

## **Pētījums**

**„Ievešanas valdījumā problemātikas izpēte un analīze”**

Pētījuma autore: Mag.iur. Dana Rone

Rīgā, 2012. gada 7. decembrī

## Saturs

Ievads.....	3
1. Ievešanas valdījumā tiesiskais regulējums .....	4
1.1. Civillikums.....	4
1.2. Civilprocesa likums.....	7
1.3. Likums „Par dzīvojamo telpu īri” .....	13
1.4. Tiesu izpildītāju likums .....	17
1.5. Nacionālās drošības likums .....	17
1.6. Likums „Par pašvaldībām” .....	17
1.7. Likums „Par policiju” .....	17
1.8. Krimināllikums .....	18
1.9. Rīgas pilsētas pašvaldības Ētikas kodekss.....	20
1.9. Rīgas pašvaldības policijas nolikums.....	20
2. Īss situācijas atspoguļojums par ievēšanas valdījumā problemātiku Latvijā.....	22
2.1. Īrnieku un īpašnieku nostājas atspoguļojums .....	22
2.2. Rīgas pilsētas Īres valdes nostājas atspoguļojums .....	23
2.3. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes nostājas atspoguļojums .....	24
2.4. Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas nostājas atspoguļojums.....	26
3. Analīze par ievēšanas valdījumā problemātiku Latvijas Republikas Satversmes 92., 96., un 105. panta tvērumā no īpašnieku un īrnieku tiesību viedokļa.....	28
4. Informācijas apkopojums par ārvalstu pieredzi .....	30
5. Eiropas Cilvēktiesību tiesas judikatūras analīze .....	35
6. Iegūtās informācijas analīze, secinājumi un priekšlikumi normatīvā regulējuma par ievēšanu valdījumā pilnveidošanai .....	39
6. Iegūtās informācijas analīze, secinājumi un priekšlikumi normatīvā regulējuma par ievēšanu valdījumā pilnveidošanai .....	39
Latvijas Republikas normatīvie akti.....	46
Ārvalstu normatīvie akti .....	47
Latvijas Republikas tiesu prakse.....	47
Eiropas Cilvēktiesību tiesas judikatūra .....	47
Literatūra.....	48
Publikācijas.....	48
Interneta resursi.....	48
Interviju saraksts (hronoloģiski) .....	49

## Ievads

Šis pētījums veikts, pamatojoties uz Latvijas Republikas Tiesībsarga biroja doto uzdevumu, kas noteikts 25.10.2012. noslēgtajā līgumā Nr. 3-21/12 „Ievešanas valdījumā problemātikas izpēte un analīze”. Pētījums tika veikts laika posmā no 25.10.2008. līdz 07.12.2012.

Pētījumam tika izvirzīti šādi pamata uzdevumi:

1. sniegt īsu situācijas atspoguļojumu par ievešanas valdījumā problemātiku Latvijā;
2. veikt analīzi par ievešanas valdījumā problemātiku Latvijas Republikas Satversmes 92., 96., un 105. panta tvērumā no īpašnieku un īrnieku tiesību viedokļa, vēršot uzmanību uz zvērīnātu tiesu izpildītāju un policijas tiesību un pienākumu apjoma analīzi, pašvaldības palīdzības aspektu mazaizsargātajām grupām - personām ar īpašām vajadzībām, maznodrošinātām / trūcīgām ģimenēm, ģimenēm ar nepilngadīgiem bērniem;
3. sniegt informācijas apkopojumu par ārvalstu pieredzi līdzīgās situācijās;
4. veikt Eiropas Cilvēktiesību tiesas judikatūras analīzi;
5. veikt iegūtās informācijas analīzi, ietverot secinājumus;
6. sniegt priekšlikumus normatīvā regulējuma par ievešanu valdījumā pilnveidošanai.

Pētniecības laikā tika izmantoti šādi informācijas ieguves avoti:

1. Latvijas Republikas tiesību akti.
2. Eiropas Savienības tiesību akti.
3. Zinātniskā literatūra.
4. Preses publikācijas.
5. Statistikas dati, gada pārskati.
6. Interneta resursi.
7. Intervijas un aptaujas ar tiesību aizsardzības iestāžu darbiniekiem Latvijā un ārvalstīs, to rezultātu izpēte.

Tālākajā pētījuma sadaļā tiks analizēti izvirzītie uzdevumi un sniegtas autores atbildes. Ievešana valdījumā attiecas uz nekustamo īpašumu – māju, zemes gabalu, dzīvokļa īpašumu, nedzīvojamo telpu. Tomēr šajā pētījumā uzmanība tiks vērsta tikai uz tādiem nekustamajiem īpašumiem, kuros dzīvo fiziskas personas – mājām un dzīvokļiem.

## 1. Ievešanas valdījumā tiesiskais regulējums

### 1.1. Civillikums

Valdījuma jēdzienu Latvijas Republikā regulē Civillikums. Civillikuma Ievada 18. pants noteic, ka „lietu tiesības – ieskaitot valdījumu – noteicamas pēc lietas atrašanās vietas likuma”.<sup>1</sup> Attiecīgi, Latvijas Republikā esošiem nekustamiem īpašumiem valdījuma jautājumi apspriežami pēc Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

Civillikuma Ģimenes tiesību daļas 214. pants noteic:

„Pie ģimenes šaurākā nozīmē pieder laulātie un viņu bērni, kamēr tie vēl atrodas nedalītā saimniecībā”.<sup>2</sup>

Civillikuma Lietu tiesību daļas otrā nodaļa ar nosaukumu „Valdījums” 875. – 926. pantā regulē valdījuma jēdzienu. „Valdījums ir tiesībām atbilstoša faktiskā vara”.<sup>3</sup>

„881. Lietu ņemt savā varā var arī neskaroties tieši pie tās.

882. Nekustama īpašuma varā ņemšana notiek nevien kad ieguvējs ieiet tajā, bet arī kad nodevējs uz to tikai norāda, ja pie tam nav nekādu dabisku šķēršļu ieiet šajā nekustamā īpašumā.”

Civillikuma Lietu tiesību daļas 995. pants nosaka:

„995. Tiesas izdarāma ievēšana iegūtā nekustama īpašuma valdījumā nav būtiski nepieciešams nosacījums tā iegūšanai par īpašumu, un tādēļ tāda ievēšana notiek tikai tad, kad ieguvējs to noteikti vēlas, it sevišķi ja nekustama īpašuma atsavināšana notikusi pret iepriekšējā īpašnieka gribu”.

Tātad nekustamā īpašuma ieguvējam nav pienākuma lūgt tiesu izpildītājam, lai to ievestu valdījumā. Tikai tajā gadījumā, ja paredzamas grūtības ar valdījumā pieņemšanu no iepriekšējā īpašnieka, šādu lūgumu vērts izteikt. Par ievēšanu valdījumā tiesa izsniedz izpildu rakstu. Atšķirībā no labprātīgas atsavināšanas, kad nekustamā īpašuma tiesību pāreja notiek atbilstoši Civillikuma 993. panta pirmajai daļai, t. i., ar korroborācijas faktu,<sup>4</sup> ar „ievēšanu valdīšanā uz tiesas lēmuma pamata notiek imobīla<sup>5</sup> nodošana nosolītājam,

<sup>1</sup> Civillikums. Ievads. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992.

<sup>2</sup> Civillikums. Ģimenes tiesības. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992.

<sup>3</sup> Civillikums. Lietu tiesības. 875. panta pirmā daļa. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992.

<sup>4</sup> Lapsa Jānis. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. – Jurista Vārds. 02.01.2007. Nr. 1 (454).

<sup>5</sup> T. i., nekustamā īpašuma īpašnieka.

pārtraucot tanī pašā laikā agrākā īpašnieka valdīšanu, kurš no šī laika vairs nevar realizēt attiecībā uz imobīli kaut kādas tiesības, lai gan tās vēl stāv ierakstītas zemes grāmatās.”<sup>6</sup>

Civillikuma Saistību tiesību daļas 1593. panta 2. punktā noteikts:

„Katrā atlīdzināma atsavinājuma līgumā, kā: pirkumā, maiņā, mantojuma un kopmantas dalījumā, ieķīlājumā un izlīgumā, atsavinātājam jānes atbildība pret ieguvēju par to, ka lietai nav nekādu apslēptu trūkumu un ka tai ir visas tās labās īpašības, kādas apgalvotas vai pieņemamas”.

Gadījumā, ja nekustamo īpašumu pārdod zvērināts tiesu izpildītājs piespiedu izsolē, tad īrnieku esamība dzīvoklī ir uzskatāms par apslēptu trūkumu, par kuru ne parādnieks, ne piedzinējs, ne zvērināts tiesu izpildītājs nav informējis īpašuma jauno ieguvēju. Tādā gadījumā atbilstoši Civillikuma 1595. pantam:

„1595. Atbildības pienākumu nes lietas atsavinātājs, vienalga, vai viņš to atsavinājis pats, vai caur vietnieku; pēdējais atbild tikai tad, ja viņš pats tieši to uzņēmis vai pārkāpis sava pilnvarojuma robežas. Atbildību nenes ne tiesa par pārdevumu izsolē, ne ķīlas ņēmējs, kurš atsavina ķīlu”

Piemēram, gadījumā, ja piespiedu izsolē tiek atsavināts nekustamais īpašums, kas ieķīlāts par labu bankai, tad atsavinātājs ir banka. Civillikuma 1612. un 1613. pants nosaka:

„1612. Atsavinātājs atbild nevien par atsavinātās lietas vainām vai trūkumiem, ko viņš zinājis un nav uzrādījis, bet arī par viņam nezināmiem apslēptiem trūkumiem.

1613. Atsavinātājs neatbild ne par nenozīmīgiem trūkumiem, kas nekavē visumā lietas lietošanu, ne arī par tādiem, kas ieguvējam bijuši zināmi, vai vismaz, piegriežot visparastāko uzmanību, nevarētu palikt viņam apslēpti.

Atsavinātājs ir atsavināts no jebkādas atbildības arī tad, ja lietas trūkumi bijuši zināmi tikai tās ieguvēja vietniekam.”

Tādējādi viens no risinājumiem, kā personas, kas nekustamo īpašumu izsolēs ir nopirkušas īpašumus „kopā ar īrniekiem”, ir prasības celšana tiesā pret kreditoru kā atsavinātāju – piespiedu izsoles pasūtītāju, prasot atlīdzināt zaudējumus, kas radušies, neziņojot par īrnieku esamību šajā īpašumā. Ja rūpīgs pārdevējs – kā kreditors, tā tiesu izpildītājs, kas organizē nekustamā īpašuma izsoli – ievērotu Civillikuma 1613. panta pirmajā daļā noteikto „visparastāko uzmanību”, tad pirms nekustamā īpašuma izsoles sludinājumā par nekustamā īpašuma izsoli tiktu norādīta precīza informācija par personām, kas faktiski dzīvo

---

<sup>6</sup> Segliņš A. Pirkums lauž īri. – Rīga: Spiestuve „Vārds”, 1937, 13. lpp. Citēts pēc: Lapsa Jānis. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. – Jurista Vārds. 02.01.2007. Nr. 1 (454).

nekustamajā īpašumā kā īrnieki vai personas, kurām tur uzturēties nav nekāda tiesiska pamata.

Civillikuma Saistību tiesību daļas 2112. panta pirmais teikums noteic, ka „[...] īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu [...] īres maksu kādas lietas lietošanu”.<sup>7</sup> Attiecīgi, tas nozīmē, ka īrniekam ir tiesības lietot lietu, bet nevis to valdīt. Civillikuma Saistību tiesību daļas 2130. panta pirmā un otrā daļa noteic, ka īrniekam ir tiesības īrēto lietu gan lietot, gan turēt, bet ne valdīt:

„2130. Lietas iznomātājam vai izīrētājam jānodod lieta nomniekam vai īrniekam; viņam jānodod iespēja to lietot un nomniekam ievākt no tās augļus. Nomnieks vai īrnieks ir lietas turētājs, bet nevis tās valdītājs”.

Tāpat gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks mainās, īrniekam saglabājas tiesības turēt un lietot dzīvokli un īrnieku nedrīkst izlikt no dzīvokļa īpašnieka maiņas dēļ.

„2131. Iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem īrnieku vai nomnieku traucēt vai izstumt; abos gadījumos viņa pienākums ir īrniekam vai nomniekam atlīdzināt zaudējumus.”

Tas nozīmē, ka īpašniekam nav tiesību brīdī, kad notiek ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā, traucēt īrniekam lietot dzīvokli. Ievēšana valdījumā jāorganizē tā, lai tā neaizskartu īrnieka tiesības turēt un lietot dzīvokli. Turklāt īpašniekam jāreķinās, ka īrniekam ir tiesības prasīt zaudējumu atlīdzināšanas prasību, ja īrnieka traucēšanas vai izstumšanas gadījumā šādi zaudējumi nodarīti. Savukārt, ja īrniekam traucējumu vai izstumšanu nodara zvērināts tiesu izpildītājs, nepareizi veicot ievēšanas valdījumā procesu, tad šāda zaudējumu atlīdzināšanas prasība ceļama tieši pret zvērinātu tiesu izpildītāju.

Civillikuma normas par dzīvojamo telpu īri piekāpjas speciālā regulējuma priekšā, kas noteikts likumā „Par dzīvojamo telpu īri”. Tomēr ir vērts paraudzīties uz Civillikuma normām par dzīvojamo telpu īri, lai nonāktu pie labāka risinājuma. Proti, Civillikuma 2173. un 2174. pants apakšnodaļā „Nomas un īres līguma izbeigšanās” nosaka:

„2173. Visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesība atkāpties no līguma, viņai jāpaziņo par savu nodomu otrai, lai dotu vajadzīgo laiku: iznomātājam vai izīrētājam pieņemt, bet nomniekam vai īrniekam atdot vai atbrīvot lietu. Bet nekādā ziņā iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst, kaut arī tāda tiesība līgumā būtu pielīgta, nomnieku vai īrnieku izlikt patvarīgi. Šo noteikumu neievērotājam jāatlīdzina visi zaudējumi.

2174. Kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās (2126. p.). Ja ieguvējs uzteic līgumu, kas nav ierakstīts zemes grāmatās, tad iznomātājam vai

---

<sup>7</sup> Civillikums. Saistību tiesības. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.03.1993.

izīrētājam jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu; ieguvējam tādā gadījumā jādod nomniekam vai īrniekam piemērots laiks īres vai nomas priekšmeta atdošanai.”

Tātad Civillikums sākotnēji paredzēja, ka, jaunajam īpašniekam ir tiesības no publiskiem reģistriem uzzināt par īres līguma esamību dzīvoklī. Vispārējais Civillikuma regulējums paredz, ja no zemesgrāmatas ierakstiem izriet, ka īres līgums ir noslēgts, tad jaunajam īpašniekam tas ir saistošs. Turpretim, ja zemesgrāmatas ierakstos nav ziņu par īres līgumu, tad jaunajam īpašniekam ir tiesības prasīt īrnieka izlikšanu tiesas ceļā. Tomēr, ņemot vērā to, ka īres tiesiskajām attiecībām piemērojams speciālais tiesību akts – likums „Par dzīvojamo telpu īri”,<sup>8</sup> tad atskatu uz Civillikumu iespējams veikt tikai salīdzināšanas nolūkos.

## 1.2. Civilprocesa likums

Civilprocesa likums paredz divas pēc veicamajām piespiedu izpildes darbībām līdzīgas, tomēr satura ziņā atšķirīgus institūtus – izlikšanu un ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā. Izlikšana pēc sava satura ir šaurāks jēdziens un attiecināma tikai uz tiesas spriedumā konkrēti norādītām fiziskām personām, par kurām tiesa atzinusi, ka tām zudis vai arī nav pastāvējis tiesiskais pamats turpināt lietot konkrētas telpas. Savukārt, neraugoties uz Civilprocesa likuma 74.-5. nodaļā lietoto terminu „parādnieks”, kas sakrīt ar konkrētu personu, kas ierakstīta izpildu rakstā ailē „parādnieks”, ievēšana valdījumā attiecas uz daudz plašāku personu loku.<sup>9</sup>

Civilprocesa likuma 557. panta 6. punkts noteic, ka viens no piespiedu izpildes līdzekļiem ir „ievēšana valdījumā”.<sup>10</sup> Jaunajam īpašniekam ir tiesība lūgt zvērinātu tiesu izpildītāju ievest valdījumā.<sup>11</sup> Tātad ne visos nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumos notiek ievēšana valdījumā, bet tikai tad, ja šāds lūgums pieteikts, apmierināts un izdots attiecīgs izpildu raksts.

Civilprocesa likuma 601. panta pirmās daļas 4. punktā noteikts, ka parādniekam no tiesu izpildītāja paziņojuma saņemšanas dienas (Civilprocesa likuma 600. panta pirmā daļa ir aizliegts nodot šo nekustamo īpašumu valdījumā citai personai, tajā skaitā slēgt nomas, īres un citus nekustamo īpašumu apgrūtinājošus līgumus.”

Civilprocesa likuma 601. panta ceturtajā daļā noteikts: „Parādniekam ir pienākums tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par nekustamā īpašuma faktisko valdītāju un pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem

<sup>8</sup> Likums „Par dzīvojamo telpu īri”. 1. panta otrā daļa. – Pieņemts 16.02.1993. Stājies spēkā 01.04.1993. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 29.04.1993. Nr. 19.

<sup>9</sup> Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2010. gada 5. oktobra vēstule Nr. 791/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par viedokļa sniegšanu”.

<sup>10</sup> Civilprocesa likums. – Pieņemts 14.10.1998. Stājies spēkā 01.03.1999. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 03.11.1998. Nr. 326/330.

<sup>11</sup> Civillikums. Lietu tiesības. 995. pants. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992

nomas, īres un citiem nekustamo īpašumu apgrūtināšiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas, vienlaikus uzrādot to oriģinālus”. „Šāds parādnieka pienākums ir vērsts uz jaunā nekustamā īpašuma ieguvēja aizsardzību, proti, lai persona, kas iegādājas attiecīgo nekustamo īpašumu, saņemtu pilnīgu informāciju par to, kādas saistības attiecas uz attiecīgo nekustamo īpašumu. Lai gan Civilprocesa likumā ir noteikts, ka parādniekam ir jāpaziņo tiesu izpildītājam par visiem līgumiem, kas apgrūtinā attiecīgo nekustamo īpašumu, tomēr Civilprocesa likums neparedz regulējumu tam, kas notiek tad, ja parādnieks nav paziņojis tiesu izpildītājam par tādu dzīvojamās telpas īres līgumu, kurš var būt arī neierakstīts zemesgrāmatā, kā rezultātā praksē rodas gadījumi, kad parādnieks, lai novilcinātu (apgrūtinātu) nekustamā īpašuma pārdošanu piespiedu kārtā vai jaunā nekustamā īpašuma ieguvēja ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā, slēdz fiktīvus (piemēram, ar retroaktīvu spēku) dzīvojamās telpas īres līgumus, kas, savukārt, padara attiecīgā nekustamā īpašuma pārdošanu izolē vai jaunā ieguvēja ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā apgrūtinātu vai pat neiespējamu”.<sup>12</sup>

Civilprocesa likuma 613. panta piektā daļa noteic: „Pēc ieguvēja lūguma tiesa lemj par viņa ieviešanu iegūtā nekustamā īpašuma valdījumā”.

Civilprocesa likuma 74.<sup>2</sup> nodaļā ar nosaukumu „Ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā” ir pieci panti. Šajos 620.<sup>5</sup> - 620.<sup>9</sup> pantos likumdevējs ir noteicis procedūru, kā notiek īpašnieka ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā:

„74.<sup>2</sup> nodaļa

Ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā

(Nodaļa 31.10.2002. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 01.01.2003.)

620.<sup>5</sup> pants. Paziņojums par pienākumu izpildīt nolēmumu

(1) Paziņojumu par pienākumu atbrīvot nekustamo īpašumu un nodot to ieguvējam tiesu izpildītājs izsniedz šā likuma 555.pantā noteiktajā kārtībā personai, no kuras valdījuma nekustamais īpašums izņemams (parādniekam).

