**Pirms Dzīvojamo telpu īres likuma spēkā stāšanās noslēgto līgumu saistošais spēks**

Ja dzīvojamai telpai, par kuras lietošanu līdz 2021. gada 30. aprīlim ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, mainās īpašnieks, telpas ieguvējam šis līgums ir saistošs līdz 2026. gada 31. decembrim un tā noteikumi var tikt grozīti tikai ar pušu vienošanos vai ar tiesas spriedumu. Šādam līgumam piemērojami likuma „Par dzīvojamo telpu īri” noteikumi par dzīvojamās telpas īres maksu un citiem maksājumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu.

**Maksa par apsaimniekošanu (pārvaldīšanu) saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri”**

Atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. pantam apsaimniekošanas (pārvaldīšanas) maksa ir viena no īres maksas sastāvdaļām, ko izīrētājs nav tiesīgs ietvert īres maksā vienpersoniski. Pusēm par to jāvienojas rakstveidā, bet, ja vienoties neizdodas, ceļama prasība tiesā. Ja izdevumi par apsaimniekošanu (pārvaldīšanu) nav ietverti īres maksā uz pušu vienošanās vai tiesas sprieduma pamata, īrniekam par tiem atsevišķi nav jāmaksā.

**Maksa par piebraucamā ceļa lietošanu saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri”**

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.3 pantu mājas piebraucamā ceļa lietošana var tikt kvalificēta kā ar mājas lietošanu saistītais papildpakalpojums, ko saņem īrnieks un par ko norēķinās ar izīrētāju, taču, lai izīrētājs būtu tiesīgs par to pieprasīt maksu, tas jāparedz īres līgumā.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2025. gada 2. aprīļa**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C77967022, SKC-143/2025**

ECLI:LV:AT:2025:0402.C77967022.14.S

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ļubova Kušnire, senatori Kaspars Balodis un Zane Pētersone

rakstveida procesā izskatīja [pers. A] kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 23. augusta spriedumu civillietā [pers. B] un [pers. C] (*[pers. C*) prasībā pret [pers. A] un [pers. D] par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamām telpām.

**Aprakstošā daļa**

[1] [Pers. E] un [pers. A] 1993. gada 1. septembrī noslēguši īres līgumu par dzīvokļa [adrese], 70,3 m2 platībā lietošanu. Līgums noslēgts uz nenoteiktu laiku.

Atbilstoši ierakstiem zemesgrāmatā, pamatojoties 2019. gada 12. augusta nostiprinājuma lūgumu, minētā dzīvokļa īpašniece bija SIA „LP Private Property”, bet pēc tam, pamatojoties uz 2022. gada 16. februāra pirkuma līgumu, [pers. B].

[Pers. B] 2022. gada 21. jūnija brīdinājumā īrniekiem [pers. A] un [pers. D] paziņoja par īres maksas un komunālo pakalpojumu parādu un norādīja, ka īres līgums izbeidzams 2022. gada 12. decembrī.

[2] [Pers. B] 2022. gada 22. septembrī cēla tiesā prasību pret [pers. A] un [pers. D], lūdzot noteikt 1993. gada 1. septembra īres līguma termiņu līdz 2026. gada 12. decembrim. Prasība pamatota ar Dzīvojamo telpu īres likuma 6., 8. un 9. pantu.

Tiesvedības laikā 2022. gada 25. jūlijā dzīvokļa ½ domājamā daļa uzdāvināta [pers. C].

Savukārt 2023. gada 7. jūnijā iesniegti prasības pieteikuma grozījumi, lūdzot izbeigt 1993. gada 1. septembra īres līgumu, un, izlikt atbildētājus no dzīvojamām telpām. Prasības grozījumi pamatoti ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 6. pantu, 7. panta piekto daļu, 8. pantu, 11.3 panta pirmo daļu un 28.2 pantu.

[3] Ar Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 10. novembra spriedumu prasība apmierināta. Atbildētājs [pers. A] iesniedza apelācijas sūdzību par to.

[4] Ar Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 23. augusta spriedumu prasība apmierināta. Apelācijas instances tiesas spriedumā norādīti šādi motīvi.

[4.1] Atbilstoši Civillikuma 3. pantam, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. pantam un Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu 2. punktam īres līgums ir saistošs prasītājām kā dzīvokļa īpašniecēm.

