



LATVIJAS REPUBLIKAS TIESĪBSARGS

Baznīcas iela 25, Rīga LV 1010; Tālr.: 67686768; Fakss: 67244074; E-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv

Rīgā

2014.gada 24.februārī Nr.1-6/2

Latvijas Republikas Satversmes tiesai
Jura Alunāna ielā 1
Rīgā, LV-1010

Par viedokli lietā Nr.2013-17-01

Tiesībsarga birojā ir saņemts Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša G.Kūtra 2014.gada 24.janvāra lēmums, kurā tiesībsargs atzīts par pieaicināto personu lietā Nr.2013-17-01 „Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam”. Ar šo lēmumu tiesībsargs uzaicināts rakstveidā izteikt viedokli par jautājumiem, kuriem pēc viņa ieskata varētu būt nozīme lietā.

Ievērojot Tiesībsarga likumā noteikto Latvijas Republikas tiesībsarga kompetenci, sniedzu Jums šādu viedokli.

[1] Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk - Satversme) 105.pants noteic, ka *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.* No konstitucionālās sūdzības izriet, ka pēc būtības apstrīdēta 1993.gada 16.februāra (spēkā stājās 01.04.1993.) likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pirmā teikuma (turpmāk – apstrīdētā norma) atbilstība Satversmes 105.pantam. Pieteikuma iesniedzēja uzskata, ka apstrīdētā norma ierobežo indivīda īpašumtiesību netraucētu izmantošanu, radot pārmērīgu apgrūtinājumu.

Apstrīdētā norma noteic, - *ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.* Tādējādi jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam jāatzīst par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi neatkarīgi no tā, vai tie ir, vai nav reģistrēti zemesgrāmatā. Izskatāmajā lietā prasītāja norāda, ka apstrīdētā norma ierobežo tās tiesības gūt no sava nekustamā īpašuma pārdošanas pilnīgus labumus, jo nākotnē nebūs iespējas īpašumu pārdot par tā vērtībai atbilstošu cenu. Taču, tā kā iepriekšējais īpašnieks ir noslēdzis beztermiņa īres līgumu un dzīvokļa īrniece atsakās dzīvokli atstāt, prasītājai, saskaņā

ar pirmās instances tiesas pausto argumentāciju, īres līgums ir jāatzīst par saistošu. Līdz ar to, prasītājas tiesības gūt labumus no sava nekustamā īpašuma pārdošanas ir ierobežotas.

[2] Vērtējot apstrīdētās normas atbilstību Satversmes 105.pantam, jāņem vērā, lai abu pušu tiesības tiktu samērotas, pretējā gadījumā, īrnieka tiesības tiktu nesamērīgi ierobežotas.

Cita starpā informēju, ka kopš publiski ir pieejams likumprojekts „Dzīvojamu telpu īres likums” (turpmāk – Likumprojekts), no kura šī brīža redakcijas 8.panta izriet, ka „Dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā piemēro Civillikuma 2174.panta¹ nosacījumus”, kas nozīmē, ka pie īpašnieka maiņas būs spēkā tikai tie īres līgumi, kas ierakstīti zemesgrāmatās, Tiesībsarga birojā ir saņemti daudzi satrauktu denacionalizēto namu īrnieku iesniegumi, tai skaitā, Denacionalizēto māju īrnieku tiesību biedrības „AUSMA” un Latvijas īrnieku apvienības iesniegumi, ar norādi, ka, pieņemto Likumprojektu šādā redakcijā, denacionalizēto namu īrnieku tiesības uz mājokli tiks pārkāptas, jo vecie īres līgumi nav reģistrēti zemesgrāmatās, kas pieļaus šo īrnieku izlikšanu no dzīvojamām telpām.

Analizējot īpašuma institūtu, svarīgi atzīmēt, ka saskaņā ar Civillikuma 927.pantu, īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību. No tā izriet, ka Civillikumā jēdziens tiek definēts kā subjektīva civilā tiesība, proti, varas tiesība pār lietu², saturiski to raksturojot ar īpašniekam piešķirto pilnvaru uzskaitījumu.

Tiesībsarga birojs pievienojas Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas norādītajam lietā Nr. C30655811, ka ar „tiešu tiesisku varu pār lietu” saprotama īpašnieka tiesiska iespēja šo lietu faktiski valdīt, lietot un iegūt no tās visus iespējamus labumus, kā arī to pārveidot, patērēt vai iznīcināt. Bez tam, minētā vara pār lietu nozīmē īpašnieka iespēju tiesiski rīkoties ar lietu, noslēdzot tiesiskus darījumus, piemēram, nododot lietu īpašumā citai personai uz atsavinājuma līguma pamata.³

No Civillikuma 927.panta izriet, ka īpašums ir vispilnīgākā tiesība, kādu persona var baudīt attiecībā uz lietu. Šāda īpašuma tiesību izpratne atbilst tiesiskajam regulējumam civiltiesībās. Tajā pašā laikā tiesības uz īpašumu ir arī cilvēka pamattiesības, ko aizsargā Satversme.⁴

Atbilstoši Latvijas Republikas Satversmes tiesas norādītajam, īpašuma tiesības ietver sevī arī tiesības gūt no lietas visus iespējamus labumus, tas ir, ienākumus un augļus.⁵ Tiesības gūt labumu no sev piederošās lietas ietver arī tiesības lietu pārdot,

¹ 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 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.

