



LATVIJAS REPUBLIKAS TIESĪBSARGS

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686780, fakss: 67244074, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv

ATZINUMS pārbaudes lietā Nr. 2012-315-18BC Rīgā

2013. gada 1. februārī

Nr. 6-6/9

[personai A]

[personai B]

[adrese]

Zināšanai: SIA [„X”]

Stabu ielā 92-34

Rīgā, LV-1009

[personai C]

[adrese]

Zvērinātu tiesu izpildītāju padomei

Brīvības ielā 82-3

Rīgā, LV-1001

Zvērinātam tiesu izpildītājam

Mārtiņam Eglītīm

E.Birznieka – Upīša ielā 15-6

Rīgā, LV-1011

Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes

Rīgas ziemeļu iecirknim

Allažu ielā 2

Rīgā, LV-1005

**Īres valdes darbības
nodrošinājuma nodaļa**

Raiņa bulvārī 23 k-2

Rīgā, LV-1050

*Par mājokļa jautājumu, patvarīgi izliekot
no dzīvojamām telpām [adrese]*

Tiesībsarga birojā ir izskatīta pārbaudes lieta, kas ierosināta, pamatojoties uz [personas A] un [personas B] (turpmāk tekstā arī – Iesniedzēji) iesniegumu par patvarīgu izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Iesniedzēji norādījuši, ka dzīvo Rīgā, [adrese] (turpmāk tekstā arī – Dzīvoklis), pamatojoties uz 1993.gada 1.aprīļa dzīvojamo telpu īres līgumu. 1994.gadā namīpašums

Rīgā, [adrese] tika denacionalizēts. 2002.gadā namīpašumu iegādājās [persona D]. Jaunu īres līgumu Iesniedzēji nenoslēdza.

2011.gadā tika vērsta parādu piedziņa uz [personai D] piederošo nekustamo īpašumu Rīgā, [adrese], kadastra numurs [..]. 2012.gada 30.janvārī minētais nekustamais īpašums pārdots izsolē, ko iegādājās [persona E]. Rīgas apgabaltiesa 2012.gada 3.aprīlī civillietā Nr.[..] pieņēma lēmumu par pārdotā nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz [personas E] vārda un viņa ievēšanu iegūtā nekustamā īpašuma valdījumā. Īres līgums starp Iesniedzējiem un [personu E] nav slēgts.

Pamatojoties uz izpildu rakstu par jaunā īpašnieka ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā, Iesniedzēju prombūtnes laikā bez brīdinājuma 2012.gada 22.augustā Dzīvoklim uzlauzta durvis, nomainīta durvju slēdzene un izvesta [personai A] un [personai B] piederošā manta. Šo faktu Iesniedzēji konstatējuši 2012.gada 24.augustā, kad pēc policijas iesaistīšanās un durvju uzlaušanas, secināts, ka Dzīvoklī bijušas nepiederošas personas, kas to izdemolējušas, bojājot un iznesot Iesniedzējiem piederošo mantu - vērtīgas piemiņas lietas, dārglietas, grāmatas, suvenīrus, mēbeles, visa veida apģērbus un apavus, elektrotehniku u.tml. Policija pieņēmusi iesniegumu, bet tālāka rīcība nav sekojusi.

Iesniedzēji nomainījuši slēdzeni un aizgājuši. 2012.gada 25.augustā atgriežoties Dzīvoklī, secināts, ka ēkas ārdurvīm nomainīta koda atslēga. Tā kā Dzīvoklī dega apgaismojums, atkārtoti izsaukta policija, kuras klātbūtnē pēc iekļūšanas kāpņutelpā konstatēts, ka Dzīvoklim atkal uzlauzta slēdzene un Iesniedzējiem nepazīstama persona uzstāda signalizāciju. Tika izsaukts mājas īpašnieks, kas Iesniedzējus izraidīja no ēkas.

Zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2012.gada 22.augusta aktā Nr.221 norādīts, ka visa Dzīvoklī esošā parādnieka manta aprakstīta un nodota glabāšanā [personai E]. Iesniedzēji norāda, ka izvesta tika daļa no mantas, turklāt tiesu izpildītājs nav norādījis aprakstītās mantas vērtību. Bez tam Dzīvoklī nebija un nevarēja atrasties parādniecei [personai D] piederošā manta, jo izpildu rakstā norādīts, ka [persona D] dzīvesvieta ir Rēzeknē, [adrese]. Jaunais īpašnieks un tiesu izpildītājs zinājis, ka Dzīvoklī nedzīvo parādniece, bet gan cita ģimene – tas apstiprinās ar tiesu izpildītāja Jāņa Stepanova 2012.gada 5.marta pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu un nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda, kur norādīti visi lietas dalībnieki un viņu adreses. [Persona A] un [persona B] pieteikumā norādītas kā ieinteresētās personas, kuras dzīvo Rīgā, [adrese].

2012.gada 9.oktobrī Iesniedzēji saņēmuši tiesu izpildītāja M.Eglīša paziņojumu par apķīlāto mantu Rīgā, [adrese]. Paziņojumā norādīts, ja manta netiks saņemta līdz 2012.gada 15.oktobra plkst. 10:45, tā tiks iznīcināta. Ierodoties minētajā vietā un laikā, Iesniedzēji konstatēja, ka tur atrodas tikai daļa no viņu mantām, turklāt garāžā esošās mēbeles bija bojātas un tām vairs nebija vērtības.

Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Rīgas ziemeļu iecirkņa Kārtības policijas nodaļas inspektors [..], izskatot Iesniedzēju iesniegumus, pieņēmis lēmumu par atteikšanos uzsākt kriminālprocesu. Šis lēmums pārsūdzēts Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona prokuratūrā (turpmāk tekstā arī – Prokuratūra).

2012.gada 17.oktobrī Iesniedzēji saskaņā ar Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Īres valdes darbības nodrošinājuma nodaļas sniegto informāciju uzzināja, ka [persona E] 2012.gada 18.septembrī nekustamo īpašumu Rīgā, [adrese] pārdevis SIA [„X”], reģ.nr.[..], noslēpjot faktu, ka [personai A] un [personai B] ir tiesības īrēt dzīvokli Rīgā, Dzirnāvu ielā 6-1.

Pārbaudes lietas ietvaros tiesībsargs pieprasīja informāciju no iesaistītajām pusēm, proti, zvērināta tiesu izpildītāja M.Eglīša, Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes, SIA [“X”] pārstāvja [personas C], Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona prokuratūras un Rīgas domes Mājokļu un vides departamenta Īres valdes darbības nodrošinājuma nodaļas. Vienlaicīgi Tiesībsargs vērsa Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Rīgas ziemeļu iecirkņa darbinieku uzmanību norādot, ka, vērtējot personu izlikšanas pamatotību no dzīvojamām telpām, jāņem vērā spēkā esošais tiesiskais regulējums, kā arī tas, ka jautājuma risināšana civiltiesiskā kārtībā šādos gadījumos neizslēdz kriminālprocesa uzsākšanas iespējamību.

[1] Prokuratūra sniedza atbildi, norādot, ka izvērtējot [personas A] 2012.gada 15.oktobra sūdzībā minētos apstākļus un pārbaudot materiālus tika konstatēts, ka lēmums par atteikšanos uzsākt kriminālprocesu ir pieņemts nepamatoti un līdz ar to atceļams. 2012.gada 12.novembrī prokuratūrā pieņemts lēmums par lēmuma par atteikšanos uzsākt kriminālprocesu atcelšanu un kriminālprocesa Nr.[..] uzsākšanu pēc krimināllikuma 279.panta pirmās daļas, t.i., par patvarību.

[2] Tiesu izpildītājs M.Eglītis norāda, ka kopš 2012.gada 2.augusta viņa lietvedībā atrodas izpildu lieta par [personas E] ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā Rīgā, [adrese]. Iesniedzēju izlikšanu no Dzīvokļa nav veicis, bet ievēdis nekustamā īpašuma valdījumā ieguvēju, aprakstot tur atrodošos mantu un nododot to atbildīgā glabāšanā. Nav informēts, ka eksistētu likumīgā spēkā stājies tiesas spriedums par [personas A] un [personas B] izlikšanu no minētās dzīvojamās telpas.