[4.2] Izskatāmajā lietā ir piemērojama likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 12. panta otrā daļa, 11.3 panta pirmā un ceturtā daļa.

Īres līgumā ir pielīgts, ka bez īres maksas īrniekam ir jāmaksā par komunālajiem pakalpojumiem (pamatpakalpojumi: apkure, aukstais ūdens, kanalizācija, atkritumu izvešana; papildpakalpojumi: karstais ūdens, gāze, elektrība, garāža, autostāvvieta). No prasītājas izrakstītajiem rēķiniem un atbildētāja maksājumu uzdevumiem secināms, ka atbildētājs veicis daļēju rēķinu apmaksu par īri, ūdeni, koplietošanas telpu elektrību, atkritumu izvešanu. Prasītājas rēķinos ietvertās pozīcijas par pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem atbilst pārvaldnieka izrakstītajiem rēķiniem.

Lai gan atbildētājs nepiekrīt dažām rēķinos ietvertajām pozīcijām, nekādus pamatotus iebildumus par pārvaldnieka sniegto pakalpojumu apjomu un kvalitāti atbildētājs nav iesniedzis. Atbildētāja iebildumiem ir subjektīvs raksturs, kas neapstiprinās ar pierādījumiem.

Tieši par pamatpakalpojumiem, kuri ir nesaraujami saistīti ar dzīvokļa lietošanu, atbildētājs nav samaksājis pilnā apmērā. Atbildētājs vairāk nekā trīs mēnešus nav maksājis par pamatpakalpojumiem pilnā apmērā, lai gan viņam bija nodrošināta iespēja izmantot minētos pakalpojumus. Atbildētājs nav iesniedzis pierādījumus, kas dotu pamatu uzskatīt, ka atbildētājam bija liegta iespēja saņemt pakalpojumus.

[4.3] Nav pamatots atbildētāja arguments, ka viņam nav pienākuma maksāt par piebraucamā ceļa izmantošanu. No pārvaldnieka 2023. gada 15. augusta vēstules izriet, ka maksa par ceļa izmantošanu tiek piemērota visiem dzīvokļa īpašniekiem, jo tiek izmantots kaimiņiem piederošais zemesgabals, lai piekļūtu īpašumam un lai izstumtu atkritumu konteinerus. Prasītājas rēķinos atbildētājam šī maksa iekļauta pamatoti.

[4.4] Izskatāmajā lietā ir piemērojama likuma par „Dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmā un otrā daļa. Brīdinājuma mērķis ir darīt zināmu parāda apmēru un dot iespēju parādu samaksāt (sk. *Senāta 2008. gada 19. marta spriedumu lietā Nr. SKC- 122/2008, 2009. gada 28. oktobra spriedumu lietā Nr. SKC-242/2009*). Pēc tam, kad termiņā parāds nav samaksāts, izīrētajam ir pamats vērsties tiesā (sk. *Senāta 2008. gada 26. novembra spriedumu lietā Nr. SKC-435/2008*).

Prasītāja ir ievērojusi likuma prasības, brīdinot atbildētājus par īres tiesisko attiecību izbeigšanu. Līdz ar to pastāv likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. un 2. punktā paredzētais pamats izbeigt īres līgumu un izlikt atbildētājus no dzīvojamās telpas.

[5] Par minēto spriedumu atbildētājs [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību, kurā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Spriedumā ir nepareizi piemērots likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. un 2. punkts, kā arī pieļauts Civilprocesa likuma 97. panta pirmās un trešās daļas, 197. panta piektās daļas un principa *jura novit curia* pārkāpums.

Nepamatoti atzīts likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 1. punkta piemērošanas priekšnoteikums. Tiesa konstatējusi, ka īres maksa 101,22 EUR četros strīdus mēnešos tika samaksātā pilnā apmērā. Līdz ar to minētā norma nav piemērojama.

[5.2] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.2 panta pirmās daļas 2. punkts piemērots nepareizi, jo tiesa nav vērtējusi atbildētāja paskaidrojumos un apelācijas sūdzībā minētos argumentus. No minētās nomas izriet piemērošanas priekšnoteikumi – nav apmaksāti pamatpakalpojumi un parāds ir par vairāk nekā trīs mēnešiem.