² sk. Rozenfelds J., Lietu tiesības, Rīga, Zvaigzne ABC, 2000. 57.-58.lpp.

³ sk. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības, Īpašums. Otrās papildinātais iedevums. Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2002. 16. - 17. lpp.

⁴ sk. Satversmes tiesas 2009.gada 4.februāra sprieduma lietā Nr. 2008-12-01 secinājumu daļas 8. punktu

⁵ sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002.gada 20.maija spriedumu lietā Nr. 2002-01-03 un 2008.gada 12.novembra sprieduma lietā Nr. 2008-05-01 secinājumu daļas 7.punktu; Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 secinājumu daļas 10.punktu

tādējādi pārdevējam radot ienākumus. Ja īpašnieks nevar savu lietu brīvi lietot, gūstot no tās iespējamus labumus, viņa tiesības uz īpašumu ir ierobežotas.⁶

Kā secinājusi Satversmes tiesa, tad Satversmes 105.pants paredz, no vienas puses, valsts pienākumu veicināt un atbalstīt īpašuma tiesības, proti, pieņemt tādus likumus, kas nodrošinātu šo tiesību aizsardzību, taču no otras puses - valstij ir arī tiesības noteiktā apjomā un kārtībā iejaukties īpašuma tiesību izmantošanā.⁷

[3] Noskaidrojot Latvijas Republikas Satversmē noteikto pamattiesību saturu, ir jāņem vērā Latvijas starptautiskās saistības cilvēktiesību jomā. Starptautiskās cilvēktiesību normas un to piemērošanas prakse konstitucionālo tiesību līmenī kalpo par interpretācijas līdzekli, lai noteiktu pamattiesību un tiesiskas valsts principu saturu un apjomu, ciktāl tas nenoved pie Satversmē ietverto pamattiesību samazināšanas vai ierobežošanas.⁸

Valsts pienākums ņemt vērā starptautiskās saistības cilvēktiesību jomā izriet no Satversmes 89.panta, kas noteic, ka „Valsts atzīst un aizsargā cilvēka pamattiesības saskaņā ar šo Satversmi, likumiem un Latvijai saistošiem starptautiskajiem līgumiem”. Šis pants norāda uz to, ka konstitucionālā likumdevēja mērķis ir bijis panākt Satversmē ietverto cilvēktiesību normu harmoniju ar starptautiskajām cilvēktiesību normām.⁹

Vērtējot apstrīdētās normas atbilstību Satversmes 105.pantam, nepieciešamas konstatēt, vai valsts tiesības iejaukties personas īpašuma izmantošanā ir samērīgas, proti, vai apstrīdētajā normā ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums atbilst turpmāk norādītajām prasībām. Ja īpašnieks nevar savu lietu brīvi lietot, tostarp pārdot vai izīrēt, gūstot no tās iespējamus labumus, viņa tiesības uz īpašumu ir ierobežotas. Tomēr tiesības uz īpašumu nav absolūtas: īpašumam ir jākalpo sabiedrības interesēm un tiesības uz īpašumu var ierobežot, ja ierobežojumi ir noteikti ar likumu, tiem ir leģitīms mērķis un tie ir samērīgi. Tāpēc svarīgi konstatēt, pirmkārt, vai ierobežojums noteikts ar likumu. Otrkārt, vai tas noteikts ar leģitīmu mērķi. Treškārt, vai tas atbilst samērīguma principam.

1. Apstrīdētā norma ir noteikta ar atbilstošā kārtībā pieņemtu un izsludinātu likumu „Par dzīvojamo telpu īri”. Līdz ar to nav šaubu par to, ka pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar likumu.

