



Latvijas Republikas tiesībsargs

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

Rīgā

2017. gada 30. jūnijā Nr. 1-8/16

Ekonomikas ministrijai
pasts@em.gov.lv

Par likumprojektu “Dzīvojamo telpu īres likums”

Tiesībsargs ir iepazinies ar Ekonomikas ministrijas izstrādāto likumprojektu “Dzīvojamo telpu īres likums” (turpmāk – Likumprojekts) un likumprojektu “Grozījumi Civilprocesa likumā”. Pamatojoties uz Tiesībsarga likuma 12.panta 8.punktu, tiesībsargs šīs vēstules ietvaros sniedz savus iebildumus un priekšlikumus par likumprojektu „Dzīvojamo telpu īres likums”, to primāri vērtējot no cilvēktiesību viedokļa.

Vispirms jānorāda, ka tiesības uz mājokli un tiesības uz īpašumu ir vienas no cilvēka pamattiesībām. Tiesības uz mājokli nozīmē tiesības dzīvot drošībā, mierā un cieņā. Starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos ir noteikts šo tiesību minimālais standarts, kas valstij ir jānodrošina tai pieejamo resursu ietvaros. Saskaņā ar ANO Starptautiskā pakta par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām Vispārējo komentāru Nr.4, tiesību uz mājokli minimālo standartu veido 7 pamatelementi, proti:

1. valdījuma tiesiskā nodrošināšana – tiesiskā aizsardzība pret piespiedu izlikšanu, vajāšanu un citām spaidu formām;
2. pakalpojumu, materiālu un infrastruktūras pieejamība – stabila pieeja dabas un kopējiem resursiem, ūdensapgādes sistēmām, pieeja enerģijai ēdiena pagatavošanai, apkurei, apgaismojumam, sanitārajām, higiēnas, pārtikas produktu glabāšanas un atkritumu izvešanas sistēmām;
3. mājokļa pieejamība no izdevumu viedokļa – mājokļa izdevumu samērīgums ar ienākumu līmeni, t.i., valsts pienākums sniegt atbalstu personām, kuras nespēj saņemt atbilstošu mājokli ienākumu dēļ (dzīvojamās telpas piešķiršana lietošanā, pabalsti īres un maksas par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, apmaksai u.c. palīdzības veidi);
4. mājokļa derīgums dzīvošanai – dzīvojamai telpai ir jābūt tādai, kas aizsargā pret aukstumu, mitrumu, karstumu, lietu, vēju vai citiem draudiem veselībai, riskiem, kas saistīti ar neapmierinošu telpu stāvokli, un slimību pārnēsātājiem;
5. mājokļa pieejamība – dzīvojamai telpai ir jābūt pieejamai personām, kurām ir tiesības uz to. Organizējot palīdzību, valstij ir jāņem vērā dažādu mazaizsargātu personu īpašās dzīvokļa vajadzības un jāizskata tās prioritārā kārtībā;

6. mājokļa novietojums – mājoklim jāatrodas vietā, kas nodrošina pieeju darba vietai, veselības aizsardzības sistēmai, skolām, bērnu iestādēm u.tml.;
7. mājokļa atbilstība kultūrai – mājokļa arhitektūrai, celtniecības materiāliem un mājokļu politikai ir jāatspoguļo savdabība un kultūras tradīciju daudzveidība¹.

Vienlaikus ir jāņem vērā, ka starptautiskajos cilvēktiesību dokumentos, kā arī Latvijas Republikā spēkā esošajos normatīvajos aktos nostiprinātās personas tiesības uz mājokli nenozīmē, ka valstij ir pienākums katram piešķirt mājokli pēc viņa pieprasījuma un vēlmēm, bet gan to, ka ir jānodrošina šo tiesību minimālais standarts. Tāpat tiesības uz mājokli nenozīmē, ka valstij jāgarantē personas tiesības uz mājokli konkrētā īpašumā.

