

34
434

1.80
Neoficiāls izdevums.

#918

Likums par telpu īri

un

tiesu prakse īres lietās

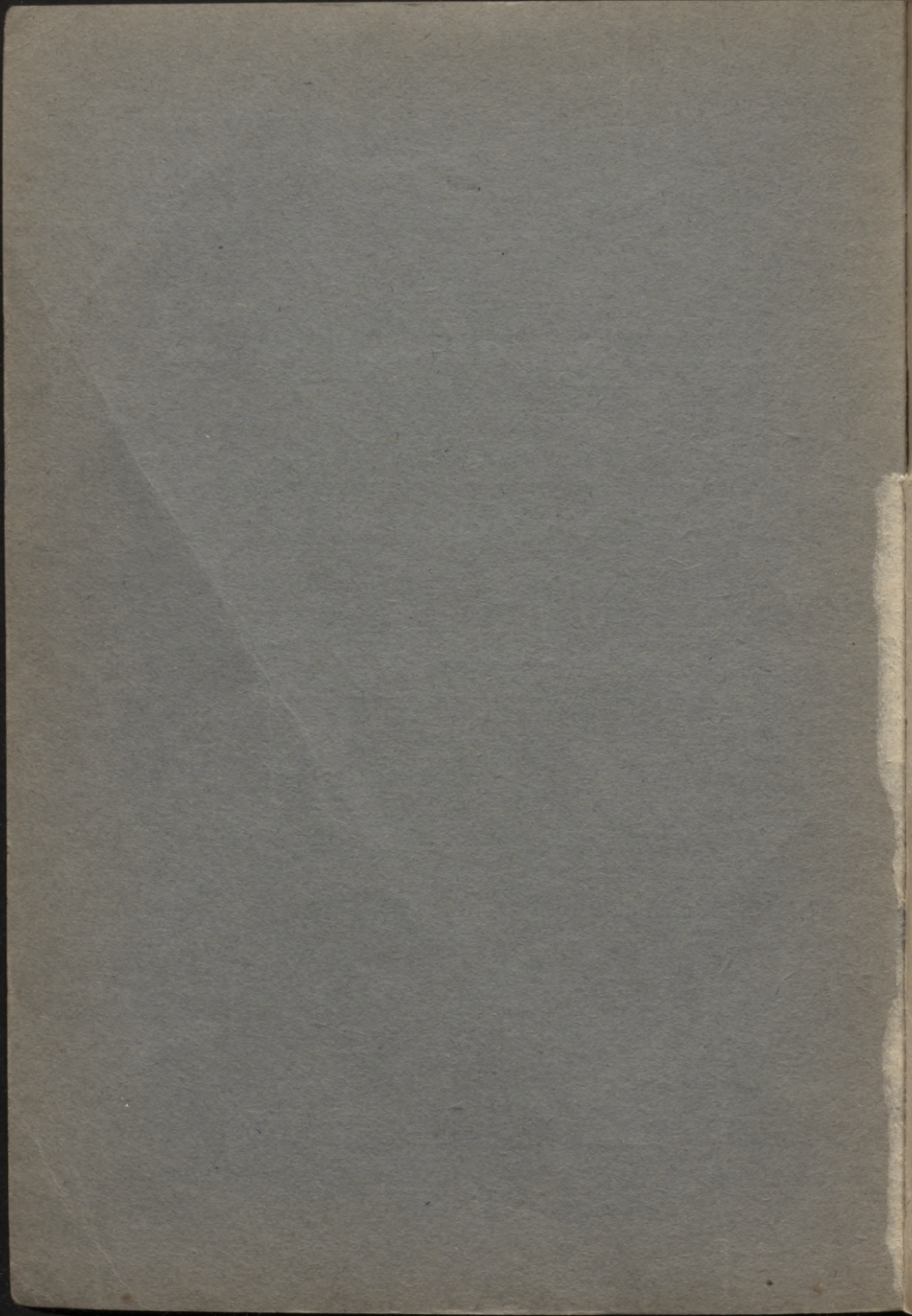
(izvilkumi no Senāta spriedumiem).

Sastādījis

Ires valdes priekšsēdētājs A. Aronietis.

Rīgā, 1930.

Autora izdevums.



L $\frac{34}{434}$ Y

Neoficiāls izdevums.

dubl.

37

Likums par telpu īri

un

tiesu prakse īres lietās

(izvilkumi no Senāta spriedumiem).

Sastādījis

Īres valdes priekšsēdētājs A. Aronietis.

Rīgā, 1930.

Autora izdevums.

L-2
B-1

Satura rādītājs.

	Lapp.
Ievads	3—4
Likums par telpu īri	5—71
I. nodaļa.	
1.—7. p. p. Vispārējie noteikumi	5—13
II. nodaļa.	
8.—20. p. p. Īres valde	13—17
III. nodaļa.	
21.—30. p. p. A. Telpu īrēšana	17—20
31.—36. p. p. B. Izlikšana no telpām	20—56
a. Par izlikšanu vispāri	20—23
b. Par izlikšanu pēc šī likuma at- sevišķiem pantiem	23—56
C. Atpakājielikšana agrāki ienemtās telpās	56—58
IV. nodaļa.	
37.—45. p. p. Īres maksa	58—68
V. nodaļa.	
46.—51. p. p. Centrālā apkurināšana	68—71
Instrukcija pie likuma par telpu īri	72—74
Nozīmīgākie priekš likuma par telpu īri piemērošanas vietējo civīl- un civīlprocesa likumu noteikumi	74—76

Ievads.

Kopš likuma par telpu īri izdošanas ir parādījušies arī vairāki minētā likuma neoficiāli izdevumi ar autoru komentāriem. Vērtīgākais no tiem ir zv. adv. K. Dzelziša 1926. g. izdevums, kurā sakopotī, galvenā kārtā, izvilkumi no Senāta spriedumiem.

Pēdējos gados nācis klāt daudz jaunu Senāta spriedumu, kuriem principiāla nozīme īres lietās un kuŗos Senāts nereti izteicis citādus uzskatus, nekā runā stāvošā likuma komentētāji. Pašlaik tamdēļ grūti orientēties, kāda ir tiesu prakse vienā vai otrā īres tiesību jautājumā. Tie, kam ir iespēja, izmanto senātora F. Konradi un Rīgas apgablt. locekļa A. Valtera vērtīgos izdevumus, kuŗos iespiesti izvilkumi no Senāta Civ. Kas. Dep. spriedumiem, tā tad arī izvilkumi no spriedumiem īres lietās.

Šis grāmatas izdošanas nolūks ir dot iespēju ātri un viegli noskaidrot, ko nosaka likums un kāda ir tiesu prakse vienā vai otrā īres tiesību jautājumā sakarā ar likumu par telpu īri. Viegļākas orientācijas labad ievesti sevišķi virsraksti, blakus tezēm, kuŗiem citādi nekāda juridiska nozīme nav piešķirama.

Tā kā izšķiroša nozīme tiesu prakses nodibināšanā strīdīgos jautājumos ir Senāta spriedumiem, un tā kā neautoritātīvi apsvērumi, ja Senāts vēlāk nostātos uz citāda viedokļa, varētu maldināt lasītājus, tad grāmatā pievesti, ar maziem izņēmumiem, tikai izvilkumi no Senāta spriedumiem, pie kam citātos zem apzīmējuma „Sen.“ jāsaprot Senāta Civīlais Kasācijas Departaments.

Par dažiem likuma par telpu īri pantiem Senāta spriedumu nav, jo par tiem nekādu neskaidrību nav bijis (tā tad arī komentāri nav vajadzīgi). Visbiežāk spriedumos iztirzāts jautājums par īrnieku izlikšanu. Lai labāki varētu sakopot šos materiālus, tad III. nodaļa, kuŗai oficiālā izdevumā ir tikai viens virsraksts „Telpu īrēšana“, sadalīta trijās apakšnodalās ar virsrakstiem „A. Telpu īrēšana“, „B. Izlikšana no telpām“ un „C. Atpakaļielikšana agrāki ieņemtās telpās“. Apakšnodalā „B.“ vēl ievesti nodalījumi: „a. Par izlikšanu vispārī“ un „b. Par izlikšanu pēc šī likuma atsevišķiem pantiem“. Nodalījumā „a.“ ievietoti izvilkumi no spriedumiem, kuŗi attiecas reizē uz vairākiem likuma par telpu īri pantiem un punktiem, vai arī uz vispārējo civillikumu noteikumiem.

Grāmatas beigās iespiesti instrukcija pie likuma par telpu īri un nozīmīgākie priekš minētā likuma piemērošanas vietējo civil- un civilprocesa likumu noteikumi.

Izdevums nepretendē uz kādu pilnību; tas domāts tikai pielietošanai praktiskos nolūkos; materiāli sakopoti vadoties no piedzīvojumiem īres lietu tiesāšanā. Nākotnē domāts izdevumu periodiski papildināt ar jaunākiem Senāta spriedumiem, pielikumu veidā.

27. oktobrī 1930. g.

A. Aronietis.

Likums par telpu īri.

(Publicēts Vald. Vēstn. Nr. 133, 16. jūn. 1924. g.).

I. nodaļa.

Vispārējie noteikumi.

1. pants.

Šis likums attiecas uz izīrējamām telpām pilsētās un miestos, kā:

a) dzīvokļiem, istabām un gultas vietām, ar vai bez pierumiem;

b) telpām, kurās ir savām tiešām vajadzībām izglītības, audzināšanas un labdarības iestādes, slimnīcas, slimo kases un bezpeļņas rakstura biedrības un organizācijas;

c) veikalu, noliktavu, biroju, kantoļu, darbnīcu un aptieku telpām.

Piezīme. Šī likuma 37. un 38. p. p. noteikumi neattiecas uz namiem, kuŗi celti vai izbūvēti pēc 1918. g. 18. novembra, vai kuŗi pēc šī likuma spēkā nākšanas caur kapitālremontiem uz namu īpašnieku rēķina pārvērsti no neapdzīvotiem apdzīvojamā stāvoklī. Par kapitālremontiem uzskatāmi tādi, kuŗu vērtība pārsniedz 25% no nama vērtības.

1. „Likuma par telpu īri (1924. g. lik. krāj. 91. N) pirmais pants, noteicot telpas, uz kuŗām likums „attiecas“, uzskaita tās izsmeloši, bet ne tikai piemēra veidā: likums par telpu īri ir izņēmuma likums un jau tādēļ vien varēja pieturēties vienīgi pie enumerācijas principa, bet ne pie ģenerālklausulas principa.“ (Sen. 1925. g. 30. sept. spr. Nr. 437 Binca pr. l. pr. Rīgas Vācu Amatn. biedribu).
2. „Ja dzīvoklis noīrēts nevis personīgai apdzīvošanai, bet atsevišķu mēbelētu istabu tālākizīrēšanai peļņas nolūkā, profesijas, t. i. tirdznieciska uzņēmuma veidā, tad uz šādiem īres objektiem vīspirms neattiecas 28. p., jo šais gadījumos lieta grozās nevis ap kādas mēbelētas istabas atdalīšanu no dzīvokļa, bet gan ap paša dzīvokļa sadalīšanu atsevišķās mēbelētās istabās un dzīvokļa

Uz kādām telpāmattiecas likums par telpu īri.

Kad dzīvoklis pārvērsts par mēbelētām istabām.

ekspluatēšanu tirdzniecīškos nolūkos...; šai stāvoklī atrodas viesnīcas, mēbelētu istabu uzņēmumi etc.; ... visas šādu uzņēmumu turētāju juridiskās attiecības pret namsaimnieku no vienas puses un pret apakšrniekiem no otras puses apspriežamas vienīgi pēc privātlikuma, bet ne pēc likuma par telpu īri; ar to atkrīt arī īres valdes kompetence aprādītās lietās (lik. 8. p.)." (Sen. 1926. g. 29. apr. spr. Nr. 137, Bētiņš pr. l. pr. Kassano).

Kad telpas izlieto valsts un citu iestāžu vajadzībām.

3. „Ja dzīvokli izīrē vai noīrē un lieto ne kā dzīvokli, bet piem. kā telpas kādu iestāžu vajadzībām, tad jautājums par to, vai uz tādām telpām ir attiecināms likums par telpu īri, vai nē, izšķirams dažādi, atkarībā no tā, vai šādas telpas ir taini „b” pktā uzskaitītās iestādes, vai kādas citas tai neuzskaitītās iestādes. Tikai pirmajā gadījumā uz telpām būtu attiecināms likums par telpu īri; „b” pka skaidrais teksts nemaz neizslēdz arī valsts iestādes, ja vien valsts iestādēm ir „b” pktā paredzētais raksturs; ... pasta un telegrafa iestādes nekādā ziņā nepaiet zem „b” uzskaitītām (pat valsts) iestādēm.“ (Sen. 1925. g. 3. sept. spr. Nr. 284, Pakuļa pr. l. pr. Lizumu.)

Pasta un telegrafa iestādes.

Kad telpas ir izglītības nolūkā (privātskolas).

4. „Ja ... zināmas telpas ir izglītības vai audzināšanas nolūkā, tad no īres līguma izrietošās juridiskās attiecības apspriežamas pēc likuma par telpu īri, pilnīgi neatkarīgi no tā, kas telpas ir, vai publiska, vai privāta iestāde, resp. persona.“ (Sen. 1925. g. 30. sept. spr. Nr. 437, Binca pr. l. pr. Rīgas Vācu Amatn. biedrību.)

Restorāni.

5. „Likuma par telpu īri l. p. „c” pkts attiecināms arī uz restorāna telpām.“ (Sen. 1925. g. 23. pr. spr. Nr. 346 Rīgas Latv. Amatn. Palīdz. biedrības pr. l. pr. Edolfu.)

Pansijas vispāri un pansijas ar ēdamgaldu.

6. „Īres lietas par pansiju telpām, kurās nav piešķaitāmas tirdzniecības uzņēmumiem (veikaliem), ir izņemtas no īres valdes kompetences; minēto lietu katēgorijas piekritība vispārējām tiesu iestādēm netiek grozīta ar to apstākli vien, ka pansijai ir pievienots ēdamgalds, kur bez istabu

irniekiem pusdienu ēd arī citi; ... pie veikaliem restorāni pieder tikai tad un cik tālu viņos atrodas attiecīga tirdznieciskā iekārta, plašākas, attiecīgi ierīkotas telpas, kuŗas nolemtas ēdienu (resp. dzērienu) lielākā izvēlē izgatavošanai un pārdošanai restorāna apmeklētājiem; tādēļ nevis katrs ēdamgalds būtu uzskatāms par veikalu, bet tikai tāds, kas telpu, iekārtas un preču apgrozījuma ziņā būtu pielīdzināms restorānam aprādītā nozīmē.“ (Sen. 1929. g. 7. jūn. spr. Nr. 1247, Puzuls pr. l. pr. A./S. „Morics Feitelbergs“.)

7. „Viesnīcas, sevišķi ja tām pievienoti arī restorāni (traktieri), uzskatāmas par tirdzniecības uzņēmumiem, kuŗiem jāizņem tirdzniecības, bet ne rūpniecības zīme; ... „veikals“ nozīmē taisni pārdošanas vietas, t. i. telpas, kuŗās tirgojas; ... tādā kārtā uzņemtam no viesnīcām ar restorāniem telpām kā veikaliem attiecināms lik. par telpu īri l. p. „c“ pkts.“ (Sen. 1925. g. 14. maija spr. Nr. 255, Ka-diša pr. l. pr. Dreimani.)
8. „Kā viesnīca, tā iebrāucamā vieta, ja vien viņam nav pievienots kāds tirdzn. uzņēmums (restorāns, traktieris u. c.), uzskatāmas gan par peļņu nesošu uzņēmumu, ... bet... ne par tirdzniecības uzņēmumu, t. i. par veikalu, par kuŗu runā lik. par telpu īri l. p. „c“ punktā.“ (Sen. 1926. g. 31. aug./9. sept. spried. Nr. 326, Ilsuma pr. l. pr. Richters.)
9. „Izšķiŗošs ir nevis tas, ka attiecīgam uzņēmumam jāizņem tirdzniecības zīme, bet gan vienīgi tas, vai... uzņēmums raksturojams kā tāds, par kuŗu tieši min pievestais l. p. „c“ pkts; ... 1924. g. 20. decembra likuma par tirdzn. rūpn. nod. (lik. krāj. Nr. 193) 36. pants pat attiecībā uz tirdzn. uzņēmumiem tieši izšķiŗ tirdzn. uzņēmumus, kuŗos „tirgojas ar dažāda veida precēm un tirdzn. uzņēmumus, kuŗos nodarbojas citādi ar viena veida tirdzniecības operācijām“; tikai pie pirmā veida tirdzn.

Traktieri un viesnīcas ar restorānu.

Viesnīcas un iebrāucamās vietas.

Dīvējāda veida tirdzn. uzņēmumi.

Kinematogrāfi, teātri, izstādes.

uzņēmumiem pieder veikals, kā tirdzn. uzņēmums, kur „tirgojas ar dažāda veida precēm“. ... Istenībā kinematogrāfs nemaz nav tirdzn. uzņēmums... Kinematogrāfs, tāpat kā teātri, izstādes, attiecināms uz pelņu nesošām izpriecu iestādēm, par kurām lik. par telpu īri nemaz nerunā; ... apgabaltiesa, atzīstot, ka uz kinematogrāfiem lik. par telpu īri nav attiecināms, nav likumu pārkāpusi.“ (Sen. 1926. g. 15. jūn. spr. Nr. 307, Mintusa pr. l. pr. Gutmani.)

Stallji.

10. „Likuma par telpu īri 25. p. paredz tikai tādu izīrējamo telpu piederumus un labiercības, kuri ir parasti nepieciešami normālām pilsētu un miestu iedzīvotāju vajadzībām, ko nekādā ziņā nevar sacīt par stalli, kurš tiek izlietots cūku turēšanai... Stallis pāriet zem likuma par telpu īri tikai tādā gadījumā, ja stallis būtu izīrēts kopā ar dzīvokli vai veikalu, kā šo telpu tiešais piederums.“ (Sen. 1925. g. 30. sept. spr. Nr. 289 Rožkalna pr. l. pr. Kolektoru.)

Kioski.

11. „Uz kioskiem... nav attiecināms lik. par telpu īri.“ (Sen. 1930. g. 28. marta spr. Nr. 1390 Rīgas pils. pr. l. pr. Kutuzovu.)

Kad par dažāda veida telpām nolīgta viena kopēja īres maksa.

12. „Īres maksa ir īres līguma esenciālā daļa (Priv. lik. 4025., 4038. p. p.) un ja, kaut arī par vairākām miesīgām mantām, ir noteikta viena pati īres maksa, tad īres objekts tomēr — juridiski — ir vienāds; ... ja no divām mantām — kā reālām daļām (Priv. lik. 927. p. 1. piez.) viena ir otras piederums, tad pēdējais padots galvenās mantas juridiskam liktenim (Priv. lik. 557., 550. p. p.); ... šai ziņā izšķirošs vai galvenā manta padota īres likumam, vai vispārējam likumam.“ (Sen. 1926. g. 30. sept. spr. Nr. 276 Gešels pr. l. pr. Bulle.)

13. „Jautājumā par izbūves jēdzienu, īstenībā, izšķirošs ir nevis darbu vairums vai daudzums, bet gan darba raksturs, mērķis, šo darbu attiecība pret to nama daļu, ap kuru lieta sevišķi grozās, t. i. attiecībā uz konkrēto dzīvokli; nams

būtu uzskatāms par izbūvētu arī tad, ja tiktu izbūvēta kaut arī viena daļa, ja vien ar izbūvi ēka no pusbūves vai sabojāta stāvokļa pārvērsta par lietojamu un apdzīvojamu namu, jo līdz kamēr kādā daļā nav novesta pie lietojama stāvokļa, nams paliktu neizbūvēts. (Sen. civ. kas. dep. spried. 1927. g. Nr. 914); tāpēc apgabaltiesai, izspriežot jautājumu par to, vai konkrētā gadījumā izdarītie remontu darbi uzskatāmi par izbūves darbiem, bija vispirms jākonstatē, kādā stāvoklī nams atradies pirms šādu darbu izpildīšanas, un kādā tas izrādījies pēc tās (sk. Sen. civ. kas. dep. spried. 1926. g. 134 Nr.); tomēr apgabaltiesa aprobežojusies ar vienkāršu konstatējumu, ka pēc ekspertu atzinuma namā izdarītie būvdarbi neesot uzskatāmi par nama izbūvi lik. par telpu īri l. p. piez. nozīmē, nenodibinot, kādā stāvoklī nams bijis pirms un resp. pēc minēto darbu izvešanas; ... Senāts savā spriedumā Peles prasības lietā pret Kugrēnu 1925. g. Nr. 514 un citos spriedumos ir devis paskaidrojumu attiecībā uz to, kā ir jāsaprot jēdziens „izbūve“ likuma par telpu īri nozīmē; šis jēdziens, kā tas redzams arī no „Rīgas pils. oblig. noteikumiem par būvēm (§ 11; 1916. g. izdev. l. p. 114)“, ir raksturojams sakarā ar to, ka nama būves darbi sadalās trijos posmos: 1) fundamenta likšanā, 2) pusbūvē (jēlbūvē) — nama pavešanā zem jumta, un 3) nama pabeigšanā ar visiem iekšējiem darbiem; par „izbūvi“ uzskatāmi tādi darbi, kuri uzskaitīti zem 3. pk., t. i. darbi, kuri pārvērš pusbūvi par pabeigtu ēku, pie tam neatkarīgi no tā, vai caur šiem darbiem ir pabeigta ar visiem iekšējiem darbiem pusbūves stāvoklī atrodošās jaunceltā ēka, kuŗa vēl nekad nebija pabeigta, vai arī ēka, kuŗa bija novesta pusbūvei līdzīgā stāvoklī ar kuŗa apstākļiem vai citiem nelaimes gadījumiem... Jautājuma izšķiršanā par to, vai... namā ir tikuši izdarīti izbūves vai kapitālremonta darbi, nespēlē izšķirošu lomu šo izdarīto darbu vērtība, jo izbūvi, kā tas saprotams no augšā ap-

Viena nama daļas izbūve.

Jānodibina nama stāvoklis pirms un pēc darbu izvešanas.

Jaunceltas un nopostītas ēkas izbūve.

Izbūve un investo darbu vērtība.

Izbūves atšķirība no kapitālremonta.

rādītā, no kapitālremonta izšķir vienīgi tas, ka izbūves darbi nepabeigtu un atrodošos pusbūves stāvoklī jauncelamu namu pārvērš par pabeigtu ēku vai arī pārvērš par pabeigtu ēku jau agrāk uzceltu namu, kas caur bojājumiem nonācis pusbūvei līdzīgā stāvoklī, kamēr par kapitālremontu atzīstami tādi darbi, kas gan atjauno ēkas novecojušās vai sabojātās daļas, bet tomēr nepārvērš namu no pusbūves stāvokļa pabeigtā nama stāvoklī. (Sen. civ. kas. dep. spried. 1926. g. 278. Nr.)“ (Sen. 1930. g. 30. janv. spr. Nr. 238 Mailiša pr. l. pr. Hagenu.)

Pārbūve.

14. „Apgabaltiesa, konstatējot, ka atbildētājam piederošā namā, šī nama ceturtā stāvā, kurā tagad atrodas prasītāja ieņemtais dzīvoklis, bijušās izrikojumu vajadzībām ierīkotās trīs lielas zāles tikušas pārtaisītas par dzīvokļiem, saskaņā ar Senāta paskaidrojumiem par nama izbūves jēdziena izpratni lietās Nr. 514./25. u. c., pareizi atzinusi, ka tāda, kāda nama stāva telpu pārbūve nav kvalificējama kā nama izbūve likuma par telpu īri 1. panta piezīmes nozīmē; ...konstatējot šinī gadījumā tikai kāda nama stāva pārbūvi, ...apgabaltiesa pareizi atraidījusi kā lieku ekspertīzes pielaišanu jautājuma noskaidrošanai par strīdī stāvošā nama izbūvi.“ (Sen. 1927. g. 21. sept. spr. Nr. 552 Spalviņa pr. l. pr. Barsu.)

Lai novērstu pārpratumus, šo tezi ieteicams salīdzināt ar tezēm NNr. 12. un 14. pie 1. p. (Aut. piez.).

Kad namsaimn. tiši pārbūvējis dzīvokļus par veikaljiem.

15. „Par izbūvi var runāt ... arī tais gadījumos, kad jau agrāk uzcelts un gatavs nams zem ārēju notikumu iespaidiem, caur bojājumiem, nonācis pusbūvei līdzīgā stāvoklī un tad no jauna tika pārvērsts atkal par pilnīgi gatavu namu; ...izejot no šādiem apcerējumiem, loģiski jānāk pie tā paša slēdziena arī tais gadījumos, kad jau agrāk uzcelts nams nonācis „pusbūvei līdzīgā stāvoklī“ nevis pateicoties neja u š i notikšiem bojājumiem, bet pateicoties tam, ka pats

namsaimnieks tīši pārbūvējis savu namu un šai nolūkā iepriekš novedis to pusbūves stāvoklī; ...gadījumā, kad namsaimnieks pārbūvējis savu dzīvojamo namu tādā veidā, ka viņš to pārvērtis par tīru veikalu namu (Geschäfts-haus), vai otrādi, tad katrā ziņā šāds nams, kaut arī īsu laiku, varētu atrasties pusbūves stāvoklī." (Sen. 1928. g. 29. marta spr. Nr. 225 Latvju Nac. Jaun. Sav. pr. l. pr. Valsts Ierēdņu Kooper.)