2. Likums „Par dzīvojamo telpu īri” spēkā stājās 1993.gada 1.aprīlī. Likuma spēkā stāšanās brīdī bija uzsākta valsts īpašumu konversija, proti, bija uzsākta dzīvojamo māju denacionalizācija vai atdošana likumīgajiem īpašniekiem, tāpat tika plānota, bet vēl nebija uzsākta dzīvojamā fonda privatizācija. Līdz ar to likums, kas tika radīts ekonomikas pārejas apstākļos uz tirgus attiecību principiem, nolūkā

⁶ sk. Satversmes tiesas 2006.gada 8.marta sprieduma lietā Nr. 2005-6-01 secinājumu daļas 10.punktu

⁷ sk. Satversmes tiesas 2005.gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-12-0103 21. punktu

⁸ sk., piemēram, Satversmes tiesas 2005.gada 13.maija sprieduma lietā Nr. 2004-18-0106 secinājumu daļas 5.punktu un 2007.gada 18.oktobra sprieduma lietā Nr. 2007-03-01 secinājumu daļas 11.punktu.

⁹ sk. Satversmes tiesas 2000.gada 30.augusta sprieduma lietā Nr. 2000-03-01 secinājumu daļas 5.punktu; 2002.gada 17.janvāra sprieduma lietā Nr. 2001-08-01 secinājumu daļas 3.punktu; 2007.gada 18.oktobra sprieduma lietā Nr. 2007-03-01 secinājumu daļas 11.punktu; 2008.gada 16.decembra sprieduma lietā Nr. 2008-09-0106 secinājumu daļas 4. Punktu.

izvairīties no iespējamās sociālās spriedzes, jau sākotnēji ietvēra ļoti izteiktu īrnieku tiesību aizsardzību, vienlaikus ievērojami ierobežojot izīrētāja kā izīrētā objekta īpašnieka tiesības.

Deviņdesmito gadu sākumā Latvija atradās dzīvokļu krīzes situācijā. Likuma "Par dzīvojamo telpu īri" pieņemšanas pamats bija akūta nepieciešamība rast tiesisko regulējumu īrnieku un īpašnieku attiecībām saistībā ar namīpašumu atdošanu likumīgajiem īpašniekiem un namu denacionalizāciju. Tādējādi likumdevēja mērķis bija līdzsvarot likumīgo namīpašnieku un pirmsreformas īrnieku intereses, kas atzīstams par leģitīmu.

3. Vienlaikus Satversmes tiesa vairākkārt ir norādījusi, ka jebkuram pamattiesību ierobežojumam bez tā, ka šis ierobežojums ir noteikts ar likumu un tam ir leģitīms mērķis, ir jāatbilst arī samērīguma principam. Tātad jebkuram īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojumam ir jābūt piemērotam, vajadzīgam un atbilstošam.

Civillikuma 2126.pants noteic, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēcīgā arī pret trešajām personām. Civillikuma 2168.panta 2.punkts noteic, ka nomas un īres līgumi izbeidzas paši no sevis arī pirms termiņa notecējuma, kad izbeidzas tiesība, kas iznomātājam vai izīrētājam piederējusi uz līguma priekšmetu. Savukārt Civillikuma 2174.pants noteic, 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 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. Īres (nomas) priekšmeta atsavinājums var divējādi atsaukties uz īres līgumu. Ārvalstu likumos ir pazīstami divi principi, kas abi guvuši atspoguļojumu minētajās tiesību normās:

- 1) pirkums lauž īri;
- 2) pirkums nelauž īri.

Teorētiski vairāk argumentu ir par labu pirmajam principam – kur saduras īpašuma tiesības ar saistību tiesībām, tur priekšroka dodama lietu tiesībām.¹⁰ Pēc Civillikuma līguma spēkā esamība ir saistīta ar ierakstīšanu zemesgrāmatā. Ja īres attiecības (īres līgums) ir nostiprināts zemesgrāmatā, tad jaunais ieguvējs nevar uzteikt noslēgto līgumu. Turpretim līgumu, kas nav nostiprināts zemesgrāmatā, var uzteikt. Šādā gadījumā bijušajam īpašniekam, kas ir noslēdzis līgumu un tiesību zaudēšanas dēļ to nevar izpildīt, ir jāatlīdzina īrniekam zaudējumi, ko rada līguma laušana, bet jaunajam īpašniekam jādod īrniekam pietiekams laiks īres objekta atdošanai.¹¹

Īres līgums ir viens no Civillikumā paredzētiem līgumu veidiem, ar kura palīdzību persona var iegūt tiesisku iespēju lietot svešu lietu. Tomēr atšķirībā no civiltiesiskajām saistībām par jebkuras lietas īri, kam pietiekošs ir Civillikuma regulējums, dzīvojamo telpu īre ir īpašs tiesisko attiecību veids, kurā regulējumam modernā labklājības valstī ir arī sociāla funkcija, kas saistīta ar iedzīvotāju nepieciešamību pēc mājokļa. Tātad kopumā dzīvokļu īres regulējošie normatīvie akti

¹⁰ sk. K.Čakste. Civiltiesības. Lekciju konspekts. Litogr. Izd., R., 1938, 88.lpp.)