(2) Paziņojumā tiesu izpildītājs norāda arī datumu, kurā notiks ieguvēja ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā, ja parādnieks pienākumu neizpildīs.

(3) Ieviešana valdījumā notiek arī tad, ja ieguvējs īpašuma tiesības vēl nav nostiprinājis zemesgrāmatā.

(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 08.09.2011. likumu, kas stājas spēkā 30.09.2011.)

620.<sup>6</sup> pants. Ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā, parādniekam klātesot

(1) Ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā tiesu izpildītājs izdara, klātesot nekustamā īpašuma ieguvējam un parādniekam vai pilngadīgam viņa ģimenes loceklim. Šīm personām ir tiesības katrai pieaicināt ne vairāk kā divus lieciniekus. Tiesu izpildītājs

---

<sup>12</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas 2010. gada 14. oktobra vēstule Nr. 1-17/4876 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par nekustamā īpašuma ieguvēja ieviešanu valdījumā”



pārbauda liecinieku identitāti un norāda šīs personas aktā. Liecinieku neierašanās neaptur piespiedu izpildi.

(2) Tiesu izpildītājs uzaicina parādnieku atbrīvot nekustamo īpašumu no viņam piederošās mantas un atstāt nekustamo īpašumu kopā ar ģimenes locekļiem un citām personām, kuras dzīvo kopā ar viņa ģimeni.

(3) Ja tiesu izpildītāja uzaicinājums netiek pildīts, tiesu izpildītājs apraksta un novērtē mantu atbilstoši šā likuma 577. un 578.panta noteikumiem, kā arī ieceļ mantas glabātāju, mantu izved un nodod mantas glabātāja glabāšanā pēc aprakstes akta. Pie nekustamā īpašuma piederošās kustamas lietas netiek iekļautas šajā aprakstes aktā un netiek izvestas.

(4) Vienu akta eksemplāru tiesu izpildītājs izsniedz parādniekam vai pilngadīgam viņa ģimenes loceklim, kura klātbūtnē veikta ieguvēja ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā.

(5) Par ieguvējam nododamo nekustamo īpašumu tiesu izpildītājs sastāda atsevišķu aktu, kurā norāda nekustamā īpašuma stāvokli un pie tā piederošās kustamās lietas, ko nodod ieguvējam.

(6) Ja ir aprakstītas un izvestas lietas, kas ātri bojājas, tiesu izpildītājs tās pārdod saskaņā ar šā likuma 583.panta noteikumiem. Saņemtā nauda tiek ieskaitīta sprieduma izpildes izdevumu segšanai, bet varbūtējais naudas pārpalikums izmaksājams parādniekam.

*(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 08.09.2011. likumu, kas stājas spēkā 30.09.2011.)*

620.<sup>7</sup> pants. Ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā, parādniekam klātneesot

(1) Ja ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā noteiktajā laikā ne parādnieks, ne kāds no pilngadīgiem viņa ģimenes locekļiem neierodas un nav ziņu par viņu neierašanās iemeslu vai arī viņi nav ieradušies attaisnojoša iemesla dēļ, tiesu izpildītājs ievēšanu valdījumā atliek.

(2) Ja ne parādnieks, ne kāds no pilngadīgiem viņa ģimenes locekļiem nav ieradies ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā atkārtoti noteiktajā laikā un nav ziņu par viņu neierašanās iemeslu vai arī viņi nav ieradušies tāda iemesla dēļ, kuru tiesu izpildītājs neatzīst par attaisnojošu, telpas tiek atvērtas piespiedu kārtā, klātesot policijas pārstāvim un diviem lieciniekiem. Par telpu piespiedu atvēršanu tiesu izpildītājs izdara atzīmi aktā.

(3) Ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā izdarāma atbilstoši šā likuma 620.<sup>6</sup> panta noteikumiem.

(4) Parādnieks ir tiesīgs saņemt vienu mantas aprakstes akta eksemplāru.

*(Ar grozījumiem, kas izdarīti ar 08.09.2011. likumu, kas stājas spēkā 30.09.2011.)*

620.<sup>8</sup> pants. Strīdi un sūdzības sakarā ar ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā

(1) Tā valdītāja iebildumi, no kura nekustamais īpašums pārgājis uz ieguvēju, kā arī trešo personu iebildumi pret izolē iegūtā nekustamā īpašuma nodošanu neaptur ievēšanu valdījumā. Agrākais valdītājs un trešās personas savas tiesības var pierādīt, tikai ceļot prasību tiesā.

(2) Sūdzība, ko tiesā iesniedz trešā persona, kuras valdījumā nododamais nekustamais īpašums atrodas, aptur ievēšanu valdījumā līdz sūdzības izskatīšanai. Sūdzības apmierināšana nekavē nekustamā īpašuma ieguvēju celt vispārējā kārtībā prasību pret nekustamā īpašuma valdītāju.

620.<sup>9</sup> pants. Rīcība ar glabāšanā nodoto mantu

(1) Parādniekam ir tiesības mēneša laikā saņemt glabāšanā nodoto mantu, samaksājot sprieduma izpildes izdevumus.

(2) Ja parādnieks atsakās maksāt sprieduma izpildes izdevumus, tiesu izpildītājs aiztur parādnieka mantu tādā vērtībā, kāda nepieciešama sprieduma izpildes izdevumu segšanai, bet pārējo mantu nodod parādniekam.

(3) Aizturēto mantu tiesu izpildītājs pārdod saskaņā ar šā likuma 71.nodaļas noteikumiem.

(4) Mantas pārdošanā saņemtā nauda tiek ieskaitīta sprieduma izpildes izdevumu segšanai, bet varbūtējais naudas pārpalikums izmaksājams parādniekam. Par mantas pārdošanu tiesu izpildītājs paziņo parādniekam, ja viņam ir ziņas par parādnieka dzīvesvietu.

(5) Ja parādnieks mēneša laikā neierodas saņemt glabāšanā nodoto mantu, tiesu izpildītājs to pārdod saskaņā ar šā likuma 71.nodaļas noteikumiem.

(6) Mantu, kurai nav tirgus vērtības vai kuru nevar pārdot un kuru parādnieks šā panta pirmajā daļā norādītajā termiņā un kārtībā nav ieradies saņemt, tiesu izpildītājs iznīcina liecinieku klātbūtnē, sastādot par to aktu.

(08.09.2011. likuma redakcijā, kas stājas spēkā 30.09.2011.)”

Vēsturiski analizējot Civilprocesa likumu, secināms, ka tas tika papildināts ar 74.<sup>2</sup> nodaļu 2003. gada 1. janvārī.<sup>13</sup> Trīs panti - 620.<sup>5</sup>, 620.<sup>6</sup> un 620.<sup>7</sup> – tika grozīti 2011. gada 30. septembrī.<sup>14</sup> Tāpat 2011. gada 30. septembrī Civilprocesa likuma 74.<sup>2</sup> nodaļa tika papildināta ar 620.<sup>9</sup> pantu.<sup>15</sup> Civilprocesa likuma 74.<sup>2</sup> nodaļas attīstību iespējams attēlot tabulas veidā:

Civilprocesa likuma pants un daļa	2003. gada 1. janvāra redakcija	2011. gada 30. septembra redakcija
620. <sup>5</sup> panta nosaukums	Priekšlikums labprātīgi izpildīt tiesas nolēmumu	Paziņojums par pienākumu izpildīt nolēmumu
620. <sup>5</sup> panta pirmā daļa	<u>Priekšlikumu labprātīgi</u>	<u>Paziņojumu par pienākumu</u>

<sup>13</sup> Grozījumi Civilprocesa likumā. – Pieņemti 31.10.2002. Stājušies spēkā 01.01.2003. Publicēti „Latvijas Vēstnesī” 20.11.2002. Nr. 169 (2744).

<sup>14</sup> Grozījumi Civilprocesa likumā. – Pieņemti 08.09.2011. Stājušies spēkā 30.09.2011. Publicēti „Latvijas Vēstnesī” 20.09.2011. Nr. 148 (4546).

<sup>15</sup> Grozījumi Civilprocesa likumā. 80. pants. – Pieņemti 08.09.2011. Stājušies spēkā 30.09.2011. Publicēti „Latvijas Vēstnesī” 20.09.2011. Nr. 148 (4546).

	atbrīvot nekustamo īpašumu un nodot to ieguvējam tiesu izpildītājs izsniedz šā likuma 555.pantā noteiktajā kārtībā personai, no kuras valdījuma nekustamais īpašums izņemams (parādniekam).	atbrīvot nekustamo īpašumu un nodot to ieguvējam tiesu izpildītājs izsniedz šā likuma <a href="#">555.pantā</a> noteiktajā kārtībā personai, no kuras valdījuma nekustamais īpašums izņemams (parādniekam)
620. <sup>5</sup> panta otrā daļa	Priekšlikumā tiesu izpildītājs norāda arī datumu, kurā notiks ieguvēja ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā, ja parādnieks priekšlikumu neizpildīs labprātīgi.	Paziņojumā tiesu izpildītājs norāda arī datumu, kurā notiks ieguvēja ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā, ja parādnieks pienākumu neizpildīs.
620. <sup>6</sup> panta ceturtnā daļa	Vienu akta eksemplāru tiesu izpildītājs izsniedz personai, no kuras valdījuma nekustamais īpašums izņemams.	Vienu akta eksemplāru tiesu izpildītājs izsniedz parādniekam vai pilngadīgam viņa ģimenes loceklim, kura klātbūtnē veikta ieguvēja ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā.
620. <sup>7</sup> panta pirmā daļa	Ja ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā noteiktajā laikā parādnieks neierodas un nav ziņu par viņa neierašanās iemeslu vai arī viņš nav ieradies attaisnojoša iemesla dēļ, tiesu izpildītājs ievēšanu valdījumā atliek.	Ja ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā noteiktajā laikā ne parādnieks, ne kāds no pilngadīgiem viņa ģimenes locekļiem neierodas un nav ziņu par viņu neierašanās iemeslu vai arī viņi nav ieradušies attaisnojoša iemesla dēļ, tiesu izpildītājs ievēšanu valdījumā atliek.

620. <sup>7</sup> panta otrā daļa	Ja parādnieks nav ieradies ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā atkārtoti noteiktajā laikā un nav paziņojis neierašanās iemeslu vai arī nav ieradies tāda iemesla dēļ, kuru tiesu izpildītājs neatzīst par attaisnojošu, ēkas tiek atvērtas piespiedu kārtā, klātesot policijas pārstāvim un diviem lieciniekiem. Par ēku piespiedu atvēršanu tiesu izpildītājs izdara atzīmi aktā	Ja ne parādnieks, ne kāds no pilngadīgiem viņa ģimenes locekļiem nav ieradies ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā atkārtoti noteiktajā laikā un nav ziņu par viņu neierašanās iemeslu vai arī viņi nav ieradušies tāda iemesla dēļ, kuru tiesu izpildītājs neatzīst par attaisnojošu, telpas tiek atvērtas piespiedu kārtā, klātesot policijas pārstāvim un diviem lieciniekiem. Par telpu piespiedu atvēršanu tiesu izpildītājs izdara atzīmi aktā.
620. <sup>9</sup> pantā	Nebija.	Rīcība ar glabāšanā nodoto mantu (1) Parādniekam ir tiesības mēneša laikā saņemt glabāšanā nodoto mantu, samaksājot sprieduma izpildes izdevumus. (2) Ja parādnieks atsakās maksāt sprieduma izpildes izdevumus, tiesu izpildītājs aiztur parādnieka mantu tādā vērtībā, kāda nepieciešama sprieduma izpildes izdevumu segšanai, bet pārējo mantu nodod parādniekam. (3) Aizturēto mantu tiesu izpildītājs pārdod saskaņā ar šā likuma 71.nodaļas noteikumiem. (4) Mantas pārdošanā saņemtā nauda tiek ieskaitīta sprieduma izpildes izdevumu segšanai, bet varbūtējais naudas pārpalikums izmaksājams parādniekam.

		<p>Par mantas pārdošanu tiesu izpildītājs paziņo parādniekam, ja viņam ir ziņas par parādnieka dzīvesvietu.</p> <p>(5) Ja parādnieks mēneša laikā neierodas saņemt glabāšanā nodoto mantu, tiesu izpildītājs to pārdod saskaņā ar šā likuma 71.nodaļas noteikumiem.</p> <p>(6) Mantu, kurai nav tirgus vērtības vai kuru nevar pārdot un kuru parādnieks šā panta pirmajā daļā norādītajā termiņā un kārtībā nav ieradies saņemt, tiesu izpildītājs iznīcina liecinieku klātbūtnē, sastādot par to aktu.”</p>
--	--	---

Vēsturiskie iemesli, kāpēc Civilprocesa likums 2003. gada 1. janvārī tika papildināts ar 74.<sup>2</sup> nodaļu, atrodami likumprojekta anotācijā.<sup>16</sup> Anotācijas I sadaļā kā tiesību akta projekta būtība norādīts: „Izstrādātais likumprojekts paredz noteikt zvērināta tiesu izpildītāja procesuālās darbības atbilstoši zvērināta tiesu izpildītāja statusam, pilnvarām un atbildībai. Likumprojektā ietverti arī grozījumi, kas nodrošinātu personu tiesību aizsardzību un efektīvu un kvalitatīvu tiesas un citu institūciju nolēmumu izpildi”. Tādējādi secināms, ka viens no likumprojekta mērķiem ir nodrošināt personu tiesību aizsardzību.

### 1.3. Likums „Par dzīvojamo telpu īri”

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 2. panta pirmās daļas 1. teikums noteic, ka „dzīvojamās telpas īre ir dzīvojamās telpas lietošanas tiesību nodošana citai personai par maksu”.<sup>17</sup> Šī norma atkārti Civillikuma 2112. un 2130. pantā noteikto par īrnieka tiesībām lietot dzīvojamo telpu, bet ne iegūt tās valdījumu.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 6. panta pirmā daļa noteic: „Dzīvojamās telpas īres līgumu var noslēgt, pusēm vienojoties, uz noteiktu laiku vai arī nenorādot termiņu”. Īres līguma termiņš ir viens no faktoriem, kas ietekmē potenciālā jaunā īpašnieka interesi pirkt dzīvojamo telpu un, attiecīgi, pirkuma maksas lielumu.

<sup>16</sup> Pieejama: [http://helios-web.saeima.lv/bin/lasa?LP0866\\_0](http://helios-web.saeima.lv/bin/lasa?LP0866_0) (aplūkota 27.11.2012.)

<sup>17</sup> Likums „Par dzīvojamo telpu īri”. – Pieņemts 16.02.1993. Stājies spēkā 01.04.1993. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 29.04.1993. Nr. 19.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. pants, kas ir viena no pašām svarīgākajām tiesību normām kolīzijās starp ievešanu valdījumā un tiesībām uz mājokļa neaizskaramību, noteic:

„Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā”.

Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta nozīmi ieviešanas valdījumā strīdos jau 2007. gada janvārī juridisku vērtējumu sniedza zvērināts advokāts Jānis Lapsa, skaidrojot, ka īpašuma tiesību maiņa nav pamats īrnieka izlikšanai no dzīvojamām telpām. Šāda norma nostiprina principu „pirkums nelauž īri” (vācu valodā - *Kauf bricht nicht Miet*<sup>4</sup>) un aizsargā īrnieka intereses.<sup>18</sup> „No vēstures viedokļa raugoties, princips *Kauf bricht nicht Miete* bija nostiprināts arī 1924. gada 16. jūnijā Latvijā pieņemtā likuma „Par telpu īri”<sup>19</sup> 27. pantā – „Namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pāriet agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi”. Tātad sākotnēji šī norma bija līdzīga pašreizējai Likuma [par dzīvojamo telpu īri] redakcijai. 1934. gada 7. septembrī tika pieņemti „Pārgrozījumi likumā par telpu īri”<sup>20</sup> un 27. pants tika izteikts šādā redakcijā – „Namam pārejot cita īpašumā, jaunam īpašniekam ir saistoši tie agrākā īpašnieka slēgtie īres līgumi, kas ievesti zemesgrāmatās, bet citos gadījumos jaunais īpašnieks var grozīt īres līgumu vai prasīt īrnieka izlikšanu uz šajā likumā minētiem pamatiem”. Ar 1939. gada 25. novembrī pieņemtajiem „Pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri”<sup>21</sup> 27. pants tika izteikts šādā redakcijā – „Namam pārejot cita īpašumā, jaunam īpašniekam ir saistoši agrākā īpašnieka slēgtie īres līgumi”. Šāda redakcija jau ļoti līdzinās pašreizējai Likuma [par dzīvojamo telpu īri] redakcijai. Tātad starpkaru periodā Latvijas Republikas laikā likums „Par telpu īri” tika grozīts vairākkārt, nonākot atpakaļ pie sākotnējās redakcijas, kas atbilst arī Likuma [par dzīvojamo telpu īri] pašreizējai redakcijai.”<sup>22</sup> „1934. gada 7. septembra „Pārgrozījumi likumā par telpu īri”, saskaņā ar kuriem telpu īres līgumi, lai tie būtu saistoši jaunajam ieguvējam, bija jāieraksta zemesgrāmatā, pieņemti tika tādēļ, ka „praksē līdz šim bija iespējams un arī novērots, ka namsaimnieks, paredzot sava nama pārdošanu izolē, noslēdza fiktīvus līgumus ar

---

<sup>18</sup> Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga, „Mans īpašums”, 2000, 498. lpp. (K.Torgāna komentārs).

<sup>19</sup> Likums „Par telpu īri” // „Valdības Vēstnesis”, 1924, Nr.133., 166. lpp.

<sup>20</sup> Pārgrozījumi likumā par telpu īri // „Valdības Vēstnesis”, 1934, nr.201, 331.-332.lpp.

<sup>21</sup> Pārgrozījumi un papildinājumi likumā par telpu īri // „Valdības Vēstnesis”, 1939, Nr.268, 538.lpp.

<sup>22</sup> Lapsa Jānis. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. – Jurista Vārds. 02.01.2007. Nr. 1 (454).

īrniekiem”.<sup>23</sup> Līdz ar to „šie līgumi pēc 27. panta bija saistoši arī jaunam saimniekam un pēdējais bija padots visādām ļaunprātību iespējām”.<sup>24</sup>

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 9. panta pirmā un otrā daļa noteic, kādas personas ietilpst „ģimenes locekļu” kategorijā. Proti, tie ir:

- 1) laulātais;
- 2) vecāki (adoptētāji);
- 3) darbspējīgie brāļi un māsas;
- 4) pilngadīgie bērni, kuriem nav savas ģimenes;
- 5) nepilngadīgie bērni.

Tādējādi secināms, ka likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 9. pantā esošā ģimenes locekļu kategorija ir plašāka par Civillikuma 214. pantā esošo ģimenes locekļu kategoriju.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 9. panta trešā daļa noteic, ka šo 5 kategoriju personas atzīstamas par ģimenes locekļiem tikai tad, ja tās iemitinātas dzīvojamā telpā „saskaņā ar šā panta pirmo vai otro daļu”. Tas nozīmē, ka ģimenes locekļa statusu nosaka ne tikai laulības un radniecības saites, bet arī procesuālā kārtība, kādā veikts saskaņojums un informēšana par iemitināšanu. Proti, par ģimenes locekļiem 1. – 4. punktā minētās personas atzīstamas tikai tad, „ja tam piekrituši visi attiecīgajā dzīvojamā telpā dzīvojošie īrnieka pilngadīgie ģimenes locekļi un ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs”. Savukārt 5. punktā minētās personas par ģimenes locekļiem atzīstamas tikai tad, ja „par to rakstveidā informēts izīrētājs”. Attiecīgi, ja saskaņošana vai paziņojums nav notikusi, tad atbilstoši likuma „Par dzīvojamo telpu” īri 9. panta trešajai daļai šīs personas nav atzīstamas par ģimenes locekļiem. Šāda likuma norma uzskatāma par pārmērīgi bargu pret īrniekiem un viņu faktiskajiem ģimenes locekļiem.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 10. panta otrā daļa noteic, ka „īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam. Pilngadīgajiem ģimenes locekļiem kopā ar īrnieku ir solidāra mantiskā atbildība par dzīvojamās telpas īres līguma saistībām”. Tātad izlikšanas vai nepareizi organizētas ieviešanas valdījumā gadījumā visiem īrnieka ģimenes locekļiem ir tiesības iesniegt savus iebildumus pret notiekošo.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28. pants noteic: „Dzīvojamās telpas īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas var izbeigt tikai šajā likumā paredzētajos gadījumos. Ja īrnieks pēc izīrētāja prasības neatbrīvo dzīvojamo telpu, viņu kopā ar ģimenes locekļiem var izlikt tiesas ceļā”. Tātad gadījumos, ja dzīvojamai telpai mainās īpašnieks, īrnieku var izlikt tikai tiesas ceļā likumā paredzētajos gadījumos.

