

SPRIEDUMS
LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ

Liepājā 2011.gada 4.jūlijā
Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesas sēdes priekšsēdētāja A.KLAIŠE
un tiesneses V.RAMBA un R.VĪVA
ar sekretāri G.JURĶI
piedaloties prasītājas pārstāvei Argitai Jaunsleinei, atbildētājam
, atbildētājam pilnvarotajam pārstāvim
un atbildētājam
izskatīja atklātā tiesas sēdē civillietu Pāvilostas novada
pašvaldības prasībā pret
un par īres attiecību izbeigšanu
un izlikšanu no dzīvojamām telpām, ierādot citas dzīvojamās telpas
sakarā ar Pāvilostas novada pašvaldības iesniegto apelācijas sūdzību
par Liepājas tiesas 2010.gada 17.maija spriedumu.

Tiesas sēdē tiesas kolēģija

konstatēja

2004.gada 6.augustā Pāvilostas novada pašvaldība (pirms
nosaukuma maiņas Pāvilostas pilsētas un Sakas pilsētas dome) (turpmāk
- prasītāja) cēlusi prasību Liepājas tiesā pret (turpmāk -
atbildētāja) un (turpmāk - atbildētājs) par īres attiecību
izbeigšanu pēc izīrētāja iniciatīvas, izliekot īrnieku kopā ar ģimenes
locekļiem un ierādot citu dzīvojamo telpu. Prasība pamatota uz
Civillikuma 2166., 2171.panta 2.punktu, likuma „Par dzīvojamo telpu
īri” 3., 5., 28.5.pantiem, MK noteikumiem Nr.610

, 2002.gada 12.februāra
Ministrijas ar rīkojumu Nr. _____ apstiprinātām

punktu.

Prasībā norādīts, ka 1993.gada 16.septembrī starp _____
un atbildētāju noslēgts īres līgums,
saskaņā ar kuru un viņas bērniem
un uz laiku līdz 1994.gada
16.septembrim izīrētas telpas
, 76,6 m² platībā, kā arī atļauts izmantot ¼ daļu
malkas šķūņa. Beidzoties īres līguma termiņam atbildētāja ar ģimeni
telpas neatbrīvoja, lai gan jauns īres
līgums noslēgts netika. Kopš 1994. _____ gada, saskaņā ar Pāvilostas

pilsētas domes lēmumu, ekā . izvietota
 Prasītāja norāda, ka līdz pieteikuma
 iesniegšanai tiesā nebija aktuāla
 nepieciešamība pēc atbildētāju lietošanā esošo telpu izmantošanas,
 prasītājs necēla iebildumus pret šo telpu izmantošanu
 ģimenes vajadzībām. Saskaņā ar ēkas
 inventarizācijas lietu, nevienai no telpām nav
 piešķirts dzīvojamo telpu statuss. Prasītāja norāda, ka saskaņā ar MK
 noteikumiem Nr.610

punktu, Ministrijas 2002.gada 12.februāra
 rīkojumu Nr. punktu, ir noteikta platība ne mazāk kā 4 m²

un . Norāda, ka jau
 kopš 2002.gada beigām nevar

nodrošināt ar iepriekš norādītajām telpām, sakarā ar ko ir
 radusies neparedzēta nepieciešamība lietot atbildētāju aizņemtās telpas
 vajadzībām, uz ko ir norādījusi gan

Valsts darba inspekcija, Liepājas zonālais valsts arhīvs, Valsts sanitārā
 inspekcija un Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests, kā arī
 akreditācijas komisija. Saskaņā ar inventarizācijas lietu, atbildētāju
 lietotajām telpām nav piešķirts dzīvojamo telpu statuss. Prasība pamatota
 uz Civillikuma 2166. un 2171.pantiem, kā arī uz Civilprocesa likuma
 5.panta piekto daļu, kas nosaka, ja nav likuma, kas regulē strīdīgo
 attiecību, tiesa piemēro likumu, kurš regulē līdzīgas tiesiskās attiecības.
 Līdz ar to, konkrētam gadījumam piemērojama tiesību analogija, tanī
 skaitā arī likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ pants, kurš paredz
 izīrētājam tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ierādot citu
 līdzvērtīgu dzīvojamo telpu, ja izīrējamā dzīvojamā telpa atrodas
 denacionalizētā vai likumīgam īpašniekam atdotā dzīvojamā mājā un tā
 ir nepieciešama māju atguvušajam īpašniekam.

2005.gada 9.martā prasītāja iesniegusi prasības pieteikuma
 grozījumus, lūdzot papildus pieaicināt lietā atbildētāju
 . Grozījumos norādīts, ka pārrakstīšanās kļūdas dēļ sākotnēji iesniegtā
 prasības pieteikumā kā atbildētājs nav norādīts , jo arī viņš
 kopš 1994.gada 16.septembra ir pierakstīts un dzīvo

un ir atbildētājas ģimenes loceklis. Norāda,
 ka 2002.gada 10.decembrī ierakstītā vēstulē paziņots atbildētājiem, ka
 2003.gada 1.martā izbeidzamas ar atbildētājiem pastāvošās īres
 attiecības par telpām ierādot citu
 līdzvērtīgu dzīvojamo telpu . Atbildētāji
 labprātīgi nav atbrīvojuši telpas.

2006.gada 21.decembrī prasītāja iesniegusi prasības pieteikuma
 grozījumus, lūdzot papildus pieaicināt lietā atbildētājus un

izbeigt ar atbildētājiem pastāvošās īres attiecības; izlikt atbildētājus kopā ar ģimenes locekļiem no telpām

ierādot citu līdzvērtīgu
ar

dzīvojamo telpu
kopējo platību 72 m².