16. „Apgabaltiesa atradusi, ka atbildētāja augšā pievestā ieruna (par kapitālremontu. Aut. piez.) nepelnot ievēribu, jo ar liecinieku liecībām esot noskaidrots, ka sākot no 1920. g. atbildētāja nama septītā daļa bijusi apdzīvota un tādā pašā stāvoklī nams atradies arī pa visu remonta laiku. ... Pretēji apgabaltiesas domām, lik. par telpu īri l. p. piezīmes piemērošanai nav vajadzīga tā fakta konstatēšana, ka viss nams caur kapitālremontu pārvērsts no neapdzīvota apdzīvojamā stāvoklī. Šis pants piemērojams arī tad, ja tikai viena nama daļa pārvērsta šinī stāvoklī, ja tikai kapitālremonta vērtība pārsniedz 25% no nama vērtības, kāda pazīme uzskatāma par izšķirošu jautājumā par lik. par telpu īri l. p. piezīmes piemērošanu.

Vienas nama daļas kapitālremonts.

Tādā nozīmē lik. par telpu īri piezīme tika saprasta arī Saeimas debatēs 1924. g. 3. jūnija sēdē (sk. sevišķi dep. A. Berga runu, kas aizrādīja uz šīs piezīmes attiecināšanu uz līdzīgu konkrētu gadījumu, kad bija izdarīts remonts tikai viena nama pakalējā pusē).“ (Sen. 1929. g. 31. maija spr. Nr. 1421 Ceirana pr. l. pr. Sviedris.)

17. „Ekspertu uzskats, ka remonta un izbūves darbus vispārējos vilcienos un visiem gadījumiem noteikti nevar norobežot un pie darbu raksturojuma jāņem vērā, kādiem darbiem zināmā konkrētā gadījumā ir pārsvars pēc viņu apmēra, ir pareizs.“ (Sen. 1927. g. 3. jūn. spr. Nr. 433 Vla-sova pr. l. pr. Vanagiem.)

Remonta un izbūves darbi.

Lietpratēju
nozīme pie
izbūves kon-
statēšanas.

18. „Jautājums par to, kādi darbi pieskaitāmi zināmam būves pakāpienam — posmam (fundamenta, pusbūves, vai izbūves posmam) un vai šie darbi sakarā ar to ir izbūves darbi, ir tīri tehniskas dabas un var tikt izšķirti tikai ar lietpratēju-speciālistu palīdzību. Vienīgi uz lietpratēju atzinuma pamata tiesa var nākt pie pareiza slēdziena, vai izdarītie darbi pieskaitāmi pie izbūves darbiem, vai pie remonta darbiem.“ (Sen. 1925. g. 18. dec. spr. Nr. 514 Peles pr. l. pr. Kugrēnu.)

Liecinieku
apsvērumi
par izbūvi
un remon-
tiem.

19. „Nepareiza ir arī lūguma atraidīšana par liecinieka architekta B. nopratināšanu aiz tā iemesla, ka liecinieks nevarot taisīt slēdzienu, vai izdarītie darbi ir izbūves vai remonta darbi... Liecinot par zināmiem faktiem un novērojumiem, liecinieks var tos arī apsvērt no sava redzes viedokļa, resp. pielikt to apsvēršanai savas speciālās zināšanas.“ (Sen. 1926. g. 28. janv. spr. Nr. 28 Bernharda pr. l. pr. Knochu.)

2. pants.

Īres lūgumu noteikumi, ciktāl tie runā pretim šim likumam, uzskatāmi par spēkā neesošiem, neatkarīgi no tam, vai šie lūgumi slēgti pirms vai pēc šī likuma spēkā nākšanas.

3. pants.

Attiecīgie civillikumu panti, ciktāl tie runā pretim šim likumam, nav spēkā.

4. pants.

Līdz ar šī likuma spēkā stāšanos atcelti 1920. gada 15. oktobra pagaidu noteikumi par dzīvokļu īri, 1921. gada 16. septembra papildinājums pie šiem pagaidu noteikumiem, 1920. gada 15. oktobra pagaidu noteikumi par atsevišķu istabu īri, 1921. gada 16. septembra papildinājums pie šiem pagaidu noteikumiem un 1922. gada 23. augusta papildinājums pagaidu noteikumos par dzīvokļu īri.

5. pants.

Līdz ar šī likuma spēkā nākšanu visas tiesās iepriekš uzskatās īres lietas, kuŗas vēl nav galīgi izspriestas, izšķiramas pēc šī likuma attiecīgiem noteikumiem.

Kad starp pusēm šinīs lietās bijis strīdus par īres maksas apmēru un izīrētājs pieprasījis īrnieka izlikšanu īres naudas nesamaksāšanas dēļ, tad, lai arī izīrētāja aprēķins tiktu atzīts par pareizu, īrnieks nav izliekams, ja viņš 7 dienu laikā pēc tiesas vai īres valdes lēmuma pasludināšanas iesniedz no minētām iestādēm kvīti par piespriestās īres maksas samaksu.

6. pants.

Par šī likuma 21., 22., 23., 24., 25., 28. pantu un 37. panta 2. piezīmes noteikumu pārkāpšanu, par 32. pantā 4., 7. un 8. punktā paredzēto tiesību izlietošanu īres valdes vai īrnieku maldināšanas nolūkā, kā arī par 46., 49. panta noteikumu neizpildīšanu, vainīgie sodāmi ar naudas sodu līdz 500 latiem vai ar arestu līdz 3 mēnešiem, vai ar abiem šiem sodiem kopā, bet par 50. panta noteikumu tīšu pārkāpšanu vainīgie sodāmi ar naudas sodu līdz 500 latiem.

7. pants.

Instrukcijas par šī likuma piemērošanu izdod tieslietu ministrs, saziņā ar iekšlietu ministri.

II. nodaļa.

Īres valde.

8. pants.

Pilsētās un miestos nodibināmas īres valdes, kurām piekrit īres un apkurināšanas lietās visu strīdu izšķiršana starp izīrētājiem un īrniekiem un izīrējamo telpu pārraudzība un registrācija.

1. piezīme. Lielākās pilsētās pēc vajadzības var nodibināt vairākas īres valdes.

2. piezīme. Lietas, kuŗas iesāktas tiesās līdz šī likuma spēkā nākšanai, bet nav I. tiesas instancē izšķirtas līdz īres valdes izvēlēšanai attiecīgā pilsētā vai miestā, nododamas īres valdes izšķiršanai.

1. „Īres lietas katrā ziņā piekrit īres valdei, pie kam saprotams nav no svara, vai īre tiktu norunāta skaidrā naudā, vai kādā citā ekvivalentā, piem., namsaimniekam piešķirtā tiesībā ieņemt līdzīgu dzīvokli īrnieka namā.“ (Sen. 1927. g. 24. nov. spr. Nr. 524 Dainovskas pr. I. pr. Dainovsku.)

Kad īres
maksa nav
nolīgta nau-
dā.

- Zaudējumu piedziš. sakarā ar īres līgumu.
2. „Uzskats par šīs lietas piekritību īres valdei ir pareizs, un šī uzskata pareizību arī nevar grozīt tas apstāklis, ka prasītāji lūguši piespriet no atbildētājas zaudējumu atlīdzību, jo šie zaudējumi... stāv visciešākā sakarā ar prāvnieku īres līguma attiecībām un ir cēlušies no tā, ka atbildētāja neatbrīvo telpas, kuras viņa ieņēmusi uz tagad... uzteiktā īres līguma pamata.“ (Sen. 1927. g. 31. marta spr. Nr. 87 Dūve pr. l. pr. Strazdiņš.)
- Lietu piekritība par līgumu fiktivitāti.
3. „Īres valdei nepiekrīt... strīdi par civiltiesībām, kuŗu priekšmets ir prasība par nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu, kā fiktīvu, un šādu prasību ceļ nevis līguma kontrahenti savā starpā (itkā izīrētājs un īrnieks), bet trešā persona, kuŗas intereses tika aizskārtas ar kādu nomas līgumu...“ (Sen. 1925. g. 30. sept. spr. Nr. 403 Pētersona mant. masas pr. l. pr. Kleinu un Levenšteinu.)
- Kad īres līgums koro-borēts.
4. „Tas apstāklis vien, ka īres līgums tika koro-borēts, pats par sevi nemaz neizslēdz, ka no šāda īres līguma starp īres līguma kontrahentiem celamās prasības piekristu īres valdei, ja vien šādas prasības vērstas vai nu uz īres līguma izpildīšanu, vai uz īres līguma atcelšanu aiz tā neizpildīšanas.“ (Sen. 1925. g. 30. sept. spr. Nr. 403 Pētersona mant. masas pr. l. pr. Kleinu un Levenšteinu.)
- Piekritībā jāizšķir pēc līguma rakstura.
5. „Izšķiroša nozīme jautājumā par to, vai šī lieta piekrīt īres valdes vai miertiesas kompetencei, pieder partu paša līguma raksturam, bet nevis tam apstāklim, kādā veidā atbildētājs ir faktiski izlietojis līguma objektu. Attiecības, kuŗas izriet no rentes līgumiem uz zemes gabaliem, ja arī šinīs zemes gabalos atrastos ēkas, kuŗās var tikt ierikotas noliktavas, stāv ārpus likuma par telpu īri un piekrīt miertiesas kompetencei. Likums par telpu īri turpretim attiecas vienīgi uz telpām (lik. par telpu īri virsraksts un 1. un 8. p.)...“ (Sen. 1926. g. 25. nov. spr. Nr. 395 Blagoveščenskaskas bazn. pad. pr. l. pr. Šteinu.)

6. „Lietās, kur īres valdes izspriež civīlprasības un tā tad izpilda tiesas pienākumus, tām attiecībā uz zīmogsoda piedzīšanu jārikojas saskaņā ar lik. par zīmognod. 100. pantu, līdzīgi tiesu iestādēm.“ (Tiesu Palātas Dep. kopsap. 1925. g. 11. marta lēm. Tiešo Nod. Dep. sūdz. 1.).

Zīmogsoda
uzlikšana.

9. pants.

Īres valdes locekļus ievēl pilsētu un miestu dome uz savu pilnvaru laiku no īrnieku un namsaimnieku priekšstāvjiem tādā skaitā, kā tas paredzēts instrukcijā par šī likuma dzīvē izvešanu attiecībā uz katru atsevišķu pilsētu un miestu. Priekšstāvji izpilda savus pienākumus bez atlīdzības. Īres valdes priekšsēdētājs ir vietējais miertiesnesis, kurš noteic sapulču kārtību ievēlētiem īres valdes locekļiem, pēc kuras katrā sapulcē jāpiedalās vienam īrniekam un vienam namsaimniekam.

10. pants.

Īres valdes locekļi ievēlami no īrniekiem un namsaimniekiem vienādā skaitā. Īrnieku un namsaimnieku organizācijām ir tiesība iesniegt pilsētu un miestu domēm kandidātu sarakstus.

Kur tādu organizāciju nav, tur īrnieku un namsaimnieku grupām no vismaz 50 personām ir tiesība iesniegt kandidātu sarakstus.

Ja kandidātu saraksti nav iesniegti, tad pilsētu un miestu domes ievēl īres valdes locekļus no domnieku priekšā liktiem kandidātiem.

11. pants.

Pilsētas galva resp. miesta valdes priekšsēdētājs ņem no īres valdes locekļiem svinīgu solījumu, ka viņi izpildīs savus pienākumus pēc labākās apziņas un likuma.

12. pants.

Prasību lietās īres valde piemēro civilprocesa likumu noteikumus par tiesāšanas kārtību miertiesās, ciktāl tie nerunā pretim šim likumam.

13. pants.

Īres valdes sēdes noturamas iepriekš noteiktās dienās, kuras izziņojamas iedzīvotājiem. Īres valdes loceklim, kurš no viņa neatkarīgu iemeslu dēļ nevar uz sēdi ierasties, laikā par to jāziņo priekšsēdētājam, kurš uzaicina uz sēdi viņa vietnieku.

Īres valdes loceklis, kurš bez dibināta iemesla izlaidis 2 sēdes, uzskatāms par izstājušos un viņa vietā vēlams jauns loceklis parastā kārtībā.

14. pants.

Īres valdes sēdes ir pilntiesīgas, ja viņās piedalās priekšsēdētājs, īrnieku un namsaimnieku priekšstāvji. Izklaušījusi lietu atklātā sēdē, īres valde iziet atsevišķā istabā, kur apspriežas un taisa lēmumu. Pirms izlemšanas priekšsēdētājs uzstāda jautājumus, kuri attiecas uz strīdus apstākļiem.

15. pants.

Īres valdes lēmumus izpilda vietējā policija uz īres valdes izdota izpildu raksta pamata. Piespriestās naudas summas piedzenamas saskaņā ar noteikumiem par valsts neapstrīdamu prasījumu piedzišanu (Krievijas lik. kop. XVI. sēj. II. daļa „Noteikumi par valsts neapstrīdamu prasījumu piedzišanu“, izd. 1910. g.).

Sūdzības
par spriedu-
ma izpildī-
šanu.

1. „Policijai, izpildot tiesu pristavu (tiesu izpildītāju) pienākumus, jārikojas pēc Latvijā spēkā esošā civīlproceslikuma, jo Kriev. lik. kop. 16. sēj. 2. daļā paredzētie noteikumi par civīlpiedzīnumiem, kuri šai gadījumos bija piemērojami Krievijā, nebija spēkā bij. Balt. gub. (sk. arī Sen. Apv. Sap. 1891. g. spried. 37. Nr.)“ No 1924. g. 11. oktobra instrukcijas (Vald. Vēstn. 235. Nr.) 10. p. redzams, ka policijai, resp. nodokļu piedzinējiem jārikojas taisni pēc civīlproceslikuma; gan sūdzības par šo ierēdņu nelikumīgu rīcību piekrīt vai nu Nodokļu departamentam (Vald. Vēstn. 1927. g. 28. Nr.; 1920. g. 19. marta noteik. 8. p.; pap. lik. krāj. 48. Nr.), vai policijas priekšniecībai (pievestās instrukcijas 34. p.), bet tomēr tikai tik tālu, cik tālu lieta negrozās ap strīdu par civiltiesībām starpkreditoru un parādnieku par piespriestās summas segšanas apmēru, piem. par tiesas depozitā iemaksāto summu ieskaitīšanu piedzenamā parādā, vai vispār ap strīdiem un jautājumiem, kurus paredz Civ. proc. lik. 962., 964. p. p. Šādu strīdu un jautājumu, kā strīdu par civiltiesībām, izšķiršana pie-

krīt (pēc Civ. proc. lik. 1., 962., 964. p. p.) vienīgi tiesai, resp. tiesu atvietojamām īres valdēm, vai otrai instancei — apgabaltiesai (ja lēmumu taisījusi īres valde).“ (Sen. 1927. g. 21. sept. spr. Nr. 710 Alkšņu pr. l. pr. Plēnu.)

16. pants.

Īres valdes izdevumu segšanai ņemama nodeva no katras īres valdei iesniedzamas prasības vai pretprasības 4% apmērā no prasāmās vai apstrīdamās summas.

17. pants.

Īres valdei ir tiesība atsvabināt no 16. pantā minētās nodevas mazturīgas personas, kuŗas nespēj šo nodevu samaksāt.

18. pants.

Īres valdes spriedumi un lēmumi prasību lietās pārsūdzami tādā pašā kārtībā, kā mirtiesneša spriedumi un lēmumi, piemērojoties civīlprocesa likumu noteikumiem. Pārējās lietās īres valdes lēmumi pārsūdzami apgabaltiesai, saskaņā ar likumu par administratīvām tiesām.

19. pants.

Īres valdes jāuztur pilsētu un miestu pašvaldībām.

20. pants.

Uzraudzība par īres valdes darbību piekrīt pilsētu vai miestu domēm un attiecīgai apgabaltiesai. Disciplinārā kārtā īres valdes priekšsēdētājs un locekļi padoti apgabaltiesai.

III. nodaļa.

A. Telpu īrēšana.

21. pants.

Visas 1. pantā minētās izīrējamās telpas izīrētājam 3 dienu laikā pēc to atbrīvošanās un pārejas viņa rīcībā jāpieteic īres valdei, kā arī jāizkar redzamā vietā paziņojums par svabadām telpām, stāvu, istabu skaitu un īres maksas lielumu. Par pieņemto telpu izīrēšanu jāpaziņo īres valdei 2 dienu laikā pēc izīrēšanas.

1. piezīme. 1. pantā minētās izīrējamās telpas, kas svabadas īres valdes nodibināšanas laikā, viņu izīrē-

tājiem jāpieteic īres valdei ne vēlāk kā 10 dienu laikā pēc īres valdes nodibināšanas.

2. **piezīme.** Ja īrnieks mēneša laikā pēc izīrēšanas dienas telpas neņem, tad viņas uzskatāmas par atbrīvotām, pieteicamas parastā kārtībā īres valdei un izīrējamās.

1. Atbrīvoto telpu reģistrācija Rīgā piekrit 1. rajona īres valdei.

22. pants.

Namsaimnieks bez dibināta iemesla nevar atteikties izīrēt 1. pantā minētās svabadās telpas, ja tās atrodas lietojamā stāvoklī.

Namsaimn.
tiesības īr-
niekus izvē-
lēties pa-
šam.

1. „... Jautājums jāizšķir tādā kārtā, ka namsaimnieks nevar izslēgt šīs telpas no viņa namā atrodošos izīrējamo telpu skaita bez dibināta iemesla un ka uz namsaimnieku gulstas pienākums šīs telpas bez dibināta iemesla citādi nelietot, kā vienīgi izīrējot viņas īrniekam..., bet ka namsaimnieks tomēr nav aprobežots pašu šo īrnieku izvēlē. Vienīgais gadījums, kur likums par telpu īri aprobežo namsaimnieku īrnieku izvēlē, ir lik. par telpu īri 29. p....“ (Sen. 1926. g. 28. janv. spr. Nr. 94 Blaumaņa pr. l. pr. Stūri.)

23. pants.

Īrnieks var ieņemt vienā pilsētā resp. miestā tikai vienu dzīvokli.

24. pants.

Sakarā ar telpu atstāšanu vai izīrēšanu aizliegts ņemt atsevišķu atlīdzību jebkādā veidā, kā piemēram — atkāpšanās naudu vai uzliekot īrniekam par pienākumu atpirkt dzīvokļa iekārtu, vai arī izdarīt remontu uz savu rēķinu.

25. pants.

Īrniekam ir tiesība lietot mājās vai pie tām esošos un ar irējamām telpām saistītos piederumus un ērtības, kā: ūdeni, gāzi, elektrisko strāvu, liftu, siltu ūdeni, centrālapkurināšanu, pagrabus, bēniņus, pieliekamās telpas un tamlīdzīgas labierīcības. Atsevišķu pieciešamu piederumu un ērtību lietošanu namsaimnieks var noliegt tikai ar īres valdes piekrišanu.

Papildinājums likumā par telpu īri.

(Izdots Latvijas Republikas Satversmes 81. p. kārtībā.)

Likuma par telpu īri (Lik. krāj. 1924. g. 91) 25. pantu papildināt ar sekošu piezīmi:

Piezīme. Nama īpašnieks nevar liegt īrniekam ierīkot savā dzīvoklī radiofona uztverošo iekārtu, izviikt antenas vai ierīkot telefonu, ja īrniekam ir attiecīga pasta-telegrafa atļauja un ierīkošana notiek pēc šīs virsvaldes noteikumiem un aizrādījumiem.

Īrniekam uz savu rēķinu jāsaved kārtībā visi ēkas bojājumi, kas cēlušies minēto iekārtu uzstādot vai noņemot. Īrnieks atbild par zaudējumiem, kas cēlušies izīrētājam no nelikumīgas, nepareizas un neuzmanīgas iekārtas uzstādīšanas un lietošanas.

Rīgā, 1926. g. 2. septembrī.

Ministru prezidents A. Alberings.
Satiksmes ministrs P. Aroniets.

(Publicēts „Vald. Vēstn.” Nr. 210, 1929. g. 20. sept.)

26. pants.

Īres līgumu atjaunojot, namsaimniekam nav tiesība bez īres valdes piekrišanas atņemt īrniekam tos piederumus un ērtības, kādi viņam bija piešķirti pirmo līgumu noslēdzot.

27. pants.

Namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pāriet agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi.

28. pants.

Īrniekam aizliegts tālāk izīrēt visu nomas objektu. Īrniekam atļauts tālāk izīrēt dzīvokļa daļas, ja viņš pats apdzīvo ne mazāk par pusi no visa dzīvokļa. Apakšīrniekiem nav tiesības noīrētās telpas tālāk izīrēt.

1. „Ja dzīvokļa lielākās daļas tālākizīrēšana no likumdevēja atzīta par kaitīgu un pat kriminālsodāmu nodarījumu... , tad nav pieļaujams, ka īrniekam tomēr būtu dota iespēja piekopt šādu spekulāciju gadījumā, ja viņš dzīvokļa lielāko daļu būtu tālāk izīrējis pirms lik. par telpu īri spēkā nākšanas, kad šāda darbība no likuma vēl nebija aizliegta... ; tādēļ... likuma par telpu īri 28. p. noteikumam gan piešķirams atpakāejošs spēks, kādēļ jāatzīst par pilnīgi pareizu apgabaltiesas redzes stāvoklis, ka prasītājam, kurš izīrējusi tālāk vairāk nekā pusi no sava dzīvokļa atbildētājam, bija tiesība un pienākums nepielaist šāda nelikumīga stāvokļa turpināšanu... ; atzīstot pie tādiem apstākļiem prasību par atbildētāju izlikšanu par apmierināmu, apgabaltiesa... nav lik. par telpu īri 28. p. pārkāpusi.“ (Sen. 1929. g. 26. apr. spr. Nr. 311 Griniņš pr. l. pr. Ķimeņiem.)

Kad dzīvokļa lielākā daļa tālākizīrēta pirms lik. p. telpu īri spēkā nākšanas.

29. pants.

Ar šī likuma spēkā nākšanas dienu līdzšinējiem apakšīrniekiem, dzīvokļu un telpu faktiskajiem īrētājiem, tiek piešķirtas uz ieņemamo dzīvokļu un telpu tālāk īrēšanu arī visas īrnieka tiesības, un namsaimnieks nevar atteikt īres līguma atjaunošanu tieši uz šī apakšīrnieka vārdu, ja pēc šī likuma spēkā nākšanas pēdējais to pieprasa. Par dzīvokļu un telpu faktisko īrētāju uzskatāms tāds apakšīrnieks, kurš līdz šī likuma spēkā nākšanai maksā īri par visu dzīvokli vai telpām.

29. pantam
tik pārejoša
noteikuma
nozīme.

1. „Likums šo 28. p. noteikumu ierobežojis ar 29. pantu, kuram pēc būtības ir tikai pārejas noteikuma nozīme — nosakot, ka apakširniekiem, kuri likuma spēkā nākšanas dienā, t. i. 1924. g. 1. jūlijā, būtu uzskatāmi par faktiskiem īrētājiem, ir piešķirama tiesība tālāk noīrēt ieņemto telpu un prasīt īres līguma noslēgšanu tieši ar namsaimnieku uz savu vārdu.“ (Sen. 1925. g. 23. apr. spr. Nr. 263 Šmidta-Pētersona pr. l. pr. Hitriks un Hazenkamps.)

30. pants.

Īres līguma uzteikšanas gadījumā īrniekam nekavējoties par to jāpaziņo saviem apakširniekiem.

B. Izlikšana no telpām*)

a. Par izlikšanu vispārīgi.*)

Izlikšanas
gadījumi 31.
un 32. p. p.
uzskaitīti iz-
smeļoši.

1. „Gadījumi, kuri dod namsaimniekam un izīrētājam tiesību prasīt īrnieka izlikšanu, ir izsmeloši uzskaitīti lik. p. tel. īri 31. un 32. p. p., un ja īrnieka rīcība nepaiet zem šais pantos uzskaitītiem gadījumiem, tad īrnieks nav izliekams; tamdēļ, ja arī privātlikumos ārpus šais pantos pievestiem gadījumiem ir vēl paredzēti citi gadījumi, kuŗos namsaimniekam un izīrētājam ir tiesība prasīt īrnieka izlikšanu, tad attiecīgie likumu noteikumi, kā pretimrunājoši likumam par tel. īri, nav spēkā (lik. p. tel. īri 3. p.).“ (Sen. 1926. g. 20. dec. spr. Nr. 495 Bražņika pr. l. pr. Strazdiņu.)

Vienošanās
par telpu
labprātīgu
atbrīvošanu.

2. „Kaut gan lik. p. tel. īri 31. p. un 32. p. 1.—12. pkti izsmeloši uzskaita gadījumus, kad izīrētājam tiek dota tiesība prasīt īres līguma atcelšanu un īrnieka izlikšanu pret pēdējā gribu, bet ar to nemaz nav teikts..., ka likums par tel. īri izslēgtu labprātīgu vienošanos starp izīrētāju un īrnieku par īrēto telpu vai viņu daļu atbrīvošanu no izīrētāja un īrnieka labprātīgi norunātā termiņā.“ (Sen. 1928. g. 26. apr. spr. Nr. 511 Friedenšteina pr. l. pr. Tarantu.)

