



Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, fakss: 67244074, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

Rīgā

2015.gada 17. februārī Nr.6-1/248
Uz 30.01.2015. iesniegumu

[..]

Par informācijas sniegšanu

Tiesībsarga birojā [..] saņemts Jūsu iesniegums [..], kurā norādāt, ka kopā ar ģimeni esat izlikta no dzīvojamām telpām [..]. Minētais veikts bez spēkā stājušās tiesas sprieduma, lai gan, kā norādāt, Jums ar mājas īpašnieci [..] ir noslēgts nomas līgums. Izlikšanas procesā piedalījušās Jums vairākas nezināmas personas, tai skaitā, arī zvērināts tiesu izpildītājs [..] un policijas darbinieki.

[1] Izvērtējot iesniegumu, vēršam Jūsu uzmanību uz sekojošo – iesniegumā un tam pievienotajos pielikumos norādīts, ka starp Jums un mājas īpašnieci noslēgts nomas līgums nevis dzīvojamo telpu īres līgumus, kuru sargā likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Civillikuma 2112.pants noteic, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums – īre. Sevišķi noteikumi par izīrējamām telpām atrodas likumā par telpu īri. Savukārt, pamatojoties uz Civillikuma 2126.pantu, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām, ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās. No tā secināms, ka nomu Civillikums sargā, ja tā ir reģistrēta zemesgrāmatā.

Līdz ar to, pieņemot, ka starp abām pusēm ir slēgts dzīvojamo telpu īres līgums, paskaidrojam, ka pašlaik Latvijā 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. 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.

Arguments, 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.

[2] Ja dzīvojamā telpa/māja ir pārdota izsolē, secīgi ir notikusi jaunā īpašnieka ievešana nekustamā īpašuma valdījumā. Juridiskajā literatūrā jēdziens “nekustamā īpašuma ieguvēja ievešana valdījumā” minēts Civillikuma 995.pantā, no kura izriet, ka mantas atsavināšana notikusi pret agrāko īpašnieku gribu, t.i., publiskā izsolē, ko veic zvērināts tiesu izpildītājs atbilstoši Civilprocesa likumam. Līdz ar ievešanu 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” 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 ievešanas valdījumā gadījumā ieguvējam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums ar īrnieku un šo īres līgumu var izbeigt tikai likumā paredzētajos gadījumos². Tādējādi secināms, ka, ievēdot valdījumā jauno īpašnieku, nedrīkst tikt aizskarti un izlikti mājoklī dzīvojošie īrnieki. Ievešana 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.C17110410 konstatējošā daļā norāda, ka dzīvojamo telpu atbrīvošana sakarā ar prasītāja ievešanu 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, jāvadās no Civilprocesa likuma 74.²nodaļā noteiktā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 620.⁵panta pirmo un otro daļu, izpildot spriedumu par ievešanu 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.³

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

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

² Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. -Jurista Vārds, 02.01.2007. Nr.1 (454)

³ Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010.gada 20.septembra lēmums lietā Nr.C17110410.

[..] valdītājs, bet gan turētājs, līdz ar to zvērinātam tiesu izpildītājam nebija nekāda tiesiska pamata attiecināt priekšlikumu uz [īrnieku].”⁴

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.

[3] Informējam, ka tiesībsargājošajās iestādēs un Saeimas Cilvēktiesību un sabiedrisko lietu komisijā ir aktualizēts jautājums par policijas iesaistīšanos un rīcību situācijās, kad konstatējami iespējami īrnieka tiesību pārkāpumi, tādējādi Valsts policija ir izstrādājusi vadlīnijas policijas darbiniekiem, lai nodrošinātu īrnieku tiesību aizsardzību no namīpašnieku valdītāju prettiesiskiem apdraudējumiem, atjaunotu īrnieku tiesības brīvi rīkoties ar to īpašumā kustamu mantu, kā arī nodrošinātu mājokļa neaizskaramību.

Turklāt Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūra ir norādījusi, ka policijas amatpersonai ir jānodrošina īrnieku tiesību atjaunošana jeb restitūcija, kas saprotams ar tādu apstākļu radīšanu, lai īrnieks, kurš ir cietis no valdītāja prettiesiskas rīcības, varētu netraucēti realizēt savas tiesības uz mājokļa neaizskaramību un brīvu rīcību ar savā īpašumā esošu kustamo mantu. Šādā situācijā policijas amatpersonas pienākums ir ar savu klātbūtni nodrošināt sabiedrisko kārtību un netraucētu īrnieka iekļūšanu mājoklī, vienlaikus personīgi neveicot fiziskas darbības, piemēram, durvju laušanu, mantu pārvietošanu u.c.

Šobrīd tiek izstrādāti grozījumi Civilprocesa likumā, kas paredzēs pagaidu aizsardzības līdzekļu noteikšanu par dzīvojamās telpas lietošanas tiesību pārkāpumiem un aizsardzību, radot Satversmē garantēto tiesību, proti, mājokļa neaizskaramības aizsardzību no negodprātīgu izīrētāju puses. Ar šāda jauna pagaidu regulējuma izstrādi valsts nodrošinātu tās spēju operatīvi reaģēt situācijās, kad prettiesiski tiek apdraudētas īrnieku tiesības.

[..]

Ar cieņu,

tiesībsarga pilnvarojumā
Sociālo, ekonomisko un kultūras tiesību
nodaļas vadītāja

I.Rezevska

⁴ Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2010. gada 20. septembra lēmums lietā Nr. C17110410 (CA-4076/21).