Savukārt tiesības uz īpašumu ir jāsaprot tādējādi, ka atbilstoši starptautisko cilvēktiesību doktrīnā pastāvošajai izpratnei par īpašuma tiesību saturu Satversmes 105.pants neparedz personai subjektīvas tiesības uz valsts garantētu īpašuma minimumu, piemēram, dzīvokli. Īpašuma institucionālā garantija nodrošina personai tiesisku iespēju iegūt īpašumā lietas vai kļūt par mantiska rakstura tiesību subjektu. Bet individuālgarantija aizsargā personas iegūtās tiesības uz īpašumu².

Jāatzīst, ka Likumprojekts tieši skars denacionalizēto namu īrniekus. Ar Likumprojektu ir paredzēts izveidot vienotu īres tiesisko attiecību regulējumu un samērīgā laika posmā pēc būtības izbeigt denacionalizēto namu īrnieku institūtu. No cilvēktiesību viedokļa raugoties, šādā situācijā valstij ir jāparedz samērīgs pārejas periods īres tiesību sakārtošanā. Likumprojektā tas ir noteiktais piecu gadu termiņš (noslēdzot jaunu īres līgumu un reģistrējot to zemesgrāmatā). Papildus tam pie šādiem apstākļiem valstij ar savu līdzdalību ir jānodrošina arī nepieciešamais līdzfinansējums mērķdotācijām gadskārtējā valsts budžetā dzīvojamās telpas atbrīvošanas pabalsta izmaksu nodrošināšanai.

Likumprojekts ir vērsts uz brīvā tirgus principu ievērošanu un izstrādāts, cenšoties panākt tiesisku līdzsvaru starp izīrētāja un īrnieka interesēm, kas atsevišķās Likumprojekta tiesību normu redakcijās ir jāpilnveido un jāprecizē. Likumprojekts ir veidots, lai sakārtotu īres tirgu un izveidotu vienotu kārtību, tomēr tā izvirzītais mērķis mājokļa pieejamības veicināšanā ir apšaubāms. Tiešs skaidrojums neizriet arī no anotācijas. Vienlaikus Ekonomikas ministrija Likumprojekta anotācijā pati ir atzinusi, ka: *“Lai arī likumprojekts tūlītējus un tiešus izdevumus pašvaldību budžetiem nerada, tomēr paredzētās izīrētāja tiesības prasīt atbilstošu īres maksu, nākotnē var palielināt palīdzības saņemšanai dzīvokļa jautājumu risināšanā reģistrēto personu skaitu.”* Tādējādi tiek prognozēts īres cenu kāpums. Mājokļa pieejamība cilvēktiesību aspektā ir jāvērtē plašāk, proti, pieejamību nevar tulkot tikai kā brīvus dzīvokļus īres tirgū, bet jāņem vērā arī mājokļa izdevumu samērīgums ar personu ienākumu līmeni.

Nenoliedzami īres namu celtniecība un tirgus paplašināšana līdzsvarotu īres tirgus cenas, tomēr tas ir sasniedzams tikai ilgtermiņā. Pie šādiem apstākļiem valsts līmenī ir jādomā par valsts izstrādātā atbalsta mehānisma pilnveidi, paplašinot to personu loku, kuri būs tiesīgi pretendēt uz pašvaldības sniegto palīdzību. Anotācijā uz šo aspektu cita starpā ir vērsta uzmanība, ka ir nepieciešams pilnveidot izveidotās atbalsta sistēmas spēju sniegt palīdzību mājokļa jautājumos brīdī, kad tā ir nepieciešama, nevis kad tiek sagaidīta rinda palīdzības reģistrā. Tiesībsarga ieskatā, šis jautājums ir būtisks, un tas ir jārisina

¹ Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment 4, The right to adequate housing (Sixth session, 1991), <http://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4.htm>

² Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. C. Tiesību uz īpašumu juridiskā konstrukcija Satversmes 105.pantā, 465.lpp.

iespējami drīzākā laikā, lai nepaplašinātu jau tā ievērojamo personu skaitu, kas ietilpst sociālās palīdzības saņēmēju lokā.