*) Šī virsraksta lik. par telpu īri oficiālā izdevumā nav.

3. „Izīrētājs gan nevar vienpusīgi prasīt īres līguma atcelšanu uz tā pamata, ka viņš esot noslēdzis ar īrnieku īres līgumu uz noteiktu laiku, kurš tagad esot notecējis; bet tas nemaz neizslēdz, ka izīrētājs nevarētu labprātīgi vienoties ar īrnieku nevis par īres līguma slēgšanu uz noteiktu laiku, bet gan par jau pastāvošā īres līguma izbeigšanu uz labprātīgas vienošanās pamata, saskaņā ar priv. lik. 4114. p. noteikumiem.“ (Sen. 1929. g. 26. apr. spr. Nr. 270 Feldhuna pr. l. pr. Rozengartenu.)
4. „Tai faktā, ka īrnieks pieņēmis uzteikšanu un apņēmis telpas atbrīvot, taisni ieraugāma partu vienošanās īres līgumu izbeigt noteiktā termiņā, kāda vienošanās saistoša abiem kontrahentiem uz vispārēja pamata, saskaņā ar priv. lik. 4114. p., kuŗa noteikumi nemaz nav uzskatāmi par atceltiem ar lik. p. tel. īri.“ (Sen. 1928. g. 31. janv. spr. Nr. 33 Goerkes pr. l. pr. Kopeloviču.)
5. „Lietojot vārdu „izīrētājs“ (32. p.), likums domājis nevis sašaurināt tiesīgo personu aprindu, kuŗas varētu izlietot 32. p. paredzētās tiesības (salīdzinot ar vārdu „namsaimnieks“), bet, taisni otrādi, paplašināt to; 31. p. paredzētās tiesības pieder tikai namsaimniekam kā tādām, kaut gan viņš nestāv īres attiecībās ar tai minētām personām, kuŗas var būt arī apakšīrnieki, bet 32. p. aptver netikvien namsaimniekus, bet arī apakšizīrētājus; gan namīpašnieks — principā — nav domājams kā apakšizīrētājs, bet katrā ziņā likums vispār nepazīst un neatzīst namsaimnieku, kas nevarētu būt izīrētājs.“ (Sen. 1928. g. 31. janv. spr. Nr. 14 Tauriņu pr. l. pr. Baltgaili.)
6. „Vairāki vienas mantas īrnieki taisni atbild solidāri, ievērojot noīrētās mantas nedalāmību.“ (Sen. 1926. g. 25. nov. spr. Nr. 167 Bāliņš pr. l. pr. Dauguli.)
7. „Prasītāja savā vārdā cēlusi prasību par atbildētāja, kā īrnieka, izlikšanu no veikala tel-

īres līgums
uz noteiktu
laiku un vie-
noš., par īres
līguma iz-
beigšanu.

Kad īrnieks
uzteikšanu
pieņēmis.

Jēdzieni „iz-
īrētājs“ un
„namsaim-
nieks“.

Solidāra at-
bildība.

Kad atraitne savā vārdā cēlusi prasību par turpin. mantu kopībā esošo masu.

pām... Atbildētājs cēlis ierunu pret prasītājas aktīv-leģitimāciju uz tā pamata, ka prasītāja esot nevis vienīgā nama īpašnice, bet ka nams piederot prasītājai kopā ar tās bērniem uz turpinātas mantas kopības un tādēļ prasītāja būtu varējusi šo prasību celt tikai savā un bērnu vārdā, kā bērnu aizbildne, kopā ar saviem padomdevējiem un līdzaizbildņiem. Tiesu Palāta piekritusi atbildētāja ierunai... Šis Tiesu Palātas slēdziens nesaskan ar priv. lik. 1825. panta nozīmi un saturu, pēc kuŗa atraitnei ar bērniem (beerbte Witwe) kā tādai vien piekrit visas turpinātā mantu kopībā esošās masas uzufukts (Niessbrauch)... Uzufuktuāram tiesība savā vārdā izīrēt vai iznomāt izlietojamu mantu, ... kā to noteikti nosaka 4029. p." (Sen. 1922. g. 23. febr. spr. Nr. 32 Auseklis pr. l. pr. Grīviņu.)

Kad virssavā vārdā izīrē sievas imobilus.

8. „Imobilī, kaut tie arī visumā vai pa daļai apstiprināti sievai zemes grāmatās, ar to vien vēl nav uzskatāmi par sievas atsevišķu mantību (Sen. civ. kas. dep. spried. 1923. g. Nr. 177; 1927. g. Nr. 417); tāpēc vīram pieder ususfructus maritalis arī attiecībā uz šādiem imobilīem (priv. lik. 84. p.), kādas tiesības aptveŗ sevī arī vīra tiesības iznomāt un izīrēt savā vārdā sievas imobilus, un tā tad līdz ar to celt arī attiecīgās īres prasības pret īrniekiem (priv. lik. 1208., 1211., 1224. p. p., Sen. civ. kas. dep. spried. krāj. 1922. g. Nr. 15).“ Sen. 1928. g. 27. febr. spr. Nr. 458 Pekkas pr. l. pr. Oreļi.)

Kad noslēgtstik pagaidu īres līgums.

9. „Prasība par atbildētāja izlikšanu apmierināma, jo lik. par telpu īri nerunā pretim kontrahentu vienošanās par tamlīdzīga īres līguma noslēgšanu, kuŗam kontrahenti no paša sākuma piešķīruši tikai pagaidu raksturu, un kuŗa noslēgšanas mērķis bija tikai pārejošs (priv. lik. 4103. p.), ko viņi skaidri noteikuši cieši fiksējot dzīvokļa atstāšanas termiņu; tāds līgums uzskatāms par izbeigušos ipso jure ar šī termiņa iestāšanos, un nekāda uzteikšana no namsaimnieka puses vairs

nav vajadzīga.“ (Sen. 1928. g. 15. nov. spr. Nr. 253 Melbarta pr. l. pr. Kukaini.)

- b. Par izlikšanu pēc šī likuma atsevišķiem pantiem.*)

31. pants.

Namsaimniekam, kā arī katram nama līdziedzīvotājam ir tiesība prasīt īrnieka izlikšanu, ja:

- 1) īrnieks apdraud pārējos nama iedzīvotājus, turot īrētās telpās sprāgstošas vai spridzināmas vielas;
- 2) ierīko īrētās telpās netiklības perēkļus;
- 3) sistematiski traucē pārējo iedzīvotāju mieru vai pārkāpj citus kopsdzīvei vienā namā nepieciešamus noteikumus.

1. „Apgabaltiesa konstatējusi, ka atbildētājs savā darbnīcā attīsta ļoti daudz tvaika un gāzes, kuŗi spiežas uz āru un padara par neiespējamu augšējo stāvu dzīvokļos atvērt vēdināšanai logus... Šī atbildētāja rīcība uzskatāma kā lik. par telpu īri 31. panta 3. pkta... pārkāpšana. Nama... iedzīvotāji, kā arī pats namsaimnieks, var prasīt, ka viņiem tiktu dota iespēja dzīvot vienā namā ar darbnīcu, kas ir iespējams tikai tanī gadījumā, ja šī darbnīca tiek vadīta tā, ka viņa neatņem pārējiem nama iedzīvotājiem iespēju dzīvot normālos higiēniskos apstākļos... Apgabaltiesai nemaz nebija jāapsver, cik daudz tvaika atbildētājam bij tiesība attīstīt pēc līguma ar prasītāju...“ (Sen. 1925. g. 18. dec. spr. Nr. 579 Grinšteina pr. l. pr. Rolofu.)

Kad darbnīca attīsta daudz tvaika.

2. „Kasācijas sūdzības iesniedzējas aizrādījumi uz to, ka īrnieks varot pielaist minētā likuma (31. p. 3. pkta) pārkāpumu arī tad, ja viņš lietojot īres objektu pilnīgi parastā kārtībā, katrā ziņā nav attiecināmi uz namsaimnieku, gadījumā, ja telpas no īrnieka tiek lietotas, saskaņā ar līguma noteikumiem, tam mērķim, kuŗa sasniegšanai īrnieks telpas noiņrējis; ...tādēļ nevar prasīt īrnieka izlikšanu, ja viņa darbnīcā parastais troksnis no-

Kad īrnieks traucē izīrētāju lietojot telpas saskaņā ar līgumu.

*) Šī virsraksta lik. par telpu īri oficiālā izdevumā nav.

tiek; kasācijas sūdzības iesniedzējas aizrādījums uz Senāta spriedumu Grinšteina lietā (1925. g. Nr. 579), viņas uzskatu neapstiprina, jo minētā lietā Senāts atzinis, ka īrnieks pārkāpis lik. p. tel. īri 31. p. 3. pktu, atņemot ne tikai namsaimniekam, bet arī citiem nama iedzīvotājiem iespēju ... dzīvot normālos higiēniskos apstākļos; tāpat šinī lietā nav piemērojams Senāta spriedums Meinerta lietā ..., jo tanī lietā tiesa bija konstatējusi īres objekta lietošanu no īrnieka puses pretēji līguma noteikumiem." (Sen. 1928. g. 23. nov. spr. Nr. 976 Dannenhiršs pr. l. pr. Jansonu.)

Irnieka izlikšana suņu turēšanas dēļ.

3. „Ja atbildētājs-īrnieks savā dzīvoklī tur kuci, un ja sakarā ar šādu viņa rīcību ... „gadās, ka pie viņa loga salasās sveši suņi un reļ“, tad taisnī šai parādībā ... jāierauga nama iedzīvotāju, tai skaitā arī paša namsaimnieka, miertraucēšana pateicoties izdarītam ar to troksnim; bet kuces pastāvīga, ilgstoša turēšana un tās atstāšana ieslodzītas dzīvoklī bez uzraudzības, un pie tam pilsētā, namā, kuņu apdzīvo lielāks skaits iedzīvotāju, ir uzskatāma par tādu rīcību, kurai būtu sistēmatisks traucējuma raksturs ... Apzīmētā atbildētāja rīcība jo vairāk nav ciešama sevišķi prasītājam, kas šai ziņā atsaucas uz savas meitas slimību ... Apgabaltiesa atraida kā nenozīmīgu prasītāja aizrādījumu uz suņa taisīto netīrību nama sētā, jo prasītājs varot aiz šī iemesla prasīt zaudējumu atlīdzību ...; tomēr apgabaltiesai bija nupat pievestais prasītāja aizrādījums jāizspriež no tā viedokļa, cik tālu ar savu rīcību, turot kuci — no kādas rīcības izrietošas nevēlamās sekas atbildētājs nevar nezināt — atbildētājs pārkāpis „vienā namā kopdzīvei nepieciešamos noteikumus“, ņemot arī šai ziņā vērā, ka pats prasītājs dzīvo tai pašā namā.“ (Sen. 1928. g. 29. marta spr. Nr. 67 Sandera pr. l. pr. Sedolu.)

Ugunsnedroša rīcība.

4. „Minētais likuma pants (31. p. 3. pkts), bez šaubām, aptver arī tādus gadījumus, kur izliekamā īrnieka rīcība ir uzskatāma kā ugunsnedroša. (Sen. 1926. g. 28. okt. Nr. 319 Buldera pr. l. pr. Melngaili.)

5. „Apgabaltiesa, iztulkojot 32. p. 12. pk. sakarā ar 31. p. 3. pk., per argumentum e contrario, nākusi pie slēdziena, ka prasīt sveša apakšīrnieka izlikšanu aiz 31. p. 3. pk. paredzētiem iemesliem varot tikai vienīgi namsaimnieks, bet ne īrnieki, kā nama pārējie līdziedzīvotāji; īres valde, turpretim, principā nenoliedzot prasītāju tiesības celt 31. p. 3. pk. paredzēto prasību pret īrnieku arī tad, ja miera traucēšana iziet no viņa apakšīrnieka, tomēr atrod, ka prasība šai gadījumā esot jāceļ līdz ar to arī pret pašu vainīgo apakšīrnieku; šādi 32. p. 12. pk. un 31. p. 3. pk. iztulkojumi nav uzskatāmi par pareiziem...; nekrīt svarā, vai miera traucējumu īrnieka dzīvoklī izsauc vai nu tieši fiziski pats īrnieks, vai viņa kalpotāji, vai, viņa uzdevumā, resp. ar viņa piekrišanu, kāda trešā persona; tāpēc jo vairāk līdziedzīvotājiem īrnieks būtu atbildīgs, ja viņš pieņēmis savā dzīvoklī apakšīrnieku, kas apzināti nodarbojas ar troksni un citus traucējumus izsaucošu uzņēmumu. ...31. p. paredzētās prasības taisni neiziet no līguma attiecībām starp vainīgo īrnieku, resp. tā apakšīrnieku, bet pamatojas uz miera traucējuma faktu kā tādu, bet no tā, — no otras puses, — arī nemaz — pretēji īres valdes domām, — neizriet, ka līdziedzīvotājiem 31. p. 3. pk. paredzētā prasība obligātoriski būtu jāceļ arī pret pašu tieši vainīgo apakšīrnieku, jo — kā augšā aprādīts — arī izīrētājam (namsaimniekam) 32. p. 12. pk. paredzētā izlikšanas prasība nav jāceļ pret apakšīrnieku.“ (Sen. 1928. g. 31. maija spr. Nr. 850 Sakranoviča u. c. pr. l. pr. Kerkoviusu un Transee.)

īrnieki var prasīt tā īrnieka izlikšanu, kuļa apakšīrnieki traucē mieru.

6. „Apgabaltiesa, ...uzskatot par nodibinātu tikai drēbju un gultas segu purināšanu un par nama sētas logu, pareizi atzinusi par nepiemērojamu konkrētā gadījumā lik. p. telpu īri 31. p. 3. pktu uz tā pamata, ka tiesība purināt pa logu drēbes un gultas segas iedzīvotājiem nav liegta; pretēji kasācijas iesniedzēja apgalvojumam, Rīgas pilsētas obligātoriskos noteikumos tāds aizliegums nav

Drēbju purināšana caur sētas logu.

atrodams." (Sen. 1930. g. 28. febr. spr. Nr. 506 Šulta un Treiju pr. l. p. Dukātu.)

32. pants.

Izīrētājam ir tiesība prasīt īres līguma atcelšanu un īrnieka izlikšanu, ja:

- ✓ 1) dzīvokļa, istabas vai gultas vietas īrnieks pēc īres maksas termiņa notecēšanas, neraugoties uz izīrētāja atgādinājumu,*) nav 10 dienu laikā no šī atgādinājuma samaksājis no viņa termiņā pienācīgo īres maksu;
- ✓ 2) šī likuma 1. panta b un c punktos minēto telpu īrnieks nav samaksājis termiņā no viņa pienācīgo īres maksu līdz sūdzības iesniegšanai;
- 3) īrnieks launprātīgi bojā ieņemtās telpas, tās nekārtīgi lietojot;
- ✓ 4) telpas prasa neatliekamam remontu, kuŗu nevar izdarīt, īrniekam telpas lietojot;
- ✓ 5) ne īrnieks, nedz viņa ģimenes locekļi nelieto telpas nepārtraukti 4 mēnešus;
- 6) īrnieks iznomājis tālāk visu dzīvokli vai arī dzīvokļa daļu un pats neapdzīvo dzīvokļa pārējo daļu, izņemot aizceļošanas gadījumus vai pāreju uz vasaras dzīvokli, ievērojot iepriekšējā punktā noteikto laiku, vai šī likuma 1. panta b un c punktos minēto telpu īrnieks iznomājis tālāk visu nomas objektu vai nomas objekta daļu, nelietojojot pārējo daļu;
- ✓ 7) telpas vajadzīgas izīrētāja un viņa ģimenes personīgai lietošanai, pie kam ģimene saprotama vietējo civillikumu 262. panta nozīmē, vai gadījumā, ja izīrētājs ir valsts vai pašvaldības iestāde, — telpas nepieciešamas šo iestāžu tiešām vajadzībām;
- 8) telpas vajadzīgas namiķa vai, juridiskām personām piederošos namos, — pārvaldnieka dzīvoklim;
- 9) īrnieks viņam izīrētās telpas izīrē tālāk par cenu, kuŗa pārsniedz šinī likumā noteikto normu;
- 10) namos, kuŗi uzskaitīti šī likuma 1. panta piezīmē, telpu īrnieks atsakās maksāt izīrētāja noteikto īres maksu;
- 11) īrnieks noteiktā laikā nav nomaksājis uz viņu krītošo daļu par izīrēto telpu apkurināšanu;

*) Par atgādinājumu sk. 74. l. p.

12) īrnieks, neskatoties uz izīrētāja atgādinājumu, nesper visus no viņa atkarīgos solus pret apakšīrnieku, kurš pārkāpis 31. panta 1., 2. un 3. punktus un 32. panta 3. punktu.

1. piezīme. Par šī panta 1. punktā minēto atgādinājumu uzskatāms arī izīrētāja paziņojums īrniekam ierakstītā kartē, kurā adresēta uz namu, kurā atrodas īrnieka dzīvoklis vai istaba; ja īrnieks apgalvo, ka minētā kartē nav bijis atgādinājums, tad to viņš var pierādīt tikai stādot priekšā minēto karti. Atgādinājums, adresēts uz īrnieka dzīvokļa vai istabas adresi tanī namā, kurā atrodas īrniekam izīrētās telpas, uzskatāms par izdarītu arī tai gadījumā, kad īrnieks faktiski šai dzīvokli neatrodas vai arī kad minētais atgādinājums netiktu īrnieka dzīvokli vai istabā ņemts pretim.

2. piezīme. Šī panta 7. un 8. punktā paredzētos gadījumos īrnieka izlikšana nenotiek, ja izīrētājam vai pārvaldniekam, vai namiņim namā, kurā dzīvoklis pieprasīts, ir jau bijis cits dzīvoklis, nekā pieprasītais, un no minētām personām atstāts pirms izlikšanas pieprasīšanas. Izbeidzoties līgumam par nama pārvaldīšanu vai apkalpošanu, reizē ar to izbeidzas arī dzīvokļa īres līgums. Iestājoties jaunam pārvaldniekam vai nama apkalpotājam, viņiem ierādāmas tās pašas telpas, kuras ieņēma agrākais pārvaldnieks vai apkalpotāji.*)

32. p. 1. un 2. punkts.

1. Saskaņā ar lik. p. tel. iri 32. p. 1. pktu, izīrētājs var nostādīt īrnieku nokavējuma stāvoklī sakarā ar īres nesamaksu kādā konkrētā termiņā tikai tad, ja viņš ir izdarījis atgādinājumu taisni par šo konkrēto termiņu; tāpat īrnieks var novērst nokavējumu tikai tad, ja viņš pierāda, ka viņš ir samaksājis vai piedāvājis izīrētājam, resp. ir iemaksājis īres valdes depozītā to īres naudu, kurā izīrētājam pienākas taisni šinī konkrētā termiņā." (Sen. 1929. g. 8. febr. spr. Nr. 74 Latvijas sept. dienas advent. dr. savien. pr. l. pr. Ditrichu.)

„Atgādinājums“ un īres maksas piedāvājums.

*) Attiecīgās uz 32. p. 2. piezīmi tezes pievestas vienkopus ar tezēm pie 32. p. 7. un 8. punktiem.

- Kad prasība celta pirms 10 dienu notecēšanas pēc atgādinājuma.**
2. „Uz iesniegtās prasības priekšlaicību atbildētāja būtu varējusi atsaukties tikai tanī gadījumā, ja viņa priekš 10 dienu notecēšanas, skaitot no atgādinājuma saņemšanas dienas, būtu īres naudu prasītājam piedāvājusi vai iemaksājusi īres valdes depozītā; apgabaltiesa konstatējusi, ka atbildētāja nav nedz īres naudu prasītājam piedāvājusi, nedz to iemaksājusi īres valdes depozītā, ... tamdēļ šinī gadījumā nav izšķirošas nozīmes jautājuma iztirzāšanai par to, vai sūdzības iesniegšanas dienā tiesai bija jau 10 dienas notecējušas no izdarītā atgādinājuma izsniegšanas par īres naudas nomaksu vai ne.“ (Sen. 1925. g. 17. dec. Nr. 425 Nīcis pr. l. pr. Matisonu.)
- Kad īres nauda pieprasīta lielākā apmērā, nekā pienākas.**
3. „Pretēji prasītājas domām, apgabaltiesai bija pietiekošs pamats atzīt par nenozīmīgu liecinieka L. apliecināto apstākli, ka prasītāja divas dienas pirms tagadējās prasības celšanas atgādinājusi atbildētājam viņas tagad pieprasītās īres naudas samaksu; patiešām, ja prasītāja jau agrāk atsacījies no viņai attiecīgā summā piedāvātās summas saņemšanas un tad pieprasa no atbildētāja īres naudu lielākā summā nekā — pēc apgabaltiesas konstatējuma — prasītājam pienācies, t. i. arī par laiku no 1925. g. 15. augusta — 15. septembrim, tad atbildētājs, kas dibināti apšaubījis šāda prasījuma pareizību un uz šī pamata, aizrādot uz izdarīto samaksu, pieprasīto summu nemaksā, nepielaiž nokavējumu (priv. lik. 3310. p.)“ ... (Sen. 1928. g. 26. apr. spr. Nr. 668 Stibenhaus pr. l. pr. Andruškeviču.)
- Nokavētas nomas maksas saņemšana ar ierunām.**
4. „Priv. lik. 3330. pants ... attiecas arī uz nomas līgumiem, un pēc šī panta prasītājam, ja viņa saņēma novēloto nomas maksu, bet tomēr gribēja atstāt sev tiesību izlietot uz noslēgtā līguma pamata no atbildētāja pielaiptā nokavējuma sekas, vajadzēja par to pateikt atbildētājam pie pašas nomas naudas saņemšanas...“ (Sen. 1924. g. 18. dec. spr. Nr. 322 Kuldīgas apr. valdes pr. l. pr. Krūmiņu.)

5. „Prasītājs, pieņemot pēc prasības celšanas no atbildētāja īres naudu bez kaut kāda protesta vai ierobežojuma, ar to pašu ir atjaunojis īres līgumu ar atbildētāju un atsacījies no īres līguma atcelšanas prasības.“ (Sen. 1924. g. 19. nov. spr. Nr. 235 Bērziņa pr. l. pr. Necludovu.)
6. „Prasītājs savu prasību par atbildētājas izlikšanu iz prasītāja nama pamato uz to, ka atbildētāja 1920. g. augusta mēnesī atteikusies no dzīvokļa, ... kādu atteikšanos prasītājs pieņēmis; atbildētāja apstrīd prasību uz tā pamata, ka atbildētāja gan solījusi zināmā termiņā izvilkties, bet vēlāki starp prāvniekiem notikusi vienošanās par īres līguma pagarināšanu, kam par pierādījumu iesniegusi 3 kvītes par īres naudas saņemšanu no atbildētājas par laiku no 1. septembra līdz 30. nov.; apgabaltiesa ... noraidījusi minēto kvīšu nozīmi uz tā pamata, ka ar kvītēm esot pierādīts tikai tas, ka atbildētāja maksājusi īres naudu, bet ne vairāk; šis apgabaltiesas slēdziens nepareizs jau tādēļ vien, ka kvīte, kā dispozitīvs juridisks akts, izteic kvītes izdevēja gribu apliecināt zināmus juridiski nozīmīgus faktus un līdz ar to arī nodibināt zināmas jur. attiecības starp īres līguma kontrahentiem; ... kvītes pierāda nevien naudas maksas faktu, bet īres līguma pagarināšanu, un proti, uz nenoteiktu laiku, pateicoties likumā paredzētai relocatio tacita, līdz jaunai uzteikšanai, jo iepriekšējā uzteikšana zaudējusi savu spēku un nozīmi ar līguma pagarināšanu...“ (Sen. 1922. g. 1. jūn. spr. Krišjansona pr. l. pr. Ettingen-Varikovu.)
7. „Apgabaltiesa ... prasību atraidījusi uz tā pamata, ka prasītāja ... pēc prasības iesniegšanas, bet tomēr līdz pirmās instances sprieduma taisīšanai, pieņēmusi no atbildētājas īres maksu uz priekšu; ... šis apgabaltiesas uzskats atzīstams par nepareizu; ... prasītāja pamatojusi prasību par atb. izlikšanu nevis uz līguma izbeigšanos ar laika noteikumu, vai nu tādēļ, ka līguma termiņš būtu notecējis, vai arī tādēļ, ka notecējis termiņš, uz kuru līgums būtu ticis uz-

īres līg. atjaunošana pieņemotīri.

īres līg. pagarināšana izdodot īres kvītes.