[3] Pamatojoties uz tiesībsarga informācijas pieprasījumu, Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome lūgusi M.Eglīti sniegt skaidrojumu par izpildu darbībām Rīgā, [adrese]. Tiesu izpildītājs norādījis, ka lietas pusēm nosūtīts priekšlikums nolēmumu izpildīt labprātīgi līdz 2012.gada 14.augustam, vienlaicīgi norādot, ja tas netiks izdarīts, - 2012.gada 15.augustā notiks lēmuma piespiedu izpilde. Minētajā datumā ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā tika atlikta, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 620.⁷panta pirmo daļu. Pusēm nosūtīts paziņojums par to, ka atkārtota ievēšana valdījumā notiks 2012.gada 22.augustā plkst.13:00. Tiesu izpildītājs kāpņu telpā izlicis paziņojumu par augstāk minēto darbību atkārtotu veikšanu. 2012.gada 22.augustā notikusi [personas E] ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā, klātesot pašvaldības policijas pārstāvim un diviem lieciniekiem. Dzīvoklī esošās mantas tika apķīlātas.

Tiesu izpildītājs uzsver, ka divas reizes ierodoties uz ievēšanu valdījumā, nekas neesot liecinājis, ka nekustamais īpašums ir aizņemts. Zemesgrāmatu nodalījumu norakstā nekādi apgrūtinājumi, tai skaitā īres vai nomas līgumi, konkrētajam nekustamajam īpašumam nav reģistrēti. Tiesu izpildītājs nav zinājis, ka Iesniedzējiem būtu noslēgts īres līgums. [Persona E], iesniedzot dokumentus tiesu izpildītājam, norādījis, ka ēka nav apdzīvota. Dzīvoklī atrodoties kustamā manta, kuras piederība neesot zināma. Turklāt M.Eglīša rīcībā neesot bijis zvērināta tiesu izpildītāja J.Stepanova pieteikums, kurā Iesniedzēji norādītas kā ieinteresētās personas, kuras dzīvo Rīgā, [adrese]. Arī [persona E] nav informējis tiesu izpildītāju par Dzīvokļa īrniekiem. Iesniedzējiem vairākkārt nosūtīti paziņojumi par apķīlāto mantu. 2012.gada 6.decembrī tiesu izpildītājs sastādījis aktu Nr.321, atliekot mantu iznīcināšanu, jo [persona A] un [persona B] neesot ieradušies paņemt sev piederošo mantu. Ņemot vērā minēto, Latvijas zvērinātu tiesu izpildītāju padomei nav pamata konstatēt, ka tiesu izpildītājs būtu veicis nelikumīgas darbības, tai skaitā, Iesniedzēju izlikšanu no dzīvokļa. Cita starpā tiek norādīts, ka tiesu izpildītājs nav atbildīgs par nekustamā īpašuma ieguvēja veiktajām darbībām.

[4] Lūdzot Rīgas pilsētas Īres valdi sniegt informāciju par tikšanos, kas iesaistītajām pusēm bija paredzēta 2012.gada 7.novembrī plkst.11:00, proti, [personas A] un [personas B] un SIA [„X”] pārstāvja [personas C], rezultātiem un pieņemtajiem lēmumiem, saņemta atbilde, ka uz minēto tikšanos bija ieradusies tikai [persona A], kura norādīja, ka pati lūgusi zvērinātu tiesu izpildītāju mantas neiznīcināt un kopš 2012.gada 11.oktobra ne izīrētāju, ne to pārstāvi nav redzējusi.

[5] SIA [„X”] pārstāvis [persona C] tiesībsargam pēc atkārtota pieprasījuma sniedza informāciju, norādot, ka [persona E] pārdevis īpašumu bez apgrūtinājumiem, t.i., brīvu no īrniekiem. No Iesniedzējiem nav saņemts īres līgums vai tā apliecināta kopija, bet no tās līguma kopijas, kas attiecināma uz Dzīvokli, secināms, ka 1993.gada 1.aprīlī noslēgtais dzīvojamās telpas īres parauglīgums Nr.1 bija spēkā līdz 1994.gada 1.aprīlim. Šobrīd Iesniedzēji ir vērsušies tiesā pret SIA [„X”].