Ievērojot likuma par „Par dzīvojamo telpu īri” 11.3 panta trešajā daļā noteikto, atbildētāju parāds par šiem pakalpojumiem nepastāvēja, proti, nav konstatējams parāds vairāk nekā par trīs mēnešiem. Nozīme ir parāda summai, nevis tam, ka kāds no maksājumiem nav veikts. No četriem rēķiniem secināms, ka summa par atkritumu izvešanu ir 45,97 EUR un atbildētājs ir samaksājis 24,64 EUR. Šis parāds nesasniedz trīs mēnešu summu. Līdz ar to nav pamata īres tiesisko attiecību izbeigšanai.

[6] Senātā saņemts prasītājas [pers. B] paskaidrojums par kasācijas sūdzību, kurā norādīts, ka apelācijas instances tiesas spriedums atstājams negrozīts.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudot apelācijas instances tiesas sprieduma likumību, Senāts turpmāk norādīto apsvērumu dēļ atzīst, ka spriedums ir atceļams.

[8] No 2021. gada 1. maija dzīvojamo telpu īres tiesiskās attiecības regulē Dzīvojamo telpu īres likums.

Atbilstoši minētā likuma pārejas noteikumu 2. punktam, ja pēc šā likuma spēkā stāšanās dzīvojamai telpai, par kuras lietošanu līdz 2021. gada 30. aprīlim ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kas nav ierakstīts zemesgrāmatā, mainās īpašnieks, dzīvojamās telpas ieguvējam šis līgums ir saistošs līdz 2026. gada 31. decembrim.

[Pers. B] īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu [adrese], Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] nostiprinātas 2022. gada 16. februārī.

Līdz ar to prasītājai, kā uz to pamatoti norāda kasācijas sūdzības iesniedzējs, ir pienākums ievērot ar atbildētāju [pers. A] 1993. gada 1. septembrī noslēgto dzīvojamās telpas īres līgumu.

Atbilstoši Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu 4. punktam dzīvojamās telpas īres līgumi, kuri noslēgti līdz 2021. gada 30. aprīlim un kuru darbība turpinās pēc šā likuma spēkā stāšanās, izīrētājam un īrniekam vienojoties, grozāmi 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.

Atbilstoši šā likuma 8. pantam dzīvojamās telpas īres līgumā iekļaujami šādi noteikumi: 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 (8. panta pirmās daļas 3. un 4. punkts).

Tas nozīmē, ka no tā brīža, kad dzīvojamo telpu uz īpašuma tiesību pamata ieguva prasītāja [pers. B], ar atbildētāju [pers. A] 1993. gada 1. septembrī noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma noteikumi varēja tikt grozīti uz pušu vienošanās pamata vai arī ar tiesas spriedumu.

[8.1] Saskaņā ar īres līgumu [pers. A] ir pienākums maksāt īres maksu un segt izdevumus par komunālajiem pakalpojumiem.

No likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. panta (redakcijā, kas ir spēkā no 2010. gada 1. septembra) izriet, ka papildus līdzēju noteiktajai īres maksai īrniekam ir jāmaksā obligātie maksājumi – nekustamā īpašuma nodoklis un zemes nomas maksa, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

No SIA „LP Private Property” (iepriekšējā izīrētāja) 2020. gada 17. septembrī un 2021. gada 21. maijā izrakstītajiem rēķiniem redzams, ka atbildētājs īres tiesisko attiecību ar iepriekšējo izīrētāju ietvaros maksāja: īres maksu; maksu par pamatpakalpojumiem (auksto ūdeni un sadzīves un lietus kanalizāciju; atkritumu izvešanu; elektroenerģiju koplietošanas telpās), kā arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

Respektīvi, atbildētājs maksāja īres līgumā pielīgtos maksājumus un papildu obligāto maksājumu, t. i., tādu maksājumu, kura maksāšanas pienākums bija noteikts ar likumu.

Apelācijas instances tiesa nodibināja, ka prasītājas izrakstītajos rēķinos par 2022. gada decembri un par 2023. gada pirmajiem trīs mēnešiem papildus īres maksai un maksai par komunālajiem pamatpakalpojumiem ietverta arī maksa par pārvaldīšanas pakalpojumiem, ūdens zudumiem un piebraucamā ceļa lietošanu.

