemāka par tirgus cenām. Apelācijas instances tiesa šo apstākli atzina par pierādītu, baltoties uz prasītājas iesniegto pierādījumu – SIA „Latio” izziņā norādītajām ziņām, kā arī sludinājumos par dzīvokļu izīrēšanu norādītajām īres cenām, novērtējumu.

No lietas materiāliem nav redzams, ka atbildētājs, neatzīstot prasījumu par īres maksas apmēra noteikšanu, būtu iesniedzis pierādījumus, kas pamatotu viņa iebildumus un atspēkotu prasītāja pierādījumos sniegtās ziņas.

[12.4] Apkopojot minēto, Senāts atzīts, ka spriedums daļā, ar kuru noteikta īres maksa, ir atstājams negrozīts.

[13] Kasācijas sūdzībā norādīts, ka tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 193. panta piekto daļu, jo nav vērtējusi lietā esošos apsaimniekotāja rēķinus, prasītāja izsniegtos rēķinus un apsaimniekotāja brīdinājumu. Tiesai šie pierādījumi bija jāanalizē, lai varētu izpildīt Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmās daļas 3. un 4. punktu.

Minētais arguments atstājams bez ievērības, jo kasācijas sūdzībā nav paskaidrots, kādus konkrēti apstākļus tiesa nevērtēja kontekstā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmās daļas 3. un 4. punktu. Līdz ar to nav skaidrs, ko tieši atbildētājs gribēja pateikt ar šādu argumentu.

[14] Kasācijas sūdzības iesniedzēja ieskatā tiesa kļūdaini piemērojusi Dzīvojamo telpu īres likuma 10. panta otro daļu, un pārkāpusi Civilprocesa likuma 426. panta pirmo daļu, jo lietā nebija ne prasības, ne pretprasības saistībā ar to, ka īres maksā var iekļaut ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus.

Minētais arguments nav pamatots, jo tiesa nav nospriedusi maksājumus par ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītajiem pakalpojumiem ietvert īres maksā, bet gan noteica šo maksājumu samaksas kārtību, kas vispārīgi atbilst Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu 4. punkta un 8. panta pirmās daļas jēgumam.

Vienlaikus Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka ar spriedumu noteiktajai kārtībai piemīt būtiski trūkumi, kas var apgrūtināt tās izpildi.

Atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmās daļas 4. punktam īres līgumā iekļaujami ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītie pakalpojumi, kurus saņem īrnieks, šo pakalpojumu maksas apmērs, apmaksas kārtība un termiņi.

Tas, kādai jābūt ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto pakalpojumu apmaksas kārtībai, normatīvi nav noteikts, taču tas neatbrīvo tiesu no pienākuma, piemērojot šo likuma normu, noregulēt attiecīgo kārtību, ievērojot turpmāk minēto.

[14.1] Senāta ieskatā risinājumi par kārtību, kāda īrnieks norēķinās ar pakalpojumu sniedzēju par saņemtajiem pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, var būt dažādi.

Norēķināties ar pakalpojumu sniedzēju var vai nu pats īrnieks, vai nu izīrētājs, saņemot no īrnieka maksu par pakalpojumiem kopā ar īres maksu. Ir iespējama arī jauktā norēķinu kārtība, saskaņā ar kuru par dažiem pakalpojumiem norēķinās īrnieks patstāvīgi, bet par citiem norēķinās izīrētājs.

Taču ikvienā no iepriekš minētajiem gadījumiem norēķinu kārtībai ir jābūt noregulētai spriedumā līdz tādai detalizācijas pakāpei, ka gan īrniekam, gan izīrētājam ir skaidrs, kas, kādā veidā un termiņā informē īrnieku par maksas apmēru, samaksas termiņu un tiesīgā subjekta, kuram pienākas izpildījums, konta numuru kredītiestādē. Ja atbilstoši izvēlētajai kārtībai īrnieks par pakalpojumiem norēķinās patstāvīgi, papildus ir jāparedz veids un termiņš, kādā īrnieks paziņo izīrētājam par izpildītajiem maksājumiem.

Šāda tiesiskā noteiktība it īpaši ir nozīmīga īrnieka un izīrētāja atbildības sadalījumā attiecībā uz īres tiesisko attiecību izbeigšanu. Tā kā Dzīvojamo telpu īres likuma 24. pants paredz izīrētāja tiesības izbeigt īres līgumu ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu nesamaksas dēļ, īres maksas un ar dzīvokļa lietošanu saistīto maksājumu veikšanas kārtībai ir jābūt skaidri un precīzi noteiktai.