---

<sup>23</sup> Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri // „Tieslietu ministrijas Vēstnesis”, 1934, Nr.7/8, 177.lpp.

<sup>24</sup> Lapsa Jānis. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. – Jurista Vārds. 02.01.2007. Nr. 1 (454).

Pašvaldībām ir pienākums palīdzēt ģimī, kurš tiek izlikts no dzīvojamās telpas tikai tad, ja ģimē ir maznodrošināts un, ja viņš vai nu ir sasniedzis pensijas vecumu, vai ir darbspējīgs invaliditātes dēļ, vai arī ar viņu kopā dzīvo un viņa apgādībā ir vismaz viens nepilngadīgs bērns, aizgādībā esoša persona vai maznodrošināta pensijas vecumu sasniegusi persona, vai arī maznodrošināta persona, kura ir darbspējīga invaliditātes dēļ.<sup>25</sup> Turklāt ir vēl viens nosacījums – pašvaldība palīdzību sniedz tad, ja izlikšana notiek, pamatojoties uz vienu no šādiem gadījumiem:

- 1) saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>2</sup> pantu - dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana, ja ģimē ir parādā īres maksu un maksu par pamatpakalpojumiem;
- 2) saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28.<sup>4</sup> pantu - dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšana sakarā ar mājas (dzīvojamās telpas) kapitālo remontu.

„Bāriņtiesu pienākums ir uzraudzīt, lai ģimē apgādībā esošie nepilngadīgie bērni un aizgādībā esošās personas, kuras, pamatojoties uz tiesas spriedumu, tiek izliktas no dzīvojamās telpas, pirms izlikšanas tiktu nodrošinātas ar dzīvošanai derīgu dzīvojamo telpu”.<sup>26</sup> Tātad bāriņtiesas nodrošina dzīvojamo platību tikai nepilngadīgos bērnus un aizgādībā esošās personas, bet ne citas personas.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 44. pants noteic, ka „personas, kas patvarīgi — bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas — aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām”.

Rezumējot secināms, ka ne ģimē, ne personas, kas patvarīgi aizņēmušas dzīvojamās telpas, nedrīkst izlikt no tām bez attiecīga spēkā esoša tiesas sprieduma.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” XIV nodaļa ar nosaukumu „Īres valdes” 46. panta pirmā daļā noteic, ka „pašvaldība ar domes lēmumu var izveidot īres valdes, kuras veic šajā likumā noteiktās funkcijas”. Funkciju loks ir neierobežots, jo likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 48. panta 3. punkts noteic, ka īres valde var „veikt citas attiecīgās pašvaldības izdotajos saistošajos noteikumos minētās funkcijas”. Tātad īres valde, iespējams, varētu būt tā institūcija, kura uzturētu īres līgumu reģistru, ja tāds tiktu izveidots. Šajā gadījumā attiecīgajai pašvaldībai šādas funkcijas būtu jānosaka saistošajos noteikumos. Tomēr jāņem vērā tas, ka šobrīd īres valde, kas ir izveidota atbilstoši likuma prasībām, ir tikai vienā Latvijas pilsētā – Rīgā. Tāpēc īres valdes izveidošana citās Latvijas pilsētās būtu ļoti apjomīgs darbs, kas aizņemtu ievērojamu laiku un galu galā ir atkarīgs no pašvaldības ieskatiem. Šī pētījuma nākamajās nodaļās tiks izskaidrots, kāpēc zemesgrāmatām paralēla īres līgumu reģistra izveide visdrīzāk nebūtu lietderīga.

<sup>25</sup> Likums „Par dzīvojamo telpu īri”. 36.<sup>1</sup> pants. – Pieņemts 16.02.1993. Stājies spēkā 01.04.1993. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 29.04.1993. Nr. 19.

<sup>26</sup> Likums „Par dzīvojamo telpu īri”. 36.<sup>2</sup> pants. – Pieņemts 16.02.1993. Stājies spēkā 01.04.1993. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 29.04.1993. Nr. 19.



#### **1.4. Tiesu izpildītāju likums**

Tiesu izpildītāju likuma 73. panta pirmās daļas 4. punkts noteic, ka zvērinātam tiesu izpildītājam ir pienākums veikt amata darbības, lai izpildītu tiesas nolēmumus par ievēšanu valdījumā.<sup>27</sup> Šī likuma 33. – 39. pantā noteiktas normas par zvērinātu tiesu izpildītāju un viņu palīgu civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu. Cita starpā 34. pants nosaka:

„Zvērināta tiesu izpildītāja profesionālās darbības riska apdrošināšana nodrošina prasījumus, kas var rasties sakarā ar viņa profesionālo darbību un viņa palīga darbību”.

Tātad, ja zvērināts tiesu izpildītājs ar savu darbību nodara kādai personai zaudējumus, tad atlīdzību, pamatojoties uz aizskartās personas prasību var izmaksāt attiecīgā apdrošināšanas sabiedrība.

#### **1.5. Nacionālās drošības likums**

Nacionālās drošības likuma 17. panta 1. punkts noteic, ka „pašvaldības nodrošina sabiedrisko kārtību attiecīgās pašvaldības administratīvajā teritorijā”.<sup>28</sup>

#### **1.6. Likums „Par pašvaldībām”**

Likuma „Par pašvaldībām” 15. panta pirmās daļas 12. punkts cita starpā nosaka pašvaldībām šādas autonomās funkcijas: „piedalīties sabiedriskās kārtības nodrošināšanā”.<sup>29</sup> Šo funkciju īsteno pašvaldības policija.

#### **1.7. Likums „Par policiju”**

Likuma „Par policiju” 1. pants nosaka:

„Policija ir apbruņota militarizēta valsts vai pašvaldības institūcija, kuras pienākums ir aizsargāt personu dzīvību, veselību, tiesības un brīvības, īpašumu, sabiedrības un valsts intereses no noziedzīgiem un citiem prettiesiskiem apdraudējumiem”.

Tātad policijai ir pienākums aizsargāt arī fizisko personu tiesības uz mājokļa neaizskaramību un tiesības uz īpašumu. Likuma „Par policiju” 3. panta pirmā daļa nosaka:

„Policijas uzdevumi ir:  
— garantēt personu un sabiedrības drošību;

<sup>27</sup> Tiesu izpildītāju likums. – Pieņemts 24.10.2002. Stājies spēkā 01.01.2003. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 13.11.2002. Nr. 165 (2740).

<sup>28</sup> Nacionālās drošības likums. – Pieņemts: 14.10.2000. Publicēts „Latvijas Vēstnesī” 29.12.2000. Nr. 473/476 (2384/2387). Spēkā no: 12.01.2001.

<sup>29</sup> Likums „Par pašvaldībām”. – Pieņemts: 19.05.1994. Publicēts „Latvijas Vēstnesī” 24.05.1994. Nr. 61 (192). Spēkā no: 09.06.1994.

- novērst noziedzīgus nodarījumus un citus likumpārkāpumus;
- atklāt noziedzīgus nodarījumus, meklēt personas, kas izdarījušas noziedzīgus nodarījumus;
- likumā paredzētajā kārtībā sniegt palīdzību iestādēm, privātpersonām un personu apvienībām to tiesību aizsardzībā un ar likumu noteikto pienākumu realizācijā;
- savas kompetences ietvaros izpildīt administratīvos sodus un kriminālsodus.”

Tas nozīmē, ka pašreizējie policijas uzdevumi dod tiesības personām paļauties uz to, ka, aicinot policiju palīgā uz notikuma vietu, policija būs pietiekami ziņoša un atsaucīga, lai atklātu noziedzīgus nodarījumus, tai skaitā patvarību un personas dzīvokļa neaizskaramības pārkāpumus. Likuma „Par policiju” 5. pantā ar nosaukumu „Policijas darba organizācijas un darbības principi” pirmajā daļā ir noteikts: „Policijas darbība tiek organizēta, ievērojot likumību, humānismu, cilvēka tiesības, sociālo taisnīgumu, atklātumu, vienvadību un balstoties uz iedzīvotāju palīdzību.” Attiecīgi, secināms, ka policijai jāievēro arī cilvēka tiesības, tai skaitā cilvēka tiesību aktuālā interpretācija, kāda izteikta Eiropas Cilvēktiesību tiesas praksē un Latvijas tiesu praksē.

Likuma „Par policiju” 19. panta pirmā daļa noteic, ka „pašvaldības var izveidot pašvaldības policiju”.<sup>30</sup>

## **1.8. Krimināllikums**

Krimināllikuma<sup>31</sup> 143. pants nosaka atbildību par personas dzīvokļa neaizskaramības pārkāpšanu:

- „(1) Par nelikumīgu iekļūšanu dzīvoklī pret tajā dzīvojošās personas gribu - soda ar brīvības atņemšanu uz laiku līdz diviem gadiem vai ar arestu, vai ar piespiedu darbu, vai ar naudas sodu līdz četrdesmit minimālajām mēnešalgām.
- (2) Par tādām pašām darbībām, lietojot vardarbību, draudus vai patvaļīgi piesavinoties valsts amatpersonas nosaukumu, - soda ar brīvības atņemšanu uz laiku līdz četriem gadiem vai ar piespiedu darbu, vai ar naudas sodu līdz astoņdesmit minimālajām mēnešalgām.”

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Krimināltiesisko zinātņu katedras vadītāja, profesore Valentija Liholaja skaidro: „Krimināllikuma 143. panta dispozīcija interpretējama tādējādi, ka tajā ietvertais saturs attiecināms uz cietušo – personu, kura šajā dzīvoklī dzīvo saskaņā ar spēkā esošu īres vai apakšīres līgumu, tā arī uz personu laikā, kad šāda līguma termiņš ir beidzies vai pārtraukts, jo izīrētāja, īrnieka un apakšīrnieka tiesības un rīcība tādos gadījumos strikti noteikta likumā, nepieļaujot kādu patvaļīgu rīcību, nelikumīgi iekļūstot

<sup>30</sup> Likums „Par policiju”. – Pieņemts: 04.06.1991. Publicēts „Ziņotājs” 24.09.1992. Nr. 37. Spēkā no: 04.06.1991.

<sup>31</sup> Krimināllikums. – Pieņemts 17.06.1998. Stājies spēkā 01.04.1999. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 08.07.1998. Nr. 199/200 (1260/1261).

dzīvoklī, kur tajā laikā dzīvo cita persona. Tas pats attiecināms arī uz personām, kuras patvaļīgi aizņēmušas dzīvojamo platību, jo viņu izlikšana tāpat pieļaujama tikai tiesas ceļā. Pieļaujot patvaļīgu rīcību, kas saistīta ar iekļūšanu dzīvojamā telpā, kurā dzīvo cita persona, tiek apdraudētas tās ar likumu aizsargātās tiesības un intereses aizstāvēt sevi taisnīgā tiesā, kā tas izriet no LR Augstākās tiesas Senāta Krimināllietu departamenta 2006. gada 19. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKK 01-231/06. Te gan jāpiebilst, ka KL 143. panta pirmajā daļā ietvertais noziedzīgais nodarījums klasificēts kā kriminālpārkāpums, par kura mēģinājumu saskaņā ar KL 15. panta sesto daļu persona nav saucama pie kriminālatbildības.”<sup>32</sup>

Krimināllikuma 279. pants nosaka atbildību par patvarību:

„(1) Par kādas darbības izdarīšanu patvaļīgi, apejot normatīvajā aktā noteikto kārtību, ja šīs darbības tiesiskumu apstrīd valsts vai pašvaldības iestāde vai cita persona un ja šīs darbības rezultātā radīts būtisks kaitējums, - soda ar brīvības atņemšanu uz laiku līdz vienam gadam vai ar arestu, vai ar piespiedu darbu, vai ar naudas sodu līdz piecdesmit minimālajām mēnešalgām.

(2) Par tādām pašām darbībām, ja tās izdarītas atkārtoti vai ja tās izdarījusi personu grupa pēc iepriekšējas vienošanās, vai ja tās saistītas ar vardarbību vai vardarbības piedraudējumu, vai ja tās nodarījušas zaudējumus lielā apmērā, - soda ar brīvības atņemšanu uz laiku līdz pieciem gadiem vai ar arestu, vai ar naudas sodu līdz simt minimālajām mēnešalgām.

(3) Par tādām pašām darbībām, ja tās saistītas ar ieroča vai sprāgstošu vielu lietošanu, - soda ar brīvības atņemšanu uz laiku līdz astoņiem gadiem.”

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Krimināltiesisko zinātņu katedras vadītāja, profesore Valentija Liholaja skaidro: „Ja persona, kas patvaļīgi iekļuvusi citas personas apdzīvojamā platībā pret tās gribu, ar savu rīcību radījusi būtisku kaitējumu, apspriežams jautājums par tās saukšanu pie atbildības par KL 279. pantā paredzēto patvarību, ja konstatējami panta pirmajā daļā ietvertie nosacījumi – 1) darbība izdarīta patvaļīgi, apejot normatīvajā aktā noteikto kārtību (šajā gadījumā jautājuma risināšana tiesas ceļā); 2) šīs darbības tiesiskumu apstrīd persona, kura apdzīvo šo platību; 3) šīs darbības rezultātā radīts būtisks kaitējums, kura kritēriji noteikti likuma „Par Krimināllikuma spēkā stāšanās un piemērošanas kārtību” 23. pantā. Te gan jānorāda, ka LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006. gada 27. oktobra spriedumā lietā Nr. SKA-303 par patvarības izpratni paudis citādu viedokli, kas [...] ir diskutējams un ir pretrunā ar krimināltiesību teorijas atziņām un tiesu praksi.”<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Krimināltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 16. novembra atbildes vēstule Nr. 2020-V10-14 Latvijas Republikas Tiesībsarga biroja Pilsonisko un politisko tiesību nodaļas vadītājam Inetai Piļānei.

<sup>33</sup> Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Krimināltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 16. novembra atbildes vēstule Nr. 2020-V10-14 Latvijas Republikas Tiesībsarga biroja Pilsonisko un politisko tiesību nodaļas vadītājam Inetai Piļānei.

Secināms, ka zvērināti tiesu izpildītāji, bijušie īpašnieki, jaunie īpašnieki vai jebkuras citas personas, kas, izliekot no mājokļa īrniekus pret to gribu laikā, kad notiek ievēšana valdījumā, vai vispār īrniekus bez spēkā esoša tiesas sprieduma, turklāt izsakot draudus, nodarot personām būtisku kaitējumu un sabojājot īrnieku mantas, paveic noziedzīgu nodarījumu. Krimināllikuma 143. panta gadījumā tas ir noziedzīgs nodarījums pret personas pamattiesībām un pamatbrīvībām. Krimināllikuma 269. panta gadījumā tas ir noziedzīgs nodarījums pret pārvaldības kārtību. Iesniegumu policijai ar lūgumu uzsākt kriminālprocesu var jebkura persona, kuras rīcībā ir ziņas par šādu gadījumu. Tāpat arī policija, ja zvērināts tiesu izpildītājs ir to pieaicinājis, lai izliktu personu no telpām izvešanas valdījumā procesā, lai gan personas vārds nav minēts tiesas spriedumā, var pēc savas iniciatīvas uzsākt kriminālprocesu par patvarību.

### **1.9. Rīgas pilsētas pašvaldības Ētikas kodekss**

Rīgas pilsētas pašvaldības Ētikas kodeksa 2.1. punktā noteikts, ka, lai sasniegtu amata mērķus, Rīgas pilsētas pašvaldības darbinieki un amatpersonas ievēro šādus ētikas pamatprincipus:

„1.1. taisnīgumu;

2.1.2. atbildīgumu;

2.1.3. objektivitāti un neatkarību;

2.1.4. atklātību;

2.1.5. godīgumu;

2.1.6. profesionalitāti.”<sup>34</sup>

### **1.9. Rīgas pašvaldības policijas nolikums**

Rīgas pašvaldības policijas nolikuma<sup>35</sup> 2.1.1. un 2.1.2. punkts noteic, ka pašvaldības policijas galvenie uzdevumi Rīgas administratīvajā teritorijā ir „2.1.1. nodrošināt personu un sabiedrības drošību; [un] 2.1.2. novērst administratīvos pārkāpumus un citus likumpārkāpumus”.

Rīgas pašvaldības policijas nolikuma 2.2.1. un 2.2.2. punkts noteic, ka:

„2.2.1. atbilstoši savai kompetencei kontrolēt, kā tiek ievēroti Latvijas Republikas likumi, Latvijas Republikas Ministru kabineta noteikumi un Rīgas domes saistošie noteikumi, par kuru pārkāpšanu paredzēta administratīvā atbildība, atbilstoši savai

---

<sup>34</sup> Rīgas pilsētas pašvaldības Ētikas kodekss. – Pieņemts Rīgas domē. Apstiprināts ar 12.05.2009. lēmumu Nr. 5093. Pieejams: [https://www.riga.lv/LV/Channels/Riga\\_Municipality/etikas\\_kodekss/default.htm](https://www.riga.lv/LV/Channels/Riga_Municipality/etikas_kodekss/default.htm) (aplūkots 02.11.2012.)

<sup>35</sup> Rīgas pašvaldības policijas nolikums. – Rīgas domes 01.07.2003. nolikums Nr. 75. Pieejams: [http://rpp.riga.lv/images/stories/Par\\_RPP/Normativi/RPPnolikums.pdf](http://rpp.riga.lv/images/stories/Par_RPP/Normativi/RPPnolikums.pdf) (aplūkots: 02.11.2012.)

kompetencei uzlikt naudas sodus par šo noteikumu pārkāpšanu un piedzīt tos, kā arī nepieciešamības gadījumā nosūtīt lēmumus piespiedu izpildei;

2.2.2. atbilstoši savai kompetencei novērst un pārtraukt sabiedriskās kārtības pārkāpumus; ja ar Pašvaldības policijas spēkiem pārkāpumus novērst vai pārtraukt nav iespējams, piedalīties pārkāpumu novēršanā vai pārtraukšanā sadarbībā ar Valsts policiju;

2.2.3. veikt preventīvus pasākumus likumpārkāpumu novēršanai; ja ar Pašvaldības policijas spēkiem nav iespējams novērst likumpārkāpumu veicinošos apstākļus, informēt par tiem attiecīgās kompetentās institūcijas un sadarboties ar tām šo apstākļu novēršanā;”

## 2. Īss situācijas atspoguļojums par ieviešanas valdījumā problemātiku Latvijā

### 2.1. Īrnieku un īpašnieku nostājas atspoguļojums

Latvijas Republikas Tiesībsargs regulāri saņem sūdzības no fiziskām personām par jautājumiem, kas saistīti ar ieviešanas valdījumā procesu. Sūdzības iespējams sadalīt divās grupās:

- 1) sūdzības no dzīvojamo telpu īrniekiem, kuriem pārkāptas cilvēktiesības uz mājokļa neaizskaramību;
- 2) sūdzības no dzīvojamo telpu īpašniekiem, kuriem pārkāptas tiesības uz īpašumu.

