

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

**FIKTĪVI ĪRES LĪGUMI UN AR TO SAISTĪTĀS
TIESISKĀS PROBLĒMAS**

BAKALaura DARBS

Autore: Beāte Gusārova

Studenta apliecības Nr.: bg14007

Darba vadītājs: Lektors Andis Zalpēteris

RĪGA, 2017

ANOTĀCIJA

Bakalaura darbā par tēmu “Fiktīvi īres līgumi un ar to saistītās tiesiskās problēmas” tiek izskatīta aktuāla problēma fiktīvi noslēgtie īres līgumi. Darbā tiek pētīts Latvijas normatīvais regulējums, kas reglamentē īres līgumu saistošo spēku īpašnieka maiņas gadījumā, kad parādnieks noslēdz īres līgumu, it sevišķi, problemātiku, ja noslēgtais īres līgums ir fiktīvs. Darba gaitā tiek raksturotas fiktīvu īres līgumu pazīmes, mērķis fiktīvu īres līgumu slēgšanai un to sekas. Darba ietvaros izskatīts tiesu izpildītāja rīkotās dzīvokļu izsoles institūts, kam seko jaunā īpašnieka ievešana nekustamā īpašuma valdījumā.

Darba rezultātā tiek izdarīti vairāki secinājumi par Latvijas normatīvo regulējumu, kā dēļ negodprātīgie parādnieki noslēdz fiktīvus īres līgumus un kāds varētu būt risinājums, lai fiktīvi īres līgumi netiktu slēgti, saglabājot īrnieku un īpašnieku tiesību aizsardzības līdzsvarotību.

Atslēgvārdi: fiktīvi īres līgumi, īpašnieka maiņa, piespiedu izsole, ievešana valdījumā.

ANNOTATION

Bachelor theses “Fictitious tenancy treaties and related problems” looks through an actual problem about fictitious tenancy treaties. The work looks into Latvian regulatory framework that regulates the binding force of tenancy agreements in case of change of owner, e.g. when a debtor entered into agreement, especially the problem when such an agreement is a fictitious one. Fictitious tenancy treaties features are described, by giving an overview what is the objective for concluding fictitious tenancy agreements and consequences of them. The work looks through the bailiff orders for apartment compulsory auctions following by subsequent entrance of a new owner into the real estate possession.

During the research several conclusions are made regarding Latvian regulatory framework resulting into fictitious tenancy agreements concluded by dishonest debtors, and also a solution is proposed in order fictitious tenancy agreements wouldn't be concluded and the rights of tenants and owners would be respected and balanced.

Key words: fictitious tenancy treaties, change of owner, compulsory auction, leading into possession.

SATURA RĀDĪTĀJS

IEVADS	5
1. FIKTĪVI ĪRES LĪGUMI	7
1.1. Fiktīvu īres līgumu sekas.....	8
1.2. Vēsturiskais aspekts	11
2. DZĪVOKĻU IZSOLES INSTITŪTA BŪTĪBA UN TIESISKĀS SEKAS.....	14
3. JAUNĀ ĪPAŠNIEKA IEVEŠANA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VALDĪJUMĀ	18
3.1. Ievešanas nekustamā īpašumā problemātika.....	21
3.2. Jaunā īpašnieka tiesību aizsardzība	25
4. FIKTĪVU ĪRES LĪGUMU APGRŪTINĀJUMS UN IESPĒJAMĀS RISINĀJUMS	28
KOPSAVILKUMS	37
IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI.....	39

IEVADS

Fiktīvi īres līgumi ir aktuāla problēma ne tikai mūsdienās, bet arī praksē fiktīvie īres līgumi ir novēroti kopš starpkaru perioda. To rezultātā saduras īres tiesības ar īpašuma tiesībām. Īres tiesības ir pastāvīgas neskaidrības un strīdus radoša tiesību joma, tomēr arī ļoti būtiskas tiesības, jo tās ietver tiesības uz mājokli. Tiesības uz mājokli nozīmē tiesības dzīvot kaut kur drošībā, mierā un cieņā. Savukārt tiesības uz īpašumu ir svarīgs cilvēka pamattiesību elements, kas nodrošina tiesības netraucēti izmantot īpašumu. Tiesības uz mājokli ir viena no cilvēka pamattiesībām, kuru katrs no mums cenšas izmantot, ņemot vērā katra finansiālās iespējas. Plaši izplatīta ir īres attiecību nodibināšana, kuru realizēšanai nav nepieciešami lielu naudas līdzekļu esamība, kas gluži pretēji ir nepieciešami iegādājoties nekustamo īpašumu. Lai iegādātos nekustamo īpašumu, nereti cilvēki uzņemas lielu atbildību, aizņemoties naudas līdzekļus kredītiestādē. Lēmumu par kredītlīdzekļu izmantošanu, lai iegādātos nekustamo īpašumu, cilvēki izsver ļoti rūpīgi, taču ir gadījumi, ka personai nonākot neparedzētās finansiālās grūtībās, rodas situācija, kad vairs nav iespējams maksāt kredīta maksājumus. Rezultātā, kad naudas līdzekļi kredīta maksājumiem nepietiek, pret parādnieka nekustamo īpašumu tiesu izpildītājs vērš piedziņu un rīko publisku nekustamā īpašuma izsoli. Parādniekam, uzzinot par to, ka viņa nekustamais īpašums tiks izsolīts izsolē, parādnieks noslēdz ar sev tuvu personu fiktīvu īres līgumu ar atpakaļejošu datumu nodrošinot sev dzīvesvietu pēc tam, kad mainīsies nekustamā īpašuma īpašnieks. Normatīvais regulējums Latvijā paredz, ka, mainoties īpašniekam, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekš noslēgtie īres līgumi, tāpēc negodprātīgi parādnieki šo regulējumu izmanto savā labā. Fiktīvo īres līgumu dēļ izsolē iegādātā mājokļa īpašnieks ir spiests gadiem tiesāties, kamēr izliek īrnieku un var savā īpašumā beidzot dzīvot pats.

Darba mērķis ir izpētīt fiktīvu īres līgumu būtību un to sekas, kad nekustamā īpašuma izsoles rezultātā notiek ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā. Lai sasniegtu mērķi, autors izvirza šādus uzdevumus:

- 1) Izpētīt Latvijas normatīvā regulējuma iespējamās nepilnības, kā dēļ fiktīvie īres līgumi tiek slēgti;
- 2) Izpētīt piespiedu izsoles institūtu kopsakarā ar noslēgto īres līgumu;
- 3) Izanalizēt jaunā īpašnieka ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā, tā aizsardzības mehānismus un problemātiku gadījumā, ja īpašumā atrodas īrnieki;
- 4) Meklēt iespējamus risinājumus, lai fiktīvi īres līgumi netiktu slēgti.

Bakalaura darba gaitā autors ir izmantojis vairākas zinātniski pētnieciskās metodes. Izmantota vēsturiskā metode, salīdzinot likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta regulējumu, kā mainījies tas ir laika gaitā. Analītiskā metode, analizējot dažādus avotus un tiesas spriedumus. Salīdzinošā metode, salīdzinot juridisko rakstu autoru viedokļus un tiesas argumentus, mēģinot rast iespējamo risinājumu fiktīvu īres līgumu novēršanai.

1. FIKTĪVI ĪRES LĪGUMI

Latvijas Republikas Civillikuma (turpmāk – Civillikums)¹ 1. pantā ietverts labas ticības princips – tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Šis princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās saistības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotās intereses. Diemžēl praksē ir bieži sastopami gadījumi, ka labas ticības princips netiek ievērots un noteiktas personas ļaunprātīgi izmanto normatīvo aktu nepilnības, lai aizskartu citu personu pamotās intereses. Viens no šādiem gadījumiem ir fiktīvu īres līgumu slēgšana starp parādnieku un ar viņu saistītām personām par ieķīlātā nekustamā īpašuma (dzīvokļa) īri.²

Lai kavētu piedziņas procesu, novilcinātu laiku jaunā īpašnieka ievēšanai nosolītā īpašuma valdījumā, kaitētu hipotēkas kreditoram, kā arī nodrošinātu sevi un saviem radniekiem iespēju pēc iespējas ilgāk dzīvot ieķīlātajā dzīvoklī, par to nemaksājot ne kredīta maksājumus, ne īres maksājumus, negodprātīgi parādnieki mēdz noslēgt fiktīvus īres līgumus ar saviem radniekiem, svainiem, draugiem vai paziņām. Šādi fiktīvi īres līgumi ir saistoši jaunajam īpašniekam, kas dzīvokli ir nopircis zvērināta tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē.³

Par to, ka ir noslēgts fiktīvs īres līgums, parasti liecina vairākas pazīmes, kuras sastopamas dažādās kombinācijās. Fiktīvi īres līgumi tiek slēgti par dzīvojamām mājām vai dzīvokļiem, pret kuriem tiek vērsta piedziņa – tiesu izpildītājs ir uzsācis piedziņu un nosūtījis paziņojumu par piedziņas vēršanu, vai jau izsludinājis nekustamā īpašuma piespiedu izsoli, vai arī izsole ir jau notikusi un tiesu izpildītājam tiek iesniegt fiktīvais īres līgums. Parasti fiktīvi īres līgumi tiek slēgti ar atpakaļejošu datumu – pirms piedziņas atzīmes ierakstīšanas zemesgrāmatā vai dažkārt pat pirms hipotēkas līguma noslēgšanas un datuma, kad hipotēka nostiprināta zemesgrāmatā. Fiktīvie īres līgumi tiek slēgti ar parādnieku radniekiem, svainiem, draugiem un paziņām. Ir pat bijuši gadījumi, kad fiktīvais īres līgums ir noslēgts ar laulāto. Tāpat arī fiktīvie īres līgumi parasti tiek slēgti uz ilgu termiņu: 10 līdz 40 gadi. Dažkārt ir sastopami pat īres līgumi ar termiņu uz 99 gadiem, jo likuma „Par dzīvojamo telpu īri”⁴ 6. panta pirmā daļa noteic, ka „Dzīvojamās telpas īres līgumu var noslēgt, pusēm vienojoties, uz noteiktu laiku vai arī nenorādot termiņu”. Fiktīvu īres līgumu gadījumos, īres maksa šādos

¹ Latvijas Republikas Civillikums: LR likums. Valdības Vēstnesis, 20.02.1937, Nr.41. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=225418> [aplūkots 2017. gada 25. februārī]

² Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 20.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

³ Turpat, 21.lpp.

⁴ Likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=56863> [aplūkots 2017. gada 25. februārī]

Līgumos ir noteikta nesamērīgi maza, piemēram, par vairāk nekā 300m² plašu privātmāju īres maksa ir noteikta 1,42 eiro mēnesī. Fiktīvos īres līgumos ir atruna, ka īres maksu īrnieks ir samaksājis skaidrā naudā par ilgu periodu, piemēram, 10 gadiem uz priekšu. Protams, šādas īres maksas reālu samaksu nav iespējams pierādīt. Līgumos mēdz arī būt noteikts, ka komunālos un apsaimniekošanas maksājumus par privātmāju vai dzīvokli maksā izīrētājs. Līgumos ir paredzēts ievērojams līgumsods, ja izīrētājs vienpusēji atkāpjas no īres līguma, piemēram, vienā fiktīvā īres līgumā ir noteikts līgumsods 15 000 eiro apmērā. Ja jaunais īpašnieks pieļaus juridisku kļūdu un uzteiks šādu īres līgumu, nevis cels prasību tiesā par līguma atzīšanu par spēkā neesošu, pastāv risks, ka šāds līgumsods būs jāmaksā, zaudējot iespējamā tiesvedībā par līgumsoda piedziņu, ko būtu uzsācis fiktīvais īrnieks. Jānorāda, ka neskatoties uz fiktīvu īres līgumu iepriekšminētajām pazīmēm un fiktīvajos īres līgumos norādītajiem īrniekiem, realitātē fiktīvi izīrētajos dzīvokļos vai dzīvojamās mājās dzīvo paši parādnieki kopā ar saviem ģimenes locekļiem.⁵

1.1.Fiktīvu īres līgumu sekas

Tā kā fiktīvi īres līgumi tiek slēgti starp parādnieku un viņam tuvu personu, gadījumos, kad tiesu izpildītājs ir uzsācis piedziņu un nosūtījis paziņojumu par piedziņas vēršanu, vai jau izsludinājis nekustamā īpašuma piespiedu izsoli, vai arī izsole ir jau notikusi, un tiesu izpildītājam tiek iesniegts fiktīvais īres līgums, un ar atpakaļejošu spēku, tad tiesai apstiprinot izsoles aktu, tiesu izpildītājam Civilprocesa likuma noteiktā kārtībā ir jānodrošina jaunā ieguvēja ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā. Likums "Par dzīvojamo telpu īri" 8. pantu nosaka, ka, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Šajā pantā grozījumi nav izdarīti. Ar šo pantu konsekventi tiek atzīts, ka dzīvojamās telpas īres līgums paliek spēkā pilnā apjomā attiecībā uz dzīvojamās mājas jauno īpašnieku (ieguvēju), neatkarīgi no tā, vai, īpašuma tiesības īpašniekam atjaunotas saskaņā ar 1991. gada 30. oktobra likumiem "Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā" un "Par namīpašumu atdošanu bijušajiem īpašniekiem", vai arī māja (dzīvoklis) iegūta darījuma rezultātā.⁶ Fiktīvi īres līgumi ir prettiesiski noslēgti. Par tiesiskiem darījumiem nav atzīstami tādi tiesību subjektu gribas akti, kuri saskaņā ar likumu ir absolūti spēkā neesoši to prettiesiskā