Kad īres līg. netiek atjaunots pieņemot īri procesa laikā.

teikts; prasītāja arī nav prasību pamatojusi uz līgumā paredzētā izpildījuma (Leistung) neizdarišanu (piem. — īres naudas nesamaksāšanu), kādēļ īres naudas pieņemšanā arī nevar ieraudzīt purgatio morae (priv. lik. 3330. p.); ...prasība pamatota uz īres līguma pārkāpšanu un īrnieces neattiecīgo izturēšanos, kādam momentam nav nekā kopēja ar īres maksas izdarišanu vai neizdarišanu, un tamdēļ arī ne ar īres maksas pieņemšanu vai nepieņemšanu; atteikšanās no tiesībām nav prezumējama un tā ir pieņemama tikai tad, kad nav datu, kuri pielaiž pretējo slēdzienu (Priv. Lik. 3571., 2939., 2945. p. p.); tamdēļ tas apstāklis vien, ka prasītāja pēc prasības celšanas, bet līdz pirmās instances sprieduma taisīšanai, pieņēmusi īres maksu par laiku, kas sācies pēc prasības celšanas, bet tomēr līdz termiņa notecejumam, kuŗu spriedums nolīcis atbildētājas piespiedu izlikšanai, nevarēja pats par sevi nodibināt prezumciju par prasītājas nodomu atteikties galīgi no prasības par atbildētājas izlikšanu aiz atbildētājas neattiecīgās izturēšanās.“ (Sen. 1926. g. 8. okt. spr. Nr. 274 Tautas Bankas pr. l. pr. Russkij.)

Kad īre ne-nomaksāta izīrētāja ne-atrašanas dēļ.

8. „Ja īrnieks vairāk reizes aizgājis ar īres naudu pie namsaimnieka, ar nolūku šo naudu samaksāt, bet nav varējis to izdarīt, neatrodot namsaimnieku mājās, tad nevar būt runa par īres maksas nokavējumu no īrnieka puses (sk. arī Cvingmaņa spried. kr. V. sēj. Nr. 774). Līdzīgā kārtā jautājumā par atbildētāja īres maksas nokavējumu šīnī lietā nav no svara tas apstāklis, ka liecinieks V., uz kuŗa liecību apgabaltiesa dibina savu konstatējumu par īres maksas piedāvājumu pirms prasības iesniegšanas, nav varējis noteikt, cik naudas bijis klāt atbildētājam, kad viņš gāja namsaimniekam īri maksāt.“ (Sen. 1924. g. 18. dec. spr. Nr. 377 Sinkas pr. l. pr. Jurku.)

Īrnieka vietā īri var samaksāt trešā persona.

9. „Kreditors... atteikdamies no nomas naudas, kuŗu piesolījusi viņam parādnieka-nomnieka vietā trešā persona, pats pielaidis nokavējumu (priv. lik. 3312. p.) un uz tā pamata zaudējis tiesību

prasīt nomas liguma atcelšanu, itkā nomnieka pielaistā nokavējuma dēļ.“ (Sen. 1921. g. 17. marta spr. Nr. 32 Bule pr. l. pr. Mieriņu mant. m.)

10. „Saskaņā ar priv. lik. 4116 p., izīrētājam ir tiesība prasīt īres liguma atcelšanu un īrnieka izlikšanu... aiz īres naudas nesamaksāšanas termiņā, neatkarīgi no tā, vai izīrētājs pieprasa īres naudas piespriešanu, vai ne.“ (Sen. 1924. g. 17. dec. spr. Nr. 326 Vīksners pr. l. pr. Sīdeļski.)
11. „No prasības atraidīšanas dēļ atbildētājas izlikšanas izriet gan arī prasības atraidīšana dēļ īres naudas piedzišanas par laiku līdz atbildētājas izlikšanai, bet nevis arī tās prasības daļas atraidīšana, kurā prasītājs lūdz piedzīt īres maksu, kuŗu atbildētājs bija parādā jau prasības celšanas laikā.“ (Sen. 1930. g. 28. marta spr. Nr. 1342 Ērtcdorfa pr. l. pr. Benke.)
12. „Dzīvoklis ticis atbildētājam uzteikts 1924. g. 16. janvārī, dodot viņam termiņu dzīvokļa atbrīvošanai līdz 1. martam, kamēr prasība celta jau 18. janvārī;... tas apstāklis, ka prasība celta pirms 1924. g. 1. marta, ... nav uzskatāms par iemeslu atraidīt 1924. g. 18. janvārī celto prasību kā priekšlaicīgu: jau pašā prasības rakstā prasītāji lūdz tiesu atbildētāju izlikt no dzīvokļa tāpat tikai 1. martā; dēļ prasības par izlikšanu, cik tāļu tā pamatota uz īres naudas nesamaksu, vispār nekāds sevišķs uzteikšanas termiņš nav prasāms; apgabaltiesa atzīst, ka arī dēļ nomnieka izlikšanas aiz dzīvokļa nepieciešamības nekāds sevišķs uzteikšanas termiņš likumā nav paredzēts; izlikšanas prasības pamati, kuŗu esamība vajadzīga šādas prasības iesniegšanas laikā, bijuši īres naudas nesamaksa un dzīvokļa nepieciešamība; ... tas, ka prasības iesniegšanas laikā sevišķais prasītāju atbildētājam atļautais termiņš vēl nav notecējis ... varētu iespaidot, lielākais, jautājumu par tiesu izdevumu sadalīšanu (sk. arī Kr. Sen. rezol. Bukovska kom. pie priv. lik. 4125. p. zēm lit. „b“, salīdz. arī Kr. Sen. civ. kas. dep. spr. 1910. g. Nr. 32, Ēlter-

Var prasīt tikai izlikšanu ne maksas dēļ (bez īres naudas piedzīš.)

īres naudas piedzišana kad izlikšana noraidīta.

īres liguma uzteikšana.

maņa lietā).“ (Sen. 1925. g. 28. maija spr. Nr. 384 Redlichu pr. I, pr. Taņinu.)

Nama viens līdzpašn. var pieprasīt ires naudu, bet ne izlikšanu.

13. „Katrs nama līdzīpašnieks var savu ideālo daļu ires naudā vai nu atsavināt un tālāk nodot trešai personai, vai arī — galvenais — pats realizēt, t. i. iekasēt no attiecīga īrnieka; ... konkrētā gadījumā prasītāja aprobežojusies ar prasību dēļ ires naudas daļas piedzīšanas, lūdzot izlikt atbildētāju no ieņemtām telpām; šāds pēdējās lūgums, bez šaubām, gan nozīmētu jau rīcību par visu kopējo namu un tāpēc nebūtu apmierināms ...; bet ar to nemaz nav pēc būtības un principā izšķirts tagadējā lietā paceltais jautājums par līdzīpašnieka tiesībām tieši no īrnieka pieprasīt tikai savu (ideālo) daļu ires naudā kā tādā; tāpat no tā vien, ka prasība, līdzīga tagadējai, nav pielaižama, kad ires līgums būtu noticis vienīgi ar otro (ne prasītāju) līdzīpašnieku, iekams šāds ires līgums netiktu atcelts tiesas ceļā, ... nemaz neizriet, ka gadījumā, kad ires līgums noslēgts kopā ar visiem līdzīpašniekiem, nebūtu pielaižama viena paša līdzīpašnieka prasība pret viņam piekritošo ideālo daļu ires naudā.“ (Sen. 1929. g. 26. sept. spr. Nr. 1695 Dinsons pr. I, pr. Neitalu.)

32 p. 3. punkts.

Nekārtīga telpu lietošana un ļaunprātīga bojāšana.

1. „Uzskats, ka likuma par telpu īri 32. p. 3. pktā lietotais teikums: „ja īrnieks ļaunprātīgi bojā ieņemtās telpas, tās nekārtīgi lietojot“, esot saprotams tādā veidā, ka nekārtīga lietošana pati par sevi jau esot ļaunprātīgās telpu bojāšanas objektīvā pazīme, un ka tamdēļ nekārtīga lietošana esot tas minimums, kurš uzskatāms par ļaunprātību, un kurš esot pietiekošs, lai varētu izlikt īrnieku — ir maldīgs, ... īrnieks izliekams tikai tad, ja ir konstatēts, ka viņš bojā, t. i. nekārtīgi lieto ieņemtās telpas ļaunprātīgi Priv. lik. 3290. p. nozīmē, t. i. vai nu ar tiešu nolūku padarīt izīrētājam zaudējumus, vai arī bez tieša nolūka padarīt tādus zaudējumus,

bet tomēr apzinoties, ka par viņa rīcības sekām var būt tādi zaudējumi.“ (Sen. 1925. g. 18. dec. spr. Nr. 570 Zivcones pr. l. pr. Gersonu.)

2. „Lai piemērotu lik. p. tel. īri 32. p. 3. pktu, nepieciešams konstatēt, ka īrnieks ir pārkāpis līguma noteikumus, ... un ka viņš nav ievērojis lik. p. tel. īri 39. p., negriežoties pie īres valdes dēl r e m o n t a nepieciešamības konstatēšanas, bet ir vajadzīgs konstatēt, ka īrnieks ļaunprātīgi ir bojājis telpas, t. i. nodarījis namsaimniekam ar savu rīcību zaudējumus. Tādā kārtā apgabaltiesai šai ziņā bija jāapspriež atbildētāja aizrādījums, ka viņš, ierīkodams namā izeju uz sētu, neesot vis namu bojājis, bet taisni otrādi — to uzlabojis ...; tāpat... no šī viedokļa bija jāapspriež ekspertu atzinums par to, ka durvju ierīkošana loga vietā bijusi izsaukta ar tiesu vajadzību, lai nokļūtu sētā no veikala...“ (Sen. 1928. g. 26. okt. spr. Nr. 441 Voicečovskas pr. l. pr. Borisu.)
3. „Zem lik. p. tel. īri 32. p. 3. pkta pāriet arī to telpu ļaunprātīga bojāšana, kuras atrodas nama iedzīvotāju kopīgā lietošanā.“ (Sen. 1929. g. 8. febr. spr. Nr. 73 Petronis pr. l. pr. Derupu.)

Durvju ierīkošana loga vietā un ļaunprātīga bojāšana.

Koplietošanā esošo telpu bojāšana.

32. p. 4. punkts.

1. „Likums par dzīvokļu īri, kas šini lietā vēl piemērojams, ... atzīst namsaimniekam tiesību pieprasīt īrnieka izlikšanu starp citu ... 2) kad telpas, un proti, pašā īrnieka telpas, prasa neatliekamam remontu, kurš nevar izdarīt īrniekam telpas lietojot (5. p. 3., 4. pkt.). Lik. par dzīv. īri 5. p. 3. pkt. paredz, ka izliekamā īrnieka dzīvoklis ir vajadzīgs namsaimniekam ilgstošai lietošanai, bet nekad ne pagaidu uzturēšanās dēļ uz īsu (piem. 1 mēneša) laiku. ... Likums neviena vārda nerunā par to, ka namsaimniekam būtu tiesība izlikt īrnieku no viņa dzīvokļa taisni tamdēļ, ka pašā namsaimnieka dzīvoklim ir vajadzīgs remonts.“ (Sen. 1925. g. 31. janv. spr. Nr. 33 Alkšņu pr. l. pr. Lipmanoviču.)

Kadremonts vajadzīgs nevis īrnieka, bet namsaimn. dzīvoklī.

(Spriedums iztīrā tagad jau atcelto lik. par dzīvokļu īri, kurš gan konkrētā jautājumā daudz neatšķiras no tagadējā lik. par telpu īri.)

Kad dzīvoklis neatbilst būvnoteikumiem.

2. „Dzīvokļa neatliekama pārbūve aiz tā iemesla, ka dzīvoklis neatbilst pilsētas būvnoteikumiem, pēc analogijas ar lik. par telpu īri 32. p. 4. pktā paredzēto dzīvokļa remontu, ir pietiekošs pamats īrnieka izlikšanai...” (Sen. 1927. g. 31. janv. spr. Nr. 79 Pusseļa pr. 1. pr. Mucelānu.)

Kad atejas vieta nav pieejama remonta laikā, un remonta sadārdz. telpu neatbrīvoš. dēļ pa remonta laiku.

3. „Apgabaltiesa atradusi par nepareizu lietpratēju slēdzienu, ka tādēļ, ka atejas vieta remontu laikā nebūtu pieejama, dzīvoklis par remonta laiku nebūtu apdzīvojams, jo, pēc apgabaltiesas domām, atejas vieta nav dzīvokļa nepieciešama sastāvdaļa. Nerunājot nemaz par šī pēdējā apgabaltiesas uzskata nepareizību, jo pie moderniem dzīves apstākļiem atejas vieta ir taisni dzīvokļa nepieciešams piederums, apgabaltiesa nav ievērojusi, ka, ja remontus nevar izdarīt citādi, ka nogriežot īrnieku no atejas vietas, tad remontu — juridiski — nav iespējami, apgabaltiesa arī nemaz nav ņēmusi vērā... to apstākli, ka lietpratēji... izteikušies, ka ja remontu tiktu izdarīti pa priekšu ielas istabā un tad sētas istabā, tad sakarā ar to remonta izdevumi palielinātos par 20%—30%. Šis apstāklis... bija jāņem vērā, ... jo nekādā ziņā nav pielaižams, ka namsaimniekam nepieciešami izdarāmie remontu būtu jāizdara 20%—30% dārgāki tikai tamdēļ, lai netraucētu īrnieku. Remontu sadārdzināšana aiz tā iemesla, ka īrnieks neatbrīvo remontējamo dzīvokli, ir pietiekošs pamats lik. p. telpu īri 32. p. 4. pkta piemērošanai un īrnieka izlikšanai vismaz par remonta laiku.” (Sen. 1927. g. 31. janv. spr. Nr. 66 Bērziņa pr. 1. pr. Smolianu.)

Lai novērstu pārpratumus, ieteicams šo tezi salīdzināt ar nākošo — tezi Nr. 4. pie 32. p. 4. pkta. (Aut. piez.)

4. „Remonta sadārdzināšanās (pateicoties īrnieka palīkšanai dzīvokli) pati par sevi vien nav uzskatāma par iemeslu īrnieka izlikšanai, bet tikai tad,

ja sadārdzināšana robežotos ar dzīvokļa atbrīvošanas nepieciešamību, kāds jautājums apspriežams pēc katras lietas atsevišķiem apstākļiem, ievērojot pie tam arī priv. lik. 4047. p. izteikto taisnības principu; savā Bērziņa lietā (1927. g. Nr. 66) dotā spriedumā... Senāts... tikai sakarā ar tai nodibinātiem faktiskiem apstākļiem izteicies, ka remonta sadārdzināšana var būt par p i e t i e k o š u pamatu... ģimenes izlikšanai vismaz par remonta laiku. Augšā pievestā veidā ir jāmodificē Senāta Bērziņa lietā 1927. g. Nr. 66 spriedumā izteiktais uzskats," (Sen. 1930. g. 4. jūn. spr. Nr. 1557 Jankovsku pr. l. pr. Kormanī.)

Remonta sadārdzināšana telpu neatbrīvošanas dēļ par remonta laiku.

32. p. 5. un 6. punkts.

1. „Zem lik. par telpu īri 32. p. 5. pktā paredzētā jēdziena „ģimene“ jāsaprot „ģimene“ nevis plašākā nozīmē (pēc priv. lik. 261. p.), bet parastā, šaurākā nozīmē (pēc priv. lik. 262. p.); tas apstāklis, ka 32. p. 5. pktā netiek tieši aizrādīts uz priv. lik. 262. p., kā tas paredzēts 32. p. 7. pktā, izskaidrojams tikai ar redakcijas kļūdu...“ (Sen. 1928. g. 29. marta spr. Nr. 549 Kadiša pr. l. pr. Kalniņu.)
2. „Lik. p. tel. īri 32. p. 6. pktā lietotie vārdi „p a t s neapdzīvo dzīvokļa pārējo daļu“ nav saprotami burtiski; šī likuma nolūks ir apkarot spekulāciju ar dzīvokļiem, un vārds „pats“ nozīmē pretstatu šīnī likuma pantā minētiem apakšģimēnīkiem; tādēļ no šī likuma viedokļa nav prasāms, lai dzīvokli apdzīvotu p a t s ģimēns personīgi, bet pietiek, ja dzīvokli vai dzīvokļa daļu ieņem ģimēns t u v i n i e k i, ja tikai ģimēnam par viņiem jāgādā uz likuma pamata; arī tādā gadījumā tiktu saņemts likuma mērķis, kas domājis paralizēt dzīvokļa vai dzīvokļa daļas izlietošanu vienīgi peļņas nolūkiem.“ (Sen. 1930. g. 4. jūn. spr. Nr. 777 Štāla pr. l. pr. Ozoliņu.)
3. „Viņas (apgabaltiesas) gala slēdziens par 32. p. 5. p. 5. p. nepiemērojamību konkrētam gadījumam atzīstams par saskanošu ar šī panta īsto nozīmi:

„Ģimene“ 32. p. 5. p. 5. p. nozīmē.

Kad dzīvokli apdzīvo ģimēns „ģimēns“ ģimēns „ģimēns“.

32. p. 5. p. kts piemērojams, kad īrnieks nespej soļus dzīvokļa paturēšanai.

...pēc apgabaltiesas konstatējuma, atbildētājs savu dzīvokli un savas mēbeles atstājis kalpones pārziņā un tai pašā laikā arī savas māsas ricībā un lietošanā pacientu pieņemšanai; ...atbildētājs, kā nenoliedz prasītājs, uzturas ārzemēs tikai ārstēšanās dēļ, tā tad nemaz ne galīgi pārcēlies uz ārzemēm, t. i. nav galīgi savu dzīves vietu Rīgā pārmainījis, bet tikai pagaidām to atstājis, tieši paturot sev savu dzīvokli, par kuŗu tā tad viņš arī nemaz nav atteicies maksāt pienācīgo īri; ...turpretim lik. par telpu īri 32. p. 5. p. k. domā gadījumu, kad īrnieks vispār nelieto dzīvokli, t. i. nespej nekādus soļus dzīvokļa paturēšanai un sevišķi ar konkludentiem darbiem nav izteicis savu gribu un nodomu uzturēt īres līgumu spēkā." (Sen. 1928. g. 29. marta spr. Nr. 549 Ka-diša pr. l. pr. Kalniņu.)

32. p. 7. punkts un 2. piezīme.

Dzīvokļa vajadzība jāpierāda.

1. „Saskaņā ar likuma par telpu īri 32. p. 7. p. k. izīrētājs var prasīt īrnieka izlikšanu, ja telpas vajadzīga saviņai vai viņa ģimenes personīgai lietošanai, tā tad pēc šī likuma nepietiek tā fakta konstatēšanas vien, ka izīrētājam, nama līdzīpašniekam, nav sava dzīvokļa namā, bet tiesai katrā atsevišķā gadījumā jānodibina, ka viņam tāds patstāvīgs dzīvoklis namā faktiski ir vajadzīgs." (Sen. 1929. g. 25. okt. spr. Nr. 1766 Jonasu pr. l. pr. Akselrodu.)

Veikala telpu objektīvā vajadzībā jāpierāda.

2. „Nepietiek ar to, ka prasītājs pretendē uz īrnieka telpām un grib viņas izlietot savam veikalam, bet izīrētājam jāpierāda, un tiesai ir jākonstatē, ka īrnieka telpas izīrētājam objektīvi nepieciešamas sava veikala ierīkošanai, ... kas, pretēji apgabaltiesas domām, ir pilnīgi iespējams." (Sen. 1928. g. 31. maija spr. Nr. 116 Ilsuma pr. l. pr. Richters.)

Kad izīrēt. tik pārejoša vajadz. pēc telpām.

3. Sk. tezi Nr. 1. pie 32. p. 4. punkta.

4. „Apgabaltiesas uzskats, ka likuma par telpu īri 32. p. 7. p. kts nosakot, ka izīrētājam esot tiesības

prasīt īrnieka izlikšanu tikai tad, ja telpas vajadzīgas izīrētāja un viņa ģimenes personīgai lietošanai, ir gan nepareizs, jo pēc lik. par telpu īri 32. p. 7. pkta pareizās izpratnes pietiek ar to, ka pašam izīrētājam vai arī kādam no izīrētāja ģimenes locekļiem ... ir vajadzīgas īrnieka ieņemtās telpas..." (Sen. 1926. g. 25. nov. spr. Nr. 332 Frīda pr. l. pr. Kapilovičiem.)

Telpu vajadzība izīrētājam „vai“ (bet nevis „un“) ģimenei.

5. „Lik. par telpu īri 32. p. 7. pkts nav pēc sava saturā identisks ar priv. lik. 4117. p., jo pirmais — pretēji pēdējam — neprasa telpu vajadzības neparedzamību īres līguma noslēgšanas brīdī; pēc lik. par telpu īri 3. p. attiecīgie civillikuma panti, cik tāl tie runā pretim šim likumam, nav spēkā, tā tad nav spēkā arī priv. lik. 4117. pantā paredzētais vajadzības neparedzamības moments..." (Sen. 1926. g. 28. okt. spr. Nr. 308 Alkšņu un Mežciems pr. l. pr. Visocki.)

Pašvajadzības neparedzamība.

6. „Priv. lik. 4125. panta noteikums par izīrētāja pienākumu paziņot savam kontrahentam par savu nodomu atkāpties no īres līguma, ir tikai tā saucamā „Sollvorschrift“, t. i. noteikums, kuŗam nav sankcijas (pretēji p. piem. priv. lik. 4126. p. 3. teikumam), un lik. par telpu īri 32. p. 7. pkts arī nesatur nekādus noteikumus par izīrētāja pienākumu paziņot īrniekam pirms prasības celšanas par savu nodomu atkāpties no īres līguma īrnieka dzīvokļa nepieciešamās vajadzības dēļ izīrētājam.“ (Sen. 1927. g. 31. marta spr. Nr. 397 Skujas pr. l. pr. Turmani.)

Īres līguma „uzteikšana“ pašvajadz. gadījumā.

7. „Likums nenoliedz telpu ieņemšanu namā reizē ir no paša nama īpašnieka, ir no nama pārvaldnieka; ... likuma 32. p. 7. un 8. punktu nozīme šinī ziņā ir tikai tā, ka izīrētājs, ja tas nav juridiska persona, nevar prasīt uz minēto punktu pamata kāda īrnieka izlikšanu, motivējot dzīvokļa nepieciešamību ar nama pārvaldnieka pieņemšanas vajadzību..." (Sen. 1925. g. 23. apr. spr. Nr. 329 Bisenieka pr. l. pr. Melliņu.)

Namsaimnieka tiesības uz dzīvokli, kaut arī namā ir pārvaldnieks.

8. „Par telpu personīgu lietošanu 32. p. 7. pkta nozīmē no juridisku personu puses vispār nevar

Uz privāttiesiskām jurid. personām 32. p. 7. pkts neattiecas.

Kad telpas vajadzīgas līdzšin. dzīvokļa paplašināšanai.

Kad namsaimn. tur savā dzīvoklī radus un kalpotājus un vēl pieprasapašvadž. otru dzīvokli.

būt runas, kādēļ nevar nākt pie slēdziena, ka zem lik. par telpu īri 32. p. 7. pktā minētā jēdziena „izīrētājs“ būtu saprotamas arī privāttiesiskas juridiskas personas un ka tādēļ arī tām būtu piešķirta tiesība izlikt īrnieku, ja telpas vajadzīgas viņu „personīgai“ lietošanai.“ (Sen. 1929. g. 28. febr. spr. Nr. 12 Sab. „Asociācija“ pr. l. pr. Dembo.)

9. „Likums (32. p. 7. pkts) neparedz arī šai ziņā nekādus ierobežojumus, runājot vienīgi par gadījumu, kad telpas vajadzīgas izīrētāja vai viņa ģimenes „personīgai lietošanai“, tā tad pilnīgi neatkarīgi no tā, vai šādas telpas būtu vajadzīgas tamdēļ, ka namsaimnieks domātu pārcelties uz tām, kā uz savu patstāvīgu dzīvokli, vai tikai viņa jau ieņemtā dzīvokļa paplašināšanai.“ (Sen. 1926. g. 29. apr. spr. Nr. 131 Mitrofanova pr. l. pr. Frīdmani.)

10. „Prasītājs savu prasību par atbildētāja izlikšanu no dzīvokļa prasītāja namā pamato uz to, ka prasītājam esot atbildētāja dzīvoklis nepieciešami vajadzīgs dzīvošanai un personīgai lietošanai; ... apgabaltiesa konstatējusi, ka prasītājam esot dzīvoklis no 14 istabām un prasītājs turot savā dzīvoklī arī sava tirdznieciskā uzņēmuma kalpotājus un savu dēlu ar ģimeni; izējot no šādiem lietās apstākļiem, apgabaltiesa nākusi pie slēdziena, ka prasītājs pats sašaurinājis sevi telpu ziņā, un ka tādēļ prasītājam neesot tiesības pieprasīt atbildētāja ieņemto dzīvokli; ... apgabaltiesas pievestie motīvi nav uzskatāmi par pārliecinošiem un satur sevī loģisku pretruču; apgabaltiesa nepaskaidro, uz kāda pamata namsaimniekam, resp. dzīvokļa tu-tētājam, sava ieņemtā dzīvokļa paplašināšanai gan būtu tiesības no šī dzīvokļa izlikt taisni tās personas, kuŗas vai nu kā ģimenes locekļi, vai kā viņa apkalpotāji un strādnieki ir viņam tu-vākie saimes un mājas saimniecības piederīgie, resp. viņa uzņēmumā nodarbinātie strādnieki, bet ka namsaimniekam nebūtu tiesības, sava dzīvokļa paplašināšanai, pieprasīt dzīvokli, kuŗu

viņa namā ieņē m pilnīgi svešas personas, ar kuŗām namsaimniekam nekādu, nedz ģimenes, nedz saimniecisku, nedz profesionālu sakaru un pienākumu nav; ... īstenībā likums par telpu īri 32. p. 7. pktā paredzētās tiesības nemaz nedara atkarīgas no tā, ka namsaimniekam nepiederētu veikals, vai kantoris, vai darbnīca viņa namā un nemaz neuzliek namsaimniekam par pienākumu iepriekš likvidēt savu veikalu, vai izlikt savus ģimenes locekļus (piem. dēlu ar tā ģimeni) no namā ieņemtā dzīvokļa." (Sen. 1926. g. 29. apr. spr. Nr. 131 Mitrofanova pr. l. pr. Fridmani.)