Dzīvojamo telpu īrnieki sūdzas par šādām situācijām:

- 1.1) Īres līgums noslēgts ar dzīvokļa īpašnieku. Pēc īpašuma tiesību pārejas citai personai, jaunais īpašnieks bez īrnieka piekrišanas izliek no dzīvokļa īrnieka mantas, nomaina dzīvokļa atslēgas un neielaiž dzīvoklī īrnieku;<sup>36</sup>
- 1.2) Īres līgums noslēgts ar dzīvokļa īpašnieku, kurš pats vēlas lietot dzīvokli. Īpašnieks noslēdz Īres līgumu vēl ar citu īrnieku (vai personām, kuru mērķis vienkārši ir kaitēt sākotnējā īrnieka interesēm), kurš uzsāk dzīvot tajā pašā dzīvoklī un ar savām darbībām un uzvedību padara neiespējamu dzīvokļa lietošanu sākotnējam īrniekam, kurš ir spiests pats aiziet no dzīvokļa;
- 1.3) Īres līgums ir noslēgts ar dzīvokļa īpašnieku. Pēc īpašuma tiesību pārejas citai personai, zvērināts tiesu izpildītājs veic jaunā īpašnieka ieviešanu valdījumā, izliekot īrnieku un tā mantas no dzīvokļa, šajā procesā nepieaicinot īrnieku;<sup>37</sup>
- 1.4) policija nepalīdz atrisināt situāciju, kad notiek īrnieka izlikšana no telpām. Proti, policija vai nu vispār neierodas pēc lūguma palīdzēt, vai arī sniedz atbildi, ka strīds risināms civiltiesiskā kārtībā. Tāpat policija mēdz pārkvalificēt patvarību vai dzīvokļa neaizskaramības pārkāpšanu par zādzību, jo zādzības lietās policijai ir lielāka pieredze par to, kā process būtu virzāms un kādi pierādījumi liecina par noziedzīga nodarījuma sastāvu;<sup>38</sup>
- 1.5) tiesu izpildītāji ieviešanas valdījumā procesā izliek īrniekus no dzīvojamām telpām, neraugoties uz spēkā esošiem Īres līgumiem;
- 1.6) dzīvokļa īrnieks nav informēts par dzīvokļa īpašuma tiesību pāreju citai personai, tai skaitā par dzīvokļa pārdošanu izsolē. Lai gan izsoles gadījumā, ko organizē zvērināts tiesu izpildītājs, tiek publicēts sludinājums „Latvijas Vēstnesī”, tomēr faktiski ar šo laikrakstu iepazīstas tikai ļoti šauru personu loks. Attiecīgi, „Latvijas Vēstnesī” publicētas ziņas ir neefektīvi izziņotas un nenonāk līdz dzīvokļa īrniekiem;

<sup>36</sup> Poika Aleksandrs. Patvarīga izlikšana: būsim gudri un zināsim savas tiesības. – [www.pietiek.com](http://www.pietiek.com) 23.08.2011. (aplūkots 31.10.2012.)

<sup>37</sup> Tiesu izpildītājs noliedz, ka mēģināts no nama Mārtiņa ielā vardarbīgi padzīt īrniekus. – LETA, 04.11.2011.

<sup>38</sup> Poika Aleksandrs. Patvarīga izlikšana: būsim gudri un zināsim savas tiesības. – [www.pietiek.com](http://www.pietiek.com) 23.08.2011. (aplūkots 31.10.2012.)

- 1.7) lai gan īrnieki atsevišķos gadījumos izsaka dzīvokļa īpašniekam vēlmi reģistrēt īres līgumu zemesgrāmatā, lielākoties īpašnieki atsakās no šāda priekšlikuma. Attiecīgi, par īres līguma esamību nav iespējams informēt trešās personas, tai skaitā dzīvokļa jauno īpašnieku.

Dzīvojamo telpu īpašnieki sūdzas par šādām situācijām:

- 2.1) nav nekādu garantiju, ka iegādātajā dzīvoklī faktiski neatrodas īrnieki. Pērkot izsoles ceļā dzīvokli, iepriekš nav iespējams pārliecināties, ka dzīvoklī nedzīvo neviena persona. Šis risks, ka dzīvoklī varētu atrasties īrnieki vai arī personas bez jebkāda tiesiska pamata, attur potenciālos dzīvokļu pircējus piedalīties zvērinātu tiesu izpildītāju rīkotajās izsolēs. Šāds pirkums ir kā „kaķis maisā”. Ja dzīvoklis tiek pirkt ar mērķi tajā dzīvot, tad īrnieku esamība dzīvoklī padara neiespējamu šī mērķa sasniegšanu. Īpašnieki nav apmierināti ar to, ka viena un tā pati pirkuma maksa jāmaksā kā par dzīvokli, kurā dzīvo īrnieki, tā par dzīvokli, kurā īrnieku nav – tā nav godīga attieksme pret dzīvokļa pircēju un faktiski tā ir dzīvokļa pircēja mānīšana – neatklājot dzīvokļa īrnieku esamību;<sup>39</sup>
- 2.2) nav publisku reģistru, kurā varētu pārliecināties, ka dzīvoklī nedzīvo īrnieki un nav noslēgti īres līgumi. Lai gan Civillikuma 2126.pants noteic, ka īres līgumus iespējams reģistrēt zemesgrāmatā, tomēr praksē tas tiek darīts ļoti reti: „Ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešām personām”;
- 2.3) pat tajā gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks tiesas ceļā izliek no dzīvokļa tajā dzīvojošos īrniekus vai personas, kuras uzturas dzīvoklī bez jebkāda tiesiska pamata, nav garantijas, ka izlikšanas brīdī dzīvoklī būs apmetušās jau citas, tiesas spriedumā nepieminētas personas;
- 2.4) tiesvedības process par īrnieku izlikšanu ir ļoti ilgs un tas finansiāli ir neizdevīgs īpašniekam, kurš grib izlikt dzīvoklī esošās personas, kuras tur uzturas bez jebkāda tiesiska pamata.<sup>40</sup>

Attiecīgi secināms, ka neapmierinātību ar esošo tiesisko situāciju pauž kā dzīvokļu īrnieki, tā īpašnieki. Neapmierinātība ir vērsta pret zvērinātu tiesu izpildītāju rīcību, policijas rīcību un bezdarbību, kā arī pret situāciju, kurā nepastāv tiesiskā palāvēība.

## 2.2. Rīgas pilsētas Īres valdes nostājas atspoguļojums

Rīgas pilsētas Īres valde ir tā Latvijas galvaspilsētas institūcija, kas ikdienā saņem sūdzības un lūgumus palīdzēt jautājumos, kas skar īrnieku un izīrētāju attiecības. Cita starpā Īres valde saņem arī sūdzības par tiesu izpildītāju rīcību, ievēdot valdījumā jaunus īpašniekus. Īres

<sup>39</sup> Ģimene izsolē nopērk dzīvokli ar iemītniekiem. – [www.financenet.lv](http://www.financenet.lv), 06.05.2011. (aplūkots 31.10.2012.). Skat. arī: Vincevs Aivis. Ja nedod atslēgu, ierodas policija. 19.01.2012. (aplūkots 31.10.2012.).

<sup>40</sup> Lūse Lolita. Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi. – Latvijas Vēstnesis. 25.05.2011.

valde ir rakstiski sniegusi savus ieteikumus Zvērinātu tiesu izpildītāju padomei par kārtību, kādā būtu veicama ievēšana valdījumā. Tāpat Īres valde ir aicinājusi Zvērinātu tiesu izpildītāju padomi vienmēr sazināties ar Īres valdi pa visiem gadījumiem, kad nepieciešams padoms vai viedoklis par labāko risinājumu, kā būtu veicama ievēšana valdījumā un mājoklī esošo personu izlikšana. Tomēr vairāku gadu gaitā Īres valdes ir saņēmusi tikai dažus jautājumus no zvērinātiem tiesu izpildītājiem. Turklāt arī pēc viedokļa izteikšanas zvērinātiem tiesu izpildītājiem par ievēšanas valdījumā kārtību, ir bijuši gadījumi, kad tiesu izpildītāji rīkojas pretēji ieteikumam un pretēji normatīvo aktu prasībām, izliekot no mājokļa īrniekus, par kuru izlikšanu nav spēkā stājies tiesas spriedums. Īres valde ir vairākkārtīgi rakstiski informējusi Valsts policiju par to, kā pareizi būtu veicama ievēšana valdījumā un sadarbība ar zvērinātiem tiesu izpildītājiem. Tomēr Valsts policijas atbilde atsaucas uz to, ka ievēšanu valdījumā un īrnieku izlikšanu veic zvērināti tiesu izpildītāji, nevis policija. Attiecīgi, atbildība par nepareizi veiktu ievēšanu valdījumā vai nepamatotu īrnieku izlikšanu ir jāuzņemas zvērinātiem tiesu izpildītājiem, nevis policijai. Savukārt policijai aktīvāk jāierosina krimināllietas par dzīvokļa neaizskaramības pārkāpšanu un patvarību.

### **2.3. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes nostājas atspoguļojums**

Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomei ir zināms par to, kā pareizi īstenojama ievēšana valdījumā un tā informē zvērinātus tiesu izpildītājus par veidu, kā šīs darbības pareizi veicamas un kāds ir pilnvaru apjoms, ievēdot nekustamā īpašuma ieguvējus valdījumā. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome ir sniegusi Latvijas Republikas Tiesībsargam informāciju par to, kādas tiesu normas ievērojamas ievēšanas valdījumā procesā.<sup>41</sup> Tāpat arī Zvērinātu tiesu izpildītāju padome ir pieņēmusi lēmumus par disciplinārlietu ierosināšanu pret tiesu izpildītājiem gadījumos, kad tie nepareizi veikuši ievēšanu valdījumā.<sup>42</sup> Tomēr līdzšinējās darbības nav bijušas tik efektīvas, lai pilnībā izskaustu zvērinātu tiesu izpildītāju rīcības nepareizību. Tā rezultātā joprojām turpinās nepareiza ievēšana valdījumā, izliekot no dzīvojamām telpām īrniekus, par kuru izlikšanu nav spēkā stājies tiesas spriedums.

Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome norāda, ka „gadījumos, kad nekustamā īpašuma īpašnieks savlaicīgi nav informējis par attiecībā uz īpašumu noslēgtajiem īres līgumiem, tiek aizskartas arī to personu tiesības, kas šo īpašumu iegādājušās izolē. Piemēram, persona ir piedalījies izolē, lai iegādātos dzīvokli savai ģimenei. Ja zemesgrāmatā nekādi apgrūtinājumi ar īres tiesībām nav reģistrēti un izolāmā dzīvokļa īpašnieks nav ziņojis, ka dzīvoklis ir izīrēts, nosolītājs ir tiesīgs paļauties, ka parādnieks pēc dzīvokļa pārdošanas izolē to atbrīvos un tas būs pieejams lietošanai jaunajam īpašniekam. Šī paļāvība tiek

---

<sup>41</sup> Piemēram, Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 23. decembra vēstule Nr. 1024/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par informācijas sniegšanu”; Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2010. gada 5. oktobra vēstule Nr. 791/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par viedokļa sniegšanu”.

<sup>42</sup> Piemēram, Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 22. decembra lēmums Nr. 66 „Par disciplinārlietas ierosināšanu pret [...] apgabaltiesas iecirkņa Nr. [...] zvērinātu tiesu izpildītāju [...]”.



sagrauta tajos gadījumos, kad, veicot ievēšanu valdījumā, tiek konstatēts, ka dzīvoklī dzīvo ģimene.”<sup>43</sup>

Tāpat Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome ir konstatējusi dzīvoklī dzīvojošo personu un dzīvokļa iepriekšējā īpašnieka negodprātīgu rīcību, noslēdzot fiktīvus īres līgumus. „Zvērināti tiesu izpildītāji, veicot ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā, aizvien biežāk sastopas ar situācijām, kad viņiem tiek uzrādīti īres līgumi, par kuru tiesiskumu rodas pamatotas šaubas. [...] Šādi gadījumi vedina domāt, ka īres līgumi ir noslēgti fiktīvi un ar atpakaļejošu datumu, lai kavētu atsavinātā īpašuma nonākšanu jaunā īpašnieka valdījumā un pēc iespējas ilgāk saglabātu to iepriekšējā īpašnieka lietošanā.”<sup>44</sup>

Gadījumos, kad zvērināts tiesu izpildītājs, veicot ievēšanu valdījumā, konstatē parādniekam vai viņa ģimenes locekļiem nepiederošu personu klātesamību dzīvoklī, zvērināts tiesu izpildītājs nedrīkst tās izlikt no telpām. „Zvērinātu tiesu izpildītāju kompetencē nav vērtēt īres līgumu spēkā esamību, bet, pastāvot pamatotām aizdomām par nepatiesu ziņu sniegšanu attiecībā uz noslēgto īres līgumu vai īres līguma noslēgšanas datumu, atbilstoši Tiesu izpildītāja likuma 77. pantam zvērināts tiesu izpildītājs var iesniegt iesniegumu prokuroram kriminālprocesa ierosināšanai.”<sup>45</sup>

Zvērinātu tiesu izpildītāju padome norāda, ka „tiek pieņemts, ka personas, kas atrodas parādnieka jeb nekustamā īpašuma bijušā īpašnieka īpašumā, to dara ar parādnieka ziņu. Maz ticams, ka īpašnieks nav informēts un neinteresējas, kas un uz kāda pamata lieto viņam piederošu [...] nekustamo īpašumu. No minētā izriet, ka no parādnieka jeb personas, kuru tiesa norādījusi izpildu dokumentā par ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā kā parādnieku, ir atkarīgs, vai citas personas, kuras lieto vai dzīvo nekustamajā īpašumā, būs informētas par īpašuma īpašnieku maiņu un ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā.”<sup>46</sup> Tomēr šāda prezumpcija – „nekustamā īpašuma bijušais īpašnieks zina par nekustamajā īpašumā esošajām personām” – nedod tiesības izlikt bez tiesas sprieduma ne ģimenes, ne personas, kas īpašumā uzturas bez jebkāda tiesiska pamata. Izliekot personas no dzīvojamām telpām bez tiesas sprieduma, tiek pārkāptas šo personu cilvēktiesības uz mājokļa neaizskaramību.

Zvērinātu tiesu izpildītāju padome ir rosinājusi noteikt normatīvajos aktos, ka īpašuma piespiedu atsavināšanas gadījumos attiecībā uz jauno īpašnieku spēkā ir tikai tie īres līgumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā. Proti, tādi, kuriem piešķirta publiska ticamība un par kuru esību var uzzināt jebkura persona, kas vēlas piedalīties attiecīgā īpašuma izsolē. Tādējādi, no

<sup>43</sup> Piemēram, Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 23. decembra vēstule Nr. 1024/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par informācijas sniegšanu”.

<sup>44</sup> Piemēram, Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 23. decembra vēstule Nr. 1024/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par informācijas sniegšanu”.

<sup>45</sup> Piemēram, Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 23. decembra vēstule Nr. 1024/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par informācijas sniegšanu”.

<sup>46</sup> Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2010. gada 5. oktobra vēstule Nr. 791/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par viedokļa sniegšanu”.

vienas puses, savlaicīgi un pilnvērtīgi tiktu nodrošinātas īrnieku tiesības, un, no otras puses, ieguvēji tiktu aizsargāti pret izolīto īpašumu iepriekšējo īpašnieku iespējamām ļaunprātībām.”<sup>47</sup>

Tomēr jāteic, ka nav tādu tiesisko līdzekļu, kā nodrošināt, lai visi īres līgumi tiktu reģistrēti zemesgrāmatā. Realitātē jāreķinās ar:

- 1) īres līgumiem, kas noslēgti pretēji zemesgrāmatā ierakstītam aizliegumam apgrūtināt nekustamo īpašumu ar lietu tiesībām;
- 2) īres līgumiem, kur izīrētājs nevēlas reģistrēt īres līgumu, lai nepubliskotu ienākumu esamību īres maksas veidā;
- 3) mutiskiem īres līgumiem.

Šādi zemesgrāmatā neregistrēti īres līgumi nedrīkstētu radīt negatīvas sekas īrniekiem un viņu cilvēktiesībām uz mājokļa neaizskaramību. Vēl viens arguments, kāpēc nav atbalstāms priekšlikums par tikai tādu īres līgumu atzīšanu, kas reģistrēti zemesgrāmatā, ir diskriminējoša attieksme starp īrniekiem, kuri bez zemesgrāmatā reģistrēta īres līguma dzīvo piespiedu izsolē pārdotā mājoklī un citā mājoklī. Visiem īrniekiem piemērojamas vienādas tiesību normas un cilvēktiesību aizsardzība. Tāpēc, lai neierobežotu cilvēktiesības uz mājokļa neaizskaramību, jāizvēlas citi, saudzīgāki paņēmieni. Piemēram, zvērināti tiesu izpildītāji, gatavojot nekustamo īpašumu pārdošanai izsolē, varētu veikt apjomīgākas, aktīvākas darbības, lai noskaidrotu nekustamā īpašuma juridisko stāvokli, tai skaitā īrnieku esamību konkrētajā īpašumā. Šādas aktīvas darbības, piemēram, īpašuma apsekošana, informācijas izprasīšana no attiecīgā īpašuma apsaimniekošanas sabiedrības vai namu pārvaldes, informācijas izprasīšana no iepriekšējā īpašnieka, varētu sniegt pilnīgāku informāciju par pārdodama īpašuma juridisko stāvokli un, attiecīgi, tā vērtību. Šāda rīcība būtu godīga kā pret dzīvokļa potenciālo pircēju, tā arī pret mājoklī esošajām personām, kurām ir tiesības uz mājokļa neaizskaramību.

#### **2.4. Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas nostājas atspoguļojums**

Latvijas Republikas Tieslietu ministrija pirms dažiem gadiem bija izstrādājusi likumprojektu „Grozījumi Civilprocesa likumā” (Nr. 1681/Lp9), kas paredzēja Civilprocesa likuma 620.-5. pantu papildināt ar ceturto daļu, „nosakot, ka tiesu izpildītājs ievešanu valdījumā neveic, ja nekustamais īpašums ir nodots trešajai personai īrē ar līgumu, kas paziņots tiesu izpildītājam (601. panta ceturtā daļa), vai īrē vai nomā ar līgumu, kas ierakstīts zemesgrāmatā pirms tiesu izpildītāja piedziņas atzīmes reģistrēšanas. Tāpat likumprojektā ietvertie grozījumi paredzēja izteikt Civilprocesa likuma 620.-8. pantu jaunā redakcijā, paredzot, ka īrnieks, kura noslēgtais līgums par nekustamā īpašuma īri nav ierakstīts zemesgrāmatā un par šāda līguma esamību nav paziņots tiesu izpildītājam atbilstoši šī likuma 601. panta ceturtās daļas noteikumiem, ir tiesīgs vispārējā kārtībā celt prasību pret izīrētāju un nekustamā īpašuma ieguvēju par īres līguma atzīšanu un nostiprināšanu zemesgrāmatā,

---

<sup>47</sup> Piemēram, Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 23. decembra vēstule Nr. 1024/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par informācijas sniegšanu”.

vienlaicīgi lūdzot tiesu atlikt ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā (138. panta pirmās daļas 7. punkts).<sup>48</sup>

Papildus Tieslietu ministrijas darba grupa vienojas, ka ir nepieciešami grozījumi arī likumā „Par dzīvojamo telpu īri”, proti, tā 8. pantā nosakot, ka gadījumā, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, kas normatīvajos aktos, kas regulē tiesas sprieduma izpildi, nav noteikts citādi. Tieslietu ministrija ir izstrādājusi atbilstošu likumprojektu „Par dzīvojamo telpu īri” (Nr. 1689/Lp9).<sup>49, 50</sup>

Šāds Civilprocesa likuma grozījumu projekts ir atbalstāms ar nosacījumu, ka Civilprocesa likuma 620.-5. pants tiktu arī papildināts ar normu, ka tiesu izpildītājs efektīvi, atkārtoti, rakstiski un personīgi aicina visas personas, kas atrodas atsavināmajā nekustamajā īpašumā sniegt ziņas par īres līguma esamību. Ja šāds normas papildinājums netiek iestrādāts likumprojektā, rodas risks, ka gadījumos, ja parādnieks neatsaucas uz tiesu izpildītāja paziņojumu, labticīgs īrnieks nemaz neuzzina par pienākumu sniegt ziņas par īres līguma esamību. Tāpēc Civilprocesa likuma 74.-2. nodaļa papildināma ar normu, ka zvērināts tiesu izpildītājs nosūta paziņojumu visām personām, kas atrodas dzīvoklī. Tomēr arī šāda norma būs tikai daļējs risinājums, jo paziņojums var nesasniegt īrnieku, kas paziņojuma nosūtīšanas brīdī, neatrodas attiecīgajā nekustamajā īpašumā, bet, piemēram, ilgstoši uzturas citā dzīvesvietā. Tāpēc zvērinātam tiesu izpildītājam paziņojuma izsniegšana ir jāveic pēc iespējas efektīvāk un tiešāk, ne tikai izliekot paziņojumu pie nekustamā īpašuma (to var noplēst negodprātīgas personas), ne tikai nosūtot rakstisku aicinājumu uz nekustamo īpašumu visiem, kas tajā uzturas (to var iznīcināt negodprātīgs saņēmējs vai arī tas var pasta darbības dēļ nerasniegt adresātus), bet arī personīgi un vairākkārtīgi apsekojot nekustamo īpašumu un fiksējot faktu, kādas personas ir sastaptas nekustamajā īpašumā un kādu tiesisko pamatu tās ir norādījušas savai esamībai dzīvojamā telpā.