2008.gada 22.septembrī prasītāja iesniegusi prasības pieteikuma grozījumus, lūdzot papildus pieaicināt lietā atbildētāju, kurš lietas izskatīšanas laikā ir kļuvis pilngadīgs; izbeigt ar atbildētājiem pastāvošās īres attiecības; izlikt atbildētājus kopā ar ģimenes locekļiem no telpām.

, ierādot citu līdzvērtīgu dzīvojamo telpu

(40,5 m²) un (30,79 m²).

2010.gada 12.martā prasītāja iesniegusi prasības pieteikuma papildinājumus, norādot, ka papildina prasības lūgumu daļu, jo 2010.gada 5.martā atbildētāja

ir deklarējusi arī savu nepilngadīgo bērnu

Ar Liepājas tiesas 2010.gada 17.maija spriedumu Pāvilostas novada domes prasība pret

par īres attiecību izbeigšanu,

atbildētāju un kopā ar viņiem dzīvojošo personu izlikšanu no telpām, ierādot citas dzīvojamās telpas, noraidīta. No Pāvilostas novada domes par labu piedzīti izdevumi par liecinieku uzaicināšanu Ls 6, par labu izdevumi par liecinieka uzaicināšanu Ls 3 un izdevumi par advokāta pakalpojumiem Ls 59. No Pāvilostas novada domes valsts labā piedzīti izdevumi par pavēstu piegādāšanu Ls 38,81.

Tiesa spriedumā konstatējusi, ka lietā nav strīds, ka pamatojoties uz 1993.gada 16.septembrī starp un noslēgto īres līgumu, atbildētājas ģimene dzīvošanai lieto telpas, 76,6 m² platībā līdz 1994.gada 16.septembrim. Tiesa atzinusi par pierādītu īres tiesisko attiecību pastāvēšanas faktu, neskatoties uz to, ka pēc 1994.gada 16.septembra īres līgums nav ticis noslēgts rakstveidā (Civillikuma 1488.panta pirmā daļa, 2124.pants). Īres līgums paredzējis, ka atbildētāji apņemas atbrīvot aizņemtās telpas pēc pirmās, ģimenes sastāvam atbilstošas, labiekārtotas apdzīvojamās platības piešķiršanas. Tiesa vērtējusi, vai prasot atbildētāju izlikšanu no dzīvokļa, norādot, ka īres līguma termiņš ir beidzies, no prasītājas puses ir izpildīts minētais īres līguma punkts. Tiesa norādījusi, ka saskaņā ar MK noteikumiem Nr.925 no 2004.gada 16.novembra „Noteikumi par Liepājas rajona Sakas novada izveidošanu” izveidots Sakas novads, kurā apvienota Pāvilostas pilsēta un Sakas pagasts. Tādējādi novadu reformas rezultātā izveidota Pāvilostas novada dome. Tiesa konstatējusi, ka no Sakas novada domes 2007.gada 30.augusta lēmuma Nr.8, redzams, ka Pāvilostas pilsētā nav

dzīvokļa, kas būtu ne mazāk labiekārtots un tai pat laikā, līdzvērtīgs platības apmērā. Pie šiem apstākļiem, atbildētāju ģimenei, kurā bez vecākiem uz to brīdi ir pilngadīgi un nepilngadīgi bērni, tiek piedāvāti dzīvokļi (40,5 m²) un (30,79 m²)

norādot, ka tie ir labiekārtoti (centrālā apkure, ūdens, kanalizācija). 2009.gada 29.oktobrī papildus minētajiem dzīvokļiem tiek piedāvāts dzīvoklis (36,1m²). Sīkāks dzīvokļu stāvokļa raksturojums (vai nepieciešams remonts, cik aptuvenās remonta izmaksas, izvietojums ēkā) nav iesniegts. Tiesa secinājusi, ka prasītāja nav izpildījusi īres līgumā paredzēto pienākumu. Tiesa piekritusi atbildētājas argumentiem, ka pašvaldība, piešķirot trīs atsevišķas dzīvojamās telpas vienas vietā, uzliek atbildētāju ģimenei nepamatoti lielu finansiālu slogu, jo trīs labiekārtotu dzīvokļu remonts un uzturēšana prasa lielus līdzekļus, kuru atbildētāju ģimenei nav. Tiesa uzskatījusi, ka minētos apstākļus prasītāja nav izvērtējusi un ņēmusi vērā, izlemjot jautājumu par citas dzīvojamās telpas ierādīšanu atbildētāju ģimenei. Tiesa norādījusi, ka vērā ņemama ir atbildētāju norāde, ka pašvaldība nepamatoti iejaucas atbildētāju personīgajās lietās, šķirot atbildētāju ģimeni un liekot pret atbildētāju gribu sadalīt ģimenes locekļus pa atsevišķiem dzīvokļiem. Tiesa konstatējusi, ka strīda izšķiršanai piemērojamas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas, kuru 28.pants nosaka, ka dzīvojamās telpas īres līgumu (īres attiecības) pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā. Tiesa uzskatījusi, ka, konkrētajā situācijā, nav pamata uzskatīt, ka ir piemērojami Civilprocesa likuma 5.panta piektās daļas nosacījumi, kas nosaka, ja nav likuma, kas regulē strīdīgo tiesisko attiecību, tiesa piemēro likumu, kurš regulē līdzīgas tiesiskās attiecības, bet ja tāda likuma nav, vadās pēc tiesību vispārējiem principiem un jēgas, jo starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības un šī strīda risināšanai piemērojamas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas (likuma 1.pants). Prasītāja norādījusi, ka telpas nepieciešamas vajadzībām, bet tiesai nav iesniegti pierādījumi, ka ēka, kurā atrodas strīdus telpas, ir denacionalizēta vai ir atgriezta tās likumiskajam īpašniekam (vai viņa mantiniekam), līdz ar to, nav pamata piemērot likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.5.panta nosacījumus. Tiesa norādījusi, ka nav pamata piemērot Civillikuma 2171.panta nosacījumus, kā to norādījusi prasītāja, jo minētais pants nav attiecināms uz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, jo to regulē speciāls likums - likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Tiesa konstatējusi, ka izīrējot dzīvojamās telpas puses līgumā paredzējušas blakus nosacījumu, ka īrnieks telpas atbrīvo pēc pirmās, ģimenes sastāvam atbilstošas, labiekārtotas apdzīvojamās platības piešķiršanas, kas ilgstoši