11. „Ja namsaimnieka ... vajadzība nav adekvāta īrnieka vajadzībai, un proti, ja telpas īrniekam vajadzīgas dzīvošanai, kamēr namsaimnieks uz tām pretendē ... kādai citai vajadzībai (piem. klīnikas ierīkošanai), tad... namsaimniekam piešķirtā priekšrocība atkrīt; ... ja īrniekam telpas izīrētas ne kā dzīvoklis, bet kādām citām vajadzībām (sk. piem. lik. p. telpu īri l. p. „b“, „c“ pkt.), tad namsaimnieks var īrnieku izspiest... arī tad, kad šādas telpas namsaimniekam būtu vajadzīgas ... vai nu tām pašām vajadzībām, dēļ kuŗām tās lieto īrnieks, vai kādām citām, ne dzīvošanai kalpojošām vajadzībām.“ (Sen. 1926. g. 29. apr. spr. Nr. 235 Alkšņu un Mežciems pr. l. pr. Michelsonu.)

Lai īrnieku izliktu izīrētāja vajadzībai jābūt adekvātai īrnieka vajadzībām.

12. „Senāta spriedums Lipmaņa lietā nav konkrētam gadījumam piemērojams. No Senāta izspriestā Lipmaņa lietā prasītājs bija lūdzis izlikt īrnieku no pēdējā ieņemtā dzīvokļa, lai tanī ierīkotu tirdzniecības uzņēmumu. Šādu jautājumu Senāts gan izšķīris atraidoši...

Pašvajadzība pēc veikala telpām.

Kas attiecas uz veikala telpām un to izlietošanu, tad jēdziens „personīga lietošana“ („lietošana personīgām vajadzībām“) analogiski jāpiemēro arī veikala telpām. Tādēļ, ja uz tām pašām — arī ne dzīvošanai — kalpojošām telpām (piem. veikala telpām) reizē pretendē tagadējais īrnieks un pats namsaimnieks un pēdējais

nodibinājis, ka šādas telpas vajadzīgas viņam nepieciešami, — kaut arī ne dzīvošanai, bet tādiem nolūkiem, kuŗos tās lieto tagadējais īrnieks, tad uz tā paša racionālā pamata, kā pie konkurences uz dzīvokļiem, arī veikala īrniekam jāpiekāpjas par labu namsaimnieka priekšrocības tiesībām.“ (Sen. 1926. g. 29. apr. spr. Nr. 281 Grosvaldu un Grīnbergs pr. l. pr. Frīdenšteins.)

- Kad kopīgas veikala un dzīvokļa telpas pieprasa pašvajadzībai.** 13. „Apgabaltiesa ir konstatējusi, ka strīdū stāvošās telpas atbildētājam esot izīrētas taisni kā veikals, kas sastādot īres priekšmeta galveno objektu, kamēr dzīvoklis sastādot tikai veikala piederumu; pie tādiem apstākļiem atzīstot, ka telpas vajadzīgas priekš veikala arī prasītājam, namsaimniekam, un uz šī pamata apmierinot prasību, apgabaltiesa ... nav ... lik. p. tel. īri 32. p. 7. pkt. pārkāpusi.“ (Sen. 1929. g. 8. febr. spr. Nr. 79 Lagzdīņa pr. l. pr. Kalniņu.)
- Katrs nama līdzīpašnieks var pretendēt uz dzīvokli.** 14. „Maldīga ir ... doma, itkā no tā vien nenozīmīga likumā par īri lietotā vārda izīrētājs, bet ne „izīrētāji“, būtu jānāk pie slēdziena, ka likums tikai vienam no vairākiem kopējiem nama īpašniekiem-izīrētājiem piešķirtu tiesību ieņemt savā namā dzīvokli: ... likums (32. p. 7. pkt) uzstāda tikai vienu prasību: telpu vajadzību izīrētājam un viņa ģimenei, no kā loģiski izriet, ka ja nams pieder vairākiem īpašniekiem, tad katrs īpašnieks var pretendēt uz dzīvokli savā namā, ja vien tiek konstatēta dzīvokļa vajadzība.“ (Sen. 1925. g. 23. apr. spr. Nr. 329 E. Bisenieka u. c. pr. l. pr. Melliņu.)
- Prasība dēļ izlikšanas jāceļ visiem nama līdzīpašn. — izīrētājiem.** 15. „Pēc priv. lik. 929. p. par līdzīpašuma priekšmetu ... var rīkoties tikai visu līdzīpašnieku apvienotā griba, kamēr ... visu līdzīpašnieku kopējam pretkontrahentam nav jāpadodas viena paša līdzīpašnieka rīcībai; ... tādā kārtā lūgumu par noslēgtā ar visiem līdzīpašniekiem kā izīrētājiem ar atbildētāju īres līguma vienpusīgu atcelšanu tiesas ceļā, kaut arī vienam līdzīpašniekam par labu ... varēja celt katrā ziņā tikai

v i s i līdzīpašnieki kopā.“ (Sen. 1926. g. 25. febr. spr. Nr. 206 Hebensbergers u. c. pr. l. pr. Vecpūsis.)

16. „Ja zināma manta, piem. imobils, apstiprināts uz kādas ministrijas vārda, tad tomēr materiālā nozīmē, šis imobils līdz ar to ieiet pašas valsts mantība; ja šis imobils izrādās par nepieciešamu valsts vajadzībām, kaut arī kādā citā resorā, tad tas apstāklis, ka imobils apstiprināts ministrijai, nozīmē tikai to, ka imobils atrodas Finanšu ministrijas pārziņā, un ka šī ministrija formāli varēja uzstāties kā valsts pārstāvis attiecībā uz šo imobilu...“ (Sen. 1925. g. 3. sept. spr. Nr. 498 Finanšu min. pr. l. pr. Tālu.)
17. „No tā apstākļa vien, ka par zināmām telpām, kurās pastāv no dzīvokļa un veikala, būtu noteikta kopēja īres maksa un tās būtu uzskatāmas par vienādu īres objektu, nemaz... neizriet, ka šāds objekts nebūtu faktiski dalāms un lietojams atsevišķi; ... ja nu, iepriekšējā prasībā, viens no tagadējiem prasītājiem pieprasījis sev a b a s telpas, t. i. dzīvokli un veikalu, bet savā tagadējā prasībā a b i prasītāji pieprasa sev tikai šī objekta vienu daļu, t. i. veikalu vien, tad tomēr nevar būt runa par abu tādu prasību priekšmetu formālu identitāti; tādēļ, ja arī apgabaltiesa nav ar savu pirmo spriedumu vienam no tagadējiem prasītājiem atzinusi tiesību pieprasīt a b a s telpu daļas (t. i. dzīvokli un veikalu), tad šāds apgabaltiesas pirmais spriedums tomēr neprejudicē tagadējai prasībai, kurā tiek pieprasīta tikai viena šo telpu daļa, proti veikals; trūkstot abu prasību priekšmetu identitātei, apgabaltiesas pievestais civ. proc. lik. 895. p. nav šai lietā piemērojams.“ (Sen. 1928. g. 31. janv. spr. Nr. 68 Barinsku pr. l. pr. Šauriņš.)
18. „Ja namsaimnieks prasa īres līguma atcelšanu un īrnieka izlikšanu uz likuma par telpu īri 32. panta 7. punkta pamata, ka telpas ir vajadzīgas viņa personīgai lietošanai, tad saskaņā ar minētā likuma 32. panta otrās piezīmes tiešo bur-

Valsts var prasīt telpas viena resora vajadzībai, kaut imobils apstiprināts citam resoram.

Spriedums par visu īres objektu neprejudicē prasībai par šī objekta daļu.

Namsaimn. jāpieprasa agrākais dzīvoklis neraugoties

uz to, kad
viņš to at-
stājis.

tisko saturu pieprasītā „īrnieka izlikšana nenotiek“, ja izīrētājam namā, kurā dzīvoklis pieprasīts, ir jau bijis cits dzīvoklis, nekā pieprasītais, un no viņa atstāts pirms izlikšanas pieprasīšanas, pie kam likums neierobežo laiku, cik ilgi atpakaļ priekš dzīvokļa pieprasīšanas namsaimnieks būtu savu dzīvokli pieprasītā namā atstājis.“ (Sen. 1924. g. 18./20. dec. spr. Nr. 541 Zaka pr. l. pr. Hercbergu.)

Kad namsaimn. tik
pagaidām
uzstūrējies
kādā dzivo-
kli.

19. „Lik. par telpu īri 32. p. 2. piez. pēc tās īstā jēdziena un nolūka, nav piemērojama, kad namsaimnieks tikai pagaidām uztūrējies dzīvokli (Sen. civ. kas. dep. spried. 1926. g. Nr. 467), vai tur saņēma tikai pāris istabu.“ (Sen. 1928. g. 31. janv. spr. Nr. 29 Lazdiņu pr. l. pr. Kalvi.)

Kad otram
nama līdz-
ipšņiekam bi-
jis cits dzi-
voklis.

20. „Atbildētāja uzskats, ka uz prasītāju L. būtu attiecināma lik. par telpu īri 32. p. 2. piez. tādēļ, ka otrā nama līdzīpašniece un izīrētāja R. atstājusi agrāk namā ieņemto dzīvokli vai tādēļ, ka pati L., nebūdamā vēl līdzīpašniece un izīrētāja, atstājusi dzīvokli, kuŗu viņa ieņēmusi kā mātes piedzīvotāja, neatrod sev atbalsta nedz 27., nedz 32. p. 2. piez. noteikumus.“ (Sen. 1929. g. 27. sept. spr. Nr. 549 Lange un Renners pr. l. pr. Mauriņu.)

Kad namsaimn. pirms
nama iegū-
šanas dzivo-
jis citā dzi-
vokli kā ģi-
menes loce-
klis.

21. „Jā nu, kā paskaidrojis Senāts, 32. p. 7. pkt. piemērojams analogiski arī veikalēm, tad loģiski uz tiem pašiem pamatiem un zem tiem pašiem nosacījumiem arī 32. p. 2. piez. piemērojama veikalēm; ... tomēr, 32. p. 2. piez. pretēji atbildētāja domām — nav iztulkojama un piemērojama absolūti, bet, kā to sīkākī aprādījis Senāts savā civ. kas. dep. 1926. g. 464. Nr., lik. par telpu īri 32. p. 2. piez., runājot par dzīvokli, kas jau „bijis“ namsaimniekam, domā par faktiski un pastāvīgi ieņemtu dzīvokli, bet ne par dzīvokli, kuŗu ieņem kāda cita persona un kuŗā namsaimnieks varbūt ilgu laiku atpakaļ un pie pilnīgi citiem apstākļiem, vai tikai garām ejot, uztūrējies; ... 32. p. 2. piez. uzstāda itkā faktiski prezumpciju par to, ka ja namsaimniekam

32.p. 2. piez.
attiecas arī
uz veikala
telpām.

jau bijis agrāk dzīvoklis savā namā, tad šāds viņa agrākais dzīvoklis būtu šaubu gadījumā uzskatāms par piemērotu viņa vajadzībām; bet šāda tīri faktiska prezumpcija katrā ziņā ir atspēkojama un namsaimniekam piešķirama tiesība tomēr pierādīt, vai nu to, ka viņš agrāk faktiski nav dzīvojis tagad pieprasītajā dzīvoklī, vai ka tas dzīvoklis, kuru domā ierādīt viņam izliekamais īrnieks, nav vairs piemērots viņam. Šādi Senāta paskaidrojumi pēc analogijas tieši piemērojami arī veikala telpām.“ (Sen. 1928. g. 29. marta spr. Nr. 638 Romanu un Nonācis pr. l. pr. Baranu.)

Kad agrāki ieņemtās telpas vairs nav piemērotas izīrētājam.

22. „Senāts savā pirmā spriedumā, izspriežot lietu pirmās kasācijas sūdzības robežās un sakarā ar pirmo apgabaltiesas spriedumu, bija izgājis no tā, ka prasību cēlušas 3 personas, t. i. Elvīra Lazdiņš no sevis un savu divu nepilngadīgo bērnu vārdā, un ka taisni šādu triju personu vajadzībām atbildētāja dzīvoklis (Nr. 6) ticis pieprasīts; izejot no šādas prasības lietas subjektīvā un objektīvā sastāva, Senāts, starp citu, atrodot par nenoskaidrotu ar apgabaltiesas pirmo spriedumu „ka dzīvokli Nr. 3 (uz kuru vien atbildētājs atzīst prasītājam tiesību), būtu savā laikā ieņēmušas netikvien prasītāja Elvīra Lazdiņš, bet arī pēdējās divas prasītājas“, arī aiz šī iemesla atcēlusi apgabaltiesas pirmo spriedumu; apgabaltiesai, saskaņā ar Senāta pirmo spriedumu, bija jānoskaidro, vai dzīvokli Nr. 3 savā laikā bija ieņēmušas taisni visas 3 prasītājas, jo tikai šai gadījumā apgabaltiesa būtu varējusi iziet no tā, ka prasītājam nav tiesības pieprasīt sev kādu citu dzīvokli, nekā to, ko viņas būtu agrāk ieņēmušas savā namā.“ (Sen. 1929. g. 24. okt. spr. Nr. 604 Lazdiņu pr. l. pr. Kalvi.)
23. „Nav šinī gadījumā piemērojama arī lik. par tel. īri 32. p. 2. piez. pēdējā daļa (trešais teikums), kas runā tikai par to, ka jaunam pārvaldniekam vai nama apkalpotājam ierādā-

32. p. 2. piez. ieruna, kad prasību cēlusi māte savā un nepilngadīgo bērnu vārdā.

Jaunais namsaimnieks nav saistīts ar agrākā namsaimnieka dzīvokli.

mas tās pašas telpas, kuras ieņēma agrākais pārvaldnieks, vai apkalpotājs, bet nebūt neatietecas uz gadījumu, kad notikusi pārmaiņa namsaimnieku personās." (Sen. 1929. g. 25. okt. spr. Nr. 1582 Friče pr. l. pr. Lenpartu.)

32. p. 8. punkts un 2. piezīme.

Ka namam sētnieks vajadzīgs nav jāpierāda.

1. „Apgabaltiesas apsvērumi attiecībā uz jautājumu, vai prasītāja namam vispārīgi ir vajadzīgs sētnieks, gan ir uzskatāmi par liekiem, jo likums par telpu īri nekur nenosaka, ka, lai varētu izlikt īrnieku lik. par telpu īri 32. p. 8. pktā paredzētā gadījumā, izīrētājam būtu vispirms jāpierāda, ka viņa namam vispārīgi ir vajadzīgs sētnieks. Apgabaltiesa bez tam ir konstatējusi, ka prasības celšanas laikā prasītāja namā ir bijis brīvs viens mazāks dzīvoklis Nr. 6 apakšstāvā, kurpretim atbildētājs ieņem samērā lielu 4 istabu dzīvokli. Izejot no šī sava konstatējuma, kuŗš kā dibināts uz lietas faktiskiem apstākļiem, uz Tiesu iek. lik. 5. panta pamata nav pārbaudāms kasācijas instancē, apgabaltiesa varēja nākt pie sava līdzīgā kārtā no Senāta nepārbaudāmā gala slēdziena, ka atbildētāja dzīvoklis prasības celšanas laikā nebija vajadzīgs prasītājam priekš sētnieka dzīvokļa.“ (Sen. 1927. g. 31. marta spr. Nr. 219 Baumaņa pr. l. pr. Kieratcu.)

Priekš sētnieka pieprasīts lielāks dzīvoklis kad jau brīvs mazāks dzīvoklis.

Arī priekš apkurinātāja var pieprasīt telpas.

2. „Ja likums par apkurinātāja telpām runā nevis 32. p. 8. pktā, bet 48. p. 1. piez., tad tas izskaidrojams ar likuma sistēmu, kuŗš, atsevišķās nodaļās runājot par telpu īrēšanu, īres maksu un centrālo apkurināšanu, tikai šai pēdējā nodaļā nokārto no centrālapkurināšanas izrietošās attiecības; ... 32. p. 8. pkts saskaņā ar priv. lik. ievada XXI. p. pēc analogijas attiecināms arī uz apkurinātāju, blakus namiņim, ja nama iekārta attaisno telpu rezervēšanu arī apkurinātājam; tāpēc 48. p. 1. piez. aiz tiem pašiem iemesliem, uz tā paša pamata, attiecināma arī uz gadījumu, kad centrālapkurināšana pa-

liktu namsaimnieka rokās." (Sen. 1926. g. 28. okt. spr. Nr. 267 Erdmaņa pr. l. pr. Volkovu.)

3. „Dzīvoklis Nr. 5... faktiski no prasītāja netiek izlietots apdzīvošanai, bet tikai dažādu krāmu turēšanai. Pie tādiem apstākļiem prasītājam nebija tiesība izlikt atbildētāju itkā pēdējā dzīvokļa vajadzības dēļ sētnieka novietošanai, bet prasītājs varēja sētnieku vienīgi novietot dzīvoklī Nr. 5.” (Sen. 1926. g. 30. sept. spr. Nr. 231 Ozoliņa pr. l. pr. Grinfeldiem.)

Kad namā tuksš dzīvoklis krāmu novietošanai.
4. „Apgabaltiesa varēja nākt pie slēdziena, ka agrākais sētnieka dzīvoklis ar samērā nelieliem remonta darbiem ir savedams kārtībā un ka tamdēļ prasītāju vajadzība pēc atbildētāja dzīvokļa atkrīt.” (Sen. 1928. g. 26. apr. spr. Nr. 103 Heinsbergs u. c. pr. l. pr. Binderi.)

Kad agrāko sētnieka dzīvokli var izremontēt.
5. „Kasācijas iesniedzēja domas, ka atbildētāja izlikšana atkristu tikai tad, ja prasītāju namā, īsi pirms iesūdzības, būtu atbrīvojies dzīvoklis, kurā dzīvojis sētnieks, ir nepareizs, jo, pēc lik. p. tel. iri 32. p. 2. piezīmes tiešās izpratnes, īrnieka izlikšana atkrīt arī jau tad, kad namā, kurā dzīvoklis pieprasīts, jau agrāki bijis ieņemts no sētnieka kāds cits dzīvoklis, nekā pieprasītais un tagad atstāts no sētnieka.” (Sen. 1925. g. 18. dec. spr. Nr. 554 Hermaņu pr. l. pr. Mazareviču.)

Kad sētniekam kādreiz agrāki bijis cits dzīvoklis.
6. „No apgabaltiesas spriedumā citētām liecinieku liecībām tomēr redzams tikai tas, ka minētais S. kādreiz slaucījis ielu, pie kam lieciniece O. tikai no atbildētāja vārdiem viņu nosauc par sētnieku; ar šīm liecībām apgabaltiesa tādēļ nevarēja uzskatīt par pierādītu aprādītā kalpošanas līguma pastāvēšanu starp prasītājiem un S.; pēdējais, savukārt, tikai apliecinājis, ka viņš, dzīvodams prasītāju namā kā amatnieks (kurpnieks) un īrnieks, izpildījis sētnieka pienākumus tikai pagaidām, no kādas liecības apgabaltiesa nevarēja nākt pie slēdziena, ka starp viņu un prasītāju būtu bijis noslēgts patstāvīgs kalpošanas līgums, saskaņā ar kuru viņš būtu at-

Kad īrnieks tik pagaidām izpilda sētnieka pienākumus.

zīstams par sētnieku lik. par telpu īri 32. p. 8. pk. un tā 2. piez. nozīmē (pie tam apgabaltiesa nepareizi aizrāda, ka S. īres naudu būtu maksājis tikai tad, kad viņš sētnieka pienākumus vairs neizpildīja...); pie tādiem apstākļiem apgabaltiesai nebija pamata atzīt S. par sētnieku un no vina ieņemto dzīvokli par sētnieka dzīvokli, kādēļ prasītāji arī nebija aprobežoti sētnieka dzīvokļa izvēlē ar dzīvokli Nr. 15 (kuŗu ieņēmis S.), ... nespēlē lomu arī tas jautājums, vai prasītāju namā agrāk būtu atbrīvojies kāds cits dzīvoklis, jo šis apstāklis uz namsaimnieka izvēles tiesībām pēc likuma iespaidu neatstāj." (Sen. 1929. g. 22. marta spr. Nr. 940 Bulson, Baltadon un Lepnis pr. l. pr. Parkovsku.)

Kad agrākais sētnieks dzīvojis kā cita īrnieka apakšīrnieks vai ģimenes loceklis.

7. „32. p. 2. piez. trešā teikumā likums runā tikai par tādām telpām, kuŗas agrākais sētnieks ieņēmis saskaņā ar līgumu, kuŗu viņš, kā sētnieks, noslēdzis ar namsaimnieku...; tādā kārtā par agrākā sētnieka ieņemtām telpām lik. p. tel. īri 32. p. 2. piez. nozīmē nav, piemēram, uzskatāmas telpas, kuŗas agrākais sētnieks dzīvojis nevis uz ar namsaimnieku noslēgta līguma pamata, bet kā cita īrnieka apakšīrnieks vai ģimenes loceklis.“ (Sen. 1930. g. 4. jūn. spr. Nr. 950 Jagodkinas pr. l. pr. Rēvalds.)

32. p. 9. punkts.

Kad 2 istabas izīrētas tālāk ar mēbelēm vai bez mēbelēm.

1. „Apgabaltiesa apmierinājusi prasību, kuŗā prasītāja lūdz izlikt atbildētāju no prasītājas namā ieņemtām telpām uz lik. par telpu īri 32. p. 9. p. kta pamata, jo atbildētājs, irējot no prasītājas no 4 istabām sastāvošu dzīvokli par Ls 48,— mēnesi, pats izīrējis tālāk divas istabas bez mēbelēm par Ls 50,—; atbildētājs... aizrāda, ka lik. par telpu īri 40. pants runājot par istabas, bet ne istabu izīrēšanu un tādēļ konkrētā gadījumā neesot piemērojams, jo atbildētājs izīrējis ne vienu, bet vairākas istabas un pie tam ar labierīcībām (vannas un virtuves lietošanas tiesībām); saskaņā ar lik. par telpu īri 1. panta „a“ p. ktu, šis likums attie-

cas uz dzīvokļiem, istabām un gultas vietām, ar vai bez piederumiem; šis likuma pants tā tad gan runā tikai par līdz ar telpām izīrētiem piederumiem, bet salīdzinot šo pantu ar likuma 25., 37. p. p., jāatzīst, ka likuma 1. pants nav pilnīgi rediģēts, un ka likuma noteikumi par īres naudas normēšanu attiecas — kas šinīs pantos tieši izteikts — arī uz līdz ar telpām izīrētām ērtībām; uz tām tādēļ attiecināms arī lik. par telpu īri 40. p., kas, saskaņā ar izteikto, var domāt tikai līdz ar piederumiem un, ērtībām izīrēto nemēbelēto istabu; tādēļ apgabaltiesa pareizi konkrētā gadījumā piemērojusi lik. par telpu īri 40. p., lai gan atbildētājs istabas izīrējis tālāk ar augšminētām labierīcībām vai ērtībām (vannas un virtuves lietošanu); ...uz šo lietu neattiecas Senāta civ. kas. dep. spriedumā Pychlau lietā (1929. g. Nr. 314)*) dotie paskaidrojumi; minētā lietā Senāts nācis pie slēdziena, ka lik. par telpu īri 41. p. domā tikai vienu ar nepieciešamām mēbelēm izīrēto istabu; ...nav turpretim pietiekoša pamata pieņemt, ka arī lik. par telpu īri 40. pants domātu tikai vienu istabu; vispirms jāsaka, ka vienas mēbelētas un vienas nemēbelētas istabas īrnieks — trūcīguma ziņā — nav viens otram pilnīgi pielīdzināmi, jo arī vienas nemēbelētas istabas īrniekam tomēr ir kādas mēbeles, ar kurām viņš noīrēto istabu var iekārtot; ...likums tādēļ varēja ... vienas nemēbelētas istabas īrnieku nostādīt tāda pat stāvoklī, kā vairāku istabu īrnieku; bez tam — un tas ir galvenais — 40. panta aprādītam gadījumam piemērojams bez kādiem izņēmumiem... vispārējais princips, pēc kura visi likuma par telpu īri noteikumi (tā tad arī par īres maksas normēšanu) attiecināmi uz visām likumam par telpu īri padotām telpām, pilnīgi neatkarīgi no tā, vai izīrētas viena vai vairākas nemēbelētas istabas (attiecībā uz mēbelētām istabām, kā augšā izteikts, ir spēkā — principā — taisni pretējais princips.“ (Sen. 1930. g. 28. marta 14. apr. spr. Nr. 1286 Švēdes pr. 1. p. Getlingu.)