Atbalstot ieceri ar īres līgumu reģistrāciju zemesgrāmatā, abām pusēm ir jādod skaidrs pamatojums par šādas reģistrācijas nepieciešamību un ieguvumiem, t.sk., par Valsts policijas 02.10.2014. izstrādāto vadlīniju piemērošanu strīdus situācijās. Pretējā gadījumā būtisks būs neregistrēto īres līgumu skaits, kas turpinās ēnu ekonomikas īpatsvaru īres tirgū. Savukārt īrniekiem, kuru īres līgumi nebūs reģistrēti zemesgrāmatās, netiks nodrošināts valsts izstrādātais tiesību aizsardzības mehānisms.

Valstij ir jānodrošina, ka īres līgumu reģistrācija tiek padarīta maksimāli vienkārša un abām pusēm pieejama. No valsts puses nevar tikt likti administratīvi šķēršļi īres līgumu reģistrēšanai zemesgrāmatā. Jāņem vērā, ka personai tiesības un saistības ir jāpilda labā ticībā, tādējādi tiesībsargs iestājas par tiesisku kārtību, kas sakārtotu mājokļu jomu un veicinātu īres tirgus attīstību. Visticamāk, ka tas notiks ilgtermiņā, tomēr tiesiska un skaidra kārtība būs ieguvums sabiedrībai kopumā.

Vērtējot likumprojektu “Dzīvojamo telpu īres likums”, tiesībsargs sniedz šādus iebildumus, priekšlikumus un norāda uz sekojošo:

1. Likumprojekta 6.panta otrā daļa šādā redakcijā: *“Īres līgumu vienlaikus var slēgt ar vairākiem īrniekiem, nododot dzīvojamo telpu to nedalītā lietošanā”* radīs īpašnieku patvaļas risku situācijā, kad viena un tā pati dzīvojamā telpa tiks izīrēta vairākām personām. Vienlaikus, ja minētā panta daļa ir domāta kā solidāras atbildības noteikšana īrniekiem par vienas dzīvojamās telpas īri, tad būtu jāparedz visu īrnieku savstarpēja piekrišana.

2. Vēršam uzmanību, ka, nosakot minimālās prasības par ziņām, kas tiek iekļautas īres līgumā, ir apšaubāma 8.panta 15.punktā ietvertās prasības izpilde par elektronisko pasta adresi norādīšanu, jo realitātē ne visiem sabiedrības locekļiem ir elektroniskās pasta adreses.

3. Ar Likumprojekta 11.pantu tiek sašaurināts ģimenes locekļu uzskaitījums, paredzot, ka ģimenes locekļu statuss ir laulātajam, nepilngadīgajiem bērniem, kā arī darbnespējīgajiem vecākiem. Tiesībsargs norāda, ka sociāli mazāk aizsargātās personas ir arī īrnieka darbnespējīgie brāļi, darbnespējīgās māšas un īrnieka darbnespējīgie pilngadīgie bērni. Darbspēju zaudējums ir darbspējīgā vecumā funkcionēšanas ierobežojuma rezultātā zaudētas vai ierobežotas vispārējās spējas strādāt³.

Pie šādiem apstākļiem Likumprojekta 11.pantā ir jāpaplašina ģimenes locekļu uzskaitījums, un jāparedz īrnieka tiesības iemitināt savā īrētajā dzīvojamā telpā laulāto, nepilngadīgos bērnus, darbnespējīgos vecākus, darbnespējīgos brāļus, darbnespējīgās māšas un īrnieka darbnespējīgos pilngadīgos bērnus, ja iepriekš par to rakstveidā informēts izīrētājs. Neiekļaujot šādu personu kategoriju īrnieka ģimenes locekļu lokā, tiks būtiski ierobežotas personu ar invaliditāti tiesības, kuras veselības traucējumu dēļ ir darba nespējīgas.