no prasītājas puses nav ticis risināts, lai telpas nepieciešamības gadījumā būtu izlietojamas vajadzībām. Arī tiesas sēdē minētā līguma nosacījuma izpildīšana nav pierādīta. Bez tam, tiesa secinājusi, ka nav izpildītas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ panta otrās daļas prasības attiecībā uz atbildētāju rakstveida brīdināšanu par īres līguma izbeigšanu, jo nav brīdināti visi atbildētāju ģimenes locekļi. Īrnieka ģimenes locekļiem ir tiesības pirms prasības celšanas tiesā būt informētiem par īres līguma izbeigšanas apstākļiem, dodot viņiem iespēju izvērtēt un pieņemt prasītājas piedāvājumu ievietoties citā dzīvojamā telpā. Daļa no atbildētāju ģimenes locekļiem uz brīdinājumu izsūtīšanas brīdi un , bija nepilngadīgi un pēc pilngadības sasniegšanas, kad viņi ir ieguvuši tiesības paši izlemt jautājumu par savu dzīves vietu, arī tad nav pienācīgā kārtā brīdināti par īres līguma izbeigšanu, kas arī ir pamats prasību noraidīt. Tiesa atstājusi bez ievēribas prasītājas norādi, ka atbildētāji par dzīvokli maksā nesamērīgi zemu īres maksu, jo jautājums par īres maksas noteikšanu un paaugstināšanu pašvaldībai piederošajās telpās ir tās kompetence. Prasītājas pārstāve nav noliegusi, ka atbildētāji nav parādā par telpu īri un maksā īres līgumā noteikto īres maksu. Tiesa konstatējusi, ka īres līgumā atrunāts, ka īres maksas maiņas gadījumā iespējama īres maksas paaugstināšana. Tiesa uzskatījusi, ka pats telpu nepietiekamības fakts vajadzībām nav pietiekoši pierādīts, jo no iesniegtajiem dokumentiem nav redzams, ka dienesti un komisijas norādītu uz brīvu telpu neesamību ēkā. Savukārt atbildētāja tiesas sēdē norādījusi uz brīvu telpu esamību un telpu nelietderīgu izmantošanu kā arī uz to, ka ir filiāle un tādējādi, kopējā platība ir 252,5 m².

Tiesa norādījusi, ka prasītājas pārstāve norādījusi, ka trūkst 7 telpas, neskatoties uz to, lietas izskatīšanas laikā nav iesniegti pierādījumi, ka atbildētāju ģimenes izlikšana no telpām atrisinātu minēto problēmu un kā atbrīvotās telpas paredzēts izmantot. Tiesa sīkāk nav analizējusi pierādījumus, kurus iesniegusi prasītāja, lai pierādītu strīdus telpu nepieciešamību vajadzībām, jo prasība noraidāma tādēļ, ka nav ievērota likumā „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ panta otrā daļā paredzētā pirmstiesas brīdināšanas kārtība un apstākļi, ka speciālās tiesību normas – likums „Par dzīvojamo telpu īri” - neparedz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu (konkrētajā gadījumā īres attiecību izbeigšanu), īrnieka izlikšanu uz tiem pamatiem, ka strīdus telpas nepieciešamas pašam izīrētājam.

Apelācijas sūdzību par Liepājas tiesas 2010.gada 17.maija spriedumu iesniegusi prasītāja Pāvilostas novada pašvaldība, lūdzot izskatīt lietu pēc būtības un izbeigt ar atbildētājiem pastāvošās īres attiecības par telpām

ar kopējo platību 76,6 m²; izlikt atbildētājus kopā ar ģimenes locekļiem no telpām

dzīvojamās telpas m² un ierādot vietā citas līdzvērtīgas ar kopējo platību 40,5 ar kopējo platību 30,79 m² vai dzīvokli ar kopējo platību 36,10 m², piedzenot no

atbildētājiem par labu Pāvilostas novada pašvaldībai visus tiesāšanās izdevumus.

Apelācijas sūdzībā norādīts, ka Liepājas tiesas spriedums nav pamatots, jo Liepājas tiesa nav pilnvērtīgi un vispusīgi izvērtējusi visus prasītājas iesniegtos pierādījumus, kā arī nepareizi piemērojusi un tulkojusi atsevišķas speciālo tiesību normas, vienlaicīgi nepamatoti piemērojot atsevišķas vispārējās un speciālās materiālo tiesību normas.

1) tiesa nepamatoti un sašaurināti kā galveno prasības noraidīšanas pamatu norādījusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.pantu, kā arī nepamatoti noraidīta Civillikuma 2171.panta piemērošana, kas nosaka īres attiecības izbeigšanas pamatus, kas ir galvenais prasītājas celtās prasības pamats. Tiesa spriedumā atzinusi, ka lai gan juridiskais statuss strīdus telpām dažādos laika periodos sagatavotajās inventarizācijas lietās noteikts dažāds, atbildētāji strīdus telpas izmanto kā dzīvojamās telpas, neskatoties uz to, ka pēc 1993.gada 16.septembra, beidzies starp pusēm noslēgtais līgums un puses nav vienojušās par tā termiņa pagarināšanu, starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības. Nav strīda par to, ka pati ēka

no 1952.gada ir nedzīvojama māja, kuras galvenais lietošanas veids ir un šobrīd atkal . Uz 2010.gada 19.maiju nekustamais īpašums , kas sastāv no zemes gabala 968 m² platībā un uz zemes gabala esošās un šķūņa ir reģistrēts Liepājas zemesgrāmatā.