*) Sk. tezi Nr. 1 pie 41. p.

32. p. 11. punkts.

34. pants
neattiecas
uz apkuri-
nāšanas
maksu.

1. „Gadījumā, ja namsaimnieks patur centrālapkurināšanu savās rokās, attiecībā uz pēdējo, starp viņu un īrniekiem notiek darba (uzņēmuma) līgums, ar kuru namsaimnieks apņemas izdarīt centrālapkurināšanu: likums par telpu īri skaidri un noteikti izšķir noteikumus par īres maksu (37.—45. p. p.) no noteikumiem par centrālapkurināšanu (46.—51. p. p.); pēc īres likuma 32. p. 1. pkt. namsaimniekam pirms prasības iesniegšanas par īrnieka izlikšanu aiz īres maksas neizdarīšanas jāatgādina īrniekiem 10 dienu laikā no termiņa, kamēr namsaimniekam tas nav jādara pamatojot prasību uz to, ka īrnieks nemaksā uz viņu krītošo daļu par īrēto telpu apkurināšanu (32. p. 11. pkt.); tāpat 5., 34. p. p. attiecas tikai uz īres maksu, bet ne uz maksu par apkurināšanu.“ (Sen. 1925. g. 30. sept. spr. Nr. 190 Poļa pr. l. pr. Garfinkels.)

Kad apkuri-
nāšanas nau-
du var depo-
nēt tiesā, ne-
griezoties ar
piedāvājumu
pie izīrētāja.

2. „Apgabaltiesa konstatējusi, ka prasītājs 1928. g. 12. decembrī no atbildētāja piedāvāto apkurināšanas naudu nav pieņēmis, kādēļ atbildētāja to iemaksājusi īres valdes depozītā; pie tādiem apstākļiem atbildētāja nākošā, janvāra, termiņā nebija spiesta atkal griezties pie prasītāja ar apkurināšanas naudas piedāvājumu, bet taisni otrādi — prasītājam, ja viņš savu stāvokli šinī jautājumā bija grozījis, bija jāpaziņo atbildētājam, ka viņš ir ar mieru pieņemt no atbildētājas apkurināšanas naudu no viņas agrāk piedāvātā apmērā; tādēļ atbildētāja... varēja apkurināšanas naudu arī par janvāra termiņu iemaksāt tieši īres valdes depozītā, negriezoties pie prasītāja ar jaunu apkurināšanas naudas piedāvājumu...“ (Sen. 1929. g. 27. sept. spr. Nr. 1601 Eriņa pr. l. pr. Kitners.)

Kad apkuri-
nāšanas
maksā pie-
dāvāta

- 3.*) „Apgabaltiesa, konstatējot, ka atbildētājs apkurināšanas naudu piedāvājis... prasītājam... pirms prasības celšanas, un ievērojot to, ka apkurināšanas maksa ir īres maksas sastāvdaļa, varēja pēc analogijas ar lik. par telpu īri 34. pantu

atzīt, ka prasība par atbildētāja izlikšanu apkurināšanas naudas nesamaksas dēļ atkrit tamdēļ, ka atbildētājs... pirms prasības celšanas... apkurināšanas maksu... piedāvājis." (Sen. 1926. g. 25. nov. spr. Nr. 451 Niedras pr. l. pr. Kanteri.)

pirms prasības celšanas dēļ izlikšanas.

4.*) „Īrnieka tiesību samaksāt apkurināšanas naudu līdz iesūdzībai nevar pamatot arī uz priv. lik. 4116 p., jo, vispirms, šis likums runā tikai par īres vai nomas naudu, un bez tam, attiecībā uz šo naudu vispār nav atzīstams par spēkā esošu uz lik. p. tel. īri 3. panta pamata, jo priv. lik. 4116. p. un lik. p. tel. īri 32. p. 1. un 2. pkts un 34. p. savā starpā pēc satura pilnīgi nesezdas...; tādā kārtā apgabaltiesa, izšķirot lietu atbildētājam par labu uz tā pamata, ka viņa, lai gan pēc noteikta laika, bet tomēr līdz iesūdzības dienai esot mēģinājusi nomaksāt apkurināšanas naudu, pārkāpusi lik. p. tel. īri 32. p. 11. pktu.“ (Sen. 1928. g. 26. okt. spr. Nr. 457 Zandbergu pr. l. pr. Laudons.)

Kad apkurināšanas maksu mēģināts nomaksāt pēc termiņa līdz iesūdzēšanai.

5.*) „Apgabaltiesa, ... nenoliedzot to faktu, ka apkurināšanas naudu atbildētāja prasītājam... piedāvājusi... pirms šīs prasības iesniegšanas, šim apstāklim tomēr nav piešķirusi nozīmi tādēļ, ka piedāvājums noticis pēc partu līgumā noteiktā termiņa..., kādēļ apgabaltiesa prasību apmierinājusi uz lik. p. tel. īri 32. p. 11. pkta pamata; ... lik. p. tel. īri 34. pants, kas runā tikai par nokavējumu pie īres līguma izpildīšanas, nav attiecināms uz maksu par apkurināšanu, kāda maksa īrniekam jāizdara uz darba (uzņēmuma) līguma pamata; tomēr no tā... neizriet, ka uz viņu nevarētu attiecināt vispārējos priv. lik. paredzētos noteikumus par nokavējuma seku novēršanu; šie noteikumi piemērojami visiem līgumiem (ja nav noteikts pretējais), un tā tad arī pie apkurināšanas līguma iz-

Kad apkurināšanas maksa piedāvāta ar „nodrošinājumu“ pēc termiņa, bet līdz iesūdzēšanai.

*) Lai novērstu pārpratumus jautājumā par nokavētās apkurināšanas piedāvājuma sekām pirms prasības celšanas dēļ izlikšanas, ieteicams salīdzināt tezes Nr. Nr. 3, 4 un 5 pie 32. p. 11. pkta; cik var spriest no minētām tezēm, tad Senāta uzskati 1926.—1930. g. g. runā stāvošā jautājumā nav bijuši visu laiku vienādi.

pildīšanas; tādēļ īrnieks, ja viņš šai ziņā pielaidis nokavējumu, tomēr to var novērst priv. lik. 3326. un sek. p. p. paredzētā kārtībā; ja tādēļ īrnieks pēc apkurināšanas naudas maksas nokavējuma to izīrētājam piedāvā un piesola nodrošināt savam pretiniekam arī to, kas viņam nokavējuma dēļ nākas, tad viņš ar to pašu novērs nokavējuma sekas, ja tikai lietas stāvoklis nav tāds, ka izīrētājam būtu tiesība uzskatīt šī nokavējuma dēļ visu līgumu par atceltu saskaņā ar priv. lik. 3321. p. (priv. lik. 3326., 3327. p. p.); tādēļ apgabaltiesa apkurināšanas naudas — lai arī nokavēto — piedāvājumu no atbildētājas puses būtu varējusi atzīt par nenožīmīgu tikai tad, ja viņa būtu konstatējusi, ka piedāvājuma laikā prasītājs jau būtu atkāpies no līguma uz 3321. p. pamata, vai arī ka atbildētāja būtu atteikusies no 3326. pantā paredzētā un no prasītāja pieprasītā nodrošinājuma iesniegšanas." (Sēn. 1930. g. 31. janv. / 4. febr. spr. Nr. 1198 Bobrova pr. l. pr. Dobberts.)

Kā novērst
izlikšanu
kad īrnieks
nepieņem
namsaim-
nieka notei-
kumus par
apkurināšanu

6. Sk. tezi Nr. 1 pie 46. p.

32. p. 12. punkts.

Arī īrnieki
var prasīt
tā īrnieka iz-
likšanu, kuŗa
apakšīrnieki
traucē
mieru.

1. Sk. tezi Nr. 5 pie 31. p.

33. pants.

Īrniekam ir tiesība prasīt līguma atcelšanu ar apakšīrnieku un pēdējā izlikšanu aiz 31. un 32. pantā minētiem iemesliem.

34. pants.

Prasība par īrnieka izlikšanu īres naudas nesamaksāšanas dēļ atkrit, ja īrnieks pierāda, ka viņš līdz 32. panta 1. un 2. pun-

ktos minētai iesūdzības dienai šai likumā paredzēto pienācīgo īres maksu izīrētājam piedāvājis, vai to iemaksājis īres valdes depozītā*), vai arī strīdus gadījumā par īres apmēru, griezies pie īres valdes ar lūgumu noteikt pienācīgās īres maksas apmērus.

Ja īrnieks pierāda, ka viņš nav termiņā samaksājis īres maksu no viņa neatkarīgu nepārvaramu apstākļu dēļ, tad īres valde var noteikt laiku, līdz kuram īres maksa īrniekam jānomaksā, un apturēt izlikšanu līdz tam laikam.

1. „Saskaņā ar priv. lik. 3487. pantu, īres naudas iemaksa prasītājam par labu par viņa namā ieņemtām telpām novestu pie lik. par telpu īri 34. pantā aprādītām sekām arī tad, ja iemaksa būtu izdarīta no kādas trešās personas atbildētājas-īrnieces vietā; jo vairāk būtu tiesība izdarīt tādu iemaksu atbildētājas vīram, kas uz likuma pamata (priv. lik. 12. p.) var rīkoties sievas vietā bez speciālas pilnvaras.“ (Sen. 1929. g. 8. febr. spr. Nr. 103 Pekkas pr. l. pr. Judalevičs.)
2. „Apgabaltiesa atzinusi, ka atbildētāja, apstrīdot prasītājas pieprasīto paaugstināto īres maksu, varēja kļūdities, redzot valsts vēsturiskā archīva izdotā apliecībā uz 1914. g. 3. janvāri citus zemākus skaitļus, un ... ka saskaņā ar priv. lik. 3310. un 3311. pantu noteikumiem atbildētājai nav jācieš no sava attiecīgā nokavējuma sekām un viņa no dzīvokļa nav izliekama. Prasītājas aizrādījums kasācijas sūdzībā, ka apgabaltiesa esot nepareizi piemērojusi priv. lik. 3310. un 3311. p. p. ... nepelna ievēribu. Likums par telpu īri nekur izsmeloši neuzskaita gadījumus, kušos atkrit prasība par īrnieka izlikšanu īres naudas nesamaksāšanas dēļ. No lik. par telpu īri 34. panta satura nevar taisīt slēdzienu, ka per argumentum e contrario likums par telpu īri izslēgtu visus citus gadījumus (force majeure, maldīšanās, etc.), kurī atsvabina īrnieku no īres maksas nokavējuma sekām, tam dēļ vien, ka šie gadījumi nav uzskaitīti lik. par telpu īri 34. pantā; par to, vai zināmā gadījumā ir priv. lik.

Kad īres naudu deponejis īrnieces vīrs vai trešā persona.

Nokavējums ar īres maksu īrnieka maldīšanās dēļ par īres apmēru.

Priv. lik. 3310. un 3311. p. p. piemērošana.

*) Par naudas deponēšanu sk. 75. l. p.

3310. un 3311. pantu piemērošanas priekšnoteikumi, spriež tiesa, kuŗa izšķir lietu pēc būtības.“ (Sen. 1926. g. 20. dec. spr. Nr. 604 Spiridonovas pr. l. pr. Krūmiņš.)

Šaubas pēc 3.
priv. lik.
3310. p.

„3310. pants, runājot par „iemesliem apšaubīt saistības izpildīšanu“, nav domājis un nevarēja domāt par iemesliem, kuŗus nostādījis pats parādnieks: „nemo de improbitate sua consequitur actionem“ (1. 12 § 1. D. de furtis 47, 2); tādēļ apgabaltiesa, konstatējot to apstākli, ka atbildētāja kopā ar citiem īrniekiem cēlusi prasību par apkurināšanas ietaises nodošanu īrniekiem, t. i. ka starp viņu un prasītāju prasības iesniegšanas laikā pastāvējusi vēl neizšķirta ar spēkā gājušu spriedumu prāva, — nevarēja, atsaukdamās uz 3310. pantu, uzskatīt par dibinātu iemeslu atbildētājam izvairīties no izpildījuma, ja pati atbildētāja, ceļot minēto prasību, izsaukusi tās „šaubas“, ar kuŗām viņa domā attaisnoties attiecībā uz prasītāja leģitimāciju saņemt apkurināšanas naudu.“ (Sen. 1925. g. 28. okt. spr. Nr. 506 Bichovska pr. l. pr. Voitkevičiem.)

Priv. lik.
3310. un
3311. p. p.
piemēro-
šana reizē.

4. „Apgabaltiesa, vienā un tai pašā laikā atsaukdamās uz priv. lik. 3310. un 3311. p. p., nav pielaidusi pretrunu savos mēģinos; ... kaut gan 3310. p. paredz gadījumu, kad parādnieks ar nodomu neizpilda, un 3311. p. iziet no parādnieka gribas izpildīt, tomēr abos šais gadījumos likums domājis uzsvērt, ka nav nokavējuma sastāva: ja patiesi 3311. p. būtu paredzējis parādnieka atsvabināšanu no nokavējuma sekām, kuŗš jau iestājies, tad 3311. p. vieta būtu nodalījumā par purgatio morae, kur tiek runāts par nokavējuma atcelšanu.“ (Sen. 1925. g. 28. okt. spr. Nr. 506 Bichovska pr. l. pr. Voitkevičiem.)

Kam jāpie-
rāda likumi-
gais īres ap-
mērs.

5.*) „Lietā iet strīdus par īres maksas apmēru, jo atbildētājs neatzīst prasītājas pieprasīto īres maksu...; saskaņā ar lik. par telpu īri 34. p., strīdus gadījumā par īres apmēru prasība par īrnieka izlikšanu īres naudas nesamaksāšanas dēļ atkrīt, ja īrnieks pierāda, ka viņš griezies

pie īres valdes ar lūgumu noteikt pienācīgās īres maksas apmēru; no sacītā izriet, ka dotā gadījumā onus probandi par to, ka no īrnieka-atbildētāja prasītājai piedāvātā īres maksa ir piedāvātā pienācīgā, likumīgā apmērā, gulstas nevis uz prasītāju, bet uz īrnieku-atbildētāju." (Sen. 1925. g. 18. dec. spr. Nr. 582 Salimans pr. l. pr. Krastiņu.)

- 6.*) „Ja tādēļ atbildētājs-īrnieks pierādījis, ka viņš īres naudu, viņa paša aprēķinātā apmērā, iemaksājis īres valdes depozītā, tad viņam vēl bez tam nav jāpierāda, ka viņš bija griezies pie īres valdes pienācīgās īres maksas apmēra noteikšanai. Īrnieks, kas aprobežojas ar īres maksas depozīciju vien, negriežoties iepriekš pie īres valdes īres maksas apmēra noteikšanai, gan pie tam riskē to, ka ja tiesa viņa iemaksāto īres naudu atzīst normas apmēra ziņā par nepietiekošu, viņš gan būtu izliekams... Tādā kārtā apgabaltiesa, uzliekot prasītājam pierādīšanas smagumu par to, ka atbildētāja deponētā summa nav „pienācīga“, nemaz nav pārkāpusi nedz īres likumu, nedz civ. proc. lik. 102. (81).“ (Sen. 1926. g. 31. maija spr. Nr. 211 Vilka pr l. pr. Aleksandrovu.)

Īres naudas deponēšana īrnieka aprēķinātā apmērā.

Kam jāpierāda, ka deponētā summa ir vai nav „pienācīga“ īres nauda.

- 7.*) „Apgabaltiesa atradusi, ka prasītājiem, ja viņi prasa no atbildētāja īri 91 ls 20 sant. mēnesī, ir jāpierāda, ka šis apmērs ir likumīgs; šis apgabaltiesas uzskats nesaskan ar likuma par telpu īri 34. un 37. p. p., pēc kuŗu izpratnes nevis izīrētājam jāpierāda, ka īres maksa, kuŗu viņš pieprasa no īrnieka, nepārsniedz likuma par telpu īri 37. p. paredzēto likumīgo apmēru, bet gan īrniekam jāpierāda, ka minētā īres maksa pārsniedz likumīgo apmēru.“ (Sen. 1927. g. 10. marta spr. Nr. 149 Alkšņu pr. l. pr. Plenu.)

Kam jāpierāda, ka pieprasītā īres maksa ir vai nav likumīga.

*) Lai novērstu pārpratumus, ieteicams salīdzināt tezes Nr. Nr. 5, 6 un 7 pie 34. p. Liekas, ka Senāta uzskats ir, ka pierādījuma smagums par likumīgās īres maksas apmēru gulstas uz īrnieku, kaut gan izteikts arī pretējais viedoklis.

Līdzekļu
trūkums un
„nepārvara-
mie apstākļi.“

8. „Zem no īrnieka „neatkarīgiem, nepārvaramiem apstākļiem“, par kuriem runā lik. par telpu īri 34. p. 2. daļa, saprotami tikai tādi apstākļi, kuri rada objektīvu neiespēju izpildīt laikā saistību, bet nevis parādnieka subjektīva neiespēja, kura radusies tāpēc, ka viņam nav facultas dandi, pateicoties, piemēram, tam, ka viņam, slimības vai darba trūkuma dēļ trūkst vajadzīgie līdzekļi saistības izpildīšanai.“ (Sen. 1929. g. 8. febr. spr. Nr. 107 Otlana pr. l. pr. Bērziņu.)

Kad īres
nauda pie-
dāvāta pirms
prasības cel-
šanas par
izlikšanu.

9. Senāta uzskats jautājumā par īres naudas piedāvājuma sekām pirms prasības celšanas dēļ izlikšanas uz 32. p. 1. pkta pamata, bet pēc 10 dienu notecēšanas no atgādinājuma, nav zināms. Salīdzinot 32. p. 1. un 11. punktus un priv. lik. 4116. p. liekas, ka šāda īres naudas piedāvājuma sekām vajadzētu būt, mazākais, tikpat labvēlīgām priekš īrnieka, kā apkurin. naudas piedāvājuma līdzīgos apstākļos. Sk. tezes NNr. 3., 4. un 5. pie 32. p. 11. pkta. (Aut.)

35. pants.

Ja īrniekam jāatstāj telpas 32. panta 4. punktā paredzētā gadījumā, tad viņam ir tiesība tās atkal ieņemt pēc remonta izdarišanas, šo savu vēlēšanos paziņojot īres valdei, telpas atstājot. Tādā gadījumā namsaimnieks nevar remontētās telpas izīrēt citam vai ieņemt pats, bez īres valdes piekrišanas.

Kad īrnieks
pirms re-
monta lab-
prātīgi at-
brīvojis tel-
pas.

1. „Apgabaltiesai bija pietiekošs pamats tai apstākļi, ka īrnieks labprātīgi atstājis dzīvokli, pēdējā remonta dēļ, ieraudzīt faktisku prezumpciju, par to, ka īrnieks īres līgumu neuztur un atzīst to par kļušu ciešot atceltu, kamēr īrnieks nav pierādījis, ka viņš atstājot dzīvokli, piepaturējis to pēc remonta izdarišanas; ja izīrētājs prasa, ka īrnieks atstāj telpas neatliekamo remontu dēļ, un īrnieks atstāj telpas neatliekama remonta dēļ, labprātīgi šo prasījumu izpildot, tad šaubu gadījumā īres līgums ar telpu atstāšanu — saprotams — tāpat būtu atzīstams par atceltu ar mutuus dissensus, ka ja aiz tā paša iemesla līgums tiktu atzīts par

atceltu un īrnieks būtu izliekams uz tiesas sprieduma pamata, abos gadījumos par līguma paturēšanu spēkā nevar būt runas; vienīgā starpība būtu tikai tā, ka pēdējā gadījumā likums piešķir īrniekam tiesību prasīt jaunu īres līguma noslēgšanu ar izīrētāju par „remontētām telpām“, ja īrnieks izpilda lik. par telpu īri 35. pantā paredzēto formālītāti; šai ziņā apgabaltiesa — pēc prasītāja pareizā aizrādījuma viņa kasācijas sūdzībā — gan maldīgi attiecinājusi 35. p. arī uz gadījumu, kad īrnieks — kā tas notika konkrētā gadījumā — labprātīgi atstājis izīrētās telpas.“ (Sen. 1928. g. 31. janv. spr. Nr. 15 Druskas pr. l. pr. Brilovski.)

Skaidrības labad ieteicams šo tezi salīdzināt ar nākošo — tezi Nr. 2, kurā izteikts šinī pašā jautājumā citāds uzskats. (Aut.)

2. „Apgabaltiesa... konstatējusi netiek vien remontu nepieciešamību, bet arī to, ka prasītājs pieprasījis atbildētāja līdz šim ieņemto telpu atbrīvošanu aiz remontu nepieciešamības, ka šim nolūkam prasītājs arī dzīvokli atbrīvojis, un ka prasītājs izpildījis lik. 35. p. paredzēto formālītāti; tāpēc nemaz nav prasāms, ka īrnieks tieši spaidu ceļā, piem. ar tiesas spriedumu vai pat sprieduma izpildīšanas kārtībā, būtu ticis piespiests atstāt telpas, bet gan, dēļ viņa tiesībām atkal ieņemt iepriekšējo telpu, pietiek, ja viņš no sevis labprātīgi taisni jau izpildījis savu 32. p. 4. pk. paredzēto pienākumu; ja pilsonis izpilda likumā paredzēto pienākumu un, izpildot šādu savu pienākumu, ar to iegūst arī zināmas tiesības (piem. pēc 35. p.), tad šādas viņa tiesības nevar viņam liegt itkā uz tā pamata vien, ka viņš to labprātīgi izpildījis...; vienošanās moments, ja tādu arī ieraudzītu telpu labprātīgā atstāšanā, nemaz neizslēdz īrnieka tiesību pieprasīt remontētā dzīvokļa nodošanu viņam atpakaļ, t. i. īres līguma atjaunošanu viņam;... 35. p. arī nemaz nerunā par to, ka īrniekam būtu jāpaziņo par savu vēlēšanos telpas no jauna ieņemt it kā tikai pēc tiesas sprieduma taisīšanas

Kad īrnieks atbrīvojis telpas bez tiesas sprieduma un var pieprasīt tās atkal pēc remonta.

par viņa piespiedu izlikšanu." (Sen. 1929. g. 21. nov. spr. Nr. 867 Āboliņa pr. l. pr. Frišenfeldu.)

Kad namsaimnieks solījis atdot īrniekam telpas pēc remonta.

3. „Tam apstāklim, ka prasītājs nav pieteicis savas tiesības uz remontējamā dzīvokļa atpakaļdabūšanu lik. p. telp. īri 35. p. kārtībā, nav konkrētā lietā nozīmes, jo prasītājs savu prasību pamato uz sevišķo atbildētāja solījumu atdot dzīvokli prasītājam atpakaļ..., kādos apstākļos nekrīt svarā jautājums par lik. par telpu īri ievērošanu no prasītāja puses." (Sen. 1930. g. 28. febr. spr. Nr. 532 Skrabana pr. l. pr. Krūmiņu.)

36. pants.

Ja nolemts īrnieku izlikt 32. panta 4., 7. un 8. punktā paredzētos gadījumos, īres valde uz īrnieka pieprasījumu uzrāda viņam jaunas telpas. Ja īres valde telpas nevar uzrādīt, tad īrnieka izlikšana notiek mēneša laikā pēc īres valdes lēmuma.

C. Atpakaļielikšana agrāki ieņemtās telpās*)

Kad īrnieks izlikts maldinot viņu vai īres valdi.

1. „Nedz no lik. p. telpu īri, nedz no vispārējiem civillikumiem nevar nākt pie slēdziena, ka gadījumā, ja būtu konstatēta īrnieka vai īres valdes maldināšana no izīrētāja puses, izliktam īrniekam (lik. par telpu īri 32. p. 4., 7., 8. pkti) būtu tiesība prasīt agrāko juridisko attiecību atjaunošanu (atpakaļielikšanu), kuŗa paredzēta vienīgi lik. par tel. īri 35. pantā aprādītam gadījumam." (Sen. 1929. g. 28. febr. spr. Nr. 152 Guginska pr. l. pr. Valdmani.)

Sprieduma par izlikšanu atpakaļizpildīšana.