Pienākums norēķināties par pārvaldīšanas pakalpojumiem, ūdens zudumiem un piebraucamā ceļa lietošanu īres līgumā nav paredzēts.

Lietā nepastāv strīds, ka [pers. B] nav cēlusi prasību par 1993. gada 1. septembrī noslēgtā dzīvojamās telpas īres līguma noteikumu grozījumiem, pamatojoties uz Dzīvojamo telpu īres likuma 8. pantu un pārejas noteikumu 4. punktu.

[8.2] Atbildētājs, noliegdams maksājumu parāda esību, norādīja, ka pārvaldīšanas maksa un maksa par piebraucamā ceļa lietošanu prasītājas izrakstītajos rēķinos ietverta nepamatoti, tāpēc par šīm rēķinu pozīcijām viņš neesot maksājis. Savukārt par komunālajiem pakalpojumiem viņš norēķinājies pilnā apjomā.

Ievērojot šā sprieduma 8. punktā iepriekš norādīto, apelācijas instances tiesai bija jāatbild uz jautājumu, vai apstākļos, kad īres līgums Dzīvojamo telpu īres likuma pārejas noteikumu 2. punkta kārtībā nav grozīts, prasītāja bija tiesīga papildus īres maksai prasīt samaksu par pārvaldīšanas pakalpojumiem un piebraucamā ceļa lietošanu.

Pārbaudāmajā spriedumā šis jautājums nav atbildēts.

Respektīvi, tiesa nav norādījusi, uz kāda līgumiskā vai likumiskā pamata prasītāja ir tiesīga pieprasīt minētos maksājumus.

Pamatu secināt pretējo nerada tas, ka pārsūdzētajā spriedumā tiesa citējusi vairākas likumā „Par dzīvojamo telpu īri” ietvertās tiesību normas.

No tiesas citētajām tiesību normām neizriet, ka pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojums ir ar dzīvojamās telpas īri nesaraujami saistīts pakalpojums vai arī komunālais pakalpojums, par kuru, nevienojoties ar īrnieku, izīrētājs būtu tiesīgs saņemt samaksu papildus īres maksai.

[8.3] Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” (redakcijā, kas bija spēkā īres līguma noslēgšanas laikā) 11. pants noteica, ka dzīvokļa īres maksu nosaka, pusēm vienojoties, taču tā nedrīkst pārsniegt valdības noteikto maksimālo īres maksu. Savukārt maksu par komunālajiem pakalpojumiem (apkuri, ūdensapgādi, kanalizāciju, gāzi, elektroenerģiju un citiem pakalpojumiem) iekasē papildus dzīvokļa īres maksai valdības noteiktajā kārtībā. Gadījumā, ja īrnieks vai izīrētājs savstarpēji vienojas par komunālajiem pakalpojumiem, izīrētājs var saņemt no īrnieka maksu par šiem pakalpojumiem kopā ar īres maksu un norēķināties ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem pats.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11. panta redakcija ir grozīta ar 1997. gada 23. janvāra likumu „Par grozījumiem likumā „Par dzīvojamo telpu īri” un 2010. gada 26. jūlija likumu „Par grozījumiem likumā „Par dzīvojamo telpu īri”.

Atbilstoši 11. pantam apsaimniekošanas (pārvaldīšanas) maksa ir viena no īres maksas sastāvdaļām, kuru saskaņā ar 11. pantu 1997. gada 23. janvāra likuma „Par grozījumiem likumā „Par dzīvojamo telpu īri” redakcijā varēja iekļaut, bet saskaņā ar 11. pantu 2010. gada 26. jūlija likuma „Par grozījumiem likumā „Par dzīvojamo telpu īri” redakcijā bija jāiekļauj īres maksā.

Taču šādas izmaksas izīrētājs nebija tiesīgs ietvert īres maksā vienpersoniski. Pusēm par to bija jāvienojas rakstveidā, bet, ja vienoties neizdevās, bija ceļama prasība tiesā (sk. arī likuma „Par dzīvojamo telpu īri” pārejas noteikumu 16. punktu).