Savukārt ierosinātie grozījumi likumā „Par dzīvojamo telpu īri” nav atbalstāmi, jo godprātīgu īrnieku aizsardzības nolūkos ir saglabājama līdzšinējā 8. panta redakcija, proti, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši īres līgumi, kas noslēgti ar iepriekšējo īpašnieku.

---

<sup>48</sup> <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/0C81E7C78EA17A22C22576BA002F36D9?OpenDocument> (aplūkots 28.09.2010.)

<sup>49</sup> <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/3B5A6F7634BAB0E6C22576BF0034B32A?OpenDocument> (aplūkots 28.09.2010.)

<sup>50</sup> Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas 2010. gada 14. oktobra vēstule Nr. 1-17/4876 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par nekustamā īpašuma ieguvēja ievēšanu valdījumā”.

### 3. Analīze par ieviešanas valdījumā problemātiku Latvijas Republikas Satversmes 92., 96., un 105. panta tvērumā no īpašnieku un īrnieku tiesību viedokļa

Šajā nodaļā tiks veikta analīze par ieviešanas valdījumā problemātiku Latvijas Republikas Satversmes 92., 96., un 105. panta tvērumā no īpašnieku un īrnieku tiesību viedokļa.

Latvijas Republikas Satversmes<sup>51</sup> 92., 96. un 105. pants nosaka:

„92. Ikviens var aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses taisnīgā tiesā. Ikviens uzskatāms par nevainīgu, iekams viņa vaina nav atzīta saskaņā ar likumu. Nepamatota tiesību aizskārums gadījumā ikvienam ir tiesības uz atbilstīgu atlīdzinājumu. Ikvienam ir tiesības uz advokāta palīdzību.

96. Ikvienam ir tiesības uz privātās dzīves, mājokļa un korespondences neaizskaramību.

105. Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību”

Attiecībā uz Latvijas Republikas Satversmes 96. pantā nostiprināto cilvēka tiesību uz mājokļa neaizskaramību, Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir atzinusi, ka mājoklis parasti ir vieta – fiziski nosakāma platība, kur veidojas privātā un ģimenes dzīve.<sup>52</sup> Mājoklis tiek aizsargāts nevis kā personai piederošu lietu kopums, bet gan kā dabisks privātās dzīves īstenošanas materiāls ietvars. Mājokļa forma var būt dažāda; svarīgi, lai to vispār ir iespējams izmantot privātās dzīves veidošanai un, ja tā, tad lai šai vietai ir nozīmīga saistība ar personas privāto dzīvi.<sup>53</sup> Ne vienmēr iespējams precīzi norobežot personas profesionālo un komercdarbību no personas privātās dzīves sfēras. It īpaši tas attiecināms uz personām, kuras nodarbojas ar t.s. brīvajām profesijām (piemēram, zvērināti advokāti).<sup>54</sup> Ievērojot šo apsvērumu, tiesības uz mājokļa aizsardzību bauda arī juridiskas personas.<sup>55</sup>

<sup>51</sup> Latvijas Republikas Satversme. – Pieņemta 15.02.1922. Stājās spēkā 07.11.1922. Publicēta „Latvijas Vēstnesis” 01.07.1993. Nr. 43.

<sup>52</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā *Bensaid v. the United Kingdom*. 44599/98, 06.02.2001. 46. – 47. punkts.

<sup>53</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā. (96. panta komentāra autori: Edvīns Danovskis, Māris Ruķers, Inese Lībiņa-Egner) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011. – 263. lpp.

<sup>54</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā *Niemietz v. Germany*. 13710/88, 16.12.1992. 29. – 31. punkts.

<sup>55</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesas spriedums lietā *Société Colas est and others v. France*. 37971/97, 16.04.2002. 41. punkts.

„Vienas personas tiesības uz mājokļa neaizskaramību var konfliktēt ar citas personas līdzīgām tiesībām vai īpašuma tiesībām. Tā, piemēram, Satversmes 96. pants uzliek valstij pienākumu nodrošināt, lai dzīvokļa īrnieka mājokli respektētu arī izīrētājs un to patvaļīgi neaizskartu. Satversmes 96. pants nenosaka, ar kādiem līdzekļiem valsts var samērot īrnieka un izīrētāja tiesības, nedz arī, kurām no šīm tiesībām dodama priekšroka. Šādos gadījumos valsts ar citu tiesību normu (parasti – civiltiesību) palīdzību, nosaka, kuras personas tiesības ir vērtīgākas un tādēļ primāras.”<sup>56</sup>

---

<sup>56</sup> Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā. (96. panta komentāra autori: Edvīns Danovskis, Māris Ruķers, Inese Lībiņa-Egner) – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011. – 264. lpp.

#### 4. Informācijas apkopojums par ārvalstu pieredzi

Apzinot ārvalstu pieredzi procedūrā par ievēšanu valdījumā, atbildes uz anketas jautājumiem <sup>57</sup> tika saņemtas no Beļģijas un Zviedrijas tiesu izpildītājiem.

Beļģijā, ja, mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam, īpašumā turpina dzīvot īrnieki, darījuma dalībnieki vienojas par īpašuma atbrīvošanu noteiktā termiņā. Šādu vienošanos var izpildīt tiesu izpildītājs. Ja atsavināšanas līgumā īpašuma atbrīvošana nav paredzēta, tas jā dara jaunajam īpašniekam atsevišķā tiesvedībā. Beļģijā pastāv problēmas, interpretējot izpildu rakstus par īrnieku izlikšanu. Īrnieka tiesības turpināt dzīvot nekustamajā īpašumā arī pēc īpašuma tiesību maiņas, ir nosakāmas īres līgumā. Ja tādas tiesības nav noteiktas, īrnieku var izlikt. Ja nekustamajā īpašumā atrodas personas, kurām nav nekādu tiesību tajā atrasties, piemēram, skvoti, īpašnieks var prasīt īpašuma atbrīvošanu tiesas ceļā. Beļģijā nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums reģistrēt īres līgumu kompetentā reģistra iestādē pēc īpašuma atrašanās vietas, ja īpašums tiek reģistrēts kā dzīvesvieta (domicils). Tas noteikts 1991. gada 20. februāra likuma *betreffende de huishuur* 5bis pantā. Tādā gadījumā tiek saņemts atbrīvojums no nodokļa samaksas pienākuma saskaņā ar 2006. gada 27. decembra *Programmawet*. Citos īres gadījumos īres līguma reģistrēšanas pienākums ir abiem līdzējiem. Beļģijā nav atļauts izlikt īrnieku no nekustamā īpašuma bez tiesas nolēmuma. Izlikšana no nekustamā īpašuma vienmēr notiek policijas klātbūtnē. Izlikšanas procedūra ir noteikta Beļģijas Tiesu varas kodeksa 1344bis un nākamajos pantos. Policijas palīdzība ir noteikta Beļģijas Tiesu varas kodeksa 1504. pantā un 1992. gada 5. augusta likuma *op het politieambt* 3. pantā. Ja īres līgumā noteikts, ka nekustamais īpašums atbrīvojams līdz noteiktam datumam, tad pēc tā automātiski iespējams prasīt tiesu izpildītāja palīdzību, lai īpašumu atbrīvotu.

Čehijā, mainoties nekustamā īpašuma īpašniekam, iznomātājam ir atsevišķos gadījumos tiesības uzteikt īres līgumu, tomēr vispārējā norma noteic, ka īpašnieka maiņa neietekmē īrnieka tiesības turpināt īrēt dzīvojamo telpu. <sup>58</sup> Čehijā nepastāv īpašs īres līgumu reģistrs.

Igaunijā, ja nekustamo īpašumu pārdod tiesu izpildītāja organizētā izsolē, fizisku personu no dzīvojamās telpas var izlikt uz diviem pamatiem: vai no tiesas nolēmuma par konkrētu personu izlikšanu, vai arī tiesu izpildītāja izsoles protokola. <sup>59</sup> Igaunijā tāpat kā Latvijā īres līgums turpina būt spēkā arī pēc īpašnieka maiņas. Tomēr Igaunijā jaunajam īpašniekam ir tiesības izbeigt īres līgumu trīs mēnešu laikā, ja tam pašam nav citas dzīvesvietas. Īres

---

<sup>57</sup> Anketas paraugs pievienots šī pētījuma pielikumā Nr. 1.

<sup>58</sup> Čehijas Civilt kodeksa 380. panta 3. punkts. Piezīme: no 2014. gada Čehijā stāsies spēkā jauns civilt kodekss.

<sup>59</sup> Igaunijas likuma par izpildu darbībām. 2. panta 1. daļas 1. punkts un 180. pants. Pieejams: <http://www.legaltext.ee/et/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X80003K3&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=t%E4itemenetluse>

līgumu šādos apstākļos nevar izbeigt, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā.<sup>60</sup> Igaunijā nav atsevišķa īres līgumu reģistra. Tomēr īres līgumus iespējams reģistrēt zemesgrāmatā. Īpaši izdevīgi īres līgumu reģistrēt zemesgrāmatā ir īrniekiem, jo jaunais īpašuma ieguvējs, pirmkārt, zemesgrāmatā savlaicīgi var redzēt īres līguma esamību, un, otrkārt, nevar īrnieku izlikt tā dēļ, ka īpašniekam pašam nav, kur dzīvot.<sup>61</sup> Tāpat kā Latvijā policija parasti neiejaucas izlikšanas strīdos, norādot uz strīdus civiltiesisko dabu. Ja īrniekus no dzīvokļa izliek tiesu izpildītājs, policija piedalās šajā procesā ar mērķi nodrošināt, lai neviens, īpaši tiesu izpildītājs, netiktu fiziski aizskarts, pat ievainots. Policija dažkārt lūdz tiesu izpildītājam uzrādīt dokumentus par to, ka īrnieks ir brīdināts par izlikšanu – īrnieka paraksts par brīdinājuma saņemšanu vai citi dokumenti, kas apliecina īrnieka brīdināšanu, ir šādu pierādījumu avots. Tāpat kā Latvijā, arī Igaunijā nav nekādu garantiju, ka zvērināta tiesu izpildītāja rīkotā izolē pārdotā nekustamā īpašumā nedzīvo īrnieki.

Arī Itālijā nav atļauts izlikt no dzīvojamās telpas īrniekus bez noteikta tiesas sprieduma par izlikšanu. Tāpat kā Latvijā, mainoties īpašniekam, iepriekšējie īres līgumi paliek spēkā.

Lietuvā Civilkodeksa 6.579. pantā ar nosaukumu „Līguma forma” pirmajā daļā ir noteikts, ka īres līgumi ar valsti, pašvaldību vai juridisku personu ir slēdzami rakstiski. Otrajā daļā noteikts, ka līgumi starp fiziskām personām var būt noslēgti mutiski. Trešajā daļā noteikts, ka īres līgumi uz noteiktu laiku vienmēr jāslēdz rakstiski, neatkarīgi no tā, kas ir līdzēji. Ceturtajā daļā noteikts, ka dzīvojamās telpas īres līgums ir spēkā attiecībā pret trešajām personām, ja tas reģistrēts zemesgrāmatā. Mainoties dzīvojamās telpas īpašniekam, jaunajam īpašniekam ir saistoši tikai tie īres līgumi, kas ir reģistrēti zemesgrāmatā.<sup>62</sup> Lietuvas kasācijas instances tiesa vairākkārtīgi ir apstiprinājusi, ka zemesgrāmatā neregistrēti īres līgumi nav saistoši jaunajiem īpašniekiem. Attiecīgi, jaunajam īpašniekam ir tiesības celt prasību par mājoklī esošo personu izlikšanu tiesas ceļā. Tomēr noslēgtais īres līgums joprojām ir saistošs iepriekšējam mājokļa īpašniekam. Tāpēc īrniekam ir tiesības celt prasību pret bijušo īpašnieku par radīto zaudējumu atlīdzināšanu. Lietuvā īres līgumus var reģistrēt zemesgrāmatā.<sup>63</sup> Zemesgrāmatā var reģistrēt juridiskus faktus par nekustamo īpašumu, tai skaitā par noslēgtajiem īres līgumiem.<sup>64</sup> Darījumu juridiska reģistrēšana ir būtiska darbība, lai nodrošinātu apgrozījuma stabilitāti. Personām rodas iespējas uzzināt par citu personu tiesībām uz attiecīgo nekustamo īpašumu, ja šādas tiesības reģistrētas publiskā reģistrā. Tāpat Lietuvas Civilkodeksā noteikts, ka īres līgumam jābūt rakstveidā, ja tas noslēgts uz

---

<sup>60</sup> Igaunijas Saistību likums. 15. nodaļa un 291. un 323. pants. Pieejams: <http://www.legaltext.ee/et/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X30085K4&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=v%F5la%F5igusseadus>

<sup>61</sup> Igaunijas Saistību likums. 324. pants. Pieejams: <http://www.legaltext.ee/et/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X30085K4&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=v%F5la%F5igusseadus>

<sup>62</sup> Lietuvas Civilkodeksa 6.585. pants „Dzīvojamās telpas īres līguma spēkā esamība dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā”.

<sup>63</sup> [www.registrucentras.lt/index\\_en.php](http://www.registrucentras.lt/index_en.php)

<sup>64</sup> Lietuvas Nekustamā īpašuma reģistrācijas likums. (1996-09-24, No. ECR I-1539).

laiku, kas ilgāks par vienu gadu.<sup>65</sup> Lietuvas Civillikums noteic, ka nekustamā īpašuma īpašnieka maiņas gadījumā jaunajam īpašniekam ir saistoši tikai tādi īres līgumi, kas reģistrēti zemesgrāmatā.<sup>66</sup> Jebkurā gadījumā īrnieka izlikšana no mājokļa ir atļauta tikai tiesas ceļā.<sup>67</sup> Tomēr arī Lietuvā īpašnieka maiņas gadījumā nav garantiju, ka dzīvoklī nebūs īrnieku – gan fiktīvi noslēgtu īres līgumu dēļ, gan tādēļ, ka tikai retais īres līgums ir reģistrēts zemesgrāmatā. Personas nevēlas reģistrēt zemesgrāmatā īres līgumus gan tāpēc, ka tas saistīts ar papildu izdevumiem un smagnēju reģistrācijas procesu, gan tāpēc, ka reģistrēts īres līgums ir īpašuma apgrūtinājums, kas samazina tā vērtību, gan nodokļu maksāšanas apsvērumu dēļ.<sup>68</sup>

Luksemburgā Saskaņā ar Civillkodeksa 1605. pantu pārdevējam ir pienākums nodot jaunajam īpašniekam īpašumu tukšu, bez īrniekiem. Tas, ka pircējs ir redzējis, ka mājā ir īrnieki, nenozīmē, ka viņš neuzskata par saprotamu, ka, viņam ienākot jaunajā īpašumā, īrnieku tur vairs nebūs. Tas nozīmē, ka, neskatoties uz to, ka viņš ir zinājis par īrniekiem, pircējs var vēlāk prasīt, lai pārdevējs tos izliek. Bet tas nozīmē arī to, ka īpašnieka maiņa nekustamajam īpašumam nenozīmē automātisku īres līgumu izbeigšanos. Īres līgums turpinās. Ja pircējs ir iegādājies māju ar īrniekiem, tad viņš uzreiz pēc notariālā akta parakstīšanas par pirkumu 3 mēnešu laikā var nosūtīt ierakstītu vēstuli īrniekiem, pierādot, ka viņam ir būtiski iemesli prasīt māju/dzīvokli savai dzīvošanai. Tiesību aktos ir noteikts, kas tiek uzskatīti par būtiskiem iemesliem. Turklāt šādu nepieciešamību var norādīt arī uz saviem radniekiem līdz 3. radniecības pakāpei. No vēstules saņemšanas brīža īrniekam tiek doti 6 mēneši, lai atrastu jaunu mājvietu. Ja ir nopietni iemesli, īrnieks caur miertiesnesi var lūgt vēl 6 mēnešus. Tātad līdz brīdim, kad īrnieku var izlikt, ir 12 mēneši. Tad to var darīt nekavējoties, bet ar miertiesneša lēmumu. Luksemburgā nav īpaša īres līgumu reģistra. Tomēr, kad persona dodas uz pašvaldību reģistrēt savu dzīvesvietu, tai ir jāuzrāda īres līgums, lai personu reģistrētu iedzīvotāju reģistrā. Papildus tam īres līgumu kontroli veic arī valsts īstenota statistikas datu vākšana – par katru mājsaimniecību tiek ievāktas ziņas par īrniekiem, cik lielu īri viņš maksā utt. Ir vairāki gadījumi, kad personas statistikas datu vācējiem nav varējušas uzrādīt īres līgumus. Tādā gadījumā konkrētajiem dzīvokļa īpašniekiem ir jāsniedz paskaidrojumi policijai, kā arī viņiem tiek aprēķināts nodokļu parāds.

Skotijā nav īpaša īres līgumu reģistra. Jebkāda veida īrnieku izlikšana no dzīvojamās telpas iespējama tikai, pamatojoties uz tiesas nolēmumu. Policija piedalās tikai tajos personu izlikšanas procesos, kur pastāv vardarbības draudi.<sup>69</sup>

<sup>65</sup> Lietuvas Civillkodeksa 6.478. panta „Līguma forma” pirmā daļa.

<sup>66</sup> Lietuvas Civillkodeksa 6.494. panta „Līguma spēkā esamība īpašuma pārejas gadījumā citam īpašniekam vai īrnieka nāves gadījumā” pirmā daļa.

<sup>67</sup> Lietuvas Civillkodeksa 6.610. pants.

<sup>68</sup> Atbildes sniedzis Lietuvas zvērināts advokāts Mindaugas Vaičiunas 2012. gada 30. novembra e-pastā pētījuma autorei.

<sup>69</sup> Atbildes sniedzis Skotijas Tiesību asociācijas administratīvais sekretārs Ian Munro 2012. gada 5. decembra e-pastā pētījuma autorei.