⁵ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 21.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁶ Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 48-49.lpp

rakstura dēļ.⁷ Tātad dzīvojamās telpas īres līgums saglabā savu spēku ar visiem līguma nosacījumiem. Ja neviens no līdzējiem (izīrētājs, īrnieks) neprasa noslēgt jaunu līgumu, tad iepriekšējais īres līgums paliek spēkā un ir saistošs jaunajam dzīvokļa īpašniekam un arī īrniekam uz likuma pamata. Arī juridiskajā literatūrā ir norādīts, ka ieviešanas valdījuma gadījumā ieguvējam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums ar īrnieku un šo īres līgumu var izbeigt tikai likumā paredzētajos gadījumos. Tāpēc ņemot vērā to, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši agrāk noslēgtie īres līgumi atbilstoši likumam “Par dzīvojamo telpu īri”, īrniekus nevar izlikt no nekustamā īpašuma. Vienīgais veids ir celt prasību tiesā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Tiesvedību procesi Latvijā ir ļoti lēni, un laiks, kamēr jaunais īpašnieks tiesas ceļā panāk fiktīvā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un īrnieka izlikšanu, var būt pat trīs līdz piecus gadus ilgs. Šajā laikā jaunais īpašnieks nevar lietot nekustamo īpašumu, tādējādi ciešot zaudējumus. Praksē ir bijuši gadījumi, kad dzīvokli, par kura izīrēšanu ir noslēgts fiktīvs īres līgums, nezinot par to, nopērk jauna ģimene ar maziem bērniem savas dzīvesvietas vajadzībām, bankā aizņemoties nepieciešamo summu dzīvokļa pirkumam. Tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas tiesā, veicot jaunā īpašnieka ieviešanu dzīvokļa valdījumā, noskaidrojas, ka dzīvoklis ir apgrūtināts ar fiktīvu īres līgumu. Šajā gadījumā jaunā ģimene nevar lietot dzīvokli un tajā dzīvot, bet tai ir jāmaksā kredīta maksājumi bankai. Dzīvokli ģimene varēs lietot tikai pēc tam, kad tiesas ceļā tiks panākta fiktīvā īres līguma atzīšana par spēkā neesošu un fiktīvā īrnieka izlikšana no dzīvokļa.⁸

Ne tikai dzīvokļu jaunie ieguvēji cieš zaudējumus no fiktīviem īres līgumiem, bet arī hipotēkas kreditori. Atbilstoši Civilprocesa likuma⁹ 601. panta 4. daļai parādniekam ir pienākums tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par nekustamā īpašuma faktisko valdītāju un pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem nomas, īres un citiem nekustamo īpašumu apgrūtinājošiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas, vienlaikus uzrādot oriģinālus. Ja parādnieks pirms tiesu izpildītāja rīkotās tiesu izsoles paziņo tiesu izpildītājam, ka īpašums ir apgrūtināts ar īres līgumu, tas tiesu izpildītājs šādu informāciju norāda izsoles sludinājumā. Tas savukārt norāda, ka izsoles dalībnieki būs gatavi solīt daudz mazāku izsoles summu nekā tad, ja īpašums nebūtu apgrūtināts ar īres līgumu.

⁷ Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 151.lpp

⁸ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 21.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁹ Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 03.11.1998. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=50500> [aplūkots 2017. gada 25. februārī]

Summas kritums parasti ir līdz 40%. rezultātā hipotēkas kreditors pēc dzīvojamās mājas vai dzīvokļa pārdošanas izsolē iegūst ievērojami mazāku summu sava prasījuma segšanai.¹⁰ Praksē paziņošanas pienākums ne vienmēr tiek izpildīts ar mērķi noslēgt fiktīvu īres līgumu un pēc notikušās izsoles uzrādīt īres līgumu, kas ir saistošs jaunajam ieguvējam.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 601. panta 1.daļas 4. punktu no tiesu izpildītāja paziņojuma saņemšanas dienas parādniekam ir aizliegts nodot nekustamo īpašumu valdījumā citai personai, tajā skaitā slēgt īres, nomas un citus nekustamo īpašumu apgrūtinājošus līgumus. Savukārt šī norma nosaka, ka līgumi, kurus par nekustamo īpašumu parādnieks noslēdzis pēc tam, kad zemesgrāmatā izdarīta piedziņas atzīme, nav spēkā attiecībā uz piedzinēju un nekustamā īpašuma pircēju izsolē. Tā kā fiktīvie īres līgumi tiek noslēgti ar atpakaļejošu datumu pirms piedziņas atzīmes nostiprināšanas zemesgrāmatā, taču mēdz būt arī gadījumi, kad līgumi ir datēti ar datumu jau pēc piedziņas atzīmes nostiprināšanas. Tādā gadījumā jaunajam īpašniekam tiesā ir daudz vieglāk panākt fiktīvā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu.¹¹

Zaudējumus no fiktīviem īres līgumiem cieš ne tikai īpašumu jauni ieguvēji un hipotēkas kreditori, bet arī valsts, jo fiktīvajiem īres līgumiem ir negatīva ietekme uz valsts ekonomiku un budžetu. Pirmkārt, kamēr tiek traucēta dzīvokļa vai privātmājas normāla izmantošana nekustamo īpašumu tirgū, piemēram, reāli izīrējot dzīvokli vai dzīvojamo māju, netiek gūti reāli ienākumi, ko būtu iespējams aplikt ar iedzīvotāju vai uzņēmuma nodokli. Otrkārt, parādnieki, kas slēdz fiktīvus īres līgumus ar saviem radniekiem, svainiem, draugiem, paziņām, nedeklarē šos īres līgumus Valsts ieņēmumu dienestā. Līdz ar to valsts nesāņem ienākuma nodokli no šādām fiktīvām īres līguma attiecībām.¹²

Fiktīvu īres līgumu noslēgšana paredz tiesiskas sekas. Vispirms – šādu īres līgumu var traktēt kā fiktīvu darījumu: tas noslēgts ar atpakaļejošu datumu, kas pēc būtības ir dokumentu viltošana, un par to abām pusēm – gan īrniekam, gan izīrētājam - var iestāties kriminālatbildība. Īrniekam jābūt gatavam ilgstošiem tiesas procesiem – viņš kļūs par atbildētāju tiesā un viņam nāksies tiesas priekšā apliecināt savu vēlmi arī turpmāk dzīvot savā īrētajā mājoklī. Turklāt jāņem vērā arī tas, ka gadījumā, ja tiesa īres līgumu atzīs par spēkā neesošu un tiesu uzvarēs mājokļa jaunais īpašnieks, viņam ir tiesības atgūt tiesāšanās izdevumus no zaudētāja, tātad –

¹⁰ Neilands R.Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016.,Nr. 38(941), 21.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

¹¹ Turpat.

¹² Turpat.

īrnieka. Ja gadījumā fiktīvajā īres līgumā būs noteikta neadekvāti zema maksa par īpašumu, jaunais īpašnieks var vērsties tiesā ar lūgumu pārskatīt īres līgumā paredzēto īres maksu un noteikt to atbilstošu reālajai situācijai. Un būs jāmaksā - vai nu par laika periodu, kas īpašumā nodzīvots līdz tiesas spriedumam, vai arī turpmāk uz priekšu, ja līgumu tiesa atzīs par spēkā esošu un jaunajam īpašniekam saistošu. Savukārt gadījumos, kad īres līgumā uzrādīts, ka īres maksa samaksāta jau gadiem uz priekšu, bet īrnieks turpina dzīvot mājoklī, jaunais īpašnieks tomēr nepaliks bešā. Viņš var ļaut īrniekam mitināties savā mājoklī, bet viņa it kā samaksāto īres maksu piedzīs no iepriekšējā mājokļa īpašnieka. Atbildība var tikt prasīta arī no mājokļa izīrētāja – tā kā viņš ir saņēmis maksu par dzīvokļa īri, Valsts ieņēmumu dienests var sākt interesēties, vai no šiem ienākumiem ir nomaksāti nodokļi.¹³

Saskarties ar fiktīviem īres līgumiem var ne tikai gadījumos, kad mājoklis ir ieķīlāts un pret to ir vēsta piedziņa. Pat vienkārši pērkot dzīvokli, neviens nevar pārliecināties par īres līguma neesamību, tādēļ pircējs var nonākt situācijā, ka nopērk dzīvokli, ņemot kredītu, taču mājoklī netiek, jo tur priekšā ir īrnieki, tādēļ pašam mitekļi jāirē citur, bet maksājumi bankai tāpat jāveic.¹⁴

1.2. Vēsturiskais aspekts

Fiktīvu īres līgumu problēma nav tikai mūsdienu problēma. Tā pastāvēja arī starpkaru periodā. Sākotnēji pēc “Likuma par telpu īri” pieņemšanas 1924. gada 16. jūnijā tā 27. pants noteica: “Namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pāriet agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi.”¹⁵ No vēstures viedokļa raugoties, princips “pirkums nelauž īri” (vācu valodā – Kauf brich nicht Miete) pastāvēja sākotnējā redakcijā. Tātad sākotnēji šī norma bija līdzīga pašreizējai redakcijai.¹⁶

Vēlākā periodā parādījās mūsdienām identiska problēma ar fiktīviem īres līgumiem, un tās risināšanai kalpoja īres līgumu ierakstīšana zemesgrāmatās. Ļaunprātību novēršanai 1934.

¹³ Lūse L., Īpašumu pārdošanu izolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi, Pieejams: <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi/> [skatīts 23.03.17]

¹⁴ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 21.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

¹⁵ Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1934, Nr. 7/8, 177.lpp

¹⁶ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. Jurista vārds 02.01.2007., Nr. 1, 5.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/150836-dzivojamas-telpas-ires-liguma-attiecibas-ipasnieka-mainas-gadijuma/>

gada 7. septembrī tika grozīts “Likuma par telpu īri” 27. pants, jo, pateicoties tajā iekļautajai normai, praksē bija iespējams un arī tika novērots, ka namsaimnieks, paredzot sava nama pārdošanu izolē, noslēdza fiktīvus līgumus ar īrniekiem. Šie līgumi saskaņā ar 27. pantu bija saistoši arī jaunajam saimniekam, un pēdējais bija pakļauts visādām ļaunprātību iespējām. Par grozījumiem “Likuma par telpu īri” 27. pants bija izteikts šādā redakcijā: “Namam pārejot cita īpašumā, jaunam īpašniekam ir saistoši tie agrākā īpašnieka slēgtie īres līgumi, kas ieviesti zemesgrāmatās, bet citos gadījumos jaunais īpašnieks var grozīt īres līgumu vai prasīt īrnieka izlikšanu uz šajā likumā minētiem pamatiem”.¹⁷ Šāda norma galvenokārt bija nepieciešama, lai izvairītos no fiktīvu īres līgumu slēgšanas, jo pagājušā gadsimta 30. gados ekonomiskās krīzes rezultātā daudzi zaudēja savus īpašumus izolēs (ūtrupēs), un, lai gūtu kādu labumu, slēdza fiktīvus īres līgumus ar apzināti neizdevīgiem noteikumiem izīrētājiem, piemēram, liels īres līguma termiņš, uz priekšu samaksāta īres maksa, nav paredzēta iespēja paaugstināt īres maksu. 1934. gada septembrī, reaģējot uz minētā likuma grozījumiem, kas sašaurināja īrnieka tiesības profesors Vasilis Sinaiskis pauda viedokli, ka šādi grozījumi ievērojami nāk par labu namīpašniekiem, aizmirstot par īrnieka tiesībām, kam dzīvoklis ir svarīgs, un ka “tiesības uz mitekli, ar kuru cilvēks ir saradis un kurā viņš ir ielicis daļu no sevis ne tikai fiziski, bet arī garīgi, arī pieder pie modernā cilvēka personiskajām tiesībām. Un šīs tiesības, kā personiskas tiesības nav zemāki stādāmas par īpašnieka tiesībām. Īrnieku līgumiem vairs nav vairs nav spēka attiecībā uz nekustamu īpašuma pircējiem (jaunajiem - īpašniekiem), ja īres līgumi nav ieviesti zemes grāmatās. Tādējādi ar šo grozījumu restaurēts agrākais veco tiesību princips, 'ka pirkums lauž īri. Vai tas arī ir apsveicami? Nekādā ziņā. Vispims šī principa uzglabāšana pavairo zemes grāmatu nodaļu darbu. Tālāk, vairums īres līgumu paliks bez ieviešanas zemes grāmatās pateicoties tam, ka cilvēks cilvēkam uzticas, kā arī pateicoties cilvēku kūtīrumam un arī skopumam (pret no stiprināšanas izdevumiem). Sakarā ar to dabīgi, ka jau tā lielais cilvēku neveiksmju skaits vēl palielinājies. Ikkatrā atsevišķā likumā jāatrunā taisnīgums un neļāunprātība; jo sevišķi nepieciešami tas tur, kur krustojas cilvēku svarīgās intereses, kā tas ir šai gadījumā, kad saduras dzīvokļu īrnieku un namsaimnieku - ieguvēju tiesības.”¹⁸

Turklāt 1939. gadā 25. novembrī likumā “Par telpu īri” 27. pants atkal tika grozīts, atsakoties no īres līgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā kā priekšnosacījuma īres līguma saistošajam spēkam jaunajam īpašniekam: “Namam pārejot cita īpašumā, jaunam īpašniekam

¹⁷ Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1934, Nr. 7/8, 177.lpp

¹⁸ Sinaiskis V. Par īpašumu un jauno īres likumu. Jurists, 09.1934., Nr.6 (58)

ir saistoši agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi”.¹⁹ Regulējums “Namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pāriet arī agrākā īpašnieki noslēgtie īres līgumi” pastāvēja jau priekš kara citu valstu civillikumos. Tas ir jauns tikai pie mums un stājās mūsu novecojušo civillikumu attiecīgo noteikumu vietā.²⁰ Latvijas Republikas tieslietu ministrs Hermanis Apsītis 1939. gada novembrī, komentējot pieņemtos grozījumus likumā “Par telpu īri” (bez reģistrācijas zemesgrāmatā), norādīja, ka šāds nosacījums ir atzīstams par lietderīgu, sasaistot to ar pastāvošo nepieciešamību normēt īres maksu.²¹

Namsaimnieki šo likumu bieži vien izmantoja ļaunprātīgos nolūkos. Sevišķi tika praktizēts šāds paņēmieni: lai izliktu nevēlamu īrnieku, namīpašnieks noslēdza fiktīvu līgumu, ka kādu mazu daļu, piemēram, vienu piecdesmito vai vienu simto daļu no sava īpašuma atdāvina kādam radniekam. Nebija nekādu šaubu, ka šis dāvinājuma līgums ir fiktīvs, jo jaunais līdzīpašnieks nekad nopietni nedomāja īpašumu iegūt un viņam pēc tā nebija nekādas vajadzības. Bet jaunais līdzīpašnieks varēja pieprasīt īrnieka izlikšanu, un to arī darīja. Tiesa šādas prasības vienmēr apmierināja, un nebija arī advokātam pa spēkam kaut ko darīt nelaimīgo cilvēku labā.²²

Par turpmāk izskatīto jautājumu par jaunā ieguvēja ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā, ir svarīgi uzsvērt, ka arī starpkaru periodā Latvijas tiesu prakse strīdā par to, ar kuru brīdi ieguvējs ir tiesīgs iekasēt īres maksu, Senāts nolēma, ka tiesības ieguvējam rodas ar ieviešanu valdījumā.²³

Tātad starpkaru periodā Latvijas Republikas laikā likums “Par telpu īri” tika grozīts vairākkārt, nonākot atpakaļ pie sākotnējās redakcijas, kas atbilst arī pašreizējai likuma redakcijai. Secināms, ka normu maiņa (grozīšana) ir notikusi, reaģējot uz kādām tiesiskām un ekonomiskām pārmaiņām, kas ir pilnīgi saprotami, jo tiesību sistēma ir mainīga.