¹¹ sk. K.Torgans. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības, Rīga, Mans īpašums, 2000., 498.lpp.

ierobežo izīrētāja īpašuma tiesības un ir veids, kādā valsts kontrolē īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Attiecībā uz minēto Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir secinājusi, ka „valstij ir tiesības pieņemt likumus, ko tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Šādi likumi ir īpaši vajadzīgi, tāpēc tie ir plaši izplatīti mājokļu jomā, kura mūsdienu sabiedrībā ir nozīmīga sociālās un ekonomiskās politikas sastāvdaļa”.¹²

Izvērtējot pamattiesību ierobežojuma atbilstību samērīguma principam, ir nepieciešams vērtēt trīs kritērijus. Pirmkārt, vai izmantotie līdzekļi ir piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai. Otrkārt, vai mērķi nevar sasniegt ar citiem, indivīda tiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem. Treškārt, vai labums, ko gūst sabiedrība, ir lielāks par indivīdam nodarītajiem zaudējumiem. Ja tiek konstatēts, ka tiesību norma neatbilst kaut vienam no šiem kritērijiem, tā neatbilst arī samērīguma principam un ir prettiesiska.¹³

Šī brīža sociālā realitāte liecina, ka ar apstrīdētās normas palīdzību tiek aizsargāts jebkurš īrnieks (ne tikai denacionalizētā nama), radot turpmāk minētās situācijas, kas izriet arī no Tiesībsarga birojā saņemtajiem iesniegumiem:

- tā ierobežo īpašnieka tiesības uz sava īpašuma brīvu lietošanu, tostarp pārdodot vai izīrējot, gūstot no tās iespējamus labumus, jo to ir gan pirmsreformas īrnieki, gan citi īrnieki;

- ar apstrīdētās normas spēkā esamību tiek kavēta līdzsvarota dzīvokļu īres tirgus izveide;

- apstrīdētā norma nemudina uzlabot mājokļu standartus, jo īrniekiem aizsardzība tiek garantēta tik ilgi, kamēr spēkā ir īres līgums. Īpaši tas akcentējas pirmsreformas īrnieku gadījumos, kad līgums ir beztermiņa;

- ņemot vērā mūsdienu sociālo un ekonomisko situāciju Latvijā, apstrīdētā norma ļauj īpašniekam, kura īpašumu paredzēts izsolīt piespiedu kārtā, slēgt fiktīvus darījumus un kavēt jaunā nekustamā īpašuma ieguvēja ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā;

Mērķa sasniegšana tiesībsarga ieskatā ir iespējama arī ar citiem, indivīda tiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem, proti, ***papildinot apstrīdēto normu ar nosacījumu par īres līgumu reģistrēšanu publiski pieejamā reģistrā, kas var nebūt zemesgrāmata***. Šāda tiesiskā regulējuma esamība būtu atbilstoša publiskās ticamības principam un vienlaicīgi gan īpašnieka tiesības mazāk ierobežojoša, ievērojami atslogojot jaunā īpašnieka paļāvību attiecībā uz nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem, tajā skaitā, iespējām uzzināt par iepriekšējā īpašnieka noslēgtajiem īres līgumiem, gan īrnieku tiesības aizsargājoša. Diskutējams ir jautājums par īres līgumu reģistrēšanas pieejamību un kārtību, proti, ar to neradot īrniekiem pārmērīgu ekonomisko slogu.

Savukārt norma, kas paredzētu, ka jaunajam dzīvokļa īpašniekam jāatzīst par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus pie nosacījuma, ja tie ir ierakstīti zemesgrāmatā, nav vērtējams kā efektīvs mehānisms ne vienas, ne otras puses tiesību aizsardzībai, jo Civillikumā īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā ir paredzēta kā īpašnieka un īrnieka brīvprātīga vienošanās, kuru neviena puse nevar otrai uzspiest.

¹² Scollo v. Italy [1995] ECHR 34, para. 28, sk. arī, piemēram: Mellacher et al v. Austria [1989] ECHR 25, para. 45.

¹³ sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002.gada 19.marta sprieduma lietā Nr. 2001-2-01 secinājumu daļas 1.1.punktu un 2004.gada 27.jūnija sprieduma lietā Nr. 2003-04-01 secinājumu daļas 3. punktu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesībsargs uzskata, ka *likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pirmais teikums atbilstu Latvijas Republikas Satversmes 105.pantam, ja nekustamā īpašuma īpašniekam būtu iespēja pārlicināties par īpašuma iespējamiem apgrūtinājumiem publiski pieejamā reģistrā, kas vienlaikus radītu tiesisko skaidrību un samērotu īpašnieka un īrnieka tiesiskās attiecības.*

Latvijas Republikas tiesībsargs

J.Jansons