



Prasība pamatota ar atsauci uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 2.punktu.

2003.gada 21.oktobrī prasība papildināta ar prasījumu par īres tiesisko attiecību izbeigšanu (66.lpp.), to pamatojot ar atsauci uz Civillikuma 1652. un 1653.pantu.

Z.B. 2003.gada 12.novembrī iesniegusi pretprasību, kurā lūgusi atzīt par nepamatotiem SIA „Vīlande” īres maksas un komunālo (pamatpakalpojumu) aprēķinus par laika periodu no 2002.gada 1.jūnija līdz 2003.gada 1.aprīlim Ls 281,32 apmērā, uzliekot pienākumu SIA „Vīlande” izdarīt pārrēķinu par šo summu (70.lpp.).

Ar Rīgas Ziemeļu rajona tiesas 2004.gada 29.aprīļa spriedumu Z.B. pretprasība noraidīta, SIA „Vīlande” prasība apmierināta.

Lietu izskatījusi sakarā ar E.B. un Z.B. apelācijas sūdzību, ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2005.gada 11.aprīļa spriedumu SIA „Vīlande” prasība pret E.B. un Z.B. par maksājumu parāda piedziņu, īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa noraidīta.

Apmierinot pretprasību, tiesa uzlikusi par pienākumu SIA „Vīlande” izdarīt īres un komunālo maksājumu pārrēķinu par Z. un E.B.lietojumā esošajām dzīvojamām telpām Rīgā, Vīlandes ielā (..) esošajā dzīvoklī (..) par laiku no 2002.gada 23.maija.

Tiesas prasības noraidīšanu un pretprasības apmierināšanu pamatojusi ar atsauci uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 40. un 41.panta noteikumiem.

Kasācijas sūdzībā SIA „Vīlande” lūdz atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2005.gada 11.aprīļa spriedumu un lietu nodot jaunai izskatīšanai. Kasators norāda, ka tiesa piemērotās procesuālo un materiālo tiesību normas iztulkojusi nepareizi, nav piemērojusi tās tiesību normas, kādas vajadzēja piemērot. Uzskata, ka nav loģiska saistība, respektīvi, ir pretruna starp sprieduma motīvu un rezolutīvo daļu, ka sprieduma rezolutīvajā daļā SIA „Vīlande” uzliktais pienākums izdarīt īres un komunālo maksājumu pārrēķinu neatbilst Civilprocesa likuma 197.pantam un likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 41. un 50.pantam, jo šāda satura rezolutīvā daļa neatrisina pušu starpā esošo strīdu par īres un pakalpojumu maksas apmēru un pat pārsniedz pretprasībā norādīto prasījuma apjomu.

Senāts u z s k a t a, ka tiesas spriedums, ar kuru noraidīta SIA „Vīlande” prasība, atstājams negrozīts, bet daļā par pretprasības apmierināšanu atceļams un šajā daļā lieta nododama jaunai izskatīšanai.

Tiesas konstatējusi, ka dzīvojamai mājai Rīgā, Vīlandes ielā (..) nav nodrošināti elementāri ekspluatācijas noteikumi, ka iepriekšējais mājas apsaimniekotājs un izīrētājs sakarā ar nespēju nodrošināt normālu mājas ekspluatāciju un īres līgumā paredzētos

pakalpojumus atbildētājus bija atbrīvojis no īres maksājumiem, ko apstiprina arī a/s „Nira Fonds” 1996.gada 6.februāra kā mājas apsaimniekotāja vēstule (45.lpp.).

Z.B.( dzimusi 1938.gadā) un E.B. aizņem strīdus dzīvokli uz īres līguma pamata ilgstoši, praktiski no dzimšanas.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> panta pirmās daļas 2.punktā noteikts, ka izīrētājs nodrošina dzīvojamo māju (dzīvojamo telpu) ar visiem tās piederumiem tādā stāvoklī, lai īrnieks varētu dzīvojamo māju (dzīvojamo telpu) lietot un iegūt no tās visu to labumu, kādu viņam saskaņā ar dzīvojamās telpas īres līgumu ir tiesības saņemt. Minētā panta otrā daļa nosaka, ka izīrētājs nodrošina dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) uzturēšanu atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajām būvniecības un higiēnas prasībām, kā arī veic dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) kapitālo remontu.

Apelācijas instances tiesa secinājusi, ka dzīvojamās mājas Rīgā, Vīlandes ielā (..) stāvoklis, salīdzinot ar 1996.gadu, nav uzlabots, bet pasliktinājies. SIA „Vīlande” lietai pievienojusi Rīgas pilsētas būvvaldes 2003.gada 14.novembra atzinumu, ka dzīvojamā māja Rīgā, Vīlandes ielā (..) ir fiziski un morāli novecojusi, to nepieciešams renovēt (166.lpp.). Arī SIA „Vīlande” norādījusi, ka dzīvojamā māja Rīgā, Vīlandes ielā (..) (celta kā īres nams 1899./1900.gados) ir tāda, kurai neatliekami veicama tās renovācija ar visu bojāto būvkonstrukciju un inženiertīklu nomaiņu, jo daļa no ēkas ir pat avārijas stāvoklī (163./164., 167./168.lpp.).

Pie šādiem tiesas konstatētajiem faktiskajiem apstākļiem, piemērojot likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 40.panta noteikumus, prasība noraidīta kā par maksājumu parāda piedziņu, tā par īres tiesisko attiecību izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa, un šajā daļā tiesas spriedums atstājams negrozīts.

Tiesas spriedums daļā, ar kuru apmierināta pretprasība, atceļams un šajā daļā lieta nododama jaunai izskatīšanai, jo tas ir nekonkrēts, neatbilst Civilprocesa likuma 197.panta pirmajai daļai un daļēji ir pretrunā ar tiesas spriedumu par maksājumu parāda (SIA „Vīlande” norādītā apmērā) noraidīšanu, kādā saistībā likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 41.panta piemērošana, kas nosaka, ka izīrētāja pienākums ir pārrēķināt dzīvojamās telpas īres maksu un maksu par pakalpojumiem, ja dzīvojamās telpas lietošana un pakalpojumi nav nodrošināti atbilstoši dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumiem, kā arī dzīvojamās mājas (dzīvojamās telpas) tehniskās ekspluatācijas noteikumiem, nav iespējama.

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 2005.gada 11.aprīļa spriedumu daļā, ar kuru apmierināta pretprasība, atcelt un lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā;

pārējā daļā tiesas spriedumu atstāt negrozītu;

atmaksāt SIA „Vīlande” drošības naudu Ls 50 (piecdesmit).

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

R. Namatēvs

Senators

I.Fridrihsons

Senatore

E.Vernuša