¹⁹ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 25.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

²⁰ Dzelzītis K. Jauno dzīvokļu īres tiesību principi. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1925.07.01. Nr. 7.-9., 870.lpp.

²¹ Apsītis H. Paskaidrojumi par pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1940., Nr.1.

²² Krūmāja V. Advokāts salīdzina. Padomju Jaunatne, 1951.12.11., Nr. 240, 2.lpp.

²³ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. Jurista vārds, 02.01.2017., Nr.1., 8.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/150836-dzivojamas-telpas-ires-liguma-attiecibas-ipasnieka-mainas-gadijuma/>

2. DZĪVOKĻU IZSOLES INSTITŪTA BŪTĪBA UN TIESISKĀS SEKAS

Izsole ir procedūra, kas vērsta uz to, lai, piesaistot iespējami vairāk pircēju, iegūtu izdevīgāko cenu par kādu lietu. Izsole ir uzskatāma par priekšlikumu jeb piedāvājumu dot ofertes par konkrētu lietu.²⁴

Izsoles institūtu regulē Civilprocesa likuma 389. pants un Civillikuma 2073.-2090. panti. Visbiežāk izsoles ceļā tiek noslēgti pirkuma līgumi, taču atbilstoši Civillikuma 2073.panta piezīmei izsoles var rīkot arī nomas, īres, darba un piegādes līgumu noslēgšanai.²⁵ Izsolē noslēgtā pirkuma līguma sekas atšķiras no vispārējā kārtībā noslēgtā pirkuma sekām. Pirkums izsolē ir sava veida riska līgums Civillikuma 1597. panta izpratnē. Par riskantiem tiek uzskatīti tādi līgumi, kuros pircējam jāizlemj: pirkt lietu, kāda tā ir, vai atturēties. Piekrītot iegādāties, lietu izsolē, proti, iegādājoties lietu, "kāda tā ir", ieguvējam jāērķinās ar to, ka pirkumam izsolē nav piemērojami Civillikuma noteikumi par pārmērīgu zaudējumu un ir ierobežota atsavinātāja atbildība par lietas trūkumiem.²⁶ Dalība izsolē solītāja statusā ir jebkuras personas brīvprātīgs gribas izteikums. Jebkurš solītājs pieņem izsoles noteikumus un uzņemas zināmu risku nopirkt lietu ar ierobežotām iespējām nākotnē celt prasības saistībā ar lietas trūkumiem.²⁷ Civillikuma normās nekas nav teikts, ka pirkums izsolē būtu pirkuma līguma sevišķs riska veids, taču ir norādīts, ka pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam atbilstoši Civillikuma 2086. pantam. Savukārt Civillikuma 1597. pantā attiecībā uz riskantiem līgumiem tiek minēts tikai cerības pirkums, kas regulēts Civillikuma 2009. pantā, kur tiešām ir redzams risks, jo pirkuma priekšmets var nerasties vai var arī nenonākt pārdevēja mantā. Pirkums izsolē gan saistās ar risku, jo nav zināma pirkuma maksa un nav garantēta iespēja apskatīt lietu (uzzināt trūkumus), tomēr par risku nevar uzskatīt nekustamā īpašuma aprūtinājuma dzīvojamās telpas īres līguma esamības pārbaudes neiespējamību, ko valsts (likumdevējs) līdz pat šim brīdim nav nodrošinājusi. Šāda situācija neveicina tiesisko stabilitāti un aprūtinā lietu (nekustamā īpašuma) civiltiesisko apgrozību.²⁸ Civillikuma 2074. pants nosaka, ka "Pārdošana izsolē ir no pārdodamās lietas īpašnieka viedokļa vai nu labprātīga, vai

²⁴ Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 166. lpp.

²⁵ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 26.punkts. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf

²⁶ Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 285. lpp.

²⁷ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 26.punkts. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf

²⁸ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma saistošais spēks. Jurista vārds, 05.08.2014., Nr. 30 (832), 15lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/264948-dzivojamas-telpas-ires-liguma-saistosais-speks/>

piespiesta”. Tā kā tiesu izpildītājs ir vērsis parādnieka piedziņu uz nekustamo īpašumu (dzīvokli), lai segu parāda summu, šajā gadījumā, izsole ir piespiedu kārtā izdarāms akts.

Atbilstoši 2015. gada 28. maija likumam, no 2015. gada 1. jūlija visas tiesu izpildītāju rīkotās nekustamā īpašuma izsoles organizējamās tikai elektroniskās izsoles veidā. Pēc šī datuma klātienēs formā pieļaujams noturēt tikai tās nekustamā īpašuma izsoles, kuras izsludinātas līdz 2015. gada 30. jūnijam. Kā divi galvenie ieguvumi no elektroniskajām izsolēm tiek minēti resursu ekonomija un procesa caurskatāmība.²⁹ Civilprocesa likuma 605.¹ pants un 605.² pants, nosaka, ka elektronisko izsoles noteikumus regulē Ministra kabineta noteikumi Nr. 318.³⁰

Dzīvokļu izsoles procesā ir svarīgi noteikt nekustamā īpašuma sākumcenu. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta pirmo daļu par nekustamā īpašuma vērtību tiek norādīta tā vērtība, kas ierakstīta zemesgrāmatā. Ja tādu ierakstu zemesgrāmatā nav, novērtējums tiek noteikts pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma. Savukārt minētā panta trešajā daļā noteikts, ka nekustamā īpašuma novērtēšanu izdara sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Atbilstoši Civilprocesa likuma 607.¹ pantu izsole sākas no augstākās novērtējuma summas, ja ir bijušas vairākas novērtēšanas, vai no to prasījumu (sprieduma izpildes izdevumu, nodokļu parādu un citu parādu) summas, kuriem pēc piedzinēju apmierināšanas secības ir priekšrocība salīdzinājumā ar visām uz nekustamo īpašumu vērstajām piedziņām, raugoties pēc tā, kura no šīm summām ir lielāka. Tādējādi, lai noteiktu izsoles sākumcenu, ir salīdzināmas divas summas: novērtējums (zemesgrāmatā ierakstītais vai vērtētāja noteiktais, bet ja atbilstoši Civilprocesa likuma 604.panta otrajai daļai ir notikušas vairākas vērtēšanas, tad - augstākais novērtējums).³¹

Nekustamā īpašuma nonākšana tiesu izpildītāja rīkotā izsolē nozīmē to, ka ir kāds, kas nespēj pildīt savas parādsaistības, un ir kāds, kas grib savu parādu atgūt. Tieši tādēļ ir svarīgi, lai par izsolāmo īpašumu būtu pēc iespējas lielāka interese un to varētu pārdot iespējami ātrāk un dārgāk. Tiesu izpildītāju izsolēs pārdodamie īpašumi pircējus var interesēt vairāku iemeslu dēļ: iespējams, tas ir kas labāks par pašreizējo brīvā tirgus piedāvājumu, turklāt izsolāmajiem

²⁹ Berlande G. Elektroniskās izsoles Civilprocesa likumā. Jurista vārds, 07.07.2015., Nr. 26 (878), 22.lpp

³⁰ Ministru kabineta noteikumi Nr.318. Latvijas Vēstnesis, 01.07.2015. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=274951> [aplūkots: 2017. gada 28. februārī]

³¹ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta. Tiesu prakse civillietās par nekustamā īpašuma izsoles aktu apstiprināšanu. 2004./2005. gads.

mājokļiem izsoles sākumcena ir krietni mazāka par tirgus vērtību, līdz ar to potenciālajam pircējam ir cerība iegādāties īpašumu lētāk.³² Taču parasti ir divi iemesli jeb mērķi, kāpēc pērk dzīvokļus izsolē. Pirmkārt, komercdarbība, attiecīgi peļņas gūšana, un tad tiešām varētu runāt par attaisnojamu risku, taču tad ir arī jābūt tiesiskai kārtībai, jo īpašums bez apgrūtinājuma maksās vairāk nekā ar apgrūtinājumu (īres līgumu). Turklāt, ja ir apgrūtinājums, tad pirkuma maksa atkarīga no citiem faktoriem – īres līguma sastāvdaļām (maksa, termiņš u.c.). Otrkārt, dzīvošana, proti, izsoles dalībnieks (pircējs) vēlas uzlabot savus dzīves apstākļus. Bieži vien šādi pircēji ir no denacionalizētajām mājām, un dzīvokļa iegāde atrisina arī jautājumu ar denacionalizētā īpašuma izīrētāju, tādejādi mazinot sociālo spriedzi.³³ Tomēr, neskatoties uz to, ka izsolēs pārdodamajiem dzīvokļiem ir mazāka cena un nereti izsoles dalībniekam ir izdevīgi piedalīties izsolē, lai, iespējams, iegūtu labāku mājokli par izdevīgu cenu, šāds izsoles dalībnieka skatījums var izrādīties maldinošs fiktīvo īres līgumu dēļ, kas radīs neparedzētas problēmas un tiesāšanās darbus.

Civilprocesa likuma 601. panta pirmās daļas 4. punkts noteic, ka no brīža, kad tiesu izpildītājs parādniekam ir paziņojis par nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanu, parādniekam ir aizliegts slēgt nomas, īres un citus nekustamo īpašumu apgrūtinājošus līgumus. Minētā panta otrā daļa paredz, ka līgumi, kurus parādnieks noslēdzis pēc tam, kad zemesgrāmatā izdarīta piedziņas atzīme, nav spēkā attiecībā uz piedzinēju un nekustamā īpašuma pircēju izsolē. Tas nozīmē, ka nekustamā īpašuma pircējam šāds īres līgums nav saistošs un nav jāuzņemas izīrētāja pienākumi. Savukārt personai, kura ir attiecīgo dzīvokli, ir prasījuma tiesības pret izīrētāju, kurš zināja, ka tam nav tiesību šādu līgumu slēgt, tomēr to ir darījis. Ar īres līgumiem, kas slēgti, pirms parādnieks uzzinājis par piedziņas vēršanu pret īpašumu, kārtība ir citāda. Civilprocesa likuma 601. panta 4. daļa gan paredz, ka parādniekam ir pienākums tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par nekustamā īpašuma faktisko valdītāju un pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem nomas, īres un citiem nekustamo īpašumu apgrūtinājošiem līgumiem. Diemžēl reālas atbildības par paziņošanas pienākuma neizpildīšanu parādniekam nav, tādēļ šī prasība praksē pašlaik visbiežāk pildīta netiek. Un tieši šis robs normatīvajā regulējumā ir pavēris iespējas negodīgiem darījumiem – saimniekiem ir brīvas rokas slēgt līgumus arī ar atpakaļejošu datumu, neinformējot par šo īpašuma apgrūtinājumu tiesu izpildītāju. Pārdodamo nekustamo īpašumu

³² Lūse L., Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtinā fiktīvie īres līgumi, Pieejams: <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi/>

³³ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma saistošais spēks. Jurista vārds, 05.08.2014., Nr. 30 (832), 15lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/264948-dzivojamas-telpas-ires-liguma-saistosais-speks/>

saimnieki noformē fiktīvus īres līgumus, zinot, ka atzīt tos par spēkā neesošiem varēs tikai tiesa.³⁴

Izsoles aktu apstiprināšana notiek atbilstoši Civilprocesa likuma 613.pantam. Tiesas, lemjot par izsoles akta apstiprināšanu, pārbauda, vai tiesu izpildītājs ir ievērojis likumā noteikto kārtību piedziņas vēršanai uz nekustamo īpašumu (paziņojums parādniekam un uzaicinājums labprātīgi parādu samaksāt, nekustamā īpašuma novērtējums, sākumcenas noteikšana, izsoles izsludināšana).³⁵ Tiesai apstiprinot izsoles aktu, notiek ieviešana nekustamā īpašuma valdījumā.

³⁴ Lūse L. Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi, Pieejams: <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi/> [skatīts: 23.04.17]

³⁵ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta. Tiesu prakse civillietās par nekustamā īpašuma izsoles aktu apstiprināšanu. 2004./2005. gads.