Pie šādiem apstākļiem pati tiesa atzīst, ka pušu starpā pastāvošās līgumiskās attiecības neatbilst klasiska dzīvojamās telpu īres līguma attiecībām, bet drīzāk nedzīvojamo telpu īres attiecībām. Uz to norāda arī 1993.gada 16.septembrī noslēgtā līguma 6.punkts, ka apņemas atbrīvot aizņemtās telpas pēc pirmās ģimenes sastāvam atbilstošās, labiekārtotās apdzīvojamās platības piešķiršanas. Prasītāja nepiekrīt tiesas atziņai, ka šajā gadījumā, kad starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības un pēdējā noslēgtajā līgumā, puses vienojušās par konkrētiem apstākļiem, pie kuriem atbildētājiem aizņemtās telpas ir jāatbrīvo, prasītāja atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 1.pantam nepamatoti lūgusi piemērot Civillikuma 2171.panta 2.punktu. Apelatore norāda, ka likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 5. un 6.pants paredz, ka dzīvojamās telpas īres līgumu izīrētājs un īrnieks slēdz rakstveidā un gadījumā, ja puses to noslēdz uz noteiktu laiku, līgumam beidzoties,

īrnieka pienākums ir atbrīvot telpas. Tas fakts, ka puses, beidzoties līguma termiņam, nav rakstiski vienojušās par jauna termiņa noteikšanu, nav pamats, lai atzītu, ka puses vienojušās par beztermiņa līgumattiecībām.

2) apelatore nepiekrīt tiesas secinājumam, ka prasītāja ierādītie dzīvokļi (40,5 m²) un

(30,79 m²) un

(36,1 m²) neatbilst 1993.gada

16.septembrī noslēgtā līguma 6.punktā minētajiem kritērijiem – atbildētāju ģimenes sastāvam atbilstošas un labiekārtotas apdzīvojamās platības. Uzskata, ka tiesas norādītie argumenti, kas kalpo par pamatu šādam tiesas secinājumam neiztur kritiku, jo tieši pretēji tiesas secinājumam, visi kritēriji atbilst līguma 6.punktam, jo 3 atsevišķi dzīvokļi pie ģimenes sastāva, kurā deklarēti vecāki ar pilngadīgiem bērniem un nepilngadīgu bērnu, kā arī

nepilngadīgo bērnu, ir atzīstama par sastāvam

atbilstošu dzīvojamo platību, jo visi piedāvātie dzīvokļi ir labiekārtoti (centrālā apkure, ūdens, kanalizācija). Pēc apelatores rīcībā esošās informācijas no 2009.gada 31.augusta savu dzīves vietu ir deklarējis

. Bez tam, tiesai šajā gadījumā bija jāvadās un jāpiemēro likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.³ panta nosacījumi, kurā doti skaidri kritēriji tam, kas ir līdzvērtīga dzīvojamā telpa. Apelatore uzskata, ka tiesa nepamatoti izraudzījusies savus kritērijus, kas nav minēti iepriekš nosauktajā pantā. Tiesa nav analizējusi un devusi savu vērtējumu Sakas novada domes 2007.gada 30.augusta lēmumam Nr.27 un 2009.gada 29.oktobra lēmumam, kurā izvērtēti visi apstākļi un kritēriji un konstatēts, ka izvēloties visus 3 vai 2 no atbildētājiem piedāvātajiem dzīvokļiem, viņiem pilnībā tiek nodrošināta šī brīža dzīvojamām telpām līdzvērtīgas telpas ar līdzvērtīgu platību. Pie kam atbildētāju ģimenes locekļi ir pilngadīgi, kā rezultātā atbildētāju ģimenei var ierādīt arī atsevišķus dzīvokļus.

3) tiesa nepamatoti kā vēl vienu prasības noraidīšanas pamatu norādījusi apstākli, ka prasītāja atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ panta otrai daļai nav ievērojusi pirmstiesas brīdināšanas kārtību. Tiesa secinājusi, ka nav strīda par to, ka prasītāja 2001.gada 9.novembrī izsniegusi uzteikumus par īres attiecību izbeigšanu

ar un tajā laikā vēl vienam pilngadīgajam

ģimenes loceklim – Pārējie ģimenes locekļi, kuri deklarēti minētajās telpās – un uz prasības

celšanas brīdi vēl bijuši nepilngadīgi. Apelatore vērs uzmanību, ka gan uzteikumos, gan prasības pieteikumā ticis norādīts, ka telpas atbrīvojamās kopā ar visiem nepilngadīgajiem ģimenes locekļiem. Tā kā

lietas izskatīšanas laikā kļuvis pilngadīgs un

2005.gada 18.februārī deklarējusi savu dzīves vietu šajās telpās,

arī viņi pieaicināti lietā kā atbildētāji, attiecīgi grozot prasību. Apelatore uzskata, ka gadījumā, ja ģimenes locekļi kļūst pilngadīgi vai deklarējas strīdus telpās jau pēc prasības celšanas, tad atsevišķa pirmstiesas brīdinājuma izsniegšana vairs nav nepieciešama, jo lieta jau ir tiesā, bet konkrētie pilngadīgie ģimenes locekļi lietā pieaicināmi kā atbildētāji ar visām Civilprocesā paredzētajām tiesībām un pienākumiem.