Respektīvi, ja izdevumi par apsaimniekošanu (pārvaldīšanu) nebija ietverti īres maksā, pamatojoties uz pušu vienošanos vai tiesas spriedumu, īrniekam par tiem atsevišķi nebija jāmaksā.

[8.4] Var piekrist apelācijas instances tiesai, ka saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 11.3 pantu mājas piebraucamā ceļa lietošana varēja tikt kvalificēta kā ar mājas lietošanu saistītais papildpakalpojums, ko saņem īrnieks un par to norēķinās ar izīrētāju.

Taču atbilstoši šai tiesību normai tas arī bija jāparedz īres līgumā.

No minētās vai kādas citas tiesību normas neizriet, ka situācijā, ja īres tiesisko attiecību dalībnieki par šādu pakalpojumu īres līgumā nav vienojušies, izīrētājs ir tiesīgs pieprasīt par to maksu.

Kā jau norādīts iepriekš, īrnieka akcepts nav nepieciešams tikai tad, ja izīrētājs pieprasa samaksāt obligātos maksājumus – nekustamā īpašuma nodokli un zemes nomas maksu, ja dzīvojamā māja atrodas uz citai personai piederošas zemes.

[8.5] Senāta ieskatā atbildētāja arguments, ka pārvaldīšanas maksa un maksa par piebraucamā ceļa lietošanu no viņa pieprasīta nepamatoti, bija izvērtējams iepriekš norādītā tiesiskā regulējuma kontekstā. Taču šāda analīze spriedumā nav ietverta.

Ievērojot minēto, par pamatotu nevar atzīt tiesas slēdzienu, ka atbildētājam bija jāmaksā pārvaldīšanas maksa un maksa par piebraucamā ceļa lietošanu un atbildētāja maksājumi ir attiecināmi uz šiem pakalpojumiem. Līdz ar to par pamatotu nevar atzīt arī tiesas secinājumu, ka atbildētājam ir izveidojies parāds par pamatpakalpojumiem vairāk nekā par trīs mēnešiem, kas savukārt bija pamats īres līguma izbeigšanai un atbildētāju izlikšanai no dzīvojamām telpām uz Dzīvojamo telpu īres likuma pamata.

Nav iespējams nodibināt īrniekam esošo parādu par īres maksu un komunālajiem pakalpojumiem, ja nav noskaidrots, par kādām pozīcijām īrniekam vispār ir bijis pienākums norēķināties.

Tiesai, skatot prasību par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvojamās telpas sakarā ar īres maksas un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, nepieciešams konstatēt parāda esību un nokavējumu, savukārt atsauce tikai uz īres līgumā pielīgto maksājumu apmēru nav pietiekama, it īpaši gadījumā, ja notikusi izīrētās dzīvojamās telpas īpašnieka maiņa (sk. *Senāta 2017. gada 20. septembra sprieduma lietā Nr. SKC- 325/2017, ECLI:LV:AT:2017:0920.C27159013.1.S, 11.1. punktu*).

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. *Senāta 2019. gada 9. decembra sprieduma lietā Nr. SKC-318/2019, ECLI:LV:AT:2019:1209.C29347017.7.S, 8. punktu*).

Ņemot vērā šā sprieduma 8. punktā minēto, apelācijas instances tiesai bija jāskaidro, kādas maksājumu pozīcijas īrniekam bija jāmaksā atbilstoši līgumam un likumam, taču šāda izvērtējuma spriedumā nav.

Līdz ar to nav saprotams, kā tiesa nonāca pie secinājuma, ka īrniekam ir īres maksas un ar dzīvojamās telpas lietošanu saistīto maksājumu parāds.

[9] Apkopojot minēto, Senāts atzīst, ka apelācijas instances tiesa ir nepareizi piemērojusi materiālo tiesību normas un pārkāpusi procesuālās tiesību normas par pierādījumu pārbaudi un sprieduma motivēšanu, jo nav noskaidrojusi lietas izskatīšanai būtiskus apstākļus, proti, nav konstatējusi priekšnoteikumus, lai iestātos materiālo tiesību normās paredzētās sekas. Līdz ar to spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nosprieda**

atcelt Rīgas apgabaltiesas 2024. gada 23. augusta spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Spriedums nav pārsūdzams.