Somijā tāpat kā Latvijā nekustamā īpašuma īpašnieka maiņa nav pamats, lai izbeigtu īres līgumu. Jaunajam īpašniekam ir tādas pat tiesības izbeigt īres līgumu kā iepriekšējam īpašniekam.<sup>70</sup> Ja īpašnieks iesniedz uzteikumu beztermiņa īres līgumam, tad īres līgums zaudē spēku pēc likumā noteiktā uzteikuma termiņa beigām. Terminētu līgumu var izbeigt tikai dažos gadījumos.<sup>71</sup> Arī Somijā nav īres līgumu reģistra. Ja persona neatbrīvo dzīvojamo telpu labprātīgi, to var izlikt tikai, pamatojoties uz tiesas nolēmumu. Somijā policija piedalās izlikšanas procesā tad, ja tiesu izpildītājs saskaras ar izpildes grūtībām.<sup>72</sup> Somijā nav iedomājamas situācijas, kad nekustamais īpašums tiktu pārdots, nezinot par īrnieku esamību vai neesamību šajā objektā. Ja īpašnieks nesniedz patiesas ziņas par nekustamā īpašuma stāvokli, sekas regulē Mājokļu tirgus likums (843/1994).<sup>73</sup>

Spānijā likumā ir konkrēti noteikts, kā organizējama dzīvojamās telpas pārdošana, ja tajā dzīvo īrnieki, un kā – ja īrnieku tajā nav.<sup>74</sup> Dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā īrniekam ir tiesības turpināt dzīvot šajās telpās, tomēr ne ilgāk par 5 gadiem, pat ja īres līgums ir beztermiņa.<sup>75</sup> Spānijā nav speciāla īres līgumu reģistra. Īres līgumu iespējams reģistrēt zemesgrāmatā [*Registro de la Propiedad*].<sup>76</sup> Īrnieku iespējams izlikt no dzīvojamās telpas, vienīgi pamatojoties uz tiesas spriedumu. Īres strīdi izskatāmi mutvārdu procesā [*Juicio Verbal*].<sup>77</sup> Spānijā ir pienākums publicēt informāciju par publiskā izsolē pārdodamā īpašuma faktisko un tiesisko stāvokli (675. pants). Ja tiesu izpildītājs konstatē, ka mājoklī dzīvo persona, kas nav iepriekšējais īpašnieks, tad tiesu izpildītājam, pirmkārt, ir pienākums tieši informēt šo personu par izsoles procesa gatavošanu, un, otrkārt, informēt par tiesībām 10 dienu laikā iesniegt tiesu izpildītājam tiesisko situāciju pierādošus dokumentus, piemēram, īres līgumu. Jaunais īpašnieks var lūgt, lai tiesa pirms izsoles apstiprināšanas pieņemtu lēmumu par to, vai dzīvoklī esošajām personām ir tiesības pēc dzīvokļa pārdošanas turpināt dzīvot šajā mājoklī. Ja tiesa nospriež, ka īrniekam ir tiesības turpināt dzīvot dzīvoklī, tad viņu nevar izlikt. Savukārt, ja tiesa nospriež, ka īrniekam nav tiesību uzturēties mājoklī, tad pēc dzīvokļa pārdošanas īrnieki ir nekavējoties izliekami. Savukārt attiecībā uz personām, kuras jauniegūtajā īpašumā dzīvo bez jebkāda tiesiska pamata, jaunais īpašnieks viena gada laikā var prasīt tiesas ceļā to izlikšanu. Ja šāda prasība tiek pieteikta vēlāk, lietu izskata vispārējā kārtībā. Savukārt pirmā gada laikā pēc īpašuma iegūšanas šādas tiesvedības

---

<sup>70</sup> Somijas Īres līgumu likums (481/1996). Ja īpašnieks iesniedz uzteikumu beztermiņa īres līgumam, tad īres līgums zaudē spēku pēc likumā noteiktā uzteikuma termiņa beigām. [www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481) .

<sup>71</sup> Somijas Īres līgumu likums (481/1996). 51. pants. [www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481) .

<sup>72</sup> Somijas izpildu kodekss (705/2007). 3. nodaļa, 83. pants. [www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2007/en20070705](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2007/en20070705)

<sup>73</sup> Somijas Mājokļu tirgus likums (843/1994). [www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540) .

<sup>74</sup> Spānijas likuma Par īres līgumiem pilsētās 29/1994 14. pants [*Ley de Arrendamientos Urbanos*].

<sup>75</sup> Spānijas likuma Par īres līgumiem pilsētās 29/1994 14. pants [*Ley de Arrendamientos Urbanos*]. Spānijas 1946. gada Hipotēku likuma 34. pants [*Ley Hipotecaria*].

<sup>76</sup> Spānijas 1946. gada Hipotēku likuma 1. un 2. pants [*Ley Hipotecaria*].

<sup>77</sup> Spānijas Civilprocesa likuma 250.1.1. pants [*Ley de Enjuiciamiento Civil*].

process ir vienkāršāks. Pērkot īpašumu izsoles ceļā, jaunajam īpašniekam ir tiesības paļauties uz to, ka saskaņā ar 661. panta 1. daļu nekustamā īpašuma tiesiskais stāvoklis ir tāds, kāds tas minēts izsoles paziņojumā. Ja jaunais īpašnieks nav saņēmis precīzu un pilnīgu informāciju no nekustamā īpašuma pārdevēja par nekustamā īpašuma tiesisko stāvokli, jaunajam īpašniekam ir tiesības saņemt kompensāciju par radītajiem zaudējumiem.<sup>78</sup>

Ungārijā nav speciāli izveidota īres līgumu reģistra, tomēr dažas pašvaldības šādu reģistru ir izveidojušas savām vajadzībām.<sup>79</sup>

Zviedrijā fiziskas personas iespējams izlikt no dzīvojamās telpas, vienīgi pamatojoties uz tiesas [*Kronofogdemtyndigheten*] nolēmumu. Policija neiejaucas izlikšanas un ieviešanas valdījuma procesos – šīs darbības veic tiesu izpildītājs, pamatojoties uz tiesas – *Kronofogdemtyndigheten* – nolēmumu. Īres līgumus var reģistrēt zemesgrāmatā [*Lantmateriet*],<sup>80</sup> tomēr tā ir tiesība, bet ne pienākums.

---

<sup>78</sup> Atbildes sniedzis Spānijas, Santiago de Compostella universitātes Juridiskās fakultātes doktorants Ricardo Pazos 2012. gada 27. novembra e-pastā pētījuma autorei.

<sup>79</sup> Atsaucoties uz informāciju, kuru pētījuma autorei 2012. gada 3. decembrī sniedza Ungārijas Tiesu izpildītāju padomes prezidents Miklos Krejniker.

<sup>80</sup> [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

## 5. Eiropas Cilvēktiesību tiesas judikatūras analīze

Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas (turpmāk – Eiropas Cilvēktiesību konvencija) 8. pantā noteikts:

„1. Ikvienam ir tiesības uz savas privātās un ģimenes dzīves, mājokļa un sarakstes neaizskaramību.

2. Publiskās institūcijas nedrīkst traucēt nevienam baudīt šīs tiesības, izņemot gadījumus, kas ir paredzēti likumā un ir nepieciešami demokrātiskā sabiedrībā, lai aizsargātu valsts vai sabiedrisko drošību vai valsts ekonomiskās labklājības intereses, lai nepieļautu nekārtības vai noziegumus, lai aizsargātu veselību vai tikumību, vai lai aizstāvētu citu tiesības un brīvības.”

Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas (turpmāk – Eiropas Cilvēktiesību konvencija) 1. protokola 1. pantā noteikts:

„Jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz sava īpašuma izmantošanu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek publiskajās interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem”.

Arī citi starptautisko tiesību dokumenti, piemēram, ANO Vispārējā cilvēktiesību deklarācija<sup>81</sup> 17. pantā, arī atzīst cilvēka tiesības uz īpašumu. Savukārt ne Starptautiskais pakts par pilsoniskajām un politiskajām tiesībām,<sup>82</sup> ne Starptautiskais pakts par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām<sup>83</sup> nenostiprina tiesības uz īpašumu.

Eiropas Cilvēktiesību tiesa pirmo reizi piemēroja Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. pantu lietā *Marckx v. Belgium*,<sup>84</sup> atzīstot, ka aizsardzība attiecas uz jau esošo īpašumu un negarantē tiesības iegūt īpašumus. Tāpat Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. panta aizsardzība nav piemērojama tiesiskajām attiecībām starp privāto tiesību subjektiem. Tāpēc ne ģimenes, ne mantojuma, ne līgumtiesību strīdi attiecībā uz īpašuma tiesībām nav piekritīgi Eiropas Cilvēktiesību tiesai.<sup>85</sup> Tomēr Eiropas Cilvēktiesību

---

<sup>81</sup> 1948. gada 10. decembra Vispārējā cilvēktiesību deklarācija atzīta par juridiski saistošu Latvijā ar 1990. gada 4. maija deklarāciju.

<sup>82</sup> 1966. gada 16. decembra Starptautiskais pakts par pilsoniskajām un politiskajām tiesībām. Latvija pievienojusies ar 1990. gada 4. maija deklarāciju. Spēkā no 1992. gada 14. jūlija.

<sup>83</sup> 1966. gada 16. decembra Starptautiskais pakts par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām. Latvija pievienojusies ar 1990. gada 4. maija deklarāciju. Spēkā no 1992. gada 14. jūlija.

<sup>84</sup> *Marckx v. Belgium*, 1979. gada 13. jūnija spriedums, Series A no. 31.

<sup>85</sup> Aida Grigić, Zvonimir Mataga, Matija Longar and Ana Vilfan. The right to property under the European Convention on Human Rights. A guide to the implementation of the European Convention on human rights and its protocols. – Human Rights Handbooks No. 10. – Council

tiesa var izskatīt pieteikumu par gadījumiem, ja valstij vajadzēja iejaukties, lai aizsargātu personas tiesības uz īpašumu.

Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. pantā lietotajam jēdzienam „īpašums” ir autonoma nozīme, kas nav saistāma ar kādas konkrētas valsts nacionālajiem tiesību aktiem. Valstij ir uzlikti gan pozitīvi, gan negatīvi pienākumi tiesību uz īpašumu aizsardzībā. Valsts nedrīkst traucēt personai izmantot tiesības uz īpašumu (negatīvais pienākums – atturēties no iejaukšanās). Valstij ir arī jāveic aktīvas darbības, lai aizsargātu personas tiesības uz īpašumu (pozitīvais pienākums).

Tiesības uz īpašumu nav absolūtas un tās var ierobežot:

- ja tas ir noteikts likumā;
- ja tas ir sabiedrības interesēs;
- ja nav nepieciešams demokrātiskā sabiedrībā.

Visiem trim nosacījumiem jāiestājas vienlaicīgi.

Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. pants ir interpretēts kontekstā ar 8. pantu – personas tiesībām uz mājokļa neaizskaramību. Lietā *Gillow v. United Kingdom*<sup>86</sup> pieteicējs 19 gadus nebija dzīvojis sev piederošajā mājā un to bija izīrējis citām personām, kurām šajā mājā gadu gaitā bija nodibinājusies vienīgā dzīvesvieta un vēlme šajā mājā turpināt dzīvot. Tāpēc Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 8. panta izpratnē īrniekiem bija tiesības dzīvot šajā mājā, jo viņiem bija tiesības uz mājokļa neaizskaramību.

Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. pants kontekstā ar 8. pantu ir pielietots lietās par īres tiesiskajām attiecībām. Lietā *Larkos v. Cyprus*<sup>87</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesa analizēja tiesību aktus par īrnieku izlikšanas procedūru pēc īres tiesisko attiecību izbeigšanās. Kipras tiesību akti noteica atšķirīgu regulējumu gadījumiem, kad īres tiesiskās attiecības tiek izbeigtas ar īrniekiem, kas dzīvo valstij piederošās mājās, un īrniekiem, kas dzīvo privātpersonām piederošās mājās. Tiesa piemēroja Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 14. pantu, nosakot, ka atšķirīgs regulējums liecina par diskrimināciju.

Lietā *Velosa Barreto v. Portugal*<sup>88</sup> sūdzības iesniedzējs bija mājas īpašnieks, kuram Portugālē nebija iespēju izbeigt mantotās mājas īres līgumu ar īrnieku, lai gan jaunajam īpašniekam pašam vajadzēja mājokli dzīvošanai. Tiesa nesaskatīja Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 8. panta pārkāpumu, jo sūdzības iesniedzēja nepieciešamība pēc mājokļa nebija ārkārtēja. Proti, sūdzības iesniedzējam bija patiesas citas iespējas dzīvot citur. Tāpat Eiropas Cilvēktiesību tiesa secināja, ka normatīvajos aktos noteiktie ierobežojumi īpašniekam izbeigt

---

of Europe, 2007. – Pieejams: [www.echr.coe.int/NR/.../0/DG2ENHRHAND102007.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/.../0/DG2ENHRHAND102007.pdf) (aplūkots: 30.11.2012.) - 8. lpp.

<sup>86</sup> *Gillow v. the United Kingdom*, 1986. gada 24. novembra spriedums, Series A no. 109.

<sup>87</sup> *Larkos v. Cyprus* [GC], no. 29515/95, ECHR 1999-I. Lieta Nr. 29515/95.

<sup>88</sup> *Velosa Barreto v. Portugal*, 1995. gada 21. novembra spriedums, Series A no. 334. Lieta Nr. 18072/91.

īres līgumu ar īrnieku uzskatāma par īpašuma kontrolēšanu 1. protokola 1. panta nozīmē.<sup>89</sup> Lai valsts pieļautu šādu kontrolēšanu, jānodrošina līdzsvara ievērošana starp vispārējām sabiedrības interesēm un pamattiesību aizsardzības prasībām.<sup>90</sup> Eiropas Cilvēktiesību tiesa atzina, ka šādas kontroles mērķis bija sasniegt leģitīmus sociālos mērķus. Rezultātā Eiropas Cilvēktiesību tiesa nosprieda, ka valsts ir noteikusi godīgu līdzsvaru starp konkurējošām interesēm – tiesībām uz īpašumu un tiesībām uz mājokļa neaizskaramību. Attiecīgi, Eiropas Cilvēktiesību tiesa nekonstatēja sūdzības iesniedzēja – mājas īpašnieka tiesību pārkāpumu.

Lietā *McLeod v. the United Kingdom*<sup>91</sup> sūdzības iesniedzējas bijušais vīrs kopā ar policijas darbiniekiem ienāca viņu agrākajā kopējā mājoklī, lai paņemtu sev piederošās lietas. Tā kā lietas izskatīšanas gaitā tika konstatēts, ka sūdzības iesniedzēja policijas ierašanās laikā neatradās mājās, tad tiesa atzina, ka policijai nav tiesību ieiet mājoklī, ja tur nav tādu apstākļu, kas liecinātu par vardarbības draudiem.

Personai ir pamats sūdzēties par tiesību uz mājokļa neaizskaramību pārkāpšanu, ja tā var pierādīt, ka attiecīgais mājoklis patiešām ir bijusi tās mājvieta (mājas). Piemēram, lietā *Chapman v. the United Kingdom*<sup>92</sup> sūdzības iesniedzēja bija nopirkusi zemes gabalu ar nolūku to pārdot. Viņa saņēma atteikumu izvietot uz zemes gabala treilerus, jo tas varētu kaitēt kopējai ainavai. Tiesa atzina, ka sūdzības iesniedzējas tiesības uz mājokļa neaizskaramību nebija pārkāptas, jo viņai bija patiesas iespējas dzīvot arī citur.

Lietā *McCann v. the United Kingdom* Eiropas Cilvēktiesību tiesa konstatēja, ka arī veids, kādā īrniekam tiek paziņots par mājokļa atbrīvošanu, un persona, kas nodod īrniekam paziņojumu par mājokļa atbrīvošanu, var radīt cilvēktiesību uz mājokļa neaizskaramību pārkāpumu.<sup>93</sup> Mājokļa zaudējums ir viens no visskarbākajiem mājokļa neaizskaramības tiesības pārkāpumiem. Valsts tiesai ir jāņem vērā mājoklī dzīvojošo cilvēku personīgie un individuālie apstākļi.<sup>94</sup> Tiesai ir jānovērtē, vai personai bija patiesi un efektīvi iespējams paust savu viedokli tiesā pirms lēmuma pieņemšanas par izlikšanu no mājokļa.<sup>95</sup> Lai to novērtētu, valsts tiesai cita starpā vajag pārbaudīt, vai personai bija iespējams apstrīdēt lēmumu par izlikšanu no mājokļa.

Īrnieku nedrīkst izlikt no mājokļa līdz brīdim, kamēr nav stājies spēkā tiesas spriedums par izlikšanu.<sup>96</sup> Tas atkārtoti atzīts Eiropas Cilvēktiesību tiesā, izskatot sūdzību par cilvēka tiesību uz mājokļa neaizskaramību pārkāpumu lietā *Bjedov v. Croatia*.<sup>97</sup>

---

<sup>89</sup> Turpat. 35. punkts.

<sup>90</sup> Turpat. 36. punkts.

<sup>91</sup> *McLeod v. the United Kingdom*, 1998. gada 23. septembra spriedums, Reports of Judgments and Decisions 1998-VII.

<sup>92</sup> *Chapman v. the United Kingdom* [GC], no. 27238/95, ECHR 2001-I.

<sup>93</sup> *McCann v. the United Kingdom*, No. 19009/04, 2008.05.13.

<sup>94</sup> *Buckland v. the United Kingdom*, 67. punkts. No. 40060/08. 2012.09.18.

<sup>95</sup> Turpat, 68. punkts.

<sup>96</sup> *Ćosić v. Croatia*, No. 28261/06, 2009.01.15.

Eiropas Cilvēktiesību tiesa lietā *Buckland v. the United Kingdom* ir arī lēmusi, ka ievēšana valdījumā var aizskart citas fiziskas personas tiesības uz mājokļa neaizskaramību.<sup>98</sup> Šajā lietā tiesa atzina, ka citas persona ievēšana valdījumā notika saskaņā ar likumu un tāpēc, lai sasniegtu leģitīmu mērķi, tomēr iejaukšanās mājokļa neaizskaramībā nebija nepieciešama demokrātiskā sabiedrībā.<sup>99</sup> Iejaukšanās cilvēktiesībās ir pieļaujama tad, ja pastāv ārkārtēja sociāla nepieciešamība, kura turklāt ir samērīga ar leģitīmo mērķi. Valsts tiesām ir jānovērtē, vai pastāv nepieciešamība, lai pārkāptu mājokļa neaizskaramību. Analizējot jautājumu, vai cilvēktiesību ierobežojums ir bijis nepieciešams demokrātiskā sabiedrībā, jāanalizē kā materiālo, tā procesuālo tiesību aspekti.<sup>100</sup> Valsts tiesai vajadzēja pārbaudīt, vai aizskartajai personai bija tādi efektīvi procesuāli tiesību aizsardzības līdzekļi, lai aizstāvētu savas tiesības izlikšanas procesā. It īpaši Eiropas Cilvēktiesību tiesa pārbauda, vai lēmuma pieņemšanas process, kura rezultātā personai tika ierobežotas cilvēktiesības, bija godīgs un tāds, kura laikā pienācīgi tika ņemtas vērā Konvencijas 8. pantā aizsargātās tiesības uz mājokļa neaizskaramību.<sup>101</sup>

Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. panta mērķis ir aizsargāt fizisko un juridisko personu tiesības uz īpašumu, tas ir – ekonomiskās intereses uz konkrētu lietu. Savukārt 8. pants garantē tiesības turpināt izmantot kādu lietu. Tomēr neviena no abām tiesībām nav absolūta. Izskatot kolīzijas starp Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 1. protokola 1. pantu un 8. pantu, Eiropas Cilvēktiesību tiesa novērtē, vai attiecīgais mājoklis ir patiesa personas mājvieta, un vai tika nodrošinātas iespējas personai iekļūt mājoklī un to patiesi izmantot kā mājokli. Sākotnēji ir jānovērtē Eiropas Cilvēktiesību konvencijas 8. panta ievērošanas apstākļi, un tikai pēc tam tiek uzsākta analīze par 1. protokola 1. panta piemērošanu.<sup>102</sup> Tādējādi secināms, ka gadījumos, ja Latvijā turpināsies cilvēktiesību pārkāpumi mājokļa neaizskaramības jomā, policijas bezdarbību, neuzsākot krimināllietas par dzīvokļa neaizskaramības pārkāpumiem un patvarību, pret Latviju tiks iesniegtas jaunas sūdzības Eiropas Cilvēktiesību tiesā.

---

<sup>97</sup> *Bjedov v. Croatia*, lieta Nr. 42150/09. Skat. arī lietu *Stanková v. Slovakia* (No. 7205/02, 2007.10.09).

<sup>98</sup> *Buckland v. the United Kingdom*. No. 40060/08. 2012.09.18.

<sup>99</sup> Turpat, 63. punkts.

<sup>100</sup> Turpat, 64. punkts. Skat. arī *Connors v. the United Kingdom*. 83. punkts. No. 66746/01. 2004.05.27.