4) apelatore uzskata, ka tiesas atziņa, ka telpu nepietiekamības fakts vajadzībām nav pietiekoši pierādīts, nav pamatots un likumīgs, jo konkrētajā lietā ir strīds par telpu nepieciešamību vajadzībām, kas ir un likumdevējs ir noteicis gan kārtību, gan institūciju, gan kritērijus, kas šādu vērtējumu izdara. Tas regulēts MK noteikumu Nr.613

24.punktā, kā arī 29.punktā. Apelatore vērs tiesas uzmanību uz to, ka telpu nepietiekama nodrošinājuma dēļ 2005.gadā akreditācijas termiņš samazināts no 6 uz 3 gadiem. Norāda, ka katru akreditācijas reizi, tiek aizrādīts par telpu nepietiekamu nodrošinājumu un uzlikts par pienākumu to atrisināt.

Apelatore uzskata, ka konkrētajā situācijā ģimenes intereses jāsamēro ar Pāvilostas novada iedzīvotāju un interesēm.

2010.gada 6.septembrī atbildētāja iesniegusi tiesā paskaidrojumus par apelācijas sūdzību norādot, ka Pāvilostas novada pašvaldības prasību un apelācijas sūdzību neatzīst un lūdz atstāt spēkā pirmās instances spriedumu. Atbildētāja paskaidro, ka gan pirmās instances tiesā, gan apelācijas sūdzībā prasītāja norāda, ka atbildētājiem ir izīrēta neapdzīvojama telpa, nevis dzīvoklis, tādēļ tiesa nepareizi piemērojusi likumu „Par dzīvojamo telpu īri” un nelikumīgi atteikusies piemērot Civillikuma 2171.pantu. Atbildētāja norāda, ka no prasības pieteikuma un apelācijas sūdzības redzams, ka prasītāja par dzīvojamo telpu īres līgumu uzskata tikai tādu līgumu, kura virsrakstā vai tekstā ir vārdi : „Dzīvojamo telpu īres līgums”. Tādējādi prasītājai prioritārs ir līguma nosaukums, nevis tā saturs un jēga. Likumā „Par dzīvojamo telpu īri” nav noteikta definīcija līguma nosaukumam. Likumā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets var būt atsevišķs dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. Līguma būtiskās sastāvdaļas ir noteikumi, kas izsaka darījuma būtību un jēgu, bez kura darījums kā tāds nav saprotams. Starp prasītāju un atbildētāju līgums noslēgts rakstveidā, ir noteikts līguma priekšmets, atrašanās vieta un platība, ir skaidra īres objekta cena un citi noteikumi. Pretēji prasītājas apgalvojumiem nevienā atbildētājai pieejamā dokumentā, kas ir izdots pirms prasītāja uzsāka veikt darbības, lai izliktu atbildētāju no dzīvokļa, nav norādīts dzīvokļa

statuss „nedzīvojamās telpas”. Atbildētāja uzskata, ka prasītāja ar apzinātu rīcību panākusi kļūdainas inventarizācijas lietas izstrādi, kuru LR VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa 2008.gada 14.oktobrī atzinusi par nepamatotu un anulējusi. Nav strīds par to, ka ēka

kopš 1952.gada ir nedzīvojama māja, bet šajā ēkā atrodas dzīvoklis, kuru irē atbildētājas ģimene, tādējādi prasītājas un atbildētājas tiesiskās attiecības regulē likums „Par dzīvojamo telpu īri”, neskatoties uz to, ka dzīvoklis atrodas nedzīvojamā ēkā. Tiesa pareizi ir konstatējusi, ka šobrīd starp prasītāju un atbildētāju pastāv faktiskās dzīvokļa īres attiecības un to pierāda tas, ka atbildētāja un viņas ģimene dzīvo dzīvoklī, norēķinās par īri un komunālajiem maksājumiem un prasītāja šos maksājumus pieņem.

Atbildētāja norāda, ka prasītājas apgalvojumi par dažādu dzīvokļu piešķiršanu atbildētājas ģimenei, norādot, ka tā ir pildījusi līguma 6.punktu un piedāvājusi labiekārtotu apdzīvojamo platību, nav patiesi. No 2002.gada 9.novembra vairākkārtīgi pieņemti lēmumi par dzīvokļiem, kurus piedāvāt atbildētājas ģimenei, vēlāk lēmumi atcelti un tas liecina par to, ka prasītāja tikai meklējusi veidu kā izvairīties no saistībām. Prasītāja nekad nav informējusi atbildētāju un viņas ģimeni par iespējamo dzīvojamās platības maiņu. Par piedāvātajiem variantiem atbildētāja uzzinājusi tikai tiesā. Kā arī prasītāja apelācijas sūdzībā norāda nepamatotu un subjektīvu vērtējumu par atbildētājas ģimenes materiālo stāvokli un to, kā atbildētājas ģimenei būtu izdevīgāk dzīvot. Pirmās instances tiesa ir piekritusi atbildētājas argumentiem, ka prasītāja, piešķirot 3 atsevišķas dzīvojamās telpas viena dzīvokļa vietā, uzliek atbildētājas ģimenei nepamatoti lielu finansiālu slogu, jo 3 dzīvokļu remonts un uzturēšana prasa lielus līdzekļus, kuru atbildētājas ģimenei nav. Pirmās instances tiesa pamatoti norādījusi, ka prasītāja nav izpildījusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.5. panta otrās daļas prasības attiecībā uz atbildētāju rakstveida brīdināšanu par īres līguma izbeigšanu. Apstākļi, ka prasības celšanas brīdī nepilngadīgos atbildētājus pārstāv likumiskie pārstāvji, nenozīmē, ka atbildētāja nepilngadības dēļ drīkst ierobežot viņa civilprocesuālās tiesības saņemt brīdinājumu. Atbildētāja norāda, ka nav skaidrs, kādēļ prasītāja pārsūdzējusi spriedumu daļā par izlikšanu no dzīvokļa, ierādot citas līdzvērtīgas dzīvojamās telpas, ja ir zināms, ka