3. JAUNĀ ĪPAŠNIEKA IEVEŠANA NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VALDĪJUMĀ

Ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā regulē Civilprocesa likuma 74.² nodaļa. Civilprocesa likuma noteikumi par nekustamā īpašuma ieguvēja ievešanu valdījumā ir uzskatāmi par samērā jaunu tiesību institūtu un ir spēkā kopš 2003. gada 1. janvāra.³⁶ Ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā veic zvērināts tiesu izpildītājs, un tā var notikt gan kā īpašuma atbrīvošana (izlikšana), gan kā īpašuma stāvokļa fiksēšana. Ievešanas nekustamā īpašuma valdījumā mērķis ir novērst jebkādus šķēršļus, lai īpašums, brīvs no mantām un personām, fiziski tiktu nodots ieguvējam.³⁷

Ņemot vērā Civillikuma 994. pantu, par nekustamā īpašuma īpašnieku uzskatāms tikai tāds, kas par tādu ir ierakstīts zemesgrāmatā. Tātad līdz īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā īpašniekam, kas māju (dzīvokli) ieguvis darījuma rezultātā, nav nekādu tiesību pret trešajām personām, to vidū nav tiesības saņemt īres maksu no dzīvojamās telpas īrniekiem vai prasīt citu saistību izpildi, kas izriet no dzīvojamās telpas īres līguma. Dzīvojamās telpas īrniekiem ir tiesības mājas īpašnieka maiņas gadījumā pieprasīt, lai jaunais īpašnieks uzrāda izrakstu no zemesgrāmatas par īpašuma tiesību nostiprināšanu.³⁸ Gadījumā, ja ieguvējs nav nostiprinājis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, Civilprocesa likuma 620.⁵ pants nosaka, ka „ievešana valdījumā notiek arī tad, ja ieguvējs īpašuma tiesības vēl nav nostiprinājis zemesgrāmatā”, tātad tas nevar būt par šķērslī ievešanai valdījumā. Tomēr, ievēdot jauno īpašnieku nekustamā īpašuma valdījumā un uzzinot, ka tajā atrodas īrnieki, jaunajam ieguvējam nav nekādu tiesību pret īrniekiem, tajā skaitā tos izlikt. Šādu viedokli apstiprina arī 1935. gadā juridiskajā literatūrā norādītais, ka “caur objekta atsavināšanu agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi pāriet uz jauno nama ieguvēju tikai ar apstiprināšanu zemesgrāmatā” un ka līdz šim brīdim agrākais īpašnieks var likumā paredzētajos gadījumos pieprasīt īres līguma atcelšanu un īres paaugstināšanu un tikai ar koroborācijas momentu šīs tiesības pāriet uz jauno ieguvēju. Lai gan ieguvējs līdz nopirktā īpašuma ierakstīšanai zemesgrāmatās nevar rīkoties ar īpašumu, t.i., saņemot aizdevumu, apgrūtināt ar lietu tiesībām, jo šādas tiesības ir tikai zemesgrāmatā

³⁶ Civilprocesa likuma 2002. gada 31. oktobra grozījumi. Latvijas Vēstnesis Nr.189 (2764). pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/68530-grozijumi-civilprocesa-likuma>

³⁷ Lapsa J. Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā. Jurista vārds, 24.03.2015., Nr. 12 (864), 41. lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/>

³⁸ Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 49. lpp

ierakstītam īpašniekam, taču, ja jaunais īpašnieks ir kļuvis par valdītāju, nekas neliedz ieguvējam kā labticīgam valdītājam aizsargāt nopirkto īpašumu, lietot to, pārbūvēt, uzlabot to.³⁹

Saskaņā ar Civillikuma 2174. pantu, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas tiek ierakstīts zemesgrāmatā. Pilnīgi pretējs princips ir noteikts likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 8. pantā: “Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.” No šīs tiesību normas izriet, ka visos gadījumos, kad dzīvojama māja vai dzīvoklis tiek atsavināts, jaunajam īpašniekam, ir jāņem vērā noslēgtie īres līgumi. Turklāt nav nozīmes – īpašums tiek atsavināts brīvprātīgā darījumā vai piespiedu izsoles rezultātā.⁴⁰ Likums paredz iespēju nekustamā īpašuma īres līgumu ierakstīt zemesgrāmatās. Ierakstot īres līgumu zemesgrāmatā, īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēcīgāka pret trešajām personām (Civillikuma 2126.pants). Tā kā zemesgrāmatās ierakstīts līgums ir saistošs jaunajam īpašniekam, patvaļīgs uzteikums nevar izbeigt līgumu.⁴¹ Likuma “Par dzīvojamo telpu īri” ir speciālā likuma norma, taču Civillikuma norma ir vispārējā. Likuma 8. panta pirmais teikums ir izņēmums no Civillikuma 2126. un 2174. pantā paredzētās kārtības. “Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma”⁴² 9. panta 6.daļas 2.punkts paredz, ja konstatē pretrunu starp vienāda juridiska spēka vispārējo un speciālo tiesību normu, vispārējo tiesību normu piemēro tiktāl, ciktāl to neierobežo speciālā tiesību norma. Arī Senāts lietā Nr. SKC – 441/2007 norādīja, ka saskaņā ar Civillikuma 2112. panta piezīmi sevišķi noteikumi par izīrētajām telpām atrodas likumā “Par dzīvojamo telpu īri”.⁴³ Tātad ir secināms, ka likuma „Par dzīvojamo telpu īri” norma ir noteicošā, un iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi ir spēcīgāki neatkarīgi no tā, vai ir ierakstīti zemesgrāmatā vai nav.

Atšķirībā no labprātīgas atsavināšanas, kad nekustamā īpašuma tiesību pāreja notiek atbilstoši Civillikuma 993. panta pirmajai daļai ar koroborācijas faktu, ar “ ieviešanu valdīšanā

³⁹ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. Jurista vārds, 02.01.2017., Nr.1., 6.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/150836-dzivojamas-telpas-ires-liguma-attiecibas-ipasnieka-mainas-gadijuma/>

⁴⁰ Neilands R.Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016.,Nr. 38(941), 20.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁴¹ K. Torgāns Saistību tiesības II daļa. Mācību grāmata, Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008, lpp

⁴² Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums. LR likums. Latvijas Vēstnesis. 31.05.2012., Nr.96 (4699). Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=249322> [aplūkots: 2017. gada 1. martā]

⁴³ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums 2007. gada 23. maijā lietā Nr. SKC – 441, 5.lpp

uz tiesas lēmuma pamata notiek nekustamā īpašuma nodošana nosolītājam, pārtraucot tanī pašā laikā agrākā īpašnieka valdīšanu, kurš no šī laika vairs nevar realizēt attiecībā uz nekustamo īpašumu kaut kādas tiesības, lai gan tās stāv vēl ierakstītas zemesgrāmatā. Līdz ar ievēšanu valdījumā ieguvējs, lai gan nav vēl nostiprinājis savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, var rīkoties ar nekustamo īpašumu ar īpašnieka tiesībām un tātad var būt izīrētājs. Bet agrāka īpašnieka tiesības tiek anulētas.⁴⁴

Ja tiesu izpildītājs izsolē pārdod parādniekam piederošu īpašumu, Civilprocesa likumā paredzētā kārtībā notiek jaunā īpašnieka ievēšana valdījumā – īpašuma pārņemšana, kas nozīmē arī visu mājoklī dzīvojošo personu izlikšanu. Krietni sarežģītāka situācija izveidojas tad, ja pārdodamajā īpašumā dzīvo nevis pats parādnieks, bet kāda trešā persona – īrnieks, kam ir noslēgts īres līgums ar pārdotā īpašuma līdzšinējo saimnieku. izsolītā īpašuma ieguvējs komplektā ar īpašumu var iegūt arī īrniekus, un pats tajā dzīvot nevar. Situāciju jo vairāk sarežģī tas, ka šie īres līgumi mēdz būt fiktīvi.⁴⁵

Ja nekustamā īpašuma nosolītājs ir lūdzis tiesai ievest viņu nosolītā nekustamā īpašuma valdījumā, tiesa, apstiprinot izsoles aktu, lemj par ieguvēja ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā atbilstoši Civilprocesa likuma 613.panta 7. daļai. Tiesu izpildītājam, ievēdot ieguvēju nekustamā īpašumā, tiesu izpildītājs uzaicina parādnieku atbrīvot nekustamo īpašumu kopā ar viņa ģimeni, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 620.⁶ panta 2. daļu. Ja pie ievēšanas valdījumā tiek konstatēts, ka dzīvoklī vai dzīvojamā mājā uz īres līguma pamata atrodas citas personas, tiesu izpildītājs nav tiesīgs tās izlikt. Ievēšana nekustamā īpašuma valdījuma īrnieka tiesības neskar, jo ieguvējam ir saistošs parādnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums. Tā rezultātā jaunais īpašnieks nevar izmantot izsolē nopirkto nekustamo īpašumu mērķiem, kādiem tas ticis nopirkts (dzīvošanai, reālai izīrēšanai vai pārdošanai par tirgus vērtībai atbilstošu cenu). Vienīgais veids kādā tiesiski izlikt fiktīvos īrniekus no nekustamā īpašuma un atzīt fiktīvo īres līgumu par spēkā neesošu, ir celts prasību tiesā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un fiktīvā īrnieka un kopā ar viņu dzīvojošo personu izlikšanu no nekustamā īpašuma.⁴⁶

⁴⁴ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. Jurista vārds, 02.01.2017., Nr.1., 8.lpp.

⁴⁵ Lūse L., Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi, Pieejams: <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi/>

⁴⁶ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 21.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

Tiesas lēmums par ievešanu valdījumā skar tikai pašu parādnieku, nevis īrniekus un citas personas, kurām šajā īpašumā ir dzīvesvieta. Mainoties dzīvokļa īpašniekam, īrniekiem saglabājas tiesības turēt un lietot dzīvokli, jautājums par īrnieka un citu personu piespiedu izlikšanu saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri” ir risināms tiesas ceļā. To ievērojot, secināms, ka īrnieks nevar celt iebildumus pret ieguvēja ievešanu valdījumā (par tiesu izpildītāja paziņojumu parādniekam izpildīt tiesas nolēmumu par ievešanu valdījumā), jo ar to netiek aizskartas viņa tiesības lietot dzīvojamo telpu.⁴⁷

3.1. Ievešanas nekustamā īpašumā problemātika

Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā paredz vairākus problēmjautājumus, tāpēc ir būtiska precīza piemērošana gan tiesu nolēmumu izpildē, gan arī cilvēktiesību īstenošanā.

Tiesu praksē viennozīmīgi tiek risināts jautājums: vai tikai telpas var būt ievešanas nekustamā īpašumā objekts, vai arī jebkāds nekustamais īpašums, t.sk. zeme? Maldinošs varētu būt Civilprocesa likuma 620.⁷ panta 2. daļā minētais, ka “telpas tiek atvērtas”, kas pirmsšķietami varētu liecināt, ka iespējamais objekts var būt tikai būve (ēka) vai tās daļa. Šādam secinājumam nevar piekrist, jo arī zeme var būt ievešanas nekustamā īpašumā objekts. Proti, zemesgabals var būt norobežots (žogs), kurā, lai iekļūtu, nepieciešama ienākšana un ieņemšana varā. Tāpat arī uz zemesgabala (arī nenorobežota) varētu atrasties parādniekam piederošā manta.⁴⁸

Tāpat arī jautājumus rada “bezmantinieku manta”. Atbilstoši Civillikuma 1034. pantam “ar īpašnieka nāvi īpašuma tiesība pāriet uz viņa mantiniekiem”, savukārt Civillikuma 416. panta pirmā daļa noteic: “Ja pēc mantojuma atstājēja nāves viņam mantinieki nav palikuši vai šie mantinieki likumiskā termiņā pēc publikācijas par mantojuma atklāšanos nav ieradušies vai nav pierādījuši savas mantojuma tiesības, tad manta piekrīt valstij.” Šajos gadījumos rīcība ar bezmantinieku mantu, tajā skaitā, pārdošana izolē, notiek atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumiem Nr. 364 “Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieku mantu”⁴⁹. Šajos noteikumos nekas nav minēts par ievešanu valdījumā. Līdz ar to jāsecina, ka Civilprocesa likuma regulējums nav pietiekams, jo, piemēram, nav parādnieka,

⁴⁷ Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 18. septembra lēmums lietā Nr.SKC-2465/2014

⁴⁸ Lapsa J. Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā. Jurista vārds, 24.03.2015., Nr. 12 (864), 42. lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/>

⁴⁹ Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumi Nr.364 “Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantinieka mantu”. Pieejami: <https://likumi.lv/doc.php?id=258429> [aplūkots 2017. gada 4. martā]

kam nosūtīt paziņojumu (iespējams, ir ģimenes loceklis) vai kurš varētu sniegt ziņas tiesu izpildītājam par aprūtinājumiem. Tāpēc jādomā par attiecīgiem Civilprocesa likuma grozījumiem, paredzot regulējumu arī šādiem gadījumiem. Ieguvējam arī šajā gadījumā ir saistošs parādnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums atbilstoši likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta noteikumiem; parādnieka nāve dzīvojamās telpas īres līgumu neizbeidz, par īres līguma subjektu (izīrētāju) parādnieka nāves gadījumā kļūst juridiska persona – mantojuma masa, kurai atbilstoši Civillikuma 659. un 660. panta noteikumiem notārs var nodibināt aizgādību.⁵⁰ Autore uzskata, ka lielākā problēma ievēšanai nekustamā īpašuma valdījumā bezmantinieku mantai, ir tā, ka nav parādnieka, kam nosūtīt paziņojumu, un nav no kā uzzināt par aprūtinājumiem, tajā skaitā, īres līgumiem. Un tas, ka vienīgajos noteikumos, kuri regulē bezmantinieku mantas pārdošanu, nav regulējums par ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā. Neatkarīgi no tā, kaut arī mantojuma masa ir kļuvusi par bezmantinieku mantu, jaunajam īpašniekam, neatkarīgi no tā, ir saistoši iepriekš noslēgtie īres līgumi.

Ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā īrnieka tiesības neskar, jo, kā jau minēts iepriekš, ieguvējam ir saistošs parādnieka iepriekš noslēgtais īres līgums, un strīds starp ieguvēju un īrnieku ir risināms tiesas ceļā, piemēram, ieguvējam ceļot prasību tiesā par īres līguma izbeigšanu vai atzīšanu par spēkā neesošu. Tomēr Augstākajā tiesā ir izveidojusies judikatūra, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 620.⁸ pantam sūdzību var iesniegt valdītājs, kura valdījumā atrodas nekustamais īpašums, nevis īrnieks. Tiesu praksē ir gadījumi, kad īrnieka sūdzību pirmās instances tiesa pieņem un izskata, t.sk., atzīstot zvērināta tiesu izpildītāja darbības par prettiesiskām. Augstākās tiesas secinājumi, ka īrnieks ir turētājs (faktiskais valdītājs), ko apliecina Civillikuma 876. un 2130. pantā noteiktais, nevis tiesiskais valdītājs, kuram būtu tiesības iesniegt sūdzību, uzskatāmi par pamatotiem.⁵¹

Ievedot valdījumā īpašumā, ja ir norādīta tikai daļa no īpašuma (kopīpašums/ domājamās daļas), jānoskaidro, vai ir noteikta īpašuma lietošanas kārtība. Ja tādas nav, nepieciešama citu kopīpašnieku piekrišana.⁵²

Civillikuma 995.pants noteic, ka ievēšana iegūtā nekustamā īpašuma valdījumā notiek tikai tad, kad ieguvējs to noteikti vēlas, it sevišķi, ja nekustamā īpašuma atsavināšana notikusi pret iepriekšējā īpašnieka gribu. Līdz ar to, ja ieguvējam nebūs nekādu šķēršļu nekustamā

⁵⁰ Lapsa J. Ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā. Jurista vārds,24.03.2015.,Nr. 12 (864),42.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/>

⁵¹ Turpat.

⁵² Turpat.

īpašumā iekļūt, proti, tajā neuzturas kādas trešās personas, tad viņam nav jālūdz zvērināts tiesu izpildītājs, lai viņš, pamatojoties uz tiesas izsniegtu izpildu rakstu, ievestu ieguvēju nekustamā īpašuma valdījumā, neskatoties uz to, ka tiesa lēmumā būs norādījusi, ka veicama ieguvēja ievēšana valdījumā.

Parādnieka norāde izpildu rakstā ir formāla, no nolēmuma izpilde attiecas uz daudz plašāku personu loku. To noteic arī Civilprocesa likuma 620.⁵ pants, saskaņā, ar kuru telpas ir atbrīvojamas un izliekami – parādnieks, viņa ģimenes locekļi un citas personas, kuras dzīvo kopā ar viņa ģimeni. Šajā normā noteiktais ir uzskatāms par neskaidru un izsauc pretrunīgu interpretāciju praksē, bieži vien, tulkojot šo normu šauri. Ja normu tulko, kā tas bieži notiek, vienīgi gramatiski, pietiek tikai ar kādas strīdus īpašumā esošās personas apgalvojumu, ka tā tur dzīvo, tur atrodas tai piederošas lietas, tomēr nedzīvo kopā ar parādnieku vai tā ģimeni. Šādā gadījumā vispār zustu nekustamā īpašumā valdījumā institūta jēga. Lai efektīvi veiktu nolēmumu izpildi, minēta norma ir jātulko tā, lai pēc iespējas sasniegtu mērķi, kas norādīts iepriekš – ir jānovērš jebkādi šķēršļi, lai īpašums, brīvs no mantām un personām, fiziski tiktu nodots ieguvējam. Attiecīgi ir jāizliek visas personas, izņemot gadījumus, kad par īpašuma lietošanu tiesiski noslēgts īres līgums vai īpašums nodots lietošanā uz cita pamata (servitūts, nomas līgums) un šāda nodošana lietošanā ir ierakstīta zemesgrāmatā tiesības veidā.⁵³

Viens no aktuālākajiem problēmjaucieniem saistībā ar ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā ir: vai tiesu izpildītājam ir jāvērtē dzīvojamās telpas īres līgums un ja ir, tad – cik lielā mērā? Ilgu laiku tika uzskatīts, ka tiesu izpildītājam nekas nav jāvērtē, bet vienkārši “akli” jāizpilda tiesas nolēmums. Arī viedokļi šajā jautājumā ir dažādi, bet ar pozitīvu tendenci mainīties virzienā uz to, ka tiesu izpildītājam ir tiesības vērtēt dzīvojamās telpas īres līgumu. Tātad, veicot ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā, tiesu izpildītājam būtu, pirmkārt, jāvērtē līguma saturs, ne tikai nosaukums (būtība, maksa). Tiesu izpildītājam ir tiesības izvērtēt, kāds līgums tam ir iesniegts – vai tas ir formāls līgums, kuru rotā nosaukums “Dzīvojamās telpas īres līgums”, vai tas tiešām tāds ir pēc satura? Piemēram, ja šajā līgumā nebūs noteikta maksa, tas būs patapinājuma līgums, kas nav pieskaitāms pie iepriekš minētajiem izņēmumiem (īres līgums zemesgrāmatā ierakstīta tiesība), vai arī līgums nav parakstīts. Otrkārt, tiesu izpildītājam jābūt tiesībām izvērtēt līguma objektu (telpu statuss). Nav jāņem vērā tāds dzīvojamās telpas īres līgums, kurš slēgts par nedzīvojamām telpām, jo atbilstoši likuma “Par dzīvojamo telpu īri”³. pantam par dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetu var būt atsevišķs

⁵³ Lapsa J. Ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā. Jurista vārds, 24.03.2015., Nr. 12 (864), 42., 43. lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/>

dzīvoklis, dzīvokļa daļa vai dzīvojamā māja. Telpas, kurām ir nedzīvojamo telpu statuss (neapdzīvojamās telpas, mākslinieku darbnīcas), nevar uzskatīt par dzīvojamās telpas īres līguma priekšmetu un nevar slēgt īres līgumu likuma izpratnē, bet būs slēdzams Civillikumā paredzētais īres vai nomas līgums. Papildus jāatzīmē, ka nav iespējama dzīvojamās telpas īres līguma slēgšana par telpām, kas atrodas jaunbūvēs jeb nav nodotas ekspluatācijā. Treškārt, tiesu izpildītājam būtu jāvērtē līguma subjekti, jo likums “Par dzīvojamo telpu īri” aizsargā tikai tos īrniekus, kas atbilst šajā likumā noteiktajam īrnieka statusam, respektīvi, fiziska persona, kas Latvijas Republikā dzīvo pastāvīgi (pilsoņi, nepilsoņi) vai ir saņēmuši uzturēšanās atļauju likumā noteiktajā kārtībā. Tāpat tiesu izpildītājam būtu jāvērtē līguma spēkā esamība attiecībā uz termiņu. Ieguvējam ir saistošs tikai spēkā esošs rakstveidā noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, un spēkā esamība attiecināma arī uz termiņu. Īrniekam ir jābūt apzinīgam un jāpanāk ar izīrētāju jauna līguma noslēgšana, savstarpēji vienojoties, vai strīdus gadījumā ar tiesas palīdzību, ceļot prasību tiesā. Tiesu izpildītājam, veidot ievēšanu nekustamā īpašumā, arī būtu jāvērtē deklarēšanās/pierakstīšanās fakts. Lai gan atbilstoši Dzīvesvietas deklarēšanas likumam⁵⁴ dzīvesvietas fakts pats par sevi nerada civiltiesiskas saistības, ir jāņem vērā, ka šis likums stājās spēkā 2003. gada 1. jūlijā. Līdz tam bija dzīvesvietas pieraksta sistēma, kas pamatā apliecināja likumīgu iemetināšanos dzīvojamā telpā, tāpēc šāds fakts, pat neesot īres līgumam, būtu jāņem vērā un jāvērtē. Savukārt tiesu izpildītājs nevar vērtēt iesniegtā dzīvojamās telpas īres līguma īstumu, piemēram, viltojumu. Tas pats attiecas uz fiktīvo īres līgumu izvērtēšanu, kas slēgti ar retroaktīvu spēku, prettiesiskiem noteikumiem, lai apgrūtinātu ieguvēju vai pieprasītu no ieguvēju naudas līdzekļus par līguma izbeigšanu. Šādi jautājumi ieguvējam jārisina tiesas ceļā Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā. Tāpat tiesu izpildītājs nevar vērtēt faktisko īres attiecību pastāvēšanu starp īrnieku un iepriekšējo izīrētāju (parādnieku), piemēram, īrnieks ir veicis maksājumus, un izīrētājs tos pieņēmis. Gadījumos, kad īres attiecības starp pusēm ir radušās bez rakstveida līguma noslēgšanas, iespējams, varētu piemērot Civillikuma 1488. panta 1. daļā noteikto: ”Darījumam, ko izpildījušas abas puses, ir tādas pašas sekas, kādas tam būtu, ja tas būtu uzrakstīts, un to, kas pēc tā jau dots vai izdarīts, nevar prasīt atpakaļ”. Tomēr katrs šāds gadījums ir jāvērtē atsevišķi un, vadoties no visiem apstākļiem: šis gadījums ir ekskluzīvā tiesas kompetencē, kas nozīmē, ka strīdus gadījumā īres attiecību pastāvēšanu var atzīt tikai un vienīgi tiesa.⁵⁵

⁵⁴ Dzīvesvietas deklarēšanas likums. Latvijas Vēstnesis, 10.07.2002. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=64328> [aplūkots 2017. gada 14. martā]

⁵⁵ Lapsa J. Ievēšana nekustamā īpašuma valdījumā. Jurista vārds, 24.03.2015., Nr. 12 (864), 43.-44.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/>

3.2. Jaunā īpašnieka tiesību aizsardzība

Ievešanas valdījuma gadījumā ieguvējam ir saistošs iepriekšējā īpašnieka noslēgtais īres līgums ar īrnieku un šo īres līgumu var izbeigt tikai likumā paredzētajos gadījumos. Pašlaik spēkā esošie normatīvie akti nepieļauj personas patvarīgu izlikšanu. Likums 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.⁵⁶ Tiesības griezties tiesā pieder pie personas pamattiesībām uz tiesas aizsardzību, kas nostiprinātas Eiropas Cilvēktiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas 6. pantā un Satversmes 92. pantā.⁵⁷

Īpašuma ieguvējam ir iespēja savas tiesības aizsargāt, ceļot tiesā prasību par attiecīgā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Taču, kamēr nav likumīgā spēkā stājies un izpildīts tiesas spriedums, īpašnieka tiesības ir ierobežotas, īpašums netiek apsaimniekots un rada zaudējumus. Tiesas process ir ilgstošs. Pārsūdzības tiesā nereti tiek izmantotas ļaunprātīgi, lai paildzinātu tiesas procesu un vairotu jaunā īpašnieka vēlmi atrisināt situāciju ar maksājumu negodprātīgajam īrniekam. Praksē ir gadījumi, kad personas apzināti iesniedz tiesā dokumentus ar trūkumiem un tiesas lēmumi par tiem ikreiz tiek pārsūdzēti, tādējādi pārsūdzību skaits vienā lietā ir vairāki desmiti. Problēmas negatīvās sekas jeb tiesas procesa ļaunprātīgu izmantošanu daļēji risina Civilprocesa likuma grozījumi attiecībā uz atteikšanos pieņemt pieteikumu un pieteikuma atstāšanu bez virzības un blakussūdzības nepieņemšanas pamatu un atstāšanu bez virzības.⁵⁸

Tieslietu ministrija un Ekonomikas ministrija Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedumā 2014. gada 7. jūlijā lietā Nr. 2013-17-01 norādīja, ka praksē veidojas tādas situācijas, ka īres līgumi tiek slēgti fiktīvi vai ar atpakaļejošu datumu, lai kavētu izsolītā īpašuma nonākšanu jaunā īpašnieka valdījumā. Īpašuma ieguvējam esot iespēja savas tiesības aizsargāt, ceļot tiesā prasību par attiecīgā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Taču, kamēr nav

⁵⁶ Rīgas Domes mājokļu un vides departaments. Nekustamā īpašuma ieguvēja ieviešana valdījumā un īrnieka tiesību aizskārums nepieļaujāmība. Pieejams: <http://mvd.riga.lv/parvaldes/ires-valde/informacija-irniekiem/ipasnieka-maina>

⁵⁷ Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.-28.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011, 329.lpp.

