

**Tēze.** Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> panta piemērošanu.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas  
Senāta  
2005.gada 9.marta**

**SPRIEDUMS**

**lietā Nr. SKC – 153**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētājs senators R.Krauze,  
senators R.Namatēvs,  
senatore M.Zāģere,

piepaloties zvērinātiem advokātiem S.Slejai un K.Švānam,

2005.gada 9.martā Rīgā izskatīja atklātā sēdē civillietu sakarā ar atbildētāju M.B. un K.J. kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004.gada 21.oktobra spriedumu Dz.G. prasībā pret M.B. un K.J. par īres līguma laušanu un izlikšanu no dzīvokļa un M.B. un K.J. preprasībā par īres līguma izpildi un līguma pārkāpumu novēršanu.

Noklausījies senatora R.Krauzes ziņojumu, atbildētāju M.B. un K.J. pārstāvja zvērināta advokāta K.Svāna paskaidrojumu, ka kasācijas sūdzība apmierināma un Dz.G. pārstāves zvērinātas advokātes S.Slejas paskaidrojumu, ka spriedums atstājams negrozīts, Senāts

**k o n s t a t ē j a**

Ar Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas 1997.gada 3.jūnija lēmumu uz denacionalizācijas apliecības pamata īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu [...] ielā 14a, Rīgā nostiprinātas Dz.G..

Dzīvojamās mājas īpašnieces pilnvarotā persona 1999.gada 12.augustā uz 25 gadiem noslēdza dzīvojamās telpas īres līgumu ar M.B. par dzīvokļa 2a, [...] ielā 14a, Rīgā izīrēšanu. Dzīvokļa kopējā platība ir 46,8 m<sup>2</sup>, tajā ir krāsns apkure, elektrība, aukstais ūdens. Īres maksa noteikta Ls 15 mēnesī.

Saskaņā ar Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa 176.pantu par aukstā ūdens padeves atslēgšanu 2002.gada 25.maijā dzīvoklī nr. 2a, [...] ielā 14a, Rīgā Dz.G. pilnvarotajai I.G. sastādīts administratīvā pārkāpuma protokols un nama pārvaldniecei I.G. uzlikts naudas sods Ls 5. Naudas sods samaksāts.

Dz.G., pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 10.panta otro daļu un 28.<sup>2</sup> pantu, 2002.gada 28.maijā cēla prasību pret M.

B. un viņas meitu K.J. par 1999.gada 12.augusta īres līguma laušanu un atbildētāju izlikšanu no dzīvojamās platības bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas.

M.B. un K.J., pamatojoties uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> pantu, Ministru kabineta 1997.gada 6.maija noteikumu Nr. 169 „Dzīvokļa īres maksas aprēķināšanas kārtība” 3.punkta 3.4.apakšpunktu, Ministru kabineta 2002.gada 29.janvāra noteikumu Nr.45 „Dzīvojamās telpas īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķināšanas metodika” 1.pielikuma 1.punkta 1.1.3. apakšpunktu, 2002.gada 9.septembrī cēla pretprasību pret Dz.G. par īres līguma izpildi un līguma pārkāpumu novēršanu.

Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesa 2002.gada 12.novembrī nosprieda prasību noraidīt, bet pretprasību apmierināt daļēji, ieskaitot īres maksājumos Ls 48 par sētnieces atalgošanu un Ls 40 par elektrību. Tiesa uzlika par pienākumu prasītājam nekavējoties atjaunot aukstā ūdens padevi strīdus dzīvoklim. Pārējā daļā pretprasība noraidīta.

Izskatījusi pušu apelācijas sūdzības, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2004.gada 21.oktobra spriedumu izbeidza dzīvojamās telpas īres līgumu ar M.B. un K.J. un izlika viņas no dzīvokļa nr. 2a [...] ielā 14a, Rīgā ar visām viņu mantām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. M.B. un K.J. pretprasība noraidīta, atzīstot, ka tā nav apspriežama.

Apelācijas instances tiesa atzina, ka puses jau no 1999.gada decembra ir vienojušās par dzīvojamās telpas īres maksu Ls 22 mēnesī. Par to liecina apstākļi, ka šādus maksājumus atbildētājas veikušas līdz 2001.gada septembrim. Strīds par īres maksas summu ierosināts tikai pēc tam, kad prasītāja cēla prasību tiesā. Atbildētājas tiesā atzina, ka šo summu ik mēnesi maksājušas „lai dzīvotu mierā”. Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka starp pusēm notikusi faktiskā vienošanās par īres maksas apmēru. Saskaņā ar Civillikuma 1488.pantu darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas būtu, ja tas būtu uzrakstīts.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> panta pirmā daļa paredz izīrētāja tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, izliekot īrnieku kopā ar viņa ģimenes locekļiem un citām personām bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, ja īrnieks vairāk nekā trīs mēnešus nemaksā dzīvojamās telpas īres maksu un nemaksā par pamatpakalpojumiem. Panta otrā daļā noteikts, ka izīrētājam pirms prasības celšanas tiesā vismaz mēnesī iepriekš rakstveidā jābrīdina īrnieks par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu. Atbildētājas brīdinātas vairākkārt.

Civillietu tiesas kolēģija secinājusi, ka atbildētāju pretprasība ir celta ar iegastu izvairīties no pielīgtās maksas parāda.

Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka noraidot prasību nav apspriežami pretprasībā izteiktie motīvi, jo apmierinot prasību, noraidāma pretprasība, jo tās viena otru izslēdz.

Kasācijas sūdzībā M.B. un K.J. lūdz Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004.gada 21.oktobra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesai. Kasatores norāda, ka apelācijas instances tiesa pārkāpa Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu, 166.panta otro daļu un 183.pantu, jo rakstveida paskaidrojumi sēdē netika nolasīti un pušu debates nenotika, prasība un pretprasība netika izskatītas pēc būtības.

Atsaucoties uz Civillikuma 1488.pantu spriedumā konstatēts, ka starp pusēm notikusi faktiskā vienošanās par dzīvojamās telpas īres maksas palielināšanu no Ls 15 mēnesī līdz Ls 22 mēnesī. Taču prasības pieteikumā šāds prasības priekšmets un pamats nebija norādīts, arī maksājumu kvītīs īres maksājumi norādīti Ls 15 mēnesī. Pirmās instances tiesā konstatēts, ka īres maksa ir Ls 15 mēnesī un īres parādu nav. Tādējādi apelācijas instances tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 426.panta otro daļu.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” Pārejas noteikumu 8.punktā noteikts, ka gadījumā, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts laika posmā līdz 2001.gada 31 .decembrim, tad, paaugstinot īres maksu, tās apmēru nedrīkst noteikt augstāku par maksimālo īres maksas likmi, ko noteikusi vietējā pašvaldība.

Rīgas domes 1997.gada 10.jūnija saistoši noteikumu „Par dzīvojamās telpas īres maksu Rīgā” 2.1. punktā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres maksa par vienu kvadrātmetru nedrīkst pārsniegt Ls 0,148. Strīdus dzīvokļa platība ir 46,8 m<sup>2</sup>, tāpēc īres maksa nedrīkst pārsniegt Ls 6,93.

Vienīgais beztermiņa īres līgumā pielīgtais pakalpojums ir aukstais ūdens, tādēļ pārējie prasījumi ir nepamatoti.

Nelikumīgs ir sprieduma motīvs, ka noraidot prasību nav apspriežami pretprasības motīvi, ka apmierinot prasību noraidāma ir pretprasība, jo tās viena otru izslēdz.

Senāts, pārbaudījis lietas materiālus un apsvēris kasācijas sūdzības motīvus, a t z ī s t, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedums atceļams.

Senāts atzīst, ka Civillietu tiesas kolēģija nepareizi piemērojusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> pantu. Šī panta pirmās daļas pirmajā punktā noteikts, ka izīrētājs var prasīt dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu no dzīvokļa, ja īrniekam bijusi nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu un normatīvajiem aktiem. Atbildētājas M.B. un K.J. iesniegušas pretprasību lietā, pamatojoties uz to, ka nav bijusi nodrošināta dzīvojamās telpas normāla lietošana. Pretprasībā atbildētājas lūdz nodrošināt īres līguma izpildi un novērst līguma pārkāpumus. Apelācijas instances tiesa, atzīstot, ka prasība par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> pantu ir apmierināma un tāpēc nav apspriežama pretprasība, kļūdaini interpretējusi minētā likuma 28. pantu, proti, nav ņēmusi vērā, ka īrnieces M.B. un viņas meitas K.J. pretprasība, ja tā tiek atzīta par pamatotu, izslēdz iespēju apmierināt prasību par īres līguma izbeigšanu uz šī likuma 28.<sup>2</sup> panta pamata. Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> pants piemērojams un var būt pamats izīrētāja prasības apmierināšanai tikai tad, ja īrniekam ir bijusi nodrošināta iespēja lietot dzīvojamo telpu atbilstoši līguma noteikumiem un normatīvajiem aktiem. Īres maksas parāds nevar tikt noteikts un tas nevar būt pamats īres līguma izbeigšanai, ja pastāv strīds starp izīrētāju un īrnieku par īres maksas apmēru un ja šis strīds netiek izšķirts tiesas kārtībā.

Atsakoties apspriest pretprasību apelācijas instances tiesa būtiski pārkāpusi Civilprocesa likuma 1. pantu, kas nosaka, ka katrai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā.

Apelācijas instances tiesa nepamatoti, atsaucoties uz Civillikuma 1488. pantu, atzinusi, ka dzīvojamās telpas īres maksa nav noteikta rakstveidā, bet mutiski. Tas ir pretrunā ar dzīvojamās telpas īres līgumu, kuru abas puses noslēgušas 1999. gada 12.

augustā, un kurā rakstveidā noteikts īres maksas apmērs Ls 15 mēnesī. Līgumu parakstījušas abas puses. Neapspriežot pretprasību, kurā apgalvots, ka prasītāja pieprasījusi nepamatotus maksājumus, nav iespējams risināt jautājumu par īres maksas apmēru un likuma „Par dzīvojamās telpas īri” 28.<sup>2</sup> panta piemērošanu.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

### **n o s p r i e d a**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004.gada 21.oktobra spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai tai pašai tiesai apelācijas kārtībā.

Atmaksāt M.B. drošības naudu Ls 50 (piecdesmit latus).

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

R.Krauze

Senators

R.Namatēvs

Senatore

M.Zāgere