strīdus dzīvoklī nedzīvo un nav arī tur deklarēts. Tomēr prasītāja ceļot prasību un vairākkārtīgi papildinot to ir ignorējusi faktu, ka dzīvoklī dzīvo kurš dzimis .gadā un visu laiku ir bijis deklarēts strīdus dzīvoklī un nav norādīta arī meita

kura dzimusi .gadā. Tādējādi prasības apmierināšanas gadījumā, tiesas sprieduma izpildes laikā, tiks konstatēts, ka no dzīvokļa izliekami tikai pilngadīgie ģimenes locekļi un ģimene tiks sadalīta, kam

atbildētāja kategoriski nepiekrīt. Bez tam nav skaidra prasītājas atsauce uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.5.panta otro daļu un prasītāja nav iesniegusi nevienu pierādījumu, kas liecinātu par to, ka dzīvoklis atrodas denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā dzīvojamā mājā. Prasītāja nav pierādījusi arī telpu nepietiekamības faktu

vajadzībām. Atbildētāja akcentē, ka

1994.gadā savu darbību uzsāka ēkā, kas bija apgrūtināta ar saistībām pret atbildētājas ģimeni, tādēļ ir prettiesiski izteikt pārmetumus, ka atbildētājas ģimene dzīvo ēkā, kurā vēlas paplašināt darbību. Atbildētāja atzīst, ka viņai ir saistošs līguma 6.punkts par dzīvokļa atbrīvošanu, bet šis punkts uzliek saistības arī prasītājai, kuras nav izpildītas. Tādējādi atbildētāja nevar izpildīt savas saistības kamēr prasītāja neizpildīs savas saistības piedāvāt citu līdzvērtīgu dzīvokli.

2010.gada 6.septembrī identiskus paskaidrojumus iesnieguši atbildētāji un

Paskaidrojumos norādīts, ka Pāvilostas novada pašvaldības prasību neatzīst, lūdz prasību un apelācijas sūdzību noraidīt un atstāt spēkā pirmās instances tiesas spriedumu.

papildus norāda, ka viņš nedzīvo

un nav tur deklarēts, par ko prasītāja ir informēta.

papildus norāda, ka

prasītāja nav izpildījusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ panta otrās daļas prasības attiecībā uz atbildētāju rakstveida brīdināšanu par īres līguma izbeigšanu.

Tiesas sēdē prasītājas- apelācijas sūdzības iesniedzējas Pāvilostas novada pašvaldības pārstāve Argita Jaunsleine uzturēja prasību un apelācijas sūdzību uz tajās minētajiem motīviem papildus paskaidrojot, ka šajā gadījumā nav klasiska risinājuma likuma „Par dzīvojamo telpu īri” izpratnē, jo atbildētāji dzīvo nedzīvojamā ēkā –

Norāda, ka 1993.gada īres līgums bijis noslēgts uz gadu līdz 1994.gada 16.septembrim, jauns līgums nav noslēgts. Norāda, ka no 2002.gada prasītāja piedāvā atbildētājiem dažādus dzīvokļus, bet atbildētājus neviens neapmierina. Paskaidroja, ka pašvaldība nevar ierādīt ģimenei vienotu dzīvojamo platību esošās platības lielumā, jo tāda pašvaldībai nav. Telpas ir nepieciešamas jo akreditācijās regulāri tiek norādīts uz telpu neatbilstību, aizrādījumi saņemti no dažādām uzraugošām iestādēm. Atbildētājiem piedāvātas līdzvērtīgas telpas un likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.³ pants nosaka, kas ir līdzvērtīga dzīvojamā telpa. Īri aptuveni Ls 2 atbildētāji maksā par to strīda nav. Lūdz apmierināt prasību un apelācijas sūdzību.

Atbildētāja pilnvarotais pārstāvis

prasību un apelācijas sūdzību neatzina un papildus paskaidroja, ka līguma 6.punkts skaidri pasaka, ka atbildētāji atbrīvos telpas pēc pirmās

labiekārtotu, līdzvērtīgu telpu piešķiršanas, kas ir ļoti būtisks apstāklis. Prasītāja ir centusies izpildīt līgumu neiedziļinoties būtībā. Prasītājam līdz 1994.gada 16.septembrim bija jāpiedāvā cita labiekārtota platība, bet tas nav izdarīts vēl šobrīd. Tiek piedāvāti trīs atsevišķi dzīvokļi, līdz ar to ģimenei palielinās izdevumi, ko atbildētāji nevar atļauties. Strīdus telpas jau vēsturiski bijis dzīvoklis, tajā pirms tam dzīvojusi atbildētājas vecāku ģimene. Uzskata, ka nav pierādīts, ka viņu lietošanā esošo telpu atbrīvošana atrisina pēc prasītājas teiktā, trūkstošo telpu jautājumu un nav skaidrs, kā vispār tās paredzēts izmantot. Pirmās instances tiesa pareizi norādījusi uz prasītājas kļūdaino likuma normu izpratni. Lūdz prasību un apelācijas sūdzību noraidīt.

Atbildētāja pievienojās pārstāvja teiktajam, lūdzot prasību noraidīt.

Atbildētāja pievienojās pārstāvja teiktajam un nevēlējās neko papildus piebilst.

Atbildētāji un tiesas sēdē neieradās, saņemti iesniegumi ar lūgumu attaisnot viņu neierašanos sakarā ar studijām un izskatīt lietu bez viņu klātbūtnes.