⁵⁸ Litvins G. Pussolis līdz risinājumam. Jurista vārds, 07.07.2015. NR. 26 (878), 2.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266917-pussolis-lidz-risinajumam/>

likumīgā spēkā stājies un izpildīts tiesas spriedums, īpašnieka tiesības esot ierobežotas. Īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojums esot ievērojami lielāks tieši tajos gadījumos, kad dzīvokli vai dzīvojamo māju pārdod izsolē, nevis cita tiesiska darījuma rezultātā. Personai neesot tiesisku iespēju iegūt ticamu un neapstrīdamu informāciju par to, vai tiek izsolīts dzīvoklis ar vai bez noslēgtiem īres līgumiem.⁵⁹

Ekonomikas ministrija uzskata, ka, piemēram, gadījumos, kad noslēgtie īres līgumi neparedz samaksu par dzīvojamās telpas lietošanu vai arī šī samaksa ir simboliska, jautājums būtu skatāms kontekstā ar Civillikuma 2120. pantu. Tas noteic, ka nomas vai īres maksai jābūt patiesai atlīdzībai par lietas lietošanu, tādēļ to nedrīkst noteikt tikai izskata pēc. Darījums, kas noslēgts pretēji šim noteikumam ar nolūku apiet likumu vai pievilt trešo personu, nav spēkā, bet, ja darījuma nolūks ir parādīt labvēlību šķietamam nomniekam vai īrniekam, tad tas atzīstams par lietošanas tiesību dāvinājumu. Gadījumā, ja nomas vai īres maksa bijusi noteikta tikai izskata pēc, lai izrādītu labvēlību nomniekam vai īrniekam, šis darījums atzīstams par dāvinājumu, un, ciktāl šis gribas izteikuma mērķis nav apiet likumu, šāds darījums ir spēkā. Ja darījums tiek atzīts par dāvinājumu, nav piemērojams likums “Par dzīvojamo telpu īri”, jo šis likums neregulē lietošanas tiesību gadījumus, kas rodas uz dāvinājuma pamata. Tātad nav piemērojams arī likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 8. pants par to, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Savukārt, ja griba izteikta tikai izskata pēc, piemērojams Civillikuma 1438. pants, kas nosaka, ka šādā gadījumā gribai nav nekādu tiesisku sekas, ja vien ar to nav saistīts prettiesīgs trešās personas maldinājums. Saskaņā ar 1438. panta komentāru gribas izteikumi tikai izskata pēc nozīmē to, ka gribas faktiski nav, nav vēlēšanas sev radīt tiesiskās sekas. Darījumus, kuros ir šāds gribas defekts sauc par šķietamiem jeb fiktīviem darījumiem. Tādi darījumi nav spēkā. Var daļēji pievienoties Ekonomikas ministrijas viedoklim. Jāprecizē, ja dzīvojamā telpa ir nodota lietošanā, bet maksas nav, tad tas drīzāk ir patapinājums, bet gadījumā par lietošanas tiesību dāvinājumu aktuāls būs jautājums par pierādījumu esamību un prasības pamatotību. Tie, kas gatavo fiktīvus īres līgumus nav naivi, tur diemžēl bieži darbojas negodprātīgi juristi. Šādos fiktīvos īres līgumos, kas tiek slēgti ar atpakaļejošu datumu un kur ir simboliska īres maksa, parasti ir norādīts, ka īrnieks ir veicis ieguldījumus dzīvojamās telpas remontā daudzu tūkstošu apmērā

⁵⁹ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 5.-6.punkts.

Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf

un, piemēram, tādā veidā ir samaksājis īres maksu uz 40 gadiem. Šādos gadījumos ir iespējams pārbaudīt, vai ieguldījumi ir veikti, nozīmējot ekspertīzi.⁶⁰

Vienīgais gadījums, kad tiesām var pamatoti celt prasību pret īrnieku un bijušo īpašnieku, ir tad, ja tiek konstatēts, ka, ieķīlājot dzīvojamo telpu, ir uzlikts aizliegums to izīrēt, bet aizņēmējs (īpašnieks) šo aizliegumu pārkāpj. Tad īres līgumu var atzīt par spēkā neesošu, bet jau atkal – datums fiktīva īres līguma gadījumā uz līguma būs, piemēram, piecas dienas pirms kredīta līguma slēgšanas. Tāpat paliek neatrisināts jautājums par šķietami pamatotu un apmierināmu prasību gadījumos uz ilgo tiesvedību, kas nodara zaudējumus gan ieguvējam (izīrētājam), gan arī pašam īpašumam (nav līdzekļu uzturēšanas izdevumu segšanai). Te varētu aktualizēt diskusiju par nepieciešamību paātrināt dzīvokļu strīdu izskatīšanu, līdzīgi kā darba lietās; par pirmstiesas dzīvokļu strīdu izskatīšanas mehānisma vai īres tiesu ieviešanu.⁶¹

⁶⁰ Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma saistošais spēks. Jurista vārds, 05.08.2014., Nr. 30 (832), 18.lpp.
Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/264948-dzivojamas-telpas-ires-liguma-saistosais-speks/>

⁶¹ Turpat.

4. FIKTĪVU ĪRES LĪGUMU APGRŪTINĀJUMS UN IESPĒJAMĀIS RISINĀJUMS

Ņemot vērā to, ka fiktīvu īres līgumu atzīšana par spēkā neesošiem tiesājosies ir ilgs un dārgs process, kura laikā jaunais īpašnieks ar fiktīvo īres līgumu apgrūtināto dzīvokli vai dzīvojamo māju nevar lietot, tādējādi ciešot zaudējumus, ir nepieciešams efektīvs risinājums, kā likvidēt iespēju izmantot fiktīvus īres līgumus. Tas ir nepieciešams ne tikai jauno īpašnieku aizsardzībai, bet arī kreditoru interešu aizsardzības nolūkā, jo tomēr fiktīvu īres līgumu izmantošana, par to paziņojot tiesu izpildītājam pirms īpašuma izsoles, nozīmē zaudējumus arī kreditoram. Rodas jautājums, vai likuma pašreizējā redakcija ir atbilstoša ekonomiskajai un sociālajai situācijai un vai nepieciešams šo likumu grozīt? Savukārt, ja nepieciešams likumu grozīt, kādā veidā tas darāms? No īrnieku tiesību aizsardzības viedokļa, bez šaubām, 8. pantu nav nepieciešams grozīt. Mainoties nekustamā īpašuma īpašniekiem, īrnieka statuss un piešķirtās tiesības lietot dzīvojamo telpu nemainās un netiek apdraudētas. Ja, piemēram, tiktu noteikts, ka jaunajam ieguvējam ir saistoši tikai tie agrākā īpašnieka slēgtie īres līgumi, kas ierakstīti zemesgrāmatās, arī izīrētājam dzīvojamās telpas izīrēšanas gadījumā var rasties nelielas neērtības un papildus izdevumi, jo, izīrējot īrniekam dzīvokli, īrnieks pieprasītu tā ierakstīšanu zemesgrāmatā.⁶²

Latvijas Republikas Satversmes tiesa 2014. gadā izskatīja lietu par likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8.panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 105. pantam. Satversmes 105. pants nosaka "105. 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".⁶³ Tiesas spiedumā Pieteikuma iesniedzējs norādīja, ka no Civillikuma 927. panta izrietot, ka īpašums ir vispilnīgākā tiesība, kādu persona var baudīt attiecībā uz lietu. Turklāt tiesības uz īpašumu esot arī cilvēka pamattiesības. Tādējādi ierobežojums, kas liek jaunajam dzīvokļa īpašniekam atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus, aizskarot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības uz netraucētu īpašuma lietošanu saskaņā ar Satversmes 105. pantu. Tomēr šis ierobežojums esot noteikts ar likumu un tam esot legītīms

⁶² Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. Jurista vārds 02.01.2007., Nr.1. 5.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/150836-dzivojamas-telpas-ires-liguma-attiecibas-ipasnieka-mainas-gadijuma/>

⁶³ Latvijas Republikas Satversme, 105. pants. Latvijas Vēstnesis, 01.07.1993. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=57980> [aplūkots: 2017. gada 3. maijā]

mērķis - īrnieku interešu aizsardzība namu denacionalizācijas kontekstā. Taču ierobežojuma legitīmais mērķis esot zaudējis savu aktualitāti. Turklāt tas neatbilstot mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai, jo apstrīdētā norma pieļaujot, ka īpašnieks, kura īpašumu paredzēts izolēt piespiedu kārtā, var slēgt fiktīvus darījumus un kavēt īpašuma ieguvēja ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā. Ierobežojuma legitīmais mērķis esot zudis. Personas īpašuma tiesību ierobežojums neatbilstot samērīguma principam. Šāds ierobežojums kā līdzeklis tā legitīmā mērķa sasniegšanai esot bijis piemērots īpašuma reformas apstākļos. Pieņemot apstrīdēto normu, likumdevējs neesot vērtējis alternatīvus līdzekļus, kas līdzsvarotu īrnieku un īpašnieku intereses, bet galvenokārt rūpējies tikai par vienas puses - pirmsreformas īrnieku - aizsardzību. Tiesa norādīja, ka likumdevējs, ietverot apstrīdētajā normā principu "pirkums nelauž īri", ir izmantojis savu rīcības brīvību. Satversmes tiesa neaizstāj likumdevēju tā rīcības brīvības situācijās, bet vērtē tikai spēkā esošā regulējuma atbilstību un tikai ierosinātās lietas apjomā. Tādējādi izskatāmajā lietā ir jāpārbauda, vai: 1) dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieka pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu; 2) vai ierobežojumam ir legitīms mērķis; 3) vai ierobežojums ir samērīgs.⁶⁴ Satversmes tiesa savā spriedumā atzina, ka apstrīdētā norma ierobežo to personu īpašumu tiesības, kuras ieguvušas dzīvojamo māju vai dzīvokli piespiedu izsoles rezultātā. Tajā pašā laikā Satversmes tiesa secināja 1) ka apstrīdētajā normā ietvertais pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu un izsludinātu likumu; 2) ierobežojumam ir legitīms mērķis – citu cilvēku, proti, dzīvojamo telpu īrnieku tiesību aizsardzība; 3) likumdevēja lietotie līdzekļi ir piemēroti legitīmā mērķa sasniegšanai; 4) nav konstatēti saudzējošāki līdzekļi, ar kuriem ierobežojuma legitīmo mērķi varētu sasniegt vismaz tādā pašā kvalitātē; 5) labums ko iegūst sabiedrība ar apstrīdēto normu, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu. Tiesa spriedumā norādīja, ka likumdevējs ir paredzējis mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai pret apstrīdētās normas ļaunprātīgu izmantošanu un piespiedu izsoles gadījumā nerada personai nesamērīgu īpašumu tiesību ierobežojumu. Tādējādi nav pamata atzīt, ka apstrīdētās normas ļaunprātīgas izmantošanas iespējamība kā tāda nozīmē apstrīdētās normas neatbilstību Satversmei. Līdz ar to labums, ko sabiedrība iegūst ar apstrīdēto normu, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu. Tādējādi apstrīdētā norma atbilst samērīguma principam un nav pretrunā ar Satversmes 105. pantā noteiktajām personas tiesībām uz īpašumu.⁶⁵ Tāpat arī Latvijas Republikas Saeima jeb

⁶⁴ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 22. punkts
Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf

⁶⁵ Turpat, 29.2. punkts.

institūcija, kas izdeva šo normatīvo regulējumu norādīja, ka apstrīdētā norma ir atbilstoša Satversmei. Saeima piekrīt Pieteikuma iesniedzējiem daļā par to, ka apstrīdētā norma ierobežo dzīvokļa īpašnieka tiesības uz īpašumu. Tomēr, pēc Saeimas ieskata, arī īrnieks bauda Satversmes 105. panta pirmā teikuma aizsardzību, proti, viņa likumīgi iegūtās īres tiesības tiek aizsargātas. Ierobežojuma mērķis esot aizsargāt īrniekiem Satversmes 105. panta pirmajā teikumā garantētās tiesības, nevis tikai aizsargāt īrniekus namu denacionalizācijas kontekstā.⁶⁶ Autorprāt, īpašuma tiesības pret jauno ieguvēju piespiedu izsoles rezultātā tiek ierobežotas. No vienas puses, likuma mērķis ir aizsargāt īrnieka tiesības, bet no otras, jaunais ieguvējs, iegādājoties izsolē īpašumu un nezinot, ka tajā atrodas īrnieki tiek maldināts un galu galā viņa tiesības brīvi lietot viņam piederošo īpašumu tiek ierobežotas. Autores ieskatā, likumdevējam būtu jāmaina normatīvais regulējums, lai veicinātu godīgus procesus un negodprātīgi cilvēki nevarētu izmantot šo “likuma robu” savās interesēs. Likumdevējam ir jānodrošina tāds normatīvais regulējums, lai tiktu ievērots līdzsvars starp īpašnieka un īrnieka tiesībām.⁶⁷ Likumdevēja uzdevums ir paredzēt mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai šādos gadījumos. Savukārt izpildvarai un tiesu varai šie mehānismi jāpiemēro, lai nodrošinātu sabiedrības interešu aizsardzību. Diskusijas vērti ir mehānismi, kādus Satversmes tiesa ir norādījusi izsoļu dalībnieku un kreditoru interešu aizsardzībai, secinot, ka likumdevējs ir paredzējis mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai pret apstrīdētās normas ļaunprātīgu izmantošanu.⁶⁸

Pirmkārt, analizējams ir Satversmes tiesas secinājums, ka, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts, lai kavētu jaunā īpašnieka ieviešanu valdījumā un iepriekšējais īpašnieks varētu turpināt dzīvokļa lietošanu, īpašuma ieguvējam ir tiesības celt šādu prasību par šāda līguma atzīšanu par spēkā neesošu, taču tiesvedība ir ilgstoša un kamēr tā tiks pabeigta un atzīts īres līgums par neesošu, par šo laiku parādnieks, izmantojot fiktīvās īres attiecības, nodrošina sev iespēju dzīvot mājoklī, par to nemaksājot jaunajam ieguvējam un, iespējams, arī ne par komunālajiem pakalpojumiem un nesedzot apsaimniekošanas maksu. Tā kā parasti parādnieks ir maksātspējīgs, tad arī no viņa prasot zaudējumu piedziņu, iespēja saņemt reālu atmaksu ir maza. Līdz ar to arguments par iespēju celt prasību tiesā ir tikai daļēji pamatots, jo tas nekādi neizslēdz zaudējumu ciešanu fiktīvu īres līgumu gadījumā. Likumdevējs nav paredzējis reālu

⁶⁶ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 4. punkts. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf

⁶⁷ Turpat, 13. punkts.

⁶⁸ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 22.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

strādājošu mehānismu, kā nodrošināt zaudējumu segšanu.⁶⁹ Autores ieskatā, šāds arguments ir vērtējams divējādi, jo kā iepriekš minēts, parādnieks slēdz fiktīvo īres līgumu ar sev tuvu cilvēku, piemēram, dēlu vai sievu. Tā kā visbiežāk parādnieks ir maksātnespējīgs, no viņa nebūs iespējams saņemt zaudējumu atlīdzību un arī pret īrnieku jeb tuvu cilvēku ceļot prasību tiesā, iespēja ir maza, ka zaudējumi tiks segti.