2. „Atbildētājs ... lūdzis īres valdes sprieduma atpakaļizpildīšanu; apgabaltiesa ... atbildētāja lūgumu atstājusi bez ievēribas uz tā pamata, ka minētās telpas ieņem trešā persona; šāds apgabaltiesas pievestais uzskats nav par pareizu atzīstams; atbildētājam pieder tiesības prasīt atceltā sprieduma atpakaļizpildīšanu; šādas

*) Šī virsraksta lik. p. telpu īri of. izd. nav.

tiesības atkrīt tikai tad, ja faktiski vai juridiski šāda atpakaļizpildīšana jau tiesas lēmuma taisīšanas brīdī izrādītos par absolūti neiespējamu: faktiski — piem. tad, kad pašas telpas kā tādas vairs neeksistē; juridiski — kad pa to laiku atbildētāja lietošanas tiesību termiņš būtu izbeidzies, vai kad prasītājam vairs nepieder īpašuma tiesības uz namu, kurā atrodas ieņemamās telpas; bet tas apstāklis, ka tas pats prasītājs izīrējis telpas trešai personai, nekad nav uzskatāms ne par faktisku, nedz par juridisku šķērslī sprieduma atpakaļizpildīšanai (Kr. Sen. civ. kas. dep. spried. 1909. g. 32. Nr. Golovkina lietā), jo trešā persona atvasina savas tiesības no prasītāja — izīrētāja un tā tad tās ieguvusi tikai pēc tā, kad atbildētāja tiesības uz telpām bija izcēlušās; ... uz vispārēja pamata, sprieduma vai lēmuma izpildīšanas faktiskā vai juridiskā neiespējamība nevar iespaidot pašu lūgumā pamatotību par sprieduma vai lēmuma izpildīšanu (sk. Sen. civ. kas. dep. spried. krāj. 1923. g. Nr. 93.); atbildētājs katrā ziņā ieinteresēts iekš tam, ka apgabaltiesa taisītu lūgto lēmumu, jo ar to atbildētājs iegūtu jau tūlīt tiesību, ļaunākā gadījumā, pret tagadējo prasītāju celt prasību dēļ atlidzības par zaudējumiem sakarā ar telpu nenodošanu atbildētājam gadījumā, kad prasītājs nespēs faktiski ierādīt viņam pieprasītās telpas; princips, ka īres likumā aprādītie īrnieka izlikšanas iemesli uzskatāmi par izsmelošiem, nemaz nav runā stāvošam jautājumam piemērojams, jo atbildētājs nemaz neatrodas īres attiecībās ar minēto trešo personu, kuŗa, pēc prasītāja aizrādījuma, ieņem runā stāvošās telpas.“ (Sen. 1929. g. 21. nov. spr. Nr. 1693 Kasparsons-Ezīts pr. l. pr. Gerke mant. masu.)

3. „Apgabaltiesa apmierinājusi prasību, kuŗa prasītājs lūdzis uzlikt atbildētājam par pienākumu ... nodot prasītājam dzīvokli..., bet šī pienākuma neizpildīšanas gadījumā ielikt prasītāju atpakaļ minētā dzīvoklī, izliekot no dzīvokļa visas tur atrodošās personas un mantas... uz 35. p.; ...pēc kasācijas sūdzības iesniedzēja pamatota

Agrākā īrnieka atpakaļielikšana kad telpas ieņem jaunais īrnieks.

aizrādījuma, apgabaltiesa nevarēja apmierināt prasību par tagadējā īrnieka izlikšanu no dzīvokļa (ieliekot prasītāju atpakaļ dzīvoklī) jau aiz tā iemesla, ka prasība pret šo īrnieku nemaz nav vērsta; šādos apstākļos apgabaltiesa, nepiešķirot nozīmi īres līgumam, kas noslēgts starp namsaimnieku un tagadējo īrnieku, pielaidusi sprieduma motīvu nepareizību; ... turpretim atstājama spēkā kā pareiza tā apgabaltiesas sprieduma daļa, ar kuŗu atbildētājam uzlikts par pienākumu nodot dzīvokli prasītājam; nepelna ievēribu kasācijas sūdzības iesniedzēja aizrādījums, ka prasītājam konkrētā gadījumā bijis jāceļ prasība dēļ jauna īres līguma noslēgšanas, jo augšā pievestā prasītāja petitumā („uzlikt atbildētājam par pienākumu nodot dzīvokli prasītājam“) jau ietilpst arī lūgums dēļ jaunā īres līguma noslēgšanas ...“ (Sen. 1930. g. 4. jūn. spr. Nr. 785 Smoliana pr. 1. pr. Bērziņu.)

IV. nodaļa.

Īres maksa.

37. pants.

Īres maksa par izīrējamām telpām, ar vai bez piederumiem un ērtībām, neierēķinot centrālās apkurināšanas izdevumus, nosakāma pēc tās īres maksas, kāda pastāvēja 1914. gadā līdz 1. augustam, un nedrīkst pārsniegt par katru minētā laikā maksāto zelta rubli: 1) 80 santimus par telpām, kuŗas uzskaitītas šī likuma 1. pantā a un b punktos; 2) 160 santimus par telpām, kuŗas uzskaitītas šī likuma 1. panta c punktā.

1. piezīme. Sīko amatnieku darbnīcas, kā arī brīvo profesiju darba telpas, kuŗas ierīkotas viņu dzīvoklī, padotas īres maksas ziņā šī panta 1. punkta noteikumiem.

2. piezīme. Uz īrnieku pieprasījumu izīrētājam jāuzdod pirmskaŗa īres maksa, pastiprinot pēdējo ar tā laika īres kvītēm, vai pilsētas un miestu valdes attiecīgiem datiem, jeb citiem pārliēcinošiem pierādījumiem. Ja šādu pierādījumu izīrētājam nav, tad uz īrnieka pieprasījumu īres maksu nosaka īres valde.

1. „Izīrētājs var prasīt to īres naudu, kuŗa atbilst tam īres objekta stāvoklim, kādā šis objekts no

izīrētāja ir ticis izīrēts; ja tādēļ dzīvokļa vērtība ir tikusi paaugstināta pateicoties īrnieka izdarītiem remontiem un ievestām labierīcībām, tad šī paaugstinātā vērtība, protams, nevar dot izīrētājam tiesību prasīt no īrnieka paaugstinātu īres maksu.“ (Sen. 1929. g. 22. marta spr. Nr. 1274 Blūms pr. l. pr. Milbergu.)

Paša īrnieka ievesto labierīcību nozīme pie īres maksas apmēra noteikšanas.

2. „Apgabaltiesa, noteicot strīdū stāvošo telpu 1914. g. 1. augusta īres maksu, nepareizi atzinusi, ka ... neesot nozīmes tam apstāklim, ka telpu apakšējā stāvā agrāk (pirms kara) bijušas veikala telpas; ... noteicot ar ekspertīzi telpu faktisko īres maksu uz 1914. g. 1. augustu, apgabaltiesai bija jākonstatē, kāda šī cena varēja būt atkarībā no tā apstākļa, ka tanī laikā telpu daļa bija veikala telpas.“ (Sen. 1930. g. 21. maija spr. Nr. 840 Daugavpils pils. un apr. kop. slimo kases pr. l. pr. Feodorovu.)

Neteicotīres apmēru jāņem vērā kā telpas lietošanas 1914. g.

3. „Cits stāvoklis rodas, ja namsaimnieks uz speciālas vienošanās pamata ar īrnieku pārbūvē priekš viņa veikala telpas par dzīvokli, t. i. izdara priekš viņa tādu pakalpojumu, kuŗu lik. par telpu īri no viņa neprasa; tādā gadījumā nebūtu nekāda pamata liegt namsaimniekam vienoties ar šo īrnieku par paaugstināto īres maksu sakarā ar tādu sevišķi priekš šī īrnieka izdarīto pakalpojumu.“ (Sen. 1929. g. 7. jūn. spr. Nr. 366 Purmaļa pr. l. pr. Abramū.)

Kad namsaimnieks speciāli pārbūvējis telpas priekš īrnieka.

4. „Likums gan aizliedz ņemt augstākus par likumā paredzētiem īres maksājumus, kā izīrētā objekta ekvivalentu, bet nevis kā atlīdzību par atkāpšanos no strīdū esošās tiesības. Tādēļ arī konkrētā gadījumā prāvnieku izlīgums, pēc kuŗa prasītājs bija atteicies no savas prasības pret atbildētāju par īri un izlikšanu, bet atbildētāja apņēmies maksāt 60 ls īres naudas mēnesī, atzīstams par spēkā esošu, un atbildētājai tādēļ nav tiesības šo izlīgumu apstrīdēt, pierādot, ka minētā īres maksa pārsniedzot lik. par telpu īri 37. p. paredzētās normas.“ (Sen. 1929. g. 13. dec. spr. Nr. 1583 Pumpura pr. l. pr. Poržickaju.)

Kad prāvnieku izlīgumā noteiktais īres apmērs nesaskan ar paredzēto likumā par telpu īri.

Īres apmērs
kad telpas
lieto saskaņā
ar līgumu.

5. „Izšķiroša nozīme jautājumā par īres maksas apmēra noteikšanu (lik. par telpu īri 37. p.) ir tam apstāklim, par kādu īres objektu (veikalu vai dzīvokli) ir noslēgts starp partiem īres līgums; tamdēļ, ja telpas, kurām ir veikala raksturs, ir tomēr izīrētas kā dzīvoklis un tiek lietotas no īrnieka arī kā dzīvoklis vai tikai kā sīka amatnieka darbnīca, tad īres maksa par šīm telpām nosakāma saskaņā ar lik. par telpu īri 37. p. 1. punktu ar reizinātāju 80 sant., tāpat kā pie dzīvokļiem...” (Sen. 1926. g. 20. dec. spr. Nr. 508 Ērmaņa pr. l. pr. Ledeboms.)

Īres apmērs
kad telpas
lieto pretēji
līgumam.

6. „Nav izšķirošas nozīmes tam, kādām vajadzībām — pēc līguma formāliem nosacījumiem — telpas tikušas izīrētas, jo no svara ir arī tas, kā telpas faktiski tiek lietotas (sk. arī Sen. civ. kas. dep. spried. 1926. g. Nr. 508). Tādēļ līguma nosacījumi šai ziņā nav atzīstami par izšķirošiem arī dotā gadījumā, kur — kā to apgalvo atbildētājs — telpas gan ir izīrētas kā dzīvoklis, bet faktiski tiek lietotas kā tirdznieciskās uzņēmums. Tādā gadījumā izīrētājs nav spiests apmierināties ar maksu, kuŗa viņam pienāktos, ja telpas tiktu lietotas no īrnieka saskaņā ar līgumu kā dzīvoklis.” (Sen. 1928. g. 8. jūn. spr. Nr. 161 Kalsinga pr. l. pr. Zaku.)

Sīko amatnieku
darbnīca un rūpniecības
zīme.

7. „Tas apstāklis, ka prasītājs izņēmis rūpniecības zīmi pēc 7., t. i. pēc viszemākās kategorijas, nemaz nenozīmē, ka viņa darbnīca nebūtu sīko amatnieku darbnīca.” (Sen. 1925. g. 17. dec. spr. Nr. 427 Lapiņa pr. l. pr. Alksni.)

Kad lūgts
noteikt īres
maksas apmēru
uz „tik un tik
latiem.”

8. „Likuma par telpu īri 34. p. attiecas arī uz prasībām, kuŗās īresdevējs lūdz noteikt īres maksas apmēru uz noteiktu summu („tik un tik latiem”), jo tādas prasības nozīmē tikai, ka īresdevējs uzskata prasībā lūgto noteikto īres apmēru par likumīgo un pienācīgo; pie tam tiesa, ja viņa atzītu, ka tik liels likumīgs īres apmērs, kā to pieprasa īresdevējs, nav pierādīts, var atzīt par likumīgu mazāku īres maksas apmēru

un tiesai tamdēļ vien nav jāatraidā visa prasība; līdzīgā kārtā, ja tiesa atzīst, ka likumīgais īres maksas apmērs ir lielāks par īres devēja pieprasīto, tad tiesa var atzīt, ka īresdevējam tomēr ir tiesība tikai uz to īres maksas apmēru, kuŗu viņš pats lūdzis noteikt kā likumīgu.“ (Sen. 1927. g. 10. marta spr. Nr. 149 Alkšņu pr. l. pr. Plēnu.)*)

9. „Likuma katēgoriskie noteikumi („nosaka“, „noteikt“) neatstāj šaubu par to, ka īres valde, izpildot šo uzdevumu, nav saistīta pilnā mērā ar mūsu civ. proc. lik. vispārējo principu „iudex ne eat ultra petita partium“ (civ. proc. lik. 182. (131.), 711. p. p.) it kā tai nozīmē, ka īres valde gadījumā, ja prasītājs savā iesūdzībā ir uzdevis pienācīgo, pēc viņa ieskata, īres maksu, nevarētu noteikt šo maksu augstāk par prasītāja uzdoto, tikai tādēļ, ka atbildētājs no savas puses nav cēlis attiecīgo pretprasību; ...prasītāja petitumam tādos gadījumos nav piešķirama tā nozīme, kuŗa tam vispār piemīt saskaņā ar augšā pievesto principu; šis princips ...atzīstams par spēkā esošu tikai tai ziņā, ka īres valde nevarētu normēt augstāk par izīrētāja ... un zemāk par īrnieka uzdoto īres maksu, jo likums par telpu īri neaizliedz izīrētājam apmierināties ar mazāku, bet īrniekam maksāt lielāku īres maksu, nekā likums ir noteicis.“ (Sen. 1928. g. 29. sept. spr. Nr. 227 Vola pr. l. pr. Kļimovu.)

īres valde var noteikt augstāku par prasītāja uzdoto īres apmēru.

10. „Lik. par telpu īri 37. pants, gadījumā, ja izīrētājs neuzdod pirmskaŗa īres maksu, piešķir īrniekam tikai tiesību, bet nemaz neuzliek viņam par pienākumu, īres noteikšanai griezties pie īres valdes. Pievestais 37. p. nemaz nenoteic, ka īrnieks savas ierunas pret izīrētāja tiesas ceļā celto īres naudas un izlikšanas prasību zaudētu galīgi, it kā tamdēļ vien, ka īrnieks pirms šādas prasības celšanas nav izlietojis 37. pantā

Nelikumīgu īres apmēru var apstrīdēt neceļot prasību par normēšanu.

*) Citēts pēc senāt. F. Konrādi un apgabalt. loc. A. Valtera izvilc. no Senāta Civ. Kas. Dep. spried., III. turpin., 77. l. p.

paredzētās tiesības." (Sen. 1926. g. 30. sept. spr. Nr. 265 Bagga pr. l. pr. Šenkera.)

Kādā procesa stadijā var atsaukties uz likumīgo īres apmēru.

11. „Lik. par telpu īri 2. un 5. pantiem ir arī procesuāla nozīme tanī ziņā, ka prasītājam šinī gadījumā kurā katrā procesa stadijā bija tiesība prasīt, lai īres maksas apmērs par atbildētājam izīrēto dzīvokli tiktu nosacīts piemērojoties lik. par telpu īri 37. panta noteikumiem un ka sakarā ar to arī apgabaltiesa varēja attiecināt šī likuma pantu noteikumus uz laiku ... līdz 1924. g. 1. jūlijam.“ (Sen. 1926. g. 20. dec. spr. Nr. 486 Liepiņa pr. l. pr. Volksons.)

Arī izīrētājs var celt prasību dēļ īres normēšanas.

12. „Saskaņā ar lik. par telpu īri 37. p. 2. piez. īsto nojēgumu, nētikvien īrniekam, bet arī izīrētājam tiesība griezties pie īres valdes ar lūgumu noteikt „pienācīgo“ īres maksu, lai nodibinātu maksimālo īres naudas normu (lik. 32. p. 1., 2. pkt., 34. p.), īres valdes spriedumam šai ziņā piemīt tieša konstitutīva nozīme; nemaz nav prasāms, ka izīrētājs šais gadījumos būtu iepriekš tieši pieprasījis noteiktu īres maksu, jo izīrētājs izgājis taisni no īres maksas noteikšanas neiespējamības; kontrahentu iepriekšējai vienošanai par īres maksu, kurā nesaskanētu ar īres likumā aprādītām normām, tāpēc nebūtu izšķirotas nozīmes un tā īres valdei nav saistoša; tāpēc priv. lik. 4038. p. nav uzskatāms par savienojamu ar lik. par telpu īri.“ (Sen. 1926. g. 25. nov. spr. Nr. 583 Vitoliņa pr. l. pr. Pessis.)

Sk. arī tezi Nr. 14 pie 37. p.

Kam jāpie-rāda likumī-gais īres ap-mērs.

13. Sk. tezes NNr. 5., 6. un 7. pie 34. p.

Vēst. archīva izziņa kā pierādījums.

14. „Kā no paša vēsturiskā archīva izziņas satura redzams, izziņas dati par īres maksu attiecas uz laikmetu 1914. g. 4. janvāri; tamdēļ apgabaltiesa varēja šos datus atzīt par pietiekošiem, lai dibinātu uz viņiem savu konstatējumu par īres maksas apmēru līdz 1914. g. 1. augustam.“ (Sen. 1927. g. 21. sept. spr. Nr. 265 Baumanis pr. l. pr. Timrots.)

15. „Apgabaltiesa atraidījusi prasību, atzīstot par pamatotu atbildētāja ierunu, ka prasītāja nepareizi esot vērsusi savu prasību (par īres naudas normēšanu) tikai pret vienu no vairākiem nama kopīpašniekiem, atbildētāju...; šis apgabaltiesas ieņemtais viedoklis atzīstams par nepamatotu, jo atsaukties uz priv. lik. 929. p. nebija tiesība atbildētājam, kas pats telpas prasītājai izīrējis un kas nekad nevar izvairīties no viņa paša noslēgtā līguma aiz tā iemesla, ka līgumā neesot piedalījušies pārējie nama līdzīpašnieki; tikai pēdējie varētu celt pret prasību šādu ierunu, ko viņi tomēr nav darijuši;... neatkarīgi no sacītā, apgabaltiesa nevarēja ievērot atbildētāja ierunu arī tādēļ, ka atbildētājs īres valdes spriedumu pārsūdzējis tikai attiecībā uz īres naudas apmēru, kādās robežās apgabaltiesai arī vienīgi bija jāizspriež šī lieta.“ (Sen. 1929. g. 9. febr. spr. Nr. 84 Kom. sab. „Augļu Konzums, A. Rubēns un biedri“ pr. l. pr. Bēilinsonu.)
16. „Jautājuma izšķiršana par to, vai par konkrēta īres līguma vispārējo priekšmetu, — kurš savā visumā aptvertu tirdzniecības-rūpniecības telpas un dzīvokļa telpas, — būtu uzskatāmas tirdzniecības (rūpniecības) telpas vai dzīvokļa telpas, — atkarājas vienīgi no tā, kāda no apzīmētām telpu kategorijām būtu atzīstama par galveno mantu un kāda par piederumu. Galvenās mantas juridiskais liktenis izšķir arī piederuma, kā blakus mantas, juridisko likteni. Tādēļ par galveno mantu nodibinātās juridiskās attiecības un no pēdējām izrietošas juridiskas sekas ipso jure izšķir arī tās attiecībā uz piederumiem (priv. lik. 548. p. 3. pkt., 557., 550. p. p.). Ja tādēļ būtu nodibināts, kā īres līguma īstais, galvenais priekšmets būtu viena vai otra telpu kategorija, tad atkarībā no šīs kategorijas rakstura, visām kopējām telpām (tā tad arī blakus telpām) būtu piemērojami vai nu speciālie noteikumi vai vispārējie priv. lik. noteikumi.“ (Sen. 1924. g. 22. okt. spr. Kociņa pr. l. pr. Vendī.)

Kad prasība par īres normēšanu celta tikai pret vienu no nama kopīpašniekiem.

īres maksas apmērs par galv. mantu un piederumiem.

īres maksa
nosakāma
viena kopīga
par visu īres
objektu.

17. „Pats prasītājs savā prasības rakstā iziet no tā viedokļa, ka viņam izīrēts viens kopīgs īres objekts, sastāvošs no dzīvokļa telpām, veikala telpām, un par kuŗu viņš maksā vienu kopīgu īres maksu; apgabaltiesa, neapstrīdot, ka īres objekts ir viens kopīgs un par viņu ir noteikta viena kopēja īres maksa, noteikusi īres maksu pēc atsevišķām īres objektā ietilpstošām daļām atsevišķi par veikala telpām un par dzīvokli uz tā pamata, ka minētās telpas varot būt arī katra atsevišķi par īres objektu un tādā kārtā atsevišķi izīrētas un ka tās tiekot nevienādi izlietas; šāds tiesas uzskats atzīstams par nepareizu: no vienas puses, tiesa nevar savus slēdzienus taisīt, izejot no kaut kādām varbūtībām, bet pamatojoties vienīgi uz reāliem faktiskiem lietas apstākļiem un, no otras puses, no tā, ka atsevišķās īres objektā ietilpstošās daļas tiek nevienādi izlietas, izriet vienīgi tas, kā to Senāts paskaidrojis savā 1923. g. 13. novembra spriedumā Jura Kociņa prasības lietā un kā to pareizi uztvērusi šinī lietā īres valde, ka jānodibina kādai no apzīmētām kopējā īres objektā ietilpstošām telpu daļām piešķirama galvenās mantas nozīme un kādai piederuma nozīme: galvenās mantas juridiskais liktenis izšķir arī piederuma, kā blakus mantas, juridisko likteni.“ (Sen. 1927. g. 21. sept. spr. Nr. 257 Upnera pr. l. pr. Ozoliņu.)

Paaugstinot
īres maksu
jāievēro līg.
uzteikšanas
termiņi.

18. „Prasītājam nav bijis tiesības paaugstināt īres maksu kaut arī līdz atļautai maksimālai normai, t. i. vienpusīgi atkāpties no noslēgtā arī uz nenoteiktu laiku īres līguma, iepriekš neuzteicot to likumā paredzētā laikā; neievērot uzteikšanas termiņu gan būtu varējuši atbildētāji kā īrnieki, ja īres nauda pārsniegtu likumā par telpu īri paredzēto maksimālo normu.“ (Sen. 1928. g. 29. marta spr. Nr. 72 Brennera pr. l. pr. Kraviču u. c.)

19. „Jāatzīst par maldīgu apgabaltiesas uzskats, ka, trūkstot 37. p. 2. piez. minētiem „pārliecinošiem“ pierādījumiem, būtu itkā jāvadās pie īres mak-

sas noteikšanas no faktiski tagadējā laikā pastāvošām īres maksām, ja arī tās nesaskanētu ar 37. p. minētām normām; ... tādēļ apgabaltiesa nevarēja iziet no ekspertu slēdziena, ka strīdū stāvošā dzīvokļa tagadējā īres maksa varētu būt 40 latu mēnesī, bet gan tikai no viņu slēdziena par pirmskaŗa īres maksas apmēru." (Sen. 1930. g. 31. janv. spr. Nr. 316 Grosberga pr. l. pr. Rūtenu.)

Likumigo īres maksu var noteikt tikai izejot no pirmskaŗa īres apmēra.

38. pants.

Ja nams atrodas nolaistā stāvoklī, vai tam trūkst tās ērtības un priekšrocības, kuŗas bijušas pirms kaŗa, tad īres maksu var attiecīgi pazemināt. Ja turpretim nams uzlabots ar labierīcībām un ērtībām, kādu pirms kaŗa nebija, īres maksu attiecīgi var paaugstināt līdz vienam latam par pirmskaŗa zelta rubli.

P i e z ī m e. Kur pirmskaŗa īres maksā ietilpusi arī maksa par centrālo apkurināšanu, tur no kopējās īres maksas jāatvelk par centrālo apkurināšanu ne mazāk par 12%, lai dabūtu pirmskaŗa telpu īri.

1. „Lai piemērotu lik. par telpu īri 38. p. katram sevišķam īres naudas prasījumam, no svara ir nevīstas, ka zināma ērtība vai labierīcība izdarīta pašā namā, kā tādā, bet vienīgi tas, vai un cik tālu attiecīgam īrniekam tikusi dota faktiskā iespēja pašam izlietot šādas ērtības un labierīcības... Tāpat apgabaltiesai bija pietiekošs pamats piegriezt vērību tikai ievērojamām ērtībām un labierīcībām, kuŗas vien varētu pietiekošā mērā paaugstināt konkrētā īres priekšmeta vērtību un līdz ar to attaisnot īres naudas paaugstinājumu.“ (Sen. 1926. g. 30. sept. spr. Nr. 265 Bagga pr. l. pr. Šenkera.)

Kad var paaugstināt īres maksu par ievēstām labierīcībām.

2. „Apgabaltiesa, konstatējot, ka eksperti, noteicot telpu īri, ir vērā nēmuši telpu tagadējo stāvokli līdz ar visiem piederumiem un ērtībām, varēja noraidīt atbildētāja lūgumu nopratināt liecinieku par to, ka veikalā tagad esot luksuss iekārta.“ (Sen. 1929. g. 31. maija spr. Nr. 315 Bauers un Āboliņš pr. l. p. Galviņu.)

Kad eksperti noteikuši īres apmēru ievērojot telpu tagadējo stāvokli.

39. pants.

Izīrējamām telpām jābūt apdzīvošanai resp. lietošanai derīgā stāvoklī. Ja namsaimnieks atteicas telpu nepieciešamo remontu izdarīt, tad īres valde, uz īrnieka pieprasījumu, konstatē remonta nepieciešamību, kā arī tā apmēru un atļauj īrniekam pašam izdarīt nepieciešamo remontu uz namsaimnieka rēķinu, atvelkot remonta izdevumus no turpmākās īres maksas. Atvilkums nevar pārsniegt pusi no turpmāko mēnešu īres maksas.

40. pants.

Tālāk izīrējot istabu bez mēbelēm, dzīvokļa īrnieks var ņemt līdz 25% virs tās īres, kuŗu viņš pats, saskaņā ar šī likuma noteikumiem, maksā namsaimniekam par attiecīgu istabu. Šo īri aprēķina, dalot īres maksu par visu dzīvokli uz dzīvojamo istabu skaitu, neierēķinot apkalpotāju istabu.