Izvērtējot pārbaudes lietas materiālus, tiesībsargs sniedz skaidrojumu - pašlaik Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti nepieļauj personas patvarīgu izlikšanu. Likums „Par dzīvojamo telpu īri” noteic, ka jautājums par personas piespiedu izlikšanu ir risināms tiesas ceļā. Arī gadījumā, ja dzīvojamās telpas īpašnieks uzskata, ka personai nav tiesiska pamata lietot tās aizņemto dzīvojamo telpu, to drīkst izlikt vienīgi tiesas ceļā. Tikai tad, kad tiesa ir izvērtējusi jautājumu par personas tiesībām lietot dzīvojamo telpu un ir stājies spēkā attiecīgs tiesas spriedums, ir pieļaujama personas piespiedu izlikšana. Vēlos vērst uzmanību, ka patvarīgas izlikšanas gadījumā iespējams risināt gan jautājumu par lietošanas tiesībām uz dzīvojamo telpu civilprocesuālā kārtībā, gan jautājumu par kriminālatbildības piemērošanu pēc Krimināllikuma 143.panta (dzīvokļa neaizskaramības pārkāpšana), Krimināllikuma 279.panta (patvarība) un/vai Krimināllikuma 175.panta (zādzība). Jautājuma risināšana tiesā civilprocesuālā kārtībā neizslēdz kriminālatbildības piemērošanu. Abi tiesību aizsardzības mehānismi var tikt izmantoti vienlaikus.

Argumentis, ka starp dzīvojamās telpas īpašnieku un personu, kura lieto dzīvojamo telpu, pastāv civiltiesisks strīds par lietošanas tiesībām uz attiecīgu dzīvojamo telpu, nedrīkst tikt izmantots, lai pamatotu lēmumu par atteikšanos uzsākt kriminālprocesu, jo likums aizliedz personas patvarīgu izlikšanu no dzīvojamās telpas, par to paredzot kriminālatbildību. Patvarīga izlikšana no dzīvojamās telpas ir noziedzīgs nodarījums, par kuru kriminālatbildība iestājas neatkarīgi no civilprocesuālu tiesību aizsardzības līdzekļu izmantošanas.

Juridiskajā literatūrā jēdziens “nekustamā īpašuma ieguvēja ievēšana valdījumā” minēts Civillikuma 995.pantā, no kura izriet, ka mantas atsavināšana notikusi pret agrāko īpašnieku gribu, t.i., publiskā izolē, ko veic zvērināts tiesu izpildītājs atbilstoši Civilprocesa likumam. Līdz ar ievēšanu valdījumā ieguvējs, lai gan vēl nav nostiprinājis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, var rīkoties ar nekustamo īpašumu ar īpašnieka tiesībām un tātad var būt izīrētājs, bet agrākā īpašnieka tiesības tiek anulētas, tas ir, viņš vairs nevar uzstāties kā izīrētājs.¹

Likuma “Par dzīvojamo telpu īri” (turpmāk tekstā arī – Likums) 2.panta otrā daļa un 5.panta pirmā daļa nosaka, ka dzīvojamās telpas lietošanas vienīgais pamats īrniekam ir dzīvojamās telpas īres līgums, ko slēdz rakstveidā izīrētājs un īrnieks. Likuma 10.panta otrā daļa nosaka, ka īrnieka ģimenes locekļiem ir tādas pašas tiesības un pienākumi kā īrniekam. Cita starpā vēršu uzmanību uz sekojošo, proti, lai gan likumā prasīta darījuma rakstiska forma, bet rakstisks akts nav sastādīts un īres tiesiskās attiecības pastāv uz mutiskas vienošanās pamata, jāņem vērā, ka darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un saskaņā ar Civillikuma

¹ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres attiecības īpašnieka maiņas gadījumā.-Jurista Vārds, 02.01.2007. Nr.1 (454)

1488.panta pirmās daļas 1.punktu to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ. Lai piemērotu Civillikuma 1488.pantu, jākonstatē ne tikai tas, ka maksāta īres maksa un tā pieņemta, bet arī tas, ka dzīvojamā telpa bijusi nodota īrniekam dzīvošanai (lietojumā vai turējumā) likuma noteiktā kārtībā. To konstatējot var uzskatīt, ka īres līgums pastāv un mutiskā vienošanās no seku viedokļa pielīdzināma līguma rakstveida formai². Arī Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2007.gada 25.aprīļa sprieduma lietas SKC-311 motīvu daļā norāda:“(.) tas apstāklis, ka īres līgums nav bijis noslēgts atbilstoši likuma prasībām rakstveidā un pastāv īres tiesiskās attiecības, nav šķērslis, lai atzītu, ka bijusi vienošanās par (.) īres tiesiskām attiecībām (.), jo darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts.”³ No minētā izriet, ja persona ir aizņēmusi dzīvojamo telpu, veikusi maksājumus par dzīvojamo telpu īri un izīrētājs īres maksu pieņēmis, - īres tiesiskās attiecības nodibinātas ar konkludentām darbībām.