<sup>101</sup> Skat. arī *Chapman v. the United Kingdom*, No. 27138/95, 92. punkts, ECHR 2001-I; *Connors*, minēts iepriekš, 83. un 92. punkts).

<sup>102</sup> Aida Grigić, Zvonimir Mataga, Matija Longar and Ana Vilfan. The right to property under the European Convention on Human Rights. A guide to the implementation of the European Convention on human rights and its protocols. – Human Rights Handbooks No. 10. – Council of Europe, 2007. – Pieejams: [www.echr.coe.int/NR/.../0/DG2ENHRHAND102007.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/.../0/DG2ENHRHAND102007.pdf) (aplūkots: 30.11.2012.) - 24. lpp.

## 6. Iegūtās informācijas analīze, secinājumi un priekšlikumi normatīvā regulējuma par ieviešanu valdījumā pilnveidošanai

1. Praksē ieviešanas valdījumā institūtu tiesu izpildītāji mēdz pielīdzināt izlikšanas institūtam, taču Latvijas Republikas tiesu prakse šādu viedokli atzīst par nepamatotu. Ieviešana valdījumā nenozīmē īrnieku izlikšanu,<sup>103</sup> bet tikai parādnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanu.
2. Pienākums atbrīvot nekustamo īpašumu nav saistāms ar to personu piespiedu izlikšanu no dzīvojamās telpas, kurām šajā īpašumā ir dzīves vieta, tajā skaitā arī to personu izlikšana, kas nav bijuši procesa dalībnieki.<sup>104</sup> Priekšlikums par labprātīgu sprieduma izpildi nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas gadījumā un par ieviešanu valdījumā iesniedzams vienīgi parādniekam, bet ne trešajām personām, īrniekiem.<sup>105</sup>
3. Latvijas Universitātes Civiltiesisko zinātņu katedras profesors Jānis Rozenfelds, sniedzot atbildi uz jautājumu, vai īpašniekam ir tiesības ieiet savā īpašumā (piemēram, dzīvoklī, ja tas atrodas citas personas (piemēram, īrnieka) turējumā vai valdījumā, ir norādījis: „Īpašniekam nav tiesību ieiet savā īpašumā, ja tas atrodas citas personas valdījumā, neatkarīgi no tā, vai šis valdījums ir tiesīgs vai prettiesīgs, jo Civillikuma 911. pants pasargā katru valdījumu no tā traucēšanas vai vardarbīgas atņemšanas: „No valdījuma izriet tiesība uz pastāvoša valdījuma aizsardzību un atņemta valdījuma atjaunošanu. Šīs tiesības ir saistītas ar katru valdījumu, neatkarīgi no tam, vai tas ir tiesīgs vai prettiesīgs, labticīgs vai ļauticīgs”. Kārtība, kādā notiek īrniekam lietošanā nodotās dzīvojamās telpas atbrīvošana, noteikta likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 27. un 28. pantā, proti, 1) izbeidzot īres līgumu pēc īrnieka iniciatīvas un tam labprātīgi atbrīvojot telpu; 2) izbeidzot īres līgumu pēc izīrētāja iniciatīvas likumā noteiktajos gadījumos un īrniekam labprātīgi atbrīvojot telpas; 3) ar tiesas spriedumu, ar kuru īrnieks tiek izlikts no telpām pret viņa gribu.”<sup>106</sup> Tādējādi secināms, ka, ievēdot valdījumā jauno īpašnieku, nedrīkst tikt aizskarti un izlikti mājoklī dzīvojošie īrnieki. Ieviešana valdījumā nenozīmē, ka īrniekiem zūd tiesiskais pamats uzturēties šajā mājoklī un to lietot.

<sup>103</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. C31326110 (CA-4556/20).

<sup>104</sup> Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2006. gada 29. jūnija lēmums lietā Nr. SKC-706. Norādīts arī: Latvijas Republikas Augstākās tiesas „Apelācijas un kasācijas instances tiesu prakse blakus sūdzību izskatīšanā par tiesu lēmumiem”. Apstiprināts ar Senāta Civillietu departamenta senatoru kopsēdes 2007. gada 5. aprīļa lēmumu Nr. 1.

<sup>105</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. C31326110 (CA-4556/20). Arī: Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas 2010. gada 14. oktobra vēstule Nr. 1-17/4876 „Par nekustamā īpašuma ieguvēja ieviešanu valdījumā”.

<sup>106</sup> Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 6. novembra atbildes vēstule Nr. 6-8/902 Latvijas Republikas Tiesībsargam.

4. Īpašniekam nav tiesību ieiet savā īpašumā, ja tur atrodas faktiskais valdītājs. „Civillikumā lietotajā terminoloģijā faktiskais valdītājs ir pielīdzināts turētājam, kuram, savukārt, tiek garantēta tāda pati aizsardzība pret patvaļīgu valdījuma atņemšanu kā valdītājam (Civillikuma 876. panta piezīme). Līdz ar to bez tiesas sprieduma nekādas darbības pret faktiskā valdītāja gribu nevar tikt veiktas.”<sup>107</sup> Lai varētu izlikt no mājokļa īrniekus, ir vajadzīgs konkrēts tiesas spriedums ar tajā noteiktiem visu personu vārdiem, kuri izliekami no mājokļa.
5. Tiesu praksē ir izskaidrots, ka nav pareiza tāda zvērināta tiesu izpildītāja rīcība, kad, ievēdot valdījumā jauno nekustamā īpašuma īpašnieku, no mājokļa tiek izlikts īrnieks. Kādā lietā pēc bankas lūguma zvērināts tiesu izpildītājs X izsolē pārdeva dzīvokli. Jaunais īpašnieks lūdza to ievest valdījumā, kā rezultātā tiesu izpildītājs X, veicot ievēšanu valdījumā, cita starpā izlika no dzīvokļa īrnieku un tam piederošās mantas. Izskatot īrnieces sūdzību par tiesu izpildītāja X rīcību, pirmās instances tiesa sūdzību noraidīja. Savukārt, izskatot iesniegto blakus sūdzību, Rīgas apgabaltiesa nolēma: „Pienākums atbrīvot nekustamo īpašumu nav saistāms ar to personu piespiedu izlikšanu no dzīvojamās telpas, kurām šajā īpašumā ir dzīves vieta, tajā skaitā arī to personu izlikšana, kas nav bijuši procesa dalībnieki. Civilprocesa likuma 74.-1. nodaļā minētais priekšlikums labprātīgi atbrīvot dzīvojamās telpas saistāms ar izlikšanu tad, kad izlikšana no dzīvojamās telpas izpildāma saskaņā ar tiesas spriedumu.”<sup>108</sup> Tas nozīmē, ka Latvijas tiesu praksē ir atzīts, ka tiesu izpildītājs, veicot jaunā īpašnieka ievēšanu valdījumā, īrnieku nedrīkst izlikt no mājokļa, ja tas konkrēti nav noteikts ar tiesas spriedumu.
6. Uz zvērināta tiesu izpildītāja realizēto ievēšanu valdījumā attiecas visi tie ierobežojumi, kas attiecas uz lietas īpašnieku, kad viņam piederošā lieta atrodas svešas personas valdījumā.<sup>109</sup>
7. Attiecībā uz to, vai zvērināta tiesu izpildītāja priekšlikums labprātīgi atbrīvot nekustamo īpašumu un nodot to ieguvējam attiecas arī uz īrnieku, tiesu praksē ir sniegta šāda atbilde: „[Īrnieks] nav parādnieks un Civillikuma izpratnē nav dzīvokļa [...] valdītājs, bet gan turētājs, līdz ar to zvērinātam tiesu izpildītājam nebija nekāda tiesiska pamata attiecināt priekšlikumu uz [īrnieku].”<sup>110</sup>
8. Zvērinātiem tiesu izpildītājiem sava amata pienākumi ir jāveic rūpīgi un godprātīgi. Gatavojot pārdošanai dzīvojamās telpas, zvērinātam tiesu izpildītājam vajadzētu

---

<sup>107</sup> Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 6. novembra atbildes vēstule Nr. 6-8/902 Latvijas Republikas Tiesībsargam.

<sup>108</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 20. septembra lēmums lietā Nr. C17110410 (CA-4076/21).

<sup>109</sup> Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 6. novembra atbildes vēstule Nr. 6-8/902 Latvijas Republikas Tiesībsargam.

<sup>110</sup> Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 20. septembra lēmums lietā Nr. C17110410 (CA-4076/21).



pārbaudīt pārdodamo objektu dabā, pārbaudot, vai tajā faktiski uzturas personas, lūdzot uzrādīt tām īres līgumus. Šāda vispusīga informācija par pārdodamo objektu būtu jāiesniedz arī nākamajiem pircējiem. Tomēr, ja īrnieks nespēj uzrādīt īres līgumu, tas nav pamats, lai personu izliktu no mājokļa. Civilprocesa likuma 620.-6. panta otrajā daļā noteikto no īpašuma izliekamo personu loks ir izsmeļošs. Ja nekustamajā īpašumā atrodas personas, kas nav minētas Civilprocesa likuma 620.-6. panta otrajā daļā, vai šādu personu mantas, tās nav izliekamas bez spēkā esoša tiesas sprieduma par izlikšanu.

9. Tiesu praksē ir noteikts, ka „jaunā īpašnieka griba tikt ievestam valdījumā var būt vērsta tikai pret iepriekšējo īpašnieku.”<sup>111</sup> Attiecīgi, tā kā īrnieks nav īpašnieks, tad pret viņu nevar tikt celta prasība par ievēšanu valdījumā, jo īrniekam ir tikai turējuma un lietojuma tiesības.
10. Viens no iespējamiem, tomēr kritiski apsveramiem modeļiem, kas varētu līdzsvarot tiesību uz īpašumu un tiesību uz mājokļa neaizskaramību jautājumu, ir šāds:
  - 10.1. jaunajam īpašniekam ir saistoši tikai tādi īres līgumi, kas ierakstīti zemesgrāmatā (attiecīgi, grozījumi izdarāmi likumā „Par dzīvojamo telpu īri”;
  - 10.2. ja jaunais īpašnieks konstatē, ka nekustamajā īpašumā dzīvo personas, pamatojoties uz īres līgumu, kas nav reģistrēts zemesgrāmatā, vai arī bez jebkāda tiesiska pamata, šīs personas var izlikt, pamatojoties uz tiesas spriedumu, kas pieņemts saīsinātas tiesvedības kārtībā (attiecīgi, grozījumi izdarāmi Civilprocesa likumā).
11. Pret 10.1. punktā noteikto priekšlikumu („jaunajam īpašniekam ir saistoši tikai tādi īres līgumi, kas ierakstīti zemesgrāmatā”) varētu izteikt šādus iebildumus:
  - 11.1. īres līgumu reģistrācija zemesgrāmatā īrniekiem radīs papildu izdevumus par zvērinātu notāru pakalpojumiem un par valsts nodevām;
  - 11.2. ne visi īres līgumi tiks reģistrēti zemesgrāmatā. Attiecīgi, saglabāsies liels īres līgumu īpatsvars, attiecībā uz kuriem turpināsies līdzšinējie riski;
  - 11.3. par zemesgrāmatā reģistrētajiem īres līgumiem varēs uzzināt ikviens, kas ielūkosies šajā publiskajā reģistrā. Attiecīgi:
    - 11.3.1. Valsts ieņēmumu dienests varēs uzzināt par izīrētājiem un precīzāk pārbaudīt ziņas par izīrētāju gūtajiem ienākumiem;
    - 11.3.2. namu pārvaldes / apsaimniekošanas sabiedrības varēs uzzināt par to, vai ar izīrēto īpašumu ir saistītas vēl citas personas, attiecīgi prasot apsaimniekošanas atlīdzību arī par šīm personām (lielāka maksa par ūdens patēriņu, atkritumu izvešanu, u.c.);
    - 11.3.3. hipotekārie kreditori, piemēram, bankas, varēs uzzināt par gadījumiem, kad īpašums izīrēts pretēji kreditora prasībai iepriekš par to sniegt paziņojumu.

---

<sup>111</sup> Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 23. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-33.

Tādējādi šajos gadījumos ir liela varbūtība, ka īres līguma slēdzēji visdrīzāk izvēlēšies neregistrēt īres līgumu zemesgrāmatā vai jebkurā citā alternatīvā reģistrā, ja tāds tiktu izveidots.

12. Zvērināti tiesu izpildītāji vairākos gadījumos ir nepareizi pildījuši savus amata pienākumus un, veicot ievēšanu valdījumā, ir nepamatoti izlikuši no dzīvojamām telpām īrniekus un to ģimenes locekļus ar visām mantām. Attiecīgi, zvērināti tiesu izpildītāji ir radījuši tiešus zaudējumus un morālo kaitējumu šīm personām. Tikai atsevišķos gadījumos izliktās personas ir lūgušas palīdzību tiesību aizsardzības iestādēm un vēl retākos gadījumos saņēmušas patiesu palīdzību. Tā kā zvērinātu tiesu izpildītāju civiltiesiskā atbildība saskaņā ar Tiesu izpildītāju likumu<sup>112</sup> un Ministra kabineta 2005. gada noteikumiem Nr. 238<sup>113</sup> ir apdrošināta, tad cietušajām personām ir iespējams saņemt zaudējumu atlīdzību, ko izmaksā apdrošināšanas sabiedrība.
13. Kā 2007. gadā norādīja zvērināts advokāts Jānis Lapsa, tad „būtu nepieciešams lemt par grozījumu izdarīšanu Likuma [par dzīvojamo telpu īri] 8. pantā, nosakot: „Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi, ja tie ierakstīti zemesgrāmatā.” Šāds Likuma [par dzīvojamo telpu īri] grozījums būtu jāuzskata par samērā nopietnu (revolucionāru) mūsu konservatīvajai sabiedrībai, tādēļ, pieņemot Likuma [par dzīvojamo telpu īri] grozījumus, pārejas noteikumos varētu noteikt, ka šie grozījumi stājas spēkā, piemēram, pēc diviem gadiem un attiecas tikai uz tiem īres līgumiem, kas tiks noslēgti pēc grozījumu spēkā stāšanās. Domājams, ka dzīvojamo telpu īres līgumu ierakstīšana zemesgrāmatā īpaši nesamazinās nekustamo īpašumu civiltiesisko apgrozību. Iespējams arī kompromisa risinājums starp pašreizējo Likuma [par dzīvojamo telpu īri] 8. panta redakciju un piedāvāto, t.i., īres līgumi tiek reģistrēti nevis zemesgrāmatā, bet gan attiecīgajā pašvaldībā. Šādā gadījumā varētu tikt paplašinātas īres valdes funkcijas. Reģistrācijas izdevumi, iespējams, būtu mazāki, taču tad būtu jānosaka, ka jebkurš interesents (potenciālais nekustamā īpašuma ieguvējs) par attiecīgu samaksu var iegūt informāciju, cik dzīvojamo telpu īres līgumu (varbūt minot arī līgumu būtiskos noteikumus - īres maksu, arī termiņus) ir noslēgti iegādājamā dzīvojamā mājā. Ievērojot Fizisko personu datu aizsardzības likumu,<sup>114</sup> ziņas par dzīvojamo telpu īres līgumu noslēgušajiem īrniekiem nebūtu izpaužamas.”<sup>115</sup>

---

<sup>112</sup> Tiesu izpildītāju likums. 29. panta pirmā daļa, 33. – 39. pants. – Pieņemts 24.10.2002. Stājas spēkā 01.01.2003. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 13.11.2002. Nr. 165 (2740).

<sup>113</sup> Ministru kabineta 2005. gada 5. aprīļa noteikumi Nr. 238 „Noteikumi par zvērinātu tiesu izpildītāju individuālā apdrošināšanas līguma un grupas apdrošināšanas līguma minimālo apdrošinājuma summu un apdrošināšanas līguma obligātajiem nosacījumiem”. – Stājas spēkā 09.04.2005. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 08.04.2005. Nr. 56 (3214).

<sup>114</sup> Fizisko personu datu aizsardzības likums // „Latvijas Vēstnesis”, 06.04.2000, nr. 123/124.

<sup>115</sup> Lapsa Jānis. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. – Jurista Vārds. 02.01.2007. Nr. 1 (454).

14. Tomēr jāteic, ka nav tādu tiesisko līdzekļu, kā nodrošināt, lai visi īres līgumi tiktu reģistrēti zemesgrāmatā. Realitātē jārēķinās ar:
- 1) īres līgumiem, kas noslēgti pretēji zemesgrāmatā ierakstītam aizliegumam apgrūtināt nekustamo īpašumu ar lietu tiesībām;
  - 2) īres līgumiem, kur izīrētājs nevēlas reģistrēt īres līgumu, lai nepubliskotu ienākumu esamību īres maksas veidā;
  - 3) mutiskiem īres līgumiem.

Šādi zemesgrāmatā neregistrēti īres līgumi nedrīkstētu radīt negatīvas sekas īrniekiem un viņu cilvēktiesībām uz mājokļa neaizskaramību. Vēl viens arguments, kāpēc nav atbalstāms priekšlikums par tikai tādu īres līgumu atzīšanu, kas reģistrēti zemesgrāmatā, ir diskriminējoša attieksme starp īrniekiem, kuri bez zemesgrāmatā reģistrēta īres līguma dzīvo piespiedu izsolē pārdotā mājoklī un citā mājoklī. Visiem īrniekiem piemērojamas vienādas tiesību normas un cilvēktiesību aizsardzība. Tāpēc, lai neierobežotu cilvēktiesības uz mājokļa neaizskaramību, jāizvēlas citi, saudzīgāki paņēmieni. Piemēram, zvērināti tiesu izpildītāji, gatavojot nekustamo īpašumu pārdošanai izsolē, varētu veikt apjomīgākas, aktīvākas darbības, lai noskaidrotu nekustamā īpašuma juridisko stāvokli, tai skaitā īrnieku esamību konkrētajā īpašumā. Šādas aktīvas darbības, piemēram, īpašuma apsekošana, informācijas izprasīšana no attiecīgā īpašuma apsaimniekošanas sabiedrības vai namu pārvaldes, informācijas izprasīšana no iepriekšējā īpašnieka, varētu sniegt pilnīgāku informāciju par pārdodama īpašuma juridisko stāvokli un, attiecīgi, tā vērtību. Šāda rīcība būtu godīga kā pret dzīvokļa potenciālo pircēju, tā arī pret mājoklī esošajām personām, kurām ir tiesības uz mājokļa neaizskaramību.

15. Apsverama iespēja Civilprocesa likuma 620.-5. pantu papildināt ar Tieslietu ministrijas 2010. gadā izstrādāto normas ceturto daļu, nosakot, ka tiesu izpildītājs ievēšanu valdījumā neveic, ja nekustamais īpašums ir nodots trešajai personai īrē ar līgumu, kas paziņots tiesu izpildītājam, vai īrē vai nomā ar līgumu, kas ierakstīts zemesgrāmatā pirms tiesu izpildītāja piedziņas atzīmes reģistrēšanas. Civilprocesa likuma 620.-8. pants būtu izsakāms jaunā redakcijā, ko 2010. gadā izstrādāja Tieslietu ministrija, paredzot, ka īrnieks, kura noslēgtais līgums par nekustamā īpašuma īri nav ierakstīts zemesgrāmatā un par šāda līguma esamību nav paziņots tiesu izpildītājam atbilstoši šī likuma 601. panta ceturtais daļas noteikumiem, ir tiesīgs vispārējā kārtībā celt prasību pret izīrētāju un nekustamā īpašuma ieguvēju par īres līguma atzīšanu un nostiprināšanu zemesgrāmatā, vienlaicīgi lūdzot tiesu atlikt ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā.
16. Apsverama iespēja Civilprocesa likuma 74.-2. nodaļu papildināt ar normu, ka zvērināts tiesu izpildītājs pirms nekustamā īpašuma pārdošanas izsolē nosūta paziņojumu visām personām, kas atrodas dzīvoklī. Tādējādi mājoklī dzīvojošās personas tiktu efektīvāk informētas par plānoto pārdošanu, kā rezultātā tiktu aizsargātas personu tiesības uz mājokļa neaizskaramību un potenciālā pircēja tiesības zināt par izsolē pārdodamā nekustamā īpašuma stāvokli.