40. pants attiecas uz izīrētām telp. līdz ar to „ērtībām“.

1. Sk. tezi Nr. 1^o pie 32. p. 9. pkta.

41. pants.

Par istabu ar nepieciešamām mēbelēm, proti: galdu, gultu ar matraci, kumodi vai skapi, 3 krēsliem, lampu, mazgājamo galdu un logu aizkariem, dzīvokļa īrnieks var ņemt no apakšīrnieka līdz 50% virs tās īres, kuŗu viņš pats, saskaņā ar šī likuma noteikumiem, maksā namsaimniekam par attiecīgu istabu.

Ja izīrēts vairāk mēb. istabu kopā, īre jāmaksā uz brīvas vienošanās pamata.

1. „Lik. par telpu īri 41. p., noteicot īres maksimumu, kuŗu var ņemt par ar nepieciešamām mēbelēm mēbelēto istabu, vēlas aizsargāt tikai trūcīgāko mēbelēto istabu īrnieku šķīru, kuŗi var īrēt tikai vienu istabu, kuŗu viņi lieto netikvien kā dzīvojamo istabu (Wohnraum), bet arī kā guļam- un ēdamistabu; tādēļ likums šinī pantā ar nodomu runā nevis par istabu, bet par istabas īrnieku; tas pats sakāms par 42. p. paredzēto izīrētāja un īrnieka tiesību „uzteikt“ divu nedēļu laikā mēbeles, kuŗas nav pieskaitāmas pie nepieciešamām; arī šis pants domā tikai vi-

na s istabas izīrētāju, resp. īrnieku; ... tādēļ konkrētā gadījumā nav piemērojams nedz īres lik. 41. p., nedz tā 42. p., jo ... izīrētas ... vairākas mēbelētas istabas, un proti, rakstāmistaba, zāle, guļamistaba un kalpones istaba." (Sen. 1929. g. 31. maija spr. Nr. 314 Pichlaus pr. l. pr. Rubertu.)

42. pants.

Par vairāk kā nepieciešamām mēbelēm noteicama maksa uz brīvas vienošanās pamata, pie kam istabas īrnieks nav spiests maksāt par mēbelēm, kurās viņš savā lietošanā nevēlas pieņemt. Uz vienošanās pamata pieņemto mēbeļu lietošanu tiklab izīrētājs, kā īrnieks var uzteikt divu nedēļu laikā.

1. „Apgabaltiesa pareizi atzinusi, ka lik. par telpu īri 42. p. aprādītā gadījumā nav nekādas juridiskas nozīmes sadalīt īres naudu maksā par istabu un maksā par mēbelēm, jo ja kaut arī viena daļa no maksas elementiem ir padota brīvam līgumam, tad šim liktenim ir jāseko visai maksai; nav arī, pretēji atbildētājas domām, izīrētāja pienākums izprasīt no īrnieka vairāk kā nepieciešamās mēbeles gadījumā, ja īrnieks nav ar mieru maksāt paaugstināto īres maksu; kā izīrētājam, tā īrniekam ir tiesība šīs mēbeles uzteikt, bet kamēr īrnieks šo tiesību nav izlietojis, izīrētājs, bez šaubām, var prasīt no īrnieka paaugstināto īri.“ (Sen. 1929. g. 31. maija spr. Nr. 350 Fegezaks pr. l. pr. Ports.)

Kamēr vairāk kā nepieciešamās mēbeles nav uzteiktas, jāmaksā īres nauda pēc līguma.

43. pants.

Par izīrētām gultas vietām īres maksas kopzuma nevar pārsniegt 30% virs tās īres, kuŗu dzīvokļa īrnieks, saskaņā ar šī likuma noteikumiem, maksā namsaimniekam par attiecīgu istabu. Ja gultas vietu izīrētājs pats lieto līdz istabu, kuŗā viņš izīrē gultas vietas, tad īres maksas kopzumā ieskaitāma arī uz viņu kritošā maksas daļa.

44. pants.

Izīrējot gultas vietu ar nepieciešamām mēbelēm, proti: gultu, krēslu, galdū, vietu skapī, izīrētājs var ņemt no īrnieka līdz 30% virs 43. pantā noteiktās gultas vietas īres maksas.

45. pants.

Par elektriskās strāvas un gāzes lietošanu apakširnieks maksā dzīvokļa īrniekam samērā ar strāvas un gāzes patēriņu, piemērojoties vietējai noteiktai taksei.

V. nodaļa.

Centrālā apkurināšana.

46. pants.

Par centrālo apkurināšanu ņemamā maksa nedrīkst pārsniegt faktiskos apkurināšanas izdevumus un sadalāma proporcionāli īrnieku un namsaimnieka, kā arī nama pārvaldnieka ieņemto telpu tilpumam.

Piezīme. Apakširnieks par irētās istabas vai gultas vietas apkurināšanu maksā proporcionāli ieņemto telpu tilpumam.

Apkurināšanas nauda jāmaksā uz priekšu kaut arī īrnieks nebūtu pieņēmis namsaimnieka noteikumus.

1. „Namsaimniekam un īrniekam pēc apkurināšanas sezonas izbeigšanās ir tiesība prasīt galīgu izrēķināšanos: ja pēc rēķinu noslēgšanas izrādītos, ka pēc iepriekšēja namsaimnieka projektā īrniekiem priekšā liktā aprēķina īrnieks ar izdarītiem mēnešu daļu maksājumiem būtu pārmaksājis tiešo uz viņu krītošo apkurināšanas izdevumu daļu, tad namsaimniekam no īrnieka pārmaksātā daļa jāizmaksā pēdējam atpakaļ, un savukārt, ja īrnieka izdarītie mēneša daļu maksājumi nesasniegtu uz viņu krītošo izdevumu daļu, iztrūkstošo daļu pēdējam jāpiemaksā namsaimniekam... Īrniekam, kas nav pieņēmis namsaimnieka liktos priekšā nama apkurināšanas noteikumus, apkurināšanas maksa jāregulē par katru mēnesi un pie tam iepriekš. Tas vien, ka īrnieks nepieņem no namsaimnieka aprēķināto mēneša maksu apkurināšanas izdevumu segšanai, nebūt neatsvabina pēdējo no iepriekšēji aprēķinātās mēneša maksas maksāšanas, resp. regulēšanas. Ja īrnieks pieprasīto mēneša maksu atrastu par apšaubāmu vai tieši par pārspilētu, tad apstrīdot to, viņam jāgriežas dēļ apkurināšanas maksas apmēra noteikšanas pie īres valdes (8. p.), bet lai izbēgtu nemaksas nelabvēlīgās sekas paredzētās likuma 32. p.

11. pk., viņam tomēr jāizdara tekoši maksājumi, vai nu no namsaimnieka pieprasītā apmērā, vai vismaz tādā apmērā, kādu viņš pēc sava aprēķina ieskatītu par pilnīgi piemērotu apkurināšanas mēneša izdevumu segšanai uz viņu piekritošā daļā." (Sen. 1925. g. 17. dec. spr. Nr. 581 Alkšņu pras. l. pr. Hiršbergu.)
2. „Centrālā apkurināšana aptver v i s a nama apkurināšanu, kamdēļ arī saskaņā ar minētā likuma 46. p. tiešo saturu un izpratni, pie apkurināšanas maksas noteikšanas par kādu atsevišķu dzīvokli kalkulācijai jāiziet no f a k t i s k ā s apkurināšanas izdevumu konstatēšanas par v i s u namu; ... tamdēļ atbildētājam bija pamats apstrīdēt īres valdē ekspertu doto slēdzienu, kuŗu tie pamato vienīgi uz prasītāja dzīvokļa apskati." (Sen. 1929. g. 28. febr. spr. Nr. 151 Zeidenberga pr. l. pr. akc. sab. „Latvija“.)
3. „Tas apstākļi vien, ka prasītāji nav priekšā stādījuši tiesai ienākumu un izdevumu grāmatu par 1923.-24. gadu, neatkarīgi no tā, aiz kāda iemesla prasītāji to nav darījuši, nedeva tiesai tiesību nogriezt prasītājiem katru iespēju citiem līdzekļiem pierādīt apkurināšanas izdevumu apmēru." (Sen. 1925. g. 17. dec. spr. Nr. 485 Alkšņu pr. l. pr. Lipmanoviču.)
4. „Ja centrālapkudināšanu īrnieki ņēmuši savās rokās, tad viņiem līdz ar to jāgādā arī par centrālo siltā ūdens piegādāšanu. Jā, turpretim, namsaimnieks patur savās rokās centrālapkudināšanu, tad līdz ar to viņam arī jāgādā par centrālo siltā ūdens piegādāšanu, pie kam atlīdzība, — kā redzams no eksperta slēdziena, pat nav atsevišķi noteicama, bet aprēķināma vienā pašā paušālā summā. Pēdējā tā tad ir jānormē lik. 46. p. robežās. Tāpēc arī par centrālo siltā ūdens piegādāšanu nav iemesla uzlikt īrniekiem par pienākumu maksāt vairāk par faktiskiem izdevumiem, kuŗi jānodibina tāpat, kā centrālapkudināšanas izdevumi, un, pat nesadalāmi kopā." (Sen. 1930. g. 31. janv. spr. Nr. 367 Alkšņu pr. l. pr. Joršu.)

Kad pieprasīta pārspīlēta mēn. maksa.

Apkudināšanas maksa aprēķināma pēc izdevumiem par visa nama apkurināšanu.

Kā pierādīti apkurināšanas izdevumi.

Siltā ūdens centrālā piegādāšana.

47. pants.

Centrālā apkurināšana jāizdara namsaimniekam. Namsaimnieks līdz 1. jūlijam paziņo īrniekiem, uz kādiem noteikumiem viņš uzņemas apkurināšanu. Ja īrnieki šiem namsaimnieka noteikumiem nepiekrīt, tad dzīvokļa īrnieku vairākumam ir tiesība ņemt uz savu solidāru atbildību apkurināšanu, paziņojot par to, kā arī par saviem apkurināšanas noteikumiem, namsaimniekam un visiem īrniekiem līdz 1. augustam. Ja līdz 1. augustam tāds paziņojums namsaimniekam nav iesniegts vai panākta vienošanās ar namsaimnieku, tad saimnieka noteikumi uzskatāmi par pieņemtiem.

P i e z ī m e. Apkurināšanas maksu nevar bez īrnieka piekrišanas prasīt vairāk kā par vienu mēnesi uz priekšu.

Namsaimnieks nav spiests visiem īrniekiem likt priekšā identiskus apkurināšanas noteikumus.

1. „Namsaimnieks nav spiests panākt kādu kolektīvu vienošanos ar visiem īrniekiem; viņam nav atņemta tiesība vienoties atsevišķi ar katru īrnieku... Tāpat kā namsaimnieks nevar uzspiest atsevišķam īrniekam, resp. īrnieku mazākumam pieņemt apkurināšanas noteikumus uz tā pamata, ka tādas pieņemuši citi īrnieki, resp. īrnieku vairākums, tāpat īrnieks nevar piespiest namsaimnieku rēgulēt apkurināšanas maksu tā, kā par tās maksu pēdējais būtu atsevišķi vienojies ar kādu citu īrnieku vai īrnieku grupu...” (Sen. 1925. g. 17. dec. spr. Nr. 581 Alkšņu pr. l. pr. Hiršbergu.)

48. pants.

Ja īrnieku vairākums nolēmis pārņemt nama centrālā apkurināšanu, tad apkurināšanas vadībai izvēlama komiteja no 3—5 locekļiem. Par apkurināšanas komitejas izvēlēšanu un sastāvu jāpaziņo īres valdei, namsaimniekam un vietējā iecirkņa policijai.

1. **p i e z ī m e.** Namsaimnieka pienākums ir nodot apkurināšanas komitejai pilnīgā kārtībā visu apkurināšanas ietaisi, kurināmā materiāla pieliekamās telpas, kā arī apkurinātāja dzīvokli.
2. **p i e z ī m e.** Īres valdes spriedumiem par apkurināšanas ietaises un tās piederumu nodošanu apkurināšanas komitejai, jānodod iepriekšēja izpildīšana.

1. „Apkurināšanas komiteja nav juridiska persona, bet gan tikai īrnieku vairākuma pilnvarota, kādēļ prasība pareizi iesniegta pašu īrnieku vārdā.“ (Sen. 1928. g. 26. okt. spr. Nr. 417 Kalnvarnas u. c. pr. I. pr. Grīnšteinu.)

Apkurināšanas komiteja nav juridiska persona.

49. pants.

Namsaimniekam vai viņa vietniekam resp. apkurināšanas komitejai kārtīgi jāved centrālapkurināšanas izdevumu grāmata un uz pieprasījumu tā jāuzrāda katram īrniekam vai īres valdei.

1. Sk. tezi Nr. 3 pie 46. p.

Apkurin. izdevumu pierādīs. neuzrādot apkur. izdev. grāmatu.

50. pants.

Telpu temperatūrai namos ar centrālo apkurināšanu jābūt apkurināšanas periodā ne zemākai par 14° R dienā un 12° R naktī.

Piezīme. Apkurināšanas perioda sākums un beigas noliekami pēc īrnieku vairākuma vēlēšanās.

51. pants.

Ja kāds no nama īrniekiem nepadodas īrnieku vairākuma lēmumiem par centrālapkurināšanas maksu, tad uz apkurināšanas komitejas pieprasījumu īres valde lemj par viņa izlikšanu no telpām.

Rīgā, 1924. gada 16. jūnijā.

Valsts Prezidents J. Čakste.

Instrukcija pie likuma par telpu īri.

(Izdota uz likuma par telpu īri 7. p. pamata. Publicēta „Vald. Vēstn.” Nr. 154. 1924. g.)

I. Īres valdes.

1. Katrā pilsētā un miestā nodibināmas pa vienai īres valdei, izņemot Rīgas pilsētu, kur nodibināmas četras*) īres valdes.

Piezīme. Īres valžu iecirkņu robežas Rīgā nosaka pilsētas valde. Telpu īres likuma 21. pantā paredzētā telpu reģistrācija apvienojama Rīgā vienā īres valdē, kuŗu norāda pilsētas valde.

2. Katrā īres valdē ievēlami: pilsētās pa divpadsmit locekļiem no namsaimniekiem un divpadsmit locekļiem no īrniekiem, bet miestos pa seši locekļiem.

3. Par īres valdes locekļiem nevar ievēlēt personas, kuŗām nav tiesības piedalīties pilsētu domnieku vēlēšanās.

4. Pilsētu un miestu domēm jāizvēl īres valdes locekļi 14 dienu laikā, skaitot no šīs instrukcijas publicēšanas dienas; īres valdēm jāuzsāk sava darbība otrā dienā pēc vēlēšanu spēkā nākšanas (pils. nol. 82. p. un pag. not. par miestiem 42. p.).

5. Vajadzības gadījumā tieslietu ministrs, saziņā ar iekšlietu ministri, var grozīt īres valdes, kā arī viņās ievēlamo locekļu skaitu.

6. Pilsētās, kur ir vairāk mirtiesnešu, apgābaltiesas kopsapulce nosaka, kuŗam no vietējiem mirtiesnešiem vai papildu mirtiesnešiem jābūt par īres valdes priekšsēdētāju.

7.**) Īres valdes sekretāru iecel īres valdes priekšsēdētājs.

*) Tagad Rīgā 3 īres valdes, jo 1927. g. skaits samazināts.

***) Īres valžu darbiniekiem svarīgi sekoši Senāta spriedumi:

1. „Piešķirot īres valdes sekretāra iecelšanas tiesības neaprobežoti mirtiesnesim, kā īres valdes priekšsēdētājam, pievestā instrukcija tikai pastiprina vispārēju principu, ka visi citi īres valdes, kā tiesu iestādes kancelejas darbinieki un kalpotāji, to starpā arī ziņneši, padoti īres valdes priekšsēdētājam, un tikai no viņa atkarājas viņu iecelšana amatā un atlaišana no dienesta; tas apstāklis, ka īres valdes sekretārs pilsētu un miestu pašvaldībām (lik. par telpu īri 19. p.), pats par sevi nebūt nerada attiecībā uz īres valdes kancelejas darbinieku iecelšanas un atlaišanas kārtību kaut kādu izņēmuma stāvokli no augšā aprādītā

II. Tiesāšanas kārtība.

8. Lietas par īrnieku izlikšanu, īres naudas vai apkurināšanas izdevumu piedzīšanu, kā arī visus strīdus par īres un apkurināšanas maksas vai maksas par sevišķu ērtību apmēriem izšķir īres valde tikai prasības kārtībā.

9. Pierādījumus uz vietas (ārpus īres valdes sēžu vietas) pārbauda priekšsēdētājs viens vai kopā ar īres valdes locekļiem.

III. Nodevas.

10. Telpu īres likuma 16. pantā norādītās nodevas ņemas no katra prasības lūguma, pretprasības un atsauksmes par aizmugurisku spriedumu. Četrprocentīgā nodeva par pirmo instanci nav nolīdzināma ar tiesu markām, bet maksājama naudā. Lokšņu un kancelejas nodokļi nav ņemams.

11. Apelācijas un blakus sūdzības nodevas ņemas sašķaņā ar civ. proc. lik. (1922. g. izd.) 298. un 299. p. un nolīdzināmas ar tiesu markām. Šim nolūkam apgabaltiesa izsniedz katram īres valdes priekšsēdētājam avansu markās tādā apmērā, kāds noteikts miertiesnešiem.

IV. Sodi.

12. Telpu īres likuma 6. pantā paredzētos sodus uzliek tiesas pēc vispārējiem piekritības nosacījumiem. Sūdzības un paziņojumus par telpu īres likuma 6. pantā paredzētiem pārkāpumiem, īres valdes hosūta ar visām ievāktām ziņām un materiāliem attiecīgāi tiesai.

vispārējā principa." (Senāta Adm. Dep. 1926. g. 14. jūn. spr. Daugavpils īres valdes priekšsēd. K. Dzenīša sūdz. pret. Daugavpils pils. valdes lēm.)

2. „Īres valde pēc sava galvenā uzdevuma ir tiesas iestāde, kuŗas priekšsēdētājs ir vietējais miertiesnesis un kuŗas darbinieki padoti likuma par civildienesta noteikumiem (lik. par telpu īri 8., 9. un 11. p. p., 1920. g. 31. marta lik. par civildienestu 1. p...); pēc lik. par civildienestu 22. p. ierēdnis bauda tiesību uz algu līdz viņa atlaišanai no amata, resp. līdz amata nodošanai, bet pēc tā paša lik. 37. p. iestādes likvidēšanas gadījumā, ierēdnim, paliekot ārpus štata, ir tiesība uz algu par trim mēnešiem uz priekšu." (Senāta Adm. Dep. 1928. g. 20. marta spr. bij. Rīgas 4. rajona īres valdes priekšsēd. Ž. Jumika sūdz. par Rīgas pils. domes lēm.)

V. Pārejas laika noteikumi.

13. Par īres valžu ievēlēšanu pilsētu un miestu valdes nekavējoties ziņo apgabaltiesai un vietējiem miertiesnešiem, bet īres valžu locekļu sarakstus tās piesūta vietējai apgabaltiesai un attiecīgiem īres valžu priekšsēdētājiem.

14. Pirmās instances tiesas turpina lietas, kuras iesāktas pirms telpu īres likuma spēkā nākšanas, līdz paziņojuma saņemšanai par īres valdes ievēlēšanu.

Rīgā, 1924. gada 10. jūlijā.

Tieslietu ministrs J. Arājs.
Iekšlietu ministrs P. Juraševskis.

Nozīmīgākie priekš likuma par telpu īri piemērošanas vietējo civil- un civilprocesa likumu noteikumi.

262. pants (viet. civ. lik.).

Pie ģimenes šaurākā nozīmē pieder tēvs, viņa sieva un viņa bērni, kamēr tie vēl atrodas zem vecāku varas vai, pēc vecāku nāves, joprojām dzīvo nedalītā kopdzīvē.

929. pants (viet. civ. lik.).

Rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu dalībnieku kopīgu piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība nevien uzskatāma par spēkā neesošu, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas ar to viņiem nodarīti.

3308. pants (viet. civ. lik.).

Atgādinājums jādod pašam parādniekam vai viņa pilnvarniekam, bet ja ir runa par aizbildnībā stāvošām personām, tad to aizbildņiem, un attiecībā uz juridiskām personām — viņu likumīgiem pārstāvjiem.

3310. pants (viet. civ. lik.).

Parādnieks nav uzskatāms par nokavējušu, ja nokavējuma iemesls ir viņa dibinātas šaubas vai nu vispār par to saistību, kuras izpildīšanu no viņa prasa, vai par prasījuma apmēru.

3311. pants (viet. civ. lik.).

Tiesa var parādnieku atsvabināt no viņam neizdevīgām nokavējuma sekām arī citos gadījumos, kad viņu nevar vainot ne nepietiekošā uzmanībā, ne vispār vieglprātībā vai nolaidībā, vai kad neizpildīšana notikusi aiz tādiem apstākļiem, kuŗi pēc cilvēka apsvērumiem nav bijuši ne paredzami, ne novēršami.

3326. pants (viet. civ. lik.).

Kā parādnieka, tā arī kreditora nokavējuma sekas novērš, kad nokavētājs piesola izpildīt vai pieņemt to, kas pēc līguma pienākas, un nodrošināt savam pretiniekam arī to, kas viņam nokavējuma dēļ nākas.

3522. pants (viet. civ. lik.).

Ja kreditors bez likumīga iemesla atteicas pieņemt parādnieka pienācīgā kārtā piedāvātu izpildījumu, vai ja tā pieņemšana nav iespējama tādēļ, ka nav zināma kreditora uzturēšanās vieta, vai ka viņš neierodas noliktā termiņā samaksai noteiktā vietā, vai ka viņa manta apķīlāta, vai aiz kaut kādiem citiem iemesliem, tad parādu var dzēst ar izpildāmā priekšmeta attiecīgu iesniegumu (depositio).*)

1460³¹. pants (civ. proc. lik.).**)

Lūgumā dēļ pieņemšanas glabāšanā jāuzrāda lūdzējs un viņa dzīves vieta, un jānorāda:

- 1) kreditora vai viņa tiesību ņēmēju, ja pēdējie parādniekam zināmi, vārds, uzvārds un nodarbošanās, kā arī apzīmēto personu dzīves vieta, vai jāaizrāda, ka tā parādniekam nav zināma;

*) Izlikšana īres naudas nemaksas dēļ atkrit arī tad, ja nauda deponēta tiesā, neievērojot 3522. p. noteikumus, bet tikai saskaņā ar lik. par telpu īri 34. p. Turpretīm, lai novērstu izlikšanu apkurināšanas naudas nemaksas dēļ, jāievēro 3522. p. noteikumi (pirms deponēšanas nauda jāpiedāvā).

**) Naudas deponēšana tiesā parasti (Rīgā) notiek tādā kārtā, ka naudu iemaksā Latvijas Bankā uz īres valdes rēķina, bet Bankas kvīti ar 1460³¹. p. minēto lūgumu iesniedz īres valdei. Šis lūgums iesniedzams īres valdei nekavējoties, jo tikai no iesniegšanas dienas nauda skaitās par deponētu.

- 2) prasījums, kuŗa izpildījumam tiek iesniegti nauda vai citi priekšmeti;
- 3) iemesls, kuŗa dēļ nevarēja dot izpildījumu pašam kreditoram vai viņa tiesību ņēmējiem;
- 4) kādi tieši priekšmeti un naudas summas tiek iesniegti, un
- 5) ka iesniegto glabāšanā lūdz izdot uz pieprasījumu kreditoram.

Šim lūgumam jābūt rakstiskam un tam jāpieliek kreditora izaicināšanai vajadzīgā nauda.

(Tulk. aut.)

4071. pants (viet. civ. lik.).

Īrējot pilsētu nekustamus īpašumus pa mēnešiem, īres maksa, ja nav citādi norunāts, maksājama par mēnesi uz priekšu; bet īrējot uz nenoteiktu īsu laiku, dodama tikai rokas nauda.

4106. pants (viet. civ. lik.).

Tādi īres līgumi, kuŗos norunāta mēneša vai nedēļas īres maksa, uzteicami mēnesi vai nedēļu iepriekš.

4112. pants (viet. civ. lik.).

Ar vienas puses nāvi nomas vai īres līgums neizbeidzas, ja vien tas nav tieši norunāts vai ja līgumu turpināt nav bijis pielaižams aiz sevišķiem tiesas atzītiem iemesliem.

4114. pants (viet. civ. lik.).

Ar abpusēju vienošanos nomas vai īres līgumu var atcelt arī pirms termiņa; bet vienpusēja atkāpšanās no tā pielaižama tikai aiz likumīgiem iemesliem.

4116. pants (viet. civ. lik.).

Iznomātājs vai izīrētājs var bez otras puses piekrišanas prasīt līguma atcelšanu:

1) Kad nomas vai īres nauda nav samaksāta līgumā noteiktā termiņā, vai ja tāds nav noteikts, likumiskā termiņā. Tomēr šīs nokavējuma sekas var novērst, piedāvājot samaksu, iekam celta līguma atcelšanas prasība.

LATVIJAS NACIONĀLĀ BIBLIOTĒKA



0309046694

[02.]