

Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā – problēmsituācijas analīze

1. **Problēmsituācija** – pēc nekustamā īpašuma izsoles notiek jaunā īpašnieka ievešana nekustamā īpašuma valdījumā. Jaunajam īpašniekam ir šķērslis lietot iegādāto īpašumu, jo mājoklī atrodas ģrnieks, kas nav izpildu lietā parādnieks un dzīvokli lieto uz tiesiska pamata. No cilvēktiesību aspekta raugoties, mājokļa neaizskaramības pārkāpumos, neaizsargātāks ir tieši ģrnieks. Pirms izsoles jaunais ieguvējs visbiežāk nav informēts par ģrnieka esamību mājoklī. To gan skaidri nevar attiecināt uz kredītiestāžu meitas sabiedrībām un juridiskām personām, kas īpašumu iegādājas izsolē un, kā izriet no prakses, visbiežāk arī realizē ģrnieka mājokļa neaizskaramības pārkāpšanu.
2. **Reālā prakse** – pie jaunā īpašnieka ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā, ģrnieks (sliktākajā variantā) tiek izlikts uz ielas vai otrs - pēc iespējas tiek pasliktināti ģrnieka dzīves apstākļi mājoklī, ko realizē jaunais īpašnieks ar prettiesiskām metodēm – nomainot durvju slēdzenes, izņemot logus, durvis, iemitinot (noslēdzot jaunus ģres līgumus, piedēklarējot) jaunus ģrniekus līdztekus jau esošajiem. Jāatzīmē, ka šādu praksi vairāk piekopj kredītiestāžu meitas sabiedrības, nereti arī fiziskas personas. Uz minēto kredītiestāžu meitas sabiedrības norāda, ka īpašumu izsolē iegādājušās brīvu no apgrūtinājumiem un viņām nav saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie ģres vai nomas līgumi, tādējādi tiek norīkoti apsardzes darbinieki, kas uzturas dzīvojamā telpā un novēro ģrnieku privāto dzīvi gan dienu, gan nakti.
3. Pie ievešanas valdījumā piedalās zvērināts tiesu izpildītājs un sabiedriskās kārtības nodrošināšanai nepieciešamības gadījumā policijas pārstāvis.
 - **Prakse** – bieži vien ne zvērināts tiesu izpildītājs, ne policijas pārstāvis nepaskaidro tiesiski korektāko ceļu, kā konkrētajā gadījumā pusēm rīkoties un tas būtu - jaunā īpašnieka un ģrnieka vienošanās par labticīgu savu tiesību un interešu ģstenošanu, slēdzot abu pušu vēlmēm atbilstošu dzīvojamās telpas ģres līgumu, vai vienošanās par citu risinājumu.
4. **Jautājumi un risinājumi** – kā ģrniekam realizēt savas tiesības pie ievešanas valdījumā? Pēc šī brīža normatīvā regulējuma ģrnieku sargā likums „Par dzīvojamo telpu ģri” 8.pants - ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas ģres līgumi. Turklāt Latvijas Republikā spēkā esošie normatīvie akti nepieļauj personas patvarīgu izlikšanu un jautājums par personas piespiedu izlikšanu ir risināms tiesas ceļā – likuma 44.pants.
 - Kā apturēt ievešanas procedūru? Prasības nodrošinājumu (CPL 137.,138.p.) ar prasības nodrošinājuma līdzekli, kas būtu izpildu darbību apturēšana vai aizliegums atbildētājam veikt noteiktas darbības, ģrnieks nevar izmantot, jo prasības nodrošinājums piemērojams mantiska rakstura prasībām, pie tam tādām, kas novērtējams naudas izteiksmē.
 - ģrnieks nevar izmantot arī Civilprocesa likuma 632.pantu, kas noteic tiesu izpildītāja darbību pārsūdzēšanu, jo to ir tiesīgs darīt tikai piedzinējs vai parādnieks.

- CPL 620.⁸ panta izpratnē ir neskaidrs trešās personas definējums. Tiesībsarga ieskatā, īrnieks kā nekustamā īpašuma turētājs ir arī tā faktiskais valdītājs. Tādēļ šī panta otrā daļa ir jāgroza, precizējot terminus.
 - CPL 620.⁵ pants jāpapildina ar ceturto daļu, konkretizējot, kad ievēšana valdījumā nav veicama, sasaistot to ar grozījumiem likumā „Par dzīvojamo telpu īri” attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līgumu reģistru. Šādā veidā tiktu paredzēts tiesību aizsardzības mehānisms īrniekiem, proti, trešajām personām, kas izpildu procesā nav parādnieki.
 - Jāgroza arī likums „Par dzīvojamo telpu īri”, izslēdzot likuma 44.pantu, kas šobrīd sargā patvarību, kā arī, lai nepieļautu patvarīgas izlikšanas mēģinājumus, un radītu tiesisko skaidrību - likumā jāparedz dzīvojamo telpu īres līgumu reģistrs (ar publisko ticamību).
 - Likuma „Par policiju” 12.pants, kas noteic policijas darbinieka vispārējās tiesības, jāpapildina, paredzot, ka policijas darbiniekam ir tiesības izlikt personu no dzīvojamām telpām piespiedu kārtā, ja reaģējot uz izsaukumu par iespējamu mājokļa neaizskaramības pārkāpumu un svešu personu uzturēšanos mājoklī konstatējams, ka īres līgumu publiskajā reģistrā ziņas par personu nav pieejamas. Tātad persona dzīvoklī uzturas prettiesiski un ir izliekama.
5. **Secinājumi** – ja tiek grozīti un papildināti normatīvie akti: likums „Par dzīvojamo telpu īri”, likums „Par policiju” un Civilprocesa likums – personām būs garantēta ātra un efektīva valsts aizsardzība un savu tiesību realizācija mājokļa neaizskaramības pārkāpuma gadījumos. Savukārt pēc policijas iesaistīšanās un personas, kura pārkāpusi mājokļa neaizskaramību, izlikšanas var tikt uzsākts kriminālprocess par mājokļa neaizskaramības pārkāpšanu. Ņemot vērā minēto, normatīvo aktu grozījumi ne vien nodrošinātu personu tiesību aizsardzību, bet arī veicinātu to izpratni par tiesisku noteiktību un skaidrību.