4. Likumprojekta 12.pantā noteikts: *“Īrnieks ir tiesīgs deklarēt lietošanā nodotajā dzīvojamajā telpā savu dzīvesvietu, informējot par to izīrētāju”* – jau šobrīd Dzīvesvietas deklarēšanas likuma 3.pants paredz, ka dzīvesvietas deklarācijai ir nepieciešams tiesisks

³ Invaliditātes likuma 1.panta otrā daļa.

pamats, kas šādos gadījumos ir noslēgtais īres līgums. Lai šāda tiesību norma darbotos arī praksē, izīrētājam ir jāparedz pienākums neliegt šādu īrnieka tiesību.

5. Likumprojekta 13.panta trešā daļa pēc vārdiem “īrnieka nāves” būtu jāpapildina ar vārdiem “vai ierobežotas rīcībspējas” līdzīgi kā tas ir noteikts Likumprojekta 31.pantā.

6. Likumprojekta 16.pants paredz īres maksas noteikšanu. No juridiskās tehnikas viedokļa raugoties, tiesībsargs aicina svītrot Likumprojekta 16.panta otrās daļas pirmajā punktā esošās iekavas, jo īres maksa, kā maksājums par lietas lietošanu, iekļaujot tajā atlīdzību un visus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus, ir līgumslēdzēju pušu brīvas gribas izteikums. Privāttiesības balstās uz privātautonomijas principu⁴. Šis princips noteic, ka katrs cilvēks drīkst brīvi rīkoties pēc saviem ieskatiem. Pie tā pieder arī brīvība veidot vai neveidot tiesiskas attiecības ar citiem cilvēkiem pēc saviem subjektīviem ieskatiem⁵.

7. Attiecībā par Likumprojekta 26.panta redakciju, vēršam uzmanību, ka panta redakcijā nav noteikts atkāpšanās no īres līguma brīdinājuma izteikšanas termiņš, ja iestājas šā likuma 23. un 24.pantā paredzētais gadījums un īres līgums ir noslēgts uz laiku, kas ir ilgāks par vienu gadu.

8. Likumprojekta 28.panta otrā daļa paredz: *“Ja īrnieks, īrnieka ģimenes locekļi un dzīvojamā telpā iemitinātās citas personas nav atbrīvojušas dzīvojamo telpu līdz īres līguma izbeigšanās brīdim, izīrētājam ir tiesības saņemt no īrnieka kompensāciju par dzīvojamo telpu lietošanu”*. Likumprojekta anotācijā ir norādīts, ka šāda kompensācija nav uzskatāma par īres maksas maksājumu. Nav skaidrs, kas un kādā veidā nosaka kompensācijas apmēru, kas būtu jāprecizē.

9. Likumprojekta 30.panta pirmā daļā, 32.panta otrajā daļā un Pārejas noteikumu 4.punkta 2.punktā ir noteikts, ka papildus īres maksai īrnieks sedz: *“ (...) obligātos pārvaldīšanas izdevumus, kā arī izdevumus citu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kas nodrošina dzīvojamās mājas uzlabošanu un attīstīšanu, veicina optimālu tās pārvaldīšanas izdevumu veidošanu un attiecas uz dzīvojamās mājas elementu, iekārtu vai inženierkomunikāciju nomaiņu, kuras rezultātā samazinās mājas uzturēšanas izmaksas vai pasākumiem, kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu.”*

Pārvaldīšanas darbības, kas samazina dzīvojamās mājas uzturēšanas izmaksas un kuru rezultātā samazinās izdevumi par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa lietošanu atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6.panta trešajai daļai, ir uzskatāmas par citām pārvaldīšanas darbībām, kas tiek veiktas atbilstoši dzīvojamās mājas īpašnieka gribai un maksāspējai. Piemēram, dzīvokļu īpašnieku lēmums par mājas renovāciju (siltināšanu). Pie šādiem apstākļiem:

9.1. Likumprojektā ir jāparedz, ka dzīvojamās mājas uzlabošana un attīstīšana šo pantu ietvaros ir saistīta ar koplietošanā esošo daļu, nevis izīrētā dzīvokļa uzlabošanu, lai izslēgtu ļaunprātīgu izīrētāja rīcību.