Civillietu tiesas kolēģija, noklausoties procesa dalībnieku paskaidrojumus, uzskata, ka apelācijas sūdzība nav pamatota un prasība ir pilnībā noraidāma.

Liepājas tiesa 2010.gada 17.maija spriedumā pareizi izvērtējusi lietas faktiskos apstākļus un pieņēmusi likumdošanai atbilstošu spriedumu.

No lietas materiāliem redzams, ka pamatojoties uz 1993.gada 16.septembrī starp tās personā un noslēgts īres līgums, saskaņā ar kuru atbildētāju ģimene īrē dzīvojamās telpas 76,6 m² platībā (1.sēj.lp.8). Dzīvokļa īrniece atbildētāja apņēmusies maksāt īri Ls 0,025 par kvadrātmētru ar piebildi, ka mainoties maksai par telpu īri Pāvilostā, iespējama telpu īres paaugstināšana. Līgums noslēgts uz vienu gadu līdz 1994.gada 16.septembrim (līguma 7.punkts).

Nav strīda par to, ka atbildētāju ģimene turpina lietot īrētās telpas ilgstoši arī pēc īres līguma termiņa izbeigšanās, regulāri maksā īres maksu un turpinās īres tiesiskās attiecības. Tādējādi ir pierādītas faktiskās īres tiesiskās attiecības starp pusēm, neskatoties uz to, ka īres līgums rakstiski nav noslēgts un tā termiņš beidzies.

Pušu noslēgtajā īres līgumā īrnieks apņēmis atbrīvot aizņemtās telpas pēc pirmās, ģimenes sastāvam atbilstošas, labiekārtotas apdzīvojamās platības piešķiršanas.

2002.gada 9.novembrī Pāvilostas pilsētas dome paziņojusi atbildētājam un atbildētājam par

nepieciešamību atbrīvot strīdus telpas, jo tās nepieciešamas vajadzībām. Paziņojumos atbildētāju ģimenei piedāvāta cita dzīvojamā telpa (1.sēj.lp.9-12).

No Pāvilostas pilsētas domes izziņas redzams, ka uz 2004.gada 25.augustu strīdus dzīvojamā platībā dzīvesvietu deklarējuši atbildētāji (1.sēj.lp.36).

Lietā nav strīda par to, ka ēkā atrodas Ekspertu komisija, veicot akreditāciju 2005.gadā ir atzinusi, ka līdz 2006.gada janvārim jānodrošina ar nepieciešamām telpām atbilstoši normatīvajiem aktiem, jāierīko (1.sēj.lp.103-106).

2006.gada 26.oktobrī Sakas novada dome nolēmusi ierādīt atbildētāju ģimenei līdzvērtīgu dzīvojamo telpu ar kopējo platību 72 m² (1.sēj.lp.109-111).

2005.gada 18.februārī dzīves vietu deklarējuši atbildētāja (1.sēj.lp.127).

No Valsts sanitārās inspekcijas Liepājas kontroles un uzraudzības daļas 2007.gada 14.aprīļa uzziņas redzams, ka Sakas novada Rīvas ciemā nav centralizētas ūdens apgādes (1.sēj.lp.158).

2007.gada 30.augustā Sakas novada dome atbildētāju ģimenei piedāvājusi līdzvērtīgas dzīvojamās telpas platība 40,5 m²) un (platība 30,79 m²).

2009.gada 29.oktobrī papildus minētajiem dzīvokļiem atbildētājiem piedāvāts dzīvoklis (platība 36,1 m²) (2.sēj. lp.49.-52.). Prasība par atbildētāju ievietošanu trešajā dzīvoklī nav celta.

2008.gada 12.martā veikta akreditācija uz sešiem gadiem, norādot, ka nepieciešamas papildus telpas veiksmīga procesa norisei (2.sēj.lp.5-6). licencēta līdz 2012.gada 31.jūlijam (2.sēj.lp.21).

No 2008.gada 14.oktobra Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas redzams, ka ēkas galvenais lietošanas veids ir ēka un tajā ir 73,9 m² liels dzīvoklis (2.sēj.lp.41).

2009.gada 22.oktobrī veikta apsekošana un komisija konstatējusi, ka telpas ir ļoti noslogotas, nav nevienas noliktavas telpas, nav atsevišķas telpas un labierīcības. Atzīts, ka nepieciešamas telpas, kur dzīvo atbildētāju ģimene (2.sēj.lp.79).

No piedāvāto līdzvērtīgo dzīvokļu un
2011.gada 17.jūnija apsekošanas aktiem redzams,
ka tiem veikts kosmētiskais remonts (3.sēj.lp.46,53).

Prasība pamatota uz likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ pantu, kas paredz, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu un pašvaldība ierāda īrniekam un viņa ģimenes locekļiem citu līdzvērtīgu dzīvojamo telpu, ja izīrētā dzīvojamā telpa atrodas denacionalizētā vai likumīgajam īpašniekam atdotā dzīvojamā mājā un ir nepieciešama māju atguvušajam īpašniekam dzīvošanai. Pašvaldība ierāda īrniekam un viņa ģimenes locekļiem citu līdzvērtīgu dzīvojamo telpu gada laikā no īpašnieka pieteikuma saņemšanas dienas.

Prasība pamatota arī ar Civillikuma 2171.panta 2.punktu, kas paredz, ka iznomātājs vai izīrētājs var bez otras puses piekrišanas prasīt līguma atcelšanu, ja iznomātājam vai izīrētājam rodas neparedzēta nepieciešamība lietu pašam lietot.