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pants nosaka, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Tātad dzīvojamās telpas līgums saglabā savu spēku ar visiem līguma nosacījumiem. Arī juridiskajā literatūrā ir norādīts, ka ieviešanas valdījumā gadījumā ieguvējam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums ar īrnieku un šo īres līgumu var izbeigt tikai likumā paredzētajos gadījumos⁴. 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. Arī Rīgas apgabaltiesa Civillietu tiesu kolēģija 2010.gada 20.septembra lēmuma lietas Nr.[..] konstatējošā daļā norāda, ka dzīvojamo telpu atbrīvošana sakarā ar prasītāja ieviešanu valdījumā veicama Civilprocesa likuma 74.²nodaļā paredzētajā kārtībā. No minētajā nodaļā norādītā tiesa secina, ka pienākums atbrīvot nekustamo īpašumu nav sasaistāms ar to personu piespiedu izlikšanu no dzīvojamās telpas, kurām šajā īpašumā ir dzīves vieta, tajā skaitā, arī to personu izlikšana, kas nav bijušas procesa dalībnieki. Tiesa secinājusi, ka zvērinātam tiesu izpildītājam nav tiesības vērtēt noslēgto īres līgumu pēc būtības, bet nododot nekustamo īpašumu – ievēdot nekustamā īpašuma valdījumā, bija jāvadās no Civilprocesa likuma 74.²nodaļā noteiktā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 620.⁵panta pirmo un otro daļu, izpildot spriedumu par ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā, priekšlikumu labprātīgi atbrīvot nekustamo īpašumu un nodot to ieguvējam tiesu izpildītājs izsniedz šā likuma 555.panta noteiktajā kārtībā personai, no kuras valdījuma nekustamais īpašums izņemams, t.i., parādniekam.⁵

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].”⁶

² Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008., 27.lpp.

³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007.gada 25.aprīļa spriedums lietā Nr.SKC-311

⁴ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres attiecības īpašnieka maiņas gadījumā.-Jurista Vārds, 02.01.2007. Nr.1 (454)

⁵ Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010.gada 20.septembra lēmums lietā Nr.C17110410.

⁶ Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 20. septembra lēmums lietā Nr. C17110410 (CA-4076/21).

Civilprocesa likuma 620⁶.panta otrajā daļā noteikto no īpašuma izliekamo personu loks ir izsmeļošs. Ja nekustamajā īpašumā atrodas personas, kas nav minētas CPL 620⁶.panta otrajā daļā, vai šādu personu mantas, tās nav izliekamas bez spēkā esoša tiesas sprieduma par izlikšanu.

Lai gan Zvērināta tiesu izpildītāju padome norāda, ka zvērināta tiesu izpildītāja M.Eglīša darbībā nav konstatējami pārkāpumi, tiesībsarga ieskatā tiesu izpildītājs savu darbību ietvaros nav ievērojis normatīvo aktu prasības, proti, M.Eglītis norāda, ka viņa rīcībā neesot bijis zvērināta tiesu izpildītāja J.Stepanova pieteikums, kurā Iesniedzēji norādītas kā ieinteresētās personas, kuras dzīvo Rīgā, [adrese], tādēļ uzskatījis, ka dzīvojamā telpa ir brīva. No Iesniedzēju norādītā secināms, ka informāciju par minētā dzīvokļa īrniekiem zvērinātam tiesu izpildītājam J.Stepanovam sniedzis jaunais īpašnieks [persona E], ar kuru izpildes lietā par ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā kontaktējies arī M.Eglītis. Prezumējams, ka M.Eglītim bija pieejama informācija par īrnieku esamību ne vien no pašas [personas E], bet arī no pieteikuma, ko sastādījis zvērināts tiesu izpildītājs J.Stepanovs, pamatojoties uz 2006.gada 14.marta Ministru kabineta noteikumiem Nr.202 "Noteikumi par zvērinātu tiesu izpildītāju lietvedību" 26.punktu "Izpildu lietā jābūt visiem dokumentiem par tiesu izpildītāja veiktajām darbībām, kā arī dokumentiem, kas saistīti ar attiecīgā nolēmuma izpildi. Ja atsevišķs dokuments piekrīt vairākām izpildu lietām, katrā lietā jāpievieno dokumentu kopijas ar norādi uz izpildu lietu, kurā atrodams dokumenta oriģināls."

Saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantu SIA ["X"] ir saistošs 1993.gada 1.aprīlī noslēgtais dzīvojamās telpas īres parauglīgums Nr.1 starp [personu F] un [personu A]. Lai gan SIA ["X"] pārstāvis [persona C] uzsver, ka līgums ir terminēts un spēkā bijis līdz 1994.gada 1.aprīlim, tiesībsargs, pieņemot, ka SIA ["Y"] izrakstītie rēķini [personai A] par Dzīvokļa īri un apsaimniekošanas pakalpojumiem nav fiktīvi, jo Ekonomikas ministrijas pārvaldnieku reģistrā SIA ["Y"] nav norādīts kā dzīvojamo māju pārvaldnieks, bet Lursoft datu bāzes informācija liecina, ka minētais uzņēmums nodarbojas ar mazumtirdzniecību, norāda, ka tādā gadījumā izrakstītie rēķini apliecina konkludento darbību raksturu. Tiesībsarga kompetencē neietilpst izsniegto rēķinu autentiskuma vērtēšana.

Likuma 28.pants nosaka, ka 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. Līdz ar to izīrētājs dzīvojamās telpas īres līgumu var izbeigt Likuma 28.panta noteiktajā kārtībā, konkrēti saistībā ar Likuma 28.¹ – 28.⁶pantu. Civillikuma 2173.pants nosaka, ka visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesība atkāpties no līguma, viņai jāpaziņo par savu nodomu otrai, lai dotu vajadzīgo laiku, lai lietu atdotu vai atbrīvotu. Nekādā ziņā izīrētājs nedrīkst, kaut arī šāda tiesība līgumā būtu pielīgta, īrnieku izlikt patvarīgi. Likuma 44.pants nosaka, ka personas, kas patvarīgi – bez dzīvojamās telpas īres līguma noslēgšanas – aizņēmušas dzīvojamās telpas, izliek tiesas ceļā bez citas dzīvojamās platības ierādīšanas, piedzenot visus zaudējumus, kas saistīti ar telpu nelikumīgu aizņemšanu un izlikšanu no tām.

Līdz ar to zvērinātam tiesu izpildītājam, ievēdot nekustamā īpašuma valdījumā ieguvēju, nav tiesības izlikt īrnieku un viņa ģimenes locekļus no šī nekustamā īpašuma un iznīcināt īrniekam piederošās mantas, ja īrniekam ar iepriekšējo izīrētāju ir noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums vai nodibinātas īres tiesiskās attiecības ar konkludentām darbībām, t.s., faktiskās īres attiecības, un nav panākta savstarpēja vienošanās par

dzīvojamo telpu atbrīvošanu vai arī nav stājies likumīgā spēkā tiesas spriedums par īrnieku izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Ja jaunais īpašnieks - SIA ["X"] neatzīst iepriekš noslēgto īres līgumu un liedz Iesniedzējiem lietot dzīvojamo telpu, saskaņā ar minētā Likuma 50.pantu īrniekiem ir tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā ar prasības pieteikumu par īres līguma atzīšanu par spēkā esošu.

Papildus tam norādu, ka personai ir tiesības saņemt palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā vērstoties pašvaldībā, kuras administratīvajā teritorijā ir deklarēta tās dzīvesvieta. Taču pašvaldības pienākums nodrošināt ar citu dzīvojamo telpu personas ir atkarīgs no pašvaldības saistošajos noteikumos paredzētā regulējumā. Tiesības uz palīdzību dzīvokļa jautājuma risināšanā pieder pie sociālajām tiesībām un šo tiesību īstenošana ir atkarīga no pašvaldības pieejamiem resursiem.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesībsargs konstatē, ka ir pārkāptas [personas A] un [personas B] tiesības uz mājokli, patvarīgi izliekot no dzīvojamām telpām Rīgā, [adrese]. Tiesībsargs aicina turpmāk nepieļaut patvarīgas darbības, kas būs pretrunā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 28. un 44.pantā noteikto.

Pamatojoties uz Tiesībsarga likuma 25.panta pirmo un ceturto daļu, **pārbaudes lietas izskatīšana ir pabeigta.**

Tiesībsargs

J.Jansons