[14.2] Vienlaikus nav pieļaujama situācija, kad tiesa nosaka īrnieka pienākumu norēķināties ar pakalpojumu sniedzēju, vai kā konkrētajā gadījumā ar apsaimniekotāju, ar kuru īrniekam nav līgumattiecību. Līgumattiecību neesības gadījumā minētajiem tiesību subjektiem nav saistoša pienākuma izrakstīt un piegādāt īrniekam rēķinus par saņemtajiem pakalpojumiem, maksas apmēru un tās samaksas kārtību.

Līdz ar to, izvērtējot puses prasījuma noteikt, tādu norēķinu par saņemtajiem pakalpojumiem kārtību, saskaņā ar kuru īrniekam jānorēķinās ar pakalpojuma sniedzēju tieši, pamatotību tiesai ir jāpārliecinās, vai īrnieku ar attiecīgo pakalpojumu sniedzēju saista līgumattiecības, kuru ietvaros ir noregulēti visi ar norēķiniem saistītie jautājumi.

Konkrētajā gadījumā tiesa akceptēja prasītāja ierosināto norēķinu kārtību, saskaņā ar kuru īrnieks maksu par apsaimniekošanu, apkuri, ūdeni, kanalizāciju, atkritumu izvešanu un elektroenerģiju koplietošanas telpās maksā pamatojoties uz apsaimniekotāja izrakstītajiem rēķiniem tajos norādītajā kārtībā un termiņos.

Vienlaikus tiesa nav noskaidrojusi, vai starp īrnieku un apsaimniekotāju pastāv līgumattiecības un līdz ar to arī nav apsvērusi, vai ir pamats noteikt šādu norēķinu kārtību. Tāpat tiesas noteiktajā kārtībā izpaliek detalizēts noregulējums par visiem norēķinu kārtības aspektiem, uz kuriem Senāts ir norādījis iepriekš.

[14.3] Apkopojot minēto, Senāts atzīst, ka Dzīvojamo telpu īres likuma 8. panta pirmās daļas 4. punktu apelācijas instances tiesa piemēroja nepareizi. Līdz ar to spriedums daļā, ar kuru ir noteikts īrnieka pienākums apmaksāt apsaimniekotāja rēķinus, ir atceļams, lietu šajā daļā nododot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[14.4] Attiecībā uz pienākumu atbildētājam nosūtīt prasītājam pa e-pastu maksājumu uzdevumus norādāms, ka šis pienākums atkarīgs no tā, kādu apsaimniekotāju rēķinu samaksas kārtību noteiks tiesa, atkārtoti skatot lietu pēc būtības.

[15] Senāts atzīst, ka kasācijas sūdzībā ir pamatoti norādīts, ka sprieduma rezolutīvajā daļā nosakot īrniekam pienākumu maksāt „likumā noteiktos nodokļus”, tiesa ir pārkāpusi prasījuma robežas, jo prasības pieteikumā šāds prasījums nebija ietverts, un tiesai tas nebija jāskata. Līdz ar to konstatējams Civilprocesa likuma 192. panta pārkāpums, kas ir pamats sprieduma daļā, ar kuru noteikts īrnieka pienākums apmaksāt likumā noteiktos nodokļus, ir atcelšanai, nenododot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[16] Ņemot vērā, ka spriedums ir atceļams daļā, arī papildspriedums par izdevumu advokāta palīdzības samaksai piedziņu ir atceļams, jo tiesāšanās izdevumu atlīdzināšana atkarīga no lietas iznākuma.

Spriedumu daļā atceļot, atbilstoši Civilprocesa likuma 458. panta otrajai daļai atmaksājama drošības nauda, kuru kasācijas sūdzības iesniedzēja vietā ir iemaksājis Jānis Lapsa.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 11. oktobra spriedumu daļā, ar kuru noteikts atbildētāja pienākums apmaksāt apsaimniekotāja rēķinus un nosūtīt maksājumu uzdevumus par samaksas veikšanu, kā arī daļā par tiesāšanās izdevumiem, un Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 31. oktobra papildspriedumu, un šajā daļā nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā;

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 11. oktobra spriedumu daļā, ar kuru noteikts atbildētāja pienākums apmaksāt likumā noteiktos nodokļus, šajā daļā lietu nenododot jaunai izskatīšanai;

atstāt negrozītu Rīgas apgabaltiesas 2023. gada 11. oktobra spriedumu pārējā daļā;

atmaksāt Jānim Lapsam drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.