Otrkārt, Satversmes tiesa uzskata, ka piespiedu izsoles dalībniekam, saskaņā ar Civilprocesa likumu ir iespējas uzzināt par iepriekšējā īpašnieka noslēgtajiem īres līgumiem, un parādniekam ir pienākums paziņot tiesu izpildītājam par nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem un faktisko valdītāju. Praksē mēdz būt gadījumi, kad parādnieki nesniedz tiesu izpildītājam likumā noteikto informāciju. Tieslietu ministrija norādīja, ka īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojums esot ievērojami lielāks tieši tajos gadījumos, kad dzīvokli vai dzīvojamo māju pārdod izsolē, nevis cita tiesiska darījuma rezultātā. Personai neesot tiesisku iespēju iegūt ticamu un neapstrīdamu informāciju par to, vai tiek izsolīts dzīvoklis ar vai bez noslēgtiem īres līgumiem. Tiesu izpildītāju padome šajā sakarā norāda, ka apstrīdētās normas dēļ sašaurinās to personu loks, kuras piedalās piespiedu izsolēs, un rezultātā samazināt atgūto parādu apjoms. Taču tiesu izpildītājam ir arī citas iespējas iegūt informāciju par īpašumu, uz kuru vērsta piedziņa, un tādā veidā sekmēt piespiedu izsoles dalībnieku informētību par atsavināmā īpašuma apgrūtinājumiem. Piemēram, tiesu izpildītājs var pieprasīt no valsts vai pašvaldības informāciju par personām, kas ir deklarētas konkrētajā nekustamajā īpašumā. Iegūstamā informācija var norādīt uz nekustamā īpašuma apgrūtinājumu esamību.⁷⁰ Šāds Satversmes tiesas uzskats ir tikai daļēji pamatots, jo tiesu izpildītāja rīcībā informācija par īres līgumu būs tikai tad, ja parādnieks pildīs Civilprocesa 601. panta ceturtajā daļā noteikto pienākumu, par to paziņojot tiesu izpildītājam. Ja parādnieks to nedarīs, kas bieži vien arī notiek, tad tiesu izpildītājam, rīkojot nekustamā īpašuma izsoli, nebūs informācijas par īres līgumu. Turklāt, ja parādnieks un fiktīvais īrnieks ir negodprātīgi, tad iespējas uzzināt informāciju par īres attiecībām ir apgrūtinātas, ja parādnieks šādu informāciju vēlas izpaust tikai pēc izsoles noturēšanas, lai nodarītu daudz lielāku kaitējumu jaunajam ieguvējam, kas bieži vien ir arī kreditors. Parasti šādos gadījumos fiktīvo īrnieku dzīvesvietas adrese netiek deklarēta nekustamajā īpašumā, pret kuru tiek vērsta piedziņa. Taču, ja pat dzīvesvieta tiek deklarēta, tad deklarēšanas fakts nav pietiekams pamats izdarīt secinājumu par fiktīva īres

⁶⁹ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 23.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁷⁰ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 29.2. punkts. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf

līguma esamību, jo saskaņā ar Dzīvesvietas deklarēšanas likuma 2. panta otro daļu deklarēšanas fakts pats par sevi nerada civiltiesiskas saistības.⁷¹ Deklarēšanas fakts neaplicina, ka ir noslēgts īres līgums. Personai atbilstoši Dzīvesvietas deklarēšanas likuma⁷² 4. panta pirmajai daļai ir pienākums mēneša laikā pēc dzīvesvietas maiņas deklarēties jaunajā dzīvesvietā, taču ne vienmēr personas, kuras izīrē nekustamo īpašumu, tur ir deklarējušās, jo gadījumā, ja ir noslēgts īres līgums, tas nenozīmē, ka īrniekiem dzīvoklī ir automātiski jādeklarējas. Tāpat arī normatīvie akti neparedz nekādas sankcijas par to, ka parādnieks neizpilda paziņošanas pienākumu, tāpēc arī parādnieki nepilda šo pienākumu, zinot to, ka no viņiem nevarēs arī piedzīt nekādu naudas summu.

Izanalizējot Satversmes tiesas spriedumu, pieaicināto personu un juridisko rakstu autoru viedokļi par likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta atbilstību Satversmes 105. pantam ir atšķirīgi. Normas ļaunprātīga izmantošana nenozīmē to, ka tā ir antikonstitucionāla. Lai gan norma atbilst legītimam mērķim, aizsargājot mazāk aizsargātu grupu - īrniekus, tomēr, autore ieskatā speciālās normas ietvaros nav sabalansētas īrnieku un īpašnieku intereses. Ja praksē tiek novēroti negodprātīgo parādnieku prettiesiskas rīcības attiecībā uz īres līgumiem, būtu svarīgi radīt normatīvo regulējumu tādu, kas šādu iespēju ierobežotu tajā pašā laikā, saglabājot īrnieka aizsardzības mehānismus.

Šobrīd, iegādājoties dzīvojamās telpas (gan izolēs, gan pamatojoties uz pirkuma līgumu), nav iespējams pārbaudīt, vai par kādu no šīm telpām nav spēkā kāds esošs dzīvojamo telpu īres līgums. Pārdevēja apliecinājums pirkuma līgumā, ka telpas nav izīrētas, ir saistošs pārdevējam, bet tas nav saistošs trešajām personām (īrniekiem), tas nozīmē, ka pircējs savā ziņā pērk kā "kaķi maisā". Līdz ar to pircējs var saņemt pretenziju no īrnieka par to, ka ir spēkā esošs dzīvojamo telpu īres līgums, kas ticis noslēgts ar iepriekšējo telpu īpašnieku (izīrētāju) vai pat ar īpašnieku (īrnieku), kas bijis vēl pirms iepriekšējā īpašnieka. Saskaņā ar šī brīža tiesisko regulējumu dzīvojamo telpu īres līgums būs formāli spēkā pat tad, ja tas noslēgts ne tikai ar iepriekšējo telpu īpašnieku, bet pat kādu no vēl iepriekšējiem īpašniekiem. Turklāt telpās īrnieks pat var faktiski nedzīvot.⁷³

⁷¹ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 23.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁷³ Jansons P. Īres tiesības Latvijā: Problēmas un to risināšanas prioritātes. Jurista vārds 20.09.2016., Nr.38(941), 29.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269298-res-tiesibas-latvija-problemas-un-to-risinanas-prioritates/>

Iespēja izmantot fiktīvus īres līgumus pilnībā tiktu izslēgta, ja jaunajam īpašniekam būtu saistoši tikai zemesgrāmatā ierakstīti īres līgumi. Turklāt būtu jānosaka, ka gadījumā, ja īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku, tad ir nepieciešama hipotēkas kreditora piekrišana īres līguma nostiprināšanai zemesgrāmatā. Hipotēkas esamība pati par sevi nenozīmē, ka īpašnieks nevar nostiprināt citas tiesības un ierakstus zemesgrāmatā. Banku kreditēšanas darījumu praksē ir ieraksts, ka vienlaikus ar hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā tiek nostiprināta aizlieguma atzīme – bez hipotēkas kreditora rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Šāds aizliegums ir pilnībā brīvprātīgs, un tam ir saistību tiesību raksturs – kreditors un ieķīlātājs par to ir vienojušies, un to labprātīgi ir nostiprinājuši zemesgrāmatā, taču tas nav absolūts. Šāds aizliegums var arī nebūt, un tādā gadījumā nekustamais īpašums nav pasargāts no dažādu tiesību nostiprinājumiem zemesgrāmatā, ko var veikt tā īpašnieks (parādnieks vai ieķīlātājs). Lai no tā izvairītos visos gadījumos (neatkarīgi no labprātīgas aizlieguma atzīmes esamības vai neesamības) un vienlaikus atrisinātu fiktīvu īres līgumu problemātiku, būtu jāparedz obligāta hipotēkas kreditora rakstiska piekrišana īres līgumu nostiprināšanai zemesgrāmatā.⁷⁴

Ekonomikas ministrija 2013. gadā izstrādāja Dzīvojamo telpu īres likumprojektu, kas paredzēja, ka dzīvojamās telpas īres līgums būtu saistošs jaunajam īpašniekam tikai tad, ja tas ir ierakstīts zemesgrāmatā. Taču Ekonomikas ministrija 2014. gada jūlijā atsauc Dzīvojamo telpu īres likumprojektu, ņemot vērā Satversmes tiesas lemto lietā Nr. 2013-17-01 un apstākli, ka likumprojekta saskaņošanas laikā tika saņemti komentāri uz 156 lappusēm un par 108 iebildumiem neizdevās rast vienošanos.⁷⁵ Šobrīd Ekonomikas Ministrijas pārraudzībā darba grupā ir izstrādāts jauns Dzīvojamo telpu īres likuma projekts. Šī likumprojekta 8. pants nosaka, ka “dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā piemēro Civillikuma 2174. panta noteikumus”⁷⁶ lai gan no normatīvo aktu juridiskās tehnikas viedokļa ir kritiski vērtējama normatīvajā aktā ietvertā atsauce uz citu normatīvā akta pantu, pozitīvi ir vērtējams solis virzienā uz zemesgrāmatu publiskās ticamības principa ieviešanu īres tiesiskajās attiecībās. Nav precīzi prognozēt to, kā virzīsies jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšana. Likumprojekts vēl ir jāsaskaņo valdībā, tas ir jāpieņem trīs lasījumos Saeimā, kuriem pamatā ir liels un ilgstošs darbs atbildīgajā Saeimas komisijā. Ņemot vērā to, ka šogad – 2017. gadā ir

⁷⁴ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 25.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁷⁵ Turpat.

⁷⁶ Ekonomikas ministrijas likumprojekts “Dzīvojamo telpu īre”. Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40309801>

pašvaldību vēlēšanas un zemesgrāmatu publiskās ticamības principa ieviešana īres tiesiskajās attiecībās ir nepopulārs lēmums, pastāv diezgan augsta varbūtība, ka likums līdz pašvaldību vēlēšanām netiks pieņemts.⁷⁷

Ja tiktu noteikts, ka tikai zemesgrāmatā ierakstītie īres līgumi ir saistoši jaunajam ieguvējam, tad līdz ar to fiktīvo īres līgumu problēma tiktu atrisināta un izsoļu dalībnieki, jaunie ieguvēji tiktu pasargāti no riska, iegādājoties nekustamo īpašumu izsoles kārtībā, neuztraucoties par to, kas tos sagaida. Tāpat arī hipotēkas kreditori tiktu pasargāti no zaudējumiem īpašuma vērtības krituma dēļ, ko rada šādi fiktīvi īres līgumi. Vienlaikus ieguvēja būtu arī valsts, jo no reāli noslēgtiem un zemesgrāmatās nostiprinātiem īres līgumiem tiktu radīti ienākumi, kas attiecīgi nestu ienākuma nodokļa pienesumu valstij. Tiktu uzlabota gan investīciju vide Latvijā, gan tiesiskums. Nav noslēpums, ka īres tirgus ir peļņu nesošs bizness, kas investoriem vienmēr ir bijis interesants. Šobrīd spēkā esošais likums “Par dzīvojamo telpu īri”, kas tika pieņemts 1993. gadā, ir vērsts uz denacionalizēto namu īrnieku aizsardzību, nevis īres tirgus attīstību iedzīvotāju un uzņēmēju interesēs. Esošais likums un tajā ietvertais regulējums atgrūž potenciālās investīcijas īres tirgū, nevis tās piesaista. Pieņemot jaunu un mūsdienu tirgus ekonomikai atbilstošu Dzīvojamo telpu īres likumu, kurā, citu starpā, būtu nostiprināts zemesgrāmatu publiskās ticamības princips attiecībā uz īres līgumiem, ieguvēji būtu īrnieki, izīrētāji, uzņēmēji, izsoļu dalībnieki, hipotēkas kreditori, kā arī valsts kopumā. Zaudētāji būtu tie, kas krāpjas un negodprātīgi izmanto šobrīd spēkā esošā likuma nepilnības.⁷⁸

Lai risinātu fiktīvu īres līgumu noslēgšanu, kā iespējams risinājums būtu arī izveidot Dzīvojamo telpu īres līgumu reģistru. Iespējams ir diskutēt par reģistrācijas noteikumiem un kārtību, kā arī iestādi, kas uzturēs šo reģistru, bet reģistrācijas nepieciešamība ir acīmredzama, turklāt tā būtu ļoti noderīga, lai izslēgtu vai vismaz būtiski samazinātu strīdus situācijas, kad mainās dzīvojamo telpu īpašnieks. Arī Tiesībsargs ir sniedzis savu vērtējumu par īres līguma reģistrāciju, kad Satversmes tiesā tika izskatīta lieta, kurā tika apstrīdēta likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta atbilstību Satversmei: “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

⁷⁷ Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941), 25.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>

⁷⁸ Turpat, 27.pp.

paļāvību attiecībā uz nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem, tajā skaitā iespējām uzzināt par iepriekšējā īpašnieka noslēgtajiem īres līgumiem, gan īrnieka tiesības aizsargājoša”. Īres līgumu reģistru varētu uzturēt kāda no kompetentām institūcijām, kam jau ir attiecīga pieredze (piemēram, Uzņēmumu reģistrs, kas jau šobrīd uztur dažādus reģistrus, tajā skaitā laulāto mantisko attiecību reģistru). Tādā gadījumā zemesgrāmatā nemaz nebūtu tie jāreģistrē. Būtiski ir nodrošināt, lai tiktu izslēgta iespēja šo reģistrācijas pienākumu izīrētājam izmantot esošo reālo dzīvojamo telpu īres līgumu neatzīšanai (neregistrēšanai).⁷⁹ Autore uzskata, ka labāk būtu reģistrēt īres līgumus zemesgrāmatā, nevis veidot jaunu atsevišķu īres līgumu reģistru. Veidojot jaunu reģistru, ir nepieciešami vairāk resursi tā izveidei nekā, reģistrējot īres līgumus jau esošā zemesgrāmatā.