Tiesas kolēģija uzskata, ka nav piemērojami Civilprocesa likuma 5.panta piektās daļas noteikumi (ja nav likuma, kas regulē strīdīgo tiesisko attiecību, tiesa piemēro likumu, kurš regulē līdzīgas tiesiskās attiecības, bet ja tāda likuma nav, vadās pēc tiesību vispārējiem principiem un jēgas), jo starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības, tādēļ piemērojamas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas (likuma 1.pants).

Tiesiskās attiecības, kas izriet no dzīvojamās telpas īres līguma, ko slēdz izīrētājs un īrnieks, regulē likums „Par dzīvojamo telpu īri”.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 1.panta otrā daļa nosaka, ka īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.

Lietā nav strīda par to, ka starp pusēm pastāv īres tiesiskās attiecības, tādēļ strīda izšķiršanai piemērojamas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” normas.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.pantu dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā.

Tiesas kolēģija uzskata, ka tādējādi strīda izšķiršanā nav piemērojams Civillikuma 2171.panta 2.punkts, jo dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu regulē speciālais likums „Par dzīvojamo telpu īri”.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ pantā izlikšanas pamats attiecas uz denacionalizētajām vai bijušajiem īpašniekiem atdotajām mājām un šādu prasību var apmierināt tikai tanī gadījumā, ja tiek nodibināts, ka dzīvojamā telpa ir nepieciešama māju atguvušajam īpašniekam (viņa mantiniekam) dzīvošanai.

Prasība par atbildētāju izlikšanu celta, jo strīdus dzīvojamās telpas nepieciešamas vajadzībām. Lietā nav pierādījumu, ka ēka

kurā atrodas strīdus telpas, ir denacionalizēta vai ir atgriezta tās likumiskajam īpašniekam (vai viņa mantiniekam), tādēļ nav pamata piemērot likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.⁵ panta nosacījumus.

Puses līgumā bija paredzējušas nosacījumu, ka īrnieks telpas atbrīvo pēc pirmās, ģimenes sastāvam atbilstošas, labiekārtotas apdzīvojamās platības piešķiršanas.

Vērtējot, vai divu labiekārtotu dzīvokļu piedāvāšana atbilst 1993.gada 16.septembrī noslēgtā īres līguma 6.punkta nosacījumam - īrnieks apņemas atbrīvot aizņemtās telpas pēc pirmās, ģimenes sastāvam atbilstošas, labiekārtotas apdzīvojamās platības piešķiršanas, tiesas kolēģija uzskata, ka prasītāja nav izpildījusi īres līgumā paredzēto pienākumu. Piedāvājot vairākus atsevišķus dzīvokļus, kas uzliek atbildētāju ģimenei papildus izdevumus, nevar uzskatīt, ka tiek piedāvāta līdzvērtīga dzīvojamā telpa. Prasības apmierināšanas gadījumā atbildētāju ģimenei būtu jāsadalās un ģimenes locekļiem jādzīvo atsevišķi, atsevišķi maksājot par īri un pamatpakalpojumiem. Divu labiekārtotu dzīvokļu uzturēšana prasa papildus izdevumus.

Prasītājas arguments, ka atbildētāji par dzīvokli maksā zemu īres maksu nav ņemams vērā, jo īres maksas noteikšana pašvaldībai piederošajās telpās ir tās kompetence. Pušu noslēgtajā īres līgumā atrunāta iespēja paaugstināt īres maksu.

Bez tam tiesas kolēģija atzīst, ka telpu nepietiekamības fakts vajadzībām nav pietiekoši pierādīts, jo no iesniegtajiem dokumentiem nav redzams, ka dienesti un komisijas, kuri snieguši atzinumu par telpu nepietiekamību vajadzībām un vienas vai otras atsevišķas telpas iekārtošanai, norādītu uz brīvu telpu neesamību ēkā. Nav iegūti pierādījumi, ka atbildētāju izīrēto telpu izmatošana vajadzībām atrisinātu telpu jautājumu.

Pie šādiem apstākļiem prasība ir pilnībā noraidāma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu no prasītājas par labu atbildētāja piedzenami Ls 6 un par labu Ls 3 par liecinieku uzaicināšanu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 42.panta otro daļu no prasītājas par labu valstij par tiesas pavēstu piegādāšanu piedzenami Ls 17,84.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta trešo daļu no prasītājas par labu atbildētājam piedzenami Ls 59 par advokāta pakalpojumiem.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 97., 193., 430., 432. un 434. pantiem tiesas kolēģija

n o s p r i e d a :

Noraidīt Pāvilostas novada pašvaldības prasību pret _____ un _____ par īres attiecību izbeigšanu, izlikšanu no dzīvojamām telpām _____, ierādot citas dzīvojamās telpas _____.

Piedzīt no Pāvilostas novada pašvaldības, reģistrācijas Nr. 90000059438, par labu _____ personas kods _____, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 6 (seši), par labu _____ personas kods _____, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 3 (trīs), izdevumus par advokāta pakalpojumiem Ls 59 (piecdesmit deviņi) un par labu valstij par tiesas pavēstu piegādāšanu Ls 17,84 (septiņpadsmit lati un 84 santīmi).

Noteikt Pāvilostas novada pašvaldībai desmit dienu termiņu spriedumu labprātīgai izpildei daļā par tiesāšanās izdevumu piedziņu no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā 30 dienu laikā Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senātā, iesniedzot kasācijas sūdzību Kurzemes apgabaltiesā.

Pilns spriedums sastādīts 2011. gada 15. jūlijā.

Priekšsēdētāja /personiskais paraksts/
Tiesneses /personiskais paraksts/
/personiskais paraksts/

A. KLAIŠE
V. RAMBA
R. VĪVA

NORAKSTS PAREIZS
Kurzemes apgabaltiesas
Civillietu tiesas kolēģijas tiesnese

Liepāja 2011. gada 15. jūlijā



[Handwritten signature]
A. KLAIŠE