⁴ E.Danovskis, Publisko un privāto tiesību dalījuma nozīme un piemērošanas problēmas Latvijā. Tiesību zinātne, 2015., 40.lpp.

⁵ E.Levits. Par līdztiesību likuma un tiesas priekšā, un diskriminācijas aizliegumu. Par Satversmes 91.pantu. Latvijas Vēstnesis, 08.05.2003.

9.2. Šāds maksāšanas pienākums, tiesībsarga ieskatā, nevar tikt attiecināts uz pašvaldības un valsts dzīvojamo telpu īrniekiem likuma “Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā” izpratnē. Jāņem vērā, ka viens no pamatkritērijiem valsts garantētās palīdzības piešķiršanai ir personas maznodrošinātība, līdz ar to nav pieļaujams, ka par īrnieka līdzekļiem tiek uzlabotas valstij vai pašvaldībai piederošās dzīvojamās telpas. Likumprojekta 30.panta trešā daļa paredz⁶ pašvaldības tiesības daļēji segt īres maksu un pārvaldīšanas izdevumus līdz brīdim, kamēr persona atbilst normatīvajos aktos noteiktajiem kritērijiem attiecīgās palīdzības sniegšanai. Tomēr, tiesībsarga ieskatā, šī personu kategorija būtu atbrīvojama no greznuma izdevumu segšanas, kas pēc būtības paaugstina mājas labiekārtojuma līmeni.

Savukārt, izīrējot dzīvokli privātā kārtā, par darījuma detaļām notiek abpusēja vienošanās.

10. Likumprojekts vairs nedefinē pamatpakalpojumu un papildpakalpojumu “grozu”, līdz ar ko ir saskatāms iespējams izīrētāja patvaļas risks strīdus situācijās ar īrnieku. Pakalpojumi, kas saistīti ar dzīvojamās telpas lietošanu, ir nosakāmi kā obligāti nodrošināmi un jāparedz, kā izīrētāja pienākums. ANO Starptautiskā pakta par ekonomiskajām, sociālajām un kultūras tiesībām Vispārējais komentārs Nr.4⁷ paredz tiesību uz mājokli minimālo standartu, kas ietver arī pakalpojumu, materiālu un infrastruktūras pieejamību un mājokļa derīgumu dzīvošanai derīgas telpas aspektā.

11. Attiecībā par atkāpšanos no īres līguma strīdus situācijās, kas saistītas ar tiesību un saistību izpildi, un izriet no Likumprojekta 22., 23. un 24.panta – Likumprojekts un tā anotācija nesniedz skaidru norādi par atkāpšanās no īres līguma procedūru. Gadījumā, ja šādās situācijās nenotiek īrnieka tiesību aizstāvība vispārējā civilprocesuālā kārtībā, tiek ierobežotas īrnieka tiesības uz taisnīgu tiesu.

Tiesībsargs aicina anotācijā sniegt skaidrojumu, kāda procesuālā kārtība būs jāievēro izīrētājam atkāpjoties no īres līguma Likumprojekta 22., 23., 24., 25. un 27.panta ietvaros, kā arī strīdos, kas izrietēs no Likumprojekta Pārejas noteikumiem – prasības celšana vispārējā civilprocesuālā kārtībā vai saistību bezstrīdus piespiedu izpilde.

Tiesībsargs

J.Jansons

⁶ Likumprojekta 30.panta trešā daļa: “Ja dzīvojamā telpa tiek izīrēta personai, kurai pašvaldības pienākums ir sniegt likumā noteiktajā kārtībā palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā, pašvaldība var daļēji segt īres maksu un pārvaldīšanas izdevumus līdz brīdim, kamēr persona atbilst normatīvos aktos noteiktiem kritērijiem attiecīgās palīdzības saņemšanai.”

⁷ Committee on Economic, Social and Cultural Rights, General Comment 4, The right to adequate housing (Sixth session, 1991), <http://www1.umn.edu/humanrts/gencomm/epcomm4.htm>