Šobrīd spēkā esošais likums “Par dzīvojamo telpu īri” kā iepriekš minēts, tika pieņemts 1993. gadā. Likuma spēkā stāšanās brīdī bija uzsākta valsts īpašumu konversija, proti, bija sākta 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, lai izvairītos no iespējamās sociālās spriedzes, jau sākotnēji ietvēra ļoti izteiktu īrnieku tiesību aizsardzību, vienlaikus ievērojami ierobežojot izīrētāja kā izīrētāja objekta īpašnieka tiesības. Tomēr īres tiesiskajam regulējumam ir jābūt tādām, kas sabalansē īrnieka un izīrētāja tiesības, un tādejādi tiek veicināta tāda īres tirgus attīstība, kas nodrošina gan valsts, gan arī īrnieku un izīrētāju intereses. Tomēr šobrīd spēkā esošais īres regulējums ne vien pārkāpj īres tiesiskajās attiecībās iesaistīto pušu intereses, bet arī kavē gan īres, gan nekustamā īpašuma tirgus attīstību kopumā. Ar mērķi izstrādāt tiesisko regulējumu, kas būtu atbilstošs šodienas aktuālajai situācijai, Ekonomikas ministrijā notiek darbs pie jaunā īres tiesiskā regulējuma izstrādes, proti, pie likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums”. Darbs notiek Ekonomikas ministrijas izveidotā darba grupā, kurā piedalās pārstāvji no valsts institūcijām. Jaunais likumprojekts paredz pienākumu īres līgumus, kuru termiņš pārsniedz vienu mēnesi ierakstīt zemesgrāmatā. Viens no galvenajiem iemesliem minētā principa ieviešanai, ir panākt liekāku to personu aizsardzību, kuras iegādājas dzīvojamo telpu, taču pēc nekustamā īpašuma iegādes brīža tiek secināts, ka starp iepriekšējo dzīvokļa īpašnieku un personu, kas dzīvo īpašumā, ir noslēgts īres līgums, kas atbilstoši šobrīd spēkā esošajam likumam ir spēkā esošs un saistošs gan īrniekam, gan jaunajam īpašniekam. Lai izvairītos no situācijām, kad šādi īres līgumi nereti tiek noslēgti fiktīvi, jaunais normatīvais

⁷⁹ Jansons P. Īres tiesības Latvijā: Problēmas un to risināšanas prioritātes. Jurista vārds 20.09.2016., Nr.38(941), 29.lpp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269298-res-tiesibas-latvija-problemas-un-to-risinanas-prioritates/>

regulējums paredzēs, ka no konkrēta atskaites perioda dzīvojamās telpas īpašniekam saistoši būs tie īres līgumi, kas ir ierakstīti zemesgrāmatā. Tāpat arī īrnieks būs ieinteresēts ierakstīt īres līgumu zemesgrāmatā ar mērķi pasargāt nākotnē īres līguma spēkā esamību, ja mainīsies īpašnieks. Vienlaikus īres līgumu ierakstīšana zemesgrāmatā veicinās īres līgumu uzskaiti, kā arī pastāvošās situācijas īres tirgū izpēti un analīzi. Darba grupas ietvaros ir panākta arī vienošanās, ka šāda īres līgumu ierakstīšana, kā arī ierakstu dzēšana būs bez maksas un personām neradīsies papildu finansiāli izdevumi minētā pienākuma pildīšanai.⁸⁰

Autore secina, ka, zemesgrāmatā ierakstīts īres līgums, kas, piemēram, noslēgts uz 3 gadiem, samazina nekustamā īpašuma vērtību to iegādājoties, jo jaunais ieguvējs no iegādes brīža nevarēs nekustamo īpašumu lietot noslēgto īres līgumu saistošā spēka dēļ. Tomēr tādā gadījumā vismaz pircējs varēs pārliecināties par to, vai konkrētajā nekustamajā īpašumā nav noslēgti īres līgumi. Ja pircējs varēs pārliecināties par to, tad netiks maldināts un arī, pērkot nekustamo īpašumu, rēķināsies ar noslēgtajiem īres līgumiem. Īres līgumu reģistrēšana zemesgrāmatā padarītu nekustamo īpašumu tirgu godīgāku un drošāku no pircēju viedokļa ne tikai, iegādājoties nekustamo īpašumu zvērināta tiesu izpildītāja rīkotā izsolē, bet arī brīvā nekustamo īpašumu tirgū.

⁸⁰ Vītola D. Ko Plānots mainīt līdz ar jauno īres tiesisko regulējumu. Jurista Vārds 20.09.2016.,Nr. 38(941), 35. Ipp. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269299-ko-planots-mainit-lidz-ar-jauno-ires-tiesisko-regulejumu/>

KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autors izvirza aizstāvēšanai šādas tēzes;

1. Parādniekam par to, ka nepilda paziņošanas pienākumu par noslēgtajiem īres līgumiem un nepaziņo to tiesu izpildītājam, nav nekādu sankciju normatīvajā regulējumā. Tā iemesla dēļ negodprātīgie parādnieki arī slēdz fiktīvus īres līgumus, par tiem nepaziņojot tiesu izpildītājam. Pērkot nekustamo īpašumu izsolē, viens no interesējošiem jautājumiem pircējam ir zināt, vai ir noslēgts īres līgums, lai iegādājoties varētu nekustamo īpašumu lietot atbilstoši sākotnējam mērķim.
 - 1.1. Autore ierosina, ka viens no iespējamajiem risinājumiem, lai parādniekus mudinātu pildīt likumā noteikto pienākumu paziņojot par noslēgtajiem īres līgumiem, būtu normatīvajā regulējumā ieviest samērīgu soda sankciju. Autores ieskatā kriminālatbildību un administratīvo atbildību būtu nesamērīgi piemērot, tāpēc iespējams risinājums būtu par Civilprocesa 601. panta 4. daļas pienākuma neizpildi, sākotnēji tiesu izpildītājam izteikt brīdinājumu, ka par nepaziņošanu var piemērot naudas sodu. Nereti parādnieks ir maksātnespējīgs, tomēr šis naudas sods būtu jāatmaksā, tiklīdz finansiālais stāvoklis uzlabosies.
2. Tā kā pašreizējais normatīvais regulējums paredz, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie īres līgumi, negodprātīgie parādnieki slēdz īres līgumus, kas mēdz būt fiktīvi. Autore uzskata, ka ir jāmaina normatīvais regulējums, lai izslēgtu fiktīvu īres līgumu noslēgšanu.
 - 2.1. Kā iespējams risinājums fiktīviem īres līgumiem varētu būt, ja noteiktu, ka jaunajam īpašniekam būtu saistoši tikai zemesgrāmatā ierakstīti īres līgumi. Būtu jāgroza likuma "Par dzīvojamo telpu iri" 8. pants, kā arī Zemesgrāmatu likuma normas, nosakot, ka, lai ierakstītu zemesgrāmatā īres līgumu nav nepieciešams nostiprinājuma lūgums.
 - 2.2. Īres līgumu ierakstīšana zemesgrāmatā atrisinātu to, ka potenciālais pircējs jeb izsoles dalībnieks netiktu maldināts, iegādājoties īpašumu izsolē. Tiktu novērsta fiktīvu īres līgumu problēma, jo līdz ko tiktu veikta piedziņas atzīme zemesgrāmatā par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē, fiktīvos īres līgumus vairs nevarētu slēgt un būtu saistoši tikai tiesiski noslēgtie īres līgumi. Arī īrnieki būtu ieinteresēti īres līgumus ierakstīt zemesgrāmatā, jo tādejādi varētu nodrošināties ar to, ka arī, ja mainīsies īpašnieks īres līgums paliks spēkā.
 - 2.3. Ja varētu ierakstīt īres līgumus zemesgrāmatā, tad būtiski būtu noteikt, ka īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā būtu bez maksas, nemaksājot kancelejas nodevu un valsts nodevu.

- 2.4. Jaunais likumprojekts, kurš pašlaik tiek izstrādāts, paredz pienākumu īres līgumus, kuru termiņš pārsniedz vienu mēnesi ierakstīt zemesgrāmatā. Autore ierosina, ka pienākums ierakstīt zemesgrāmatā īres līgumus varētu paredzēt termiņu sākot no viena gada. Īres līgumi tiek slēgti nepārtraukti un, ja ierakstītu īres līgumu zemesgrāmatā ikviens, kurš noslēdz īres līgumu uz piemēram, 1,5 vai 2 mēnešiem, būtu liels slogs Zemesgrāmatu nodaļām. Savukārt, ja izīrētājs vai īrnieks vēlētos ierakstīt zemesgrāmatā īres līgumu, ja īres līguma termiņš būtu mazāks par gadu, to varētu darīt, lai nodrošinātos tam, ja mainīsies īpašnieks.
- 2.5. Iespējams risinājums būtu arī Īres līgumu reģistrs, kas būtu publiski pieejams reģistrs un tam būtu publiskās ticamības spēks. Tas nodrošinātu to, ka, personai iegādājoties nekustamo īpašumu, būtu iespēja pārliedzināties, vai konkrētajā nekustamajā īpašumā ir noslēgts īres līgums. Īres reģistru varētu uzturēt kādā no institūcijām, tomēr īres reģistra izveide būtu rūpīgi jāapsver, jo jauna reģistra izveide un uzturēšana prasītu papildus finansējumu.

IZMANTOTĀ LITERATŪRA UN AVOTI

Literatūra

1. Apsītis H. Paskaidrojumi par pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1940., Nr.1.
2. Balodis K. Ievads Civiltiesībās. Apgāds Zvaigzne ABC, 2007.
3. Berlande G. Elektroniskās izsoles Civilprocesa likumā. Jurista vārds, 07.07.2015., Nr. 26 (878)
4. Civilprocesa likuma komentāri. I daļa (1.-28.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā.-Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011.
5. Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 166. lpp
6. Dzelzītis K. Jauno dzīvokļu īres tiesību principi. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1925.07.01. Nr. 7.-9.
7. Jansons P. Īres tiesības Latvijā: Problēmas un to risināšanas prioritātes. Jurista vārds 20.09.2016., Nr.38(941) Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269298-res-tiesibas-latvija-problemas-un-to-risinanas-prioritates/>
8. K. Torgāns Saistību tiesības II daļa. Mācību grāmata, Rīga, Tiesu namu aģentūra, 2008.
9. Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008.
10. Krūmāja V. Advokāts salīdzina. Padomju Jaunatne, 1951.12.11., Nr. 240, 2.lpp.
11. Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma attiecības īpašnieka maiņas gadījumā. Jurista vārds 02.01.2007., Nr. 1. Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/150836-dzivojamas-telpas-ires-liguma-attiecibas-ipasnieka-mainas-gadijuma/>
12. Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma saistošais spēks. Jurista vārds, 05.08.2014., Nr. 30 (832). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/264948-dzivojamas-telpas-ires-liguma-saistosais-speks/>
13. Lapsa J. Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā. Jurista vārds,24.03.2015.,Nr. 12 (864). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/>
14. Litvins G. Pussolis līdz risinājumam. Jurista vārds, 07.07.2015. NR. 26 (878) Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/266917-pussolis-lidz-risinajumam/>

15. Lūse L., Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi, Pieejams: <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi/>
16. Neilands R. Fiktīvie īres līgumi. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269296-fiktivie-ires-ligumi/>
17. Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. Tieslietu Ministrijas Vēstnesis, 1934, Nr. 7/8.
18. Rīgas Domes mājokļu un vides departaments. Nekustamā īpašuma ieguvēja ieviešana valdījumā un īrnieka tiesību aizskārums nepieļaujama. Pieejams: <http://mvd.riga.lv/parvaldes/ires-valde/informacija-irniekiem/ipasnieka-maina>
19. Sinaiskis V. Par īpašumu un jauno īres likumu. Jurists, 09.1934., Nr.6 (58)
20. Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014.
21. Vītola D. Ko Plānots mainīt līdz ar jauno īres tiesisko regulējumu. Jurista Vārds 20.09.2016., Nr. 38(941). Pieejams: <http://www.juristavards.lv/doc/269299-ko-planots-mainit-lidz-ar-jauno-ires-tiesisko-regulejumu/>

Normatīvie akti

1. Civilprocesa likuma 2002. gada 31. oktobra grozījumi. Latvijas Vēstnesis Nr.189 (2764). pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/68530-grozijumi-civilprocesa-likuma>
2. Civilprocesa likums: LR likums. Latvijas Vēstnesis, 03.11.1998. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=50500>
3. Dzīvesvietas deklarēšanas likums. Latvijas Vēstnesis, 10.07.2002. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=64328>
4. Ekonomikas ministrijas likumprojekts "Dzīvojamo telpu īre". Pieejams: <http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40309801>
5. Latvijas Republikas Civillikums: LR likums. Valdības Vēstnesis, 20.02.1937, Nr.41. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=225418>
6. Latvijas Republikas Satversme, 105. pants. Latvijas Vēstnesis, 01.07.1993. Pieejams: <http://likumi.lv/doc.php?id=57980>
7. Likums "Par dzīvojamo telpu īri". Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=56863>
8. Ministru kabineta 2013. gada 2. jūlija noteikumi Nr.364 "Noteikumi par zvērināta tiesu izpildītāja rīcību ar bezmantnieka mantu". Latvijas Vēstnesis. Pieejami: <https://likumi.lv/doc.php?id=258429>

9. Ministru kabineta noteikumi Nr.318 "Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi". Latvijas Vēstnesis, 01.07.2015. Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=274951>
10. Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likums. LR likums. Latvijas Vēstnesis. 31.05.2