17. Zvērinātiem tiesu izpildītājiem ir efektīvāk jāpilda pienākums, kas jau šobrīd noteikts Civilprocesa likuma 603. panta otrās daļas 7. punkta b) apakšpunktā, proti, nekustamā īpašuma aprakstes aktā jānorāda „ziņas par nekustamā īpašuma stāvokli un līgumiem, kas noslēgti attiecībā uz šo īpašumu, ja tiesu izpildītājam par tādiem ir zināms [...]”. Tiesu izpildītājiem ir aktīvi un efektīvi jāiegūst ziņas par iespējamajiem īres līgumiem, it īpaši gadījumos, ja parādnieks nesadarbojas ar tiesu izpildītāju.
18. Apsverama iespēja Civilprocesa likuma 603. panta pirmo daļu izteikt jaunā redakcijā ar mērķi efektīvi informēt labticīgus īrniekus, kuri, iespējams, dzīvo pārdodamajā nekustamajā īpašumā:

„(1) Nekustamo īpašumu tiesu izpildītājs apraksta pēc piedzinēja lūguma. Par nekustamā īpašuma aprakstes laiku viņš paziņo parādniekam, nosūtot šā likuma 600. pantā paredzēto paziņojumu, piedzinējam un personām, kuras dzīvo nekustamajā īpašumā, ar aicinājumu tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem nomas, īres un citiem nekustamo īpašumu apgrūtinājošiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas. Pie nekustamā īpašuma aprakstes parādniekam, piedzinējam un nekustamā īpašuma īrniekam, ja tāds ir konstatēts, ir tiesības pieaicināt ne vairāk kā divus lieciniekus. Parādnieka, piedzinēja vai liecinieku neierašanās neaptur apraksti”.

Tomēr tā kā nekustamā īpašuma aprakstīšana notiek tikai pēc piedzinēja lūguma, tad iespējami gadījumi, kad nekustamā īpašuma pārdošana izolē notiek bez iepriekšējas aprakstīšanas, jo piedzinējs to nav lūdzis darīt. Šādi gadījumi var apdraudēt nekustamajā īpašumā esošo īrnieku tiesības uz mājokļa neaizskaramību. Tāpēc ir grozāmas vēl citas Civilprocesa likuma normas.

19. Apsverama iespēja Civilprocesa likuma 600. panta pirmo daļu izteikt jaunā redakcijā ar mērķi efektīvi informēt labticīgus īrniekus, kuri, iespējams, dzīvo pārdodamajā nekustamajā īpašumā:

„(1) Ja piedzinējs lūdz vērst piedziņu uz nekustamo īpašumu, tiesu izpildītājs nosūta ierakstītā sūtījumā parādniekam paziņojumu un uzaicina viņu nokārtot parādu, kā arī sniegt informāciju par to, vai parādnieks ir ar pievienotās vērtības nodokli apliekamā persona un vai, pārdodot izolē viņa nekustamo īpašumu, izsoles cena apliekama ar pievienotās vērtības nodokli un kāda ir šīs cenas apliekamā vērtība. Piedzinēja lūgumam pievienojami tik tiesas izdoti likumīgā spēkā stājušies nolēmumu noraksti, cik ir nekustamo īpašumu, uz kuriem tiek vērstā piedziņa. Tiesu izpildītājs arī nosūta ierakstītā sūtījumā paziņojumu uz atsavināmo nekustamo īpašumu, kā arī izvieta pie atsavināmā nekustamā īpašuma paziņojumu ar aicinājumu personām, kuras dzīvo nekustamajā īpašumā, tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem īres līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas. Tiesu izpildītājam ir pienākums efektīvi, atkārtoti, rakstiski un personīgi

aicināt visas personas, kas atrodas atsavināmajā nekustamajā īpašumā sniegt ziņas par īres līguma esamību.”

20. Apsverama iespēja Civilprocesa likuma 606. panta trešās daļas 6. punktu izteikt jaunā redakcijā ar mērķi efektīvi informēt labticīgus īrniekus, kuri, iespējams, dzīvo pārdodamajā nekustamajā īpašumā:

„6) ka visām personām, kurām uz nekustamo īpašumu ir tiesības, kas nepieļauj tā pārdošanu izsolē, vai kurām nekustamajā īpašumā ir dzīvesvieta, jāpieteic savas prasības tiesā līdz izsoles dienai;”

21. Apsverama iespēja Civilprocesa likuma 606. panta ceturto daļu izteikt jaunā redakcijā ar mērķi efektīvi informēt labticīgus īrniekus, kuri, iespējams, dzīvo pārdodamajā nekustamajā īpašumā:

„(4) Par nekustamā īpašuma izsoli tiesu izpildītājs vismaz divas nedēļas iepriekš ierakstītā sūtījumā paziņo parādniekam un piedzinējam, nekustamā īpašuma īpašniekam, kopīpašniekam, izņemot tādas dzīvojamās mājas kopīpašniekus, kura nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, hipotekārajam kreditoram un personai, kuras labā nostiprināta ķīlas tiesību vai aizlieguma atzīme, ja tāda ir, vienlaikus paziņojot, vai izsoles cena aplikama ar pievienotās vērtības nodokli un kāda ir šīs cenas aplikamā vērtība. Tiesu izpildītājs arī nosūta ierakstītā sūtījumā paziņojumu uz atsavināmo nekustamo īpašumu, kā arī izvieta pie atsavināmā nekustamā īpašuma paziņojumu ar aicinājumu personām, kuras dzīvo nekustamajā īpašumā, tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem īres līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas. Tiesu izpildītājam ir pienākums efektīvi, atkārtoti, rakstiski un personīgi aicināt visas personas, kas atrodas atsavināmajā nekustamajā īpašumā sniegt ziņas par īres līguma esamību.”

22. Policijai un prokuratūrai būtu efektīvāk jāizmanto savas tiesības ierosināt krimināllietu atbilstoši Krimināllikuma 143. pantam par personas dzīvokļa neaizskaramības pārkāpšanu un Krimināllikuma 279. pantam par patvarību. Turklāt, lemjot par krimināllietas ierosināšanu jāņem vērā, ka īres līguma neesamība vēl nav pierādījums tam, ka persona dzīvojamā telpā atradusies bez jebkāda tiesiska pamata. Ja dzīvokļa īrnieks ir izlikts no dzīvojamās telpas viņam klāt neesot, tad īres līgums arī var būt iznīcināts. Policijai un prokuratūrai nevajadzētu aizbildināties ar argumentiem, ka civiltiesiski strīdi risināmi vispārējās jurisdikcijas tiesā. Tā vietā policijai un prokuratūrai vajadzētu aktīvāk saskatīt šāda cilvēktiesību pārkāpuma un patvaļas krimināltiesisko aspektu un attiecīgi ierosināt krimināllietu.

23. Ja Latvijā netiks uzlabota tiesiskā situācija ieviešanas valdījumā jomā, pastāv augsts risks, ka Eiropas Cilvēktiesību tiesā pret Latviju tiks iesniegtas sūdzības par personu izlikšanu no mājokļa bez tiesas sprieduma.

## Izmantotie avoti

### Latvijas Republikas normatīvie akti

1. Latvijas Republikas Satversme. – Pieņemta 15.02.1922. Stājās spēkā 07.11.1922. Publicēta „Latvijas Vēstnesis” 01.07.1993. Nr. 43.
2. Civillikums. Ievads. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992.
3. Civillikums. Ģimenes tiesības. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992.
4. Civillikums. Lietu tiesības. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.09.1992.
5. Civillikums. Saistību tiesības. – Pieņemts 28.01.1937. Stājies spēkā 01.03.1993.
6. Civilprocesa likums. – Pieņemts 14.10.1998. Stājies spēkā 01.03.1999. Publicēts „Latvijas Vēstnesī” 03.11.1998. Nr. 326/330.
7. Fizisko personu datu aizsardzības likums. – Pieņemts 23.03.2000. Stājies spēkā 20.04.2000. Publicēts „Latvijas Vēstnesī” 06.04.2000. Nr. 123/124 (2034/2035).
8. Grozījumi Civilprocesa likumā. – Pieņemti 31.10.2002. Stājušies spēkā 01.01.2003. Publicēti „Latvijas Vēstnesī” 20.11.2002. Nr. 169 (2744).
9. Grozījumi Civilprocesa likumā. – Pieņemti 08.09.2011. Stājušies spēkā 30.09.2011. Publicēti „Latvijas Vēstnesī” 20.09.2011. Nr. 148 (4546).
10. Krimināllikums. – Pieņemts 17.06.1998. Stājies spēkā 01.04.1999. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 08.07.1998. Nr. 199/200 (1260/1261).
11. Likums „Par dzīvojamo telpu īri”. – Pieņemts 16.02.1993. Stājies spēkā 01.04.1993. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 29.04.1993. Nr. 19.
12. Likums „Par pašvaldībām”. – Pieņemts: 19.05.1994. Publicēts „Latvijas Vēstnesī” 24.05.1994. Nr. 61 (192). Spēkā no: 09.06.1994.
13. Likums „Par policiju”. – Pieņemts: 04.06.1991. Publicēts „Ziņotājs” 24.09.1992. Nr. 37. Spēkā no: 04.06.1991.
14. „Par telpu īri” // „Valdības Vēstnesis”, 1924, Nr.133., 166. lpp. [zaudējis spēku]
15. Pārgrozījumi likumā par telpu īri // „Valdības Vēstnesis”, 1934, nr.201, 331.-332.lpp.
16. Pārgrozījumi un papildinājumi likumā par telpu īri // „Valdības Vēstnesis”, 1939, Nr.268, 538.lpp.
17. Nacionālās drošības likums. – Pieņemts: 14.10.2000. Publicēts „Latvijas Vēstnesī” 29.12.2000. Nr. 473/476 (2384/2387). Spēkā no: 12.01.2001.
18. Tiesu izpildītāju likums. – Pieņemts 24.10.2002. Stājies spēkā 01.01.2003. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 13.11.2002. Nr. 165 (2740).
19. Ministru kabineta 2005. gada 5. aprīļa noteikumi Nr. 238 „Noteikumi par zvērinātu tiesu izpildītāju individuālā apdrošināšanas līguma un grupas apdrošināšanas līguma minimālo apdrošinājuma summu un apdrošināšanas līguma obligātajiem nosacījumiem”. – Stājās spēkā 09.04.2005. Publicēts „Latvijas Vēstnesis” 08.04.2005. Nr. 56 (3214).
20. Rīgas pašvaldības policijas nolikums. – Rīgas domes 01.07.2003. nolikums Nr. 75. Pieejams: [http://rpp.riga.lv/images/stories/Par\\_RPP/Normativi/RPPnolikums.pdf](http://rpp.riga.lv/images/stories/Par_RPP/Normativi/RPPnolikums.pdf) (aplūkots: 02.11.2012.)
21. Rīgas pilsētas pašvaldības Ētikas kodekss. – Pieņemts Rīgas domē. Apstiprināts ar 12.05.2009. lēmumu Nr. 5093. Pieejams:

[https://www.riga.lv/LV/Channels/Riga\\_Municipality/etikas\\_kodekss/default.htm](https://www.riga.lv/LV/Channels/Riga_Municipality/etikas_kodekss/default.htm)  
(aplūkots 02.11.2012.)

#### Ārvalstu normatīvie akti

1. Igaunijas likums par izpildu darbībām. Pieejams:  
<http://www.legaltext.ee/et/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X80003K3&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=t%E4itemenetluse>
2. Igaunijas Saistību likums. 15. nodaļa un 291. un 323. pants. Pieejams:  
<http://www.legaltext.ee/et/andmebaas/tekst.asp?loc=text&dok=X30085K4&keel=en&pg=1&ptyyp=RT&tyyp=X&query=v%F5la%F5igusseadus>
3. Lietuvas Civilkodekss. Nr. VIII-1864. Pieņemts 18.07.2000.
4. Lietuvas Nekustamā īpašuma reģistrācijas likums.
5. Somijas izpildu kodekss (705/2007). Pieejams:  
[www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2007/en20070705](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/2007/en20070705)
6. Somijas Īres līgumu likums (481/1996). Pieejams:  
[www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950481)
7. Somijas Mājokļu tirgus likums (843/1994). Pieejams:  
[www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540](http://www.finlex.fi/en/laki/kaannokset/1995/en19950540)

#### Latvijas Republikas tiesu prakse

1. Latvijas Republikas Augstākās tiesas „Apelācijas un kasācijas instances tiesu prakse blakus sūdzību izskatīšanā par tiesu lēmumiem”. Apstiprināts ar Senāta Civillietu departamenta senatoru kopsēdes 2007. gada 5. aprīļa lēmumu Nr. 1.
2. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008. gada 23. janvāra spriedums lietā Nr. SKC-33.
3. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2006. gada 29. jūnija lēmums lietā Nr. SKC-706.
4. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 20. septembra lēmums lietā Nr. C17110410 (CA-4076/21).
5. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. C31326110 (CA-4556/20).
6. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006. gada 27. oktobra spriedums lietā Nr. SKA-303.
7. Augstākās tiesas Senāta Krimināllietu departamenta 2006. gada 19. aprīļa lēmuma lietā Nr. SKK 01-231/06.

#### Eiropas Cilvēktiesību tiesas judikatūra

1. *Bensaid v. the United Kingdom*. 44599/98, 06.02.2001.
2. *Bjedov v. Croatia*, lieta Nr. 42150/09. 2012.05.29.
3. *Buckland v. the United Kingdom*. No. 40060/08. 2012.09.18.
4. *Chapman v. the United Kingdom* [GC], no. 27238/95, ECHR 2001-I.

5. *Connors v. the United Kingdom*. No. 66746/01. 2004.05.27.
6. *Ćosić v. Croatia*, No. 28261/06, 2009.01.15.
7. *Gillow v. the United Kingdom*, 1986. gada 24. novembra spriedums, Series A no. 109.
8. *Larkos v. Cyprus* [GC], no. 29515/95, ECHR 1999-I. Lieta Nr. 29515/95.
9. *Marckx v. Belgium*, 1979. gada 13. jūnija spriedums, Series A no. 31.
10. *McCann v. the United Kingdom*, No. 19009/04, 2008.05.13.
11. *Niemietz v. Germany*. 13710/88, 16.12.1992.
12. *Société Colas est and others v. France*. 37971/97, 16.04.2002.
13. *Stanková v. Slovakia* (No. 7205/02, 2007.10.09).
14. *Veloso Barreto v. Portugal*, 1995. gada 21. novembra spriedums, Series A no. 334. Lieta Nr. 18072/91.

#### Literatūra

1. Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga, „Mans īpašums”, 2000.
2. Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R. Baloža zinātniskā vadībā. – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011. – 864 lpp.

#### Publikācijas

1. Lapsa Jānis. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. – Jurista Vārds. 02.01.2007. Nr. 1 (454).
2. Lūse Lolita. Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi. – Latvijas Vēstnesis. 25.05.2011.

#### Interneta resursi

1. Ģimene izsolē nopērk dzīvokli ar iemītniekiem. – [www.financenet.lv](http://www.financenet.lv), 06.05.2011. (aplūkots 31.10.2012.).
2. Likumprojekta „Grozījumi Civilprocesa likumā” anotācija. Pieejama: [http://helios-web.saeima.lv/bin/lasa?LP0866\\_0](http://helios-web.saeima.lv/bin/lasa?LP0866_0) (aplūkota 27.11.2012.).
3. Poika Aleksandrs. Patvarīga izlikšana: būsim gudri un zināsim savas tiesības. – [www.pietiek.com](http://www.pietiek.com) 23.08.2011. (aplūkots 31.10.2012.).
4. Tiesu izpildītājs noliedz, ka mēģināts no nama Mārtiņa ielā vardarbīgi padzīt īrniekus. – LETA, 04.11.2011.
5. Vincevs Aivis. Ja nedod atslēgu, ierodas policija. 19.01.2012. (aplūkots 31.10.2012.).
6. Aida Grigić, Zvonimir Mataga, Matija Longar and Ana Vilfan. The right to property under the European Convention on Human Rights. A guide to the implementation of the European Convention on human rights and its protocols. – Human Rights Handbooks No. 10. – Council of Europe, 2007. – Pieejams: [www.echr.coe.int/NR/.../0/DG2ENHRHAND102007.pdf](http://www.echr.coe.int/NR/.../0/DG2ENHRHAND102007.pdf) (aplūkots: 30.11.2012.).

#### Citi avoti



1. Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 6. novembra atbildes vēstule Nr. 6-8/902 Latvijas Republikas Tiesībsargam.
2. Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Krimināltiesisko zinātņu katedras 2012. gada 16. novembra atbildes vēstule Nr. 2020-V10-14 Latvijas Republikas Tiesībsarga biroja Pilsonisko un politisko tiesību nodaļas vadītājai Inetai Piļānei.
3. Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri // „Tieslietu ministrijas Vēstnesis”, 1934, Nr.7/8, 177.lpp.
4. Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas 2010. gada 14. oktobra vēstule Nr. 1-17/4876 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par nekustamā īpašuma ieguvēja ievēšanu valdījumā”.
5. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2010. gada 5. oktobra vēstule Nr. 791/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par viedokļa sniegšanu”.
6. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 22. decembra lēmums Nr. 66 „Par disciplinārlietas ierosināšanu pret [...] apgabaltiesas iecirkņa Nr. [...] zvērinātu tiesu izpildītāju [...]”.
7. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes 2011. gada 23. decembra vēstule Nr. 1024/1 Latvijas Republikas Tiesībsargam „Par informācijas sniegšanu”.
8. Vērtējumi tiesu izpildītājiem izsoles vajadzībām. – Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas 2009. gada 5. maijā izdota situācijas analīze un metodiskas rekomendācijas.

#### Interviju saraksts (hronoloģiski)

1. 2012. gada 5. novembrī intervija ar Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes priekšsēdētāju Ginteru Hmeļevski.
2. 2012. gada 28. novembrī intervija ar Rīgas pilsētas Īres valdes priekšsēdētāju Narini Abagjanu.
3. 2012. gada 8. decembra intervija ar zvērinātu advokātu Jāni Lapsu.

#### Aptaujas

1. 2012. gada 26. novembra atbildes no Janek Pool, Igaunijas Tiesu izpildītāju un bankrota trastu padomes loceklis, Tiesu izpildītāju valdes priekšsēdētājs ([Janek.Pool@taitur.just.ee](mailto:Janek.Pool@taitur.just.ee)).
2. 2012. gada 26. novembra atbildes no Anne Heiskanen, Somijas Tieslietu ministrijas Likumdošanas departamenta Civiltiesību nodaļas ([anne.heiskanen@om.fi](mailto:anne.heiskanen@om.fi)).
3. 2012. gada 25. novembra atbildes no Nicole Grmelová, Čehijas Ekonomikas augstskolas docents ([nicole.grmelova@vse.cz](mailto:nicole.grmelova@vse.cz)).
4. 2012. gada 13. novembra atbilde no Jerker Loré, Zviedrijas *Kronofogden* ([kronofogdemyndigheten@kronofogden.se](mailto:kronofogdemyndigheten@kronofogden.se)).

## Ārvalstu tiesu izpildītājiem /juridisko profesiju pārstāvjiem uzdoto jautājumu anketa

## Answers:

No	Question	Answer and reference to law
1.	Are there legal and execution problems in your country connected with eviction of tenants (natural persons) from the Real Estate because of change of ownership to the Real Estate?	
2.	If the owner of the Real Estate changes, does the tenant (natural person) enjoy rights to keep living in the Real Estate or is the tenant obliged to vacate the Real Estate?	
3.	Is there any kind of register of lease agreements (agreements concluded with natural persons about living in Real Estate – house or apartment)? If yes, how does this register work and is it as formal as standard Land Book register (register for ownership of real estate)?	
4.	Is it allowed to evict from the Real Estate a natural person without judgment of court in the case the ownership of particular Real Estate changes?	
5.	Does the police office involve in cases when tenants (natural persons) are evicted from the apartment? How can police determine –	

	is the eviction legal or no?	
6.	What legal guarantees are for the new owner of the Real Estate that the particular Real Estate is free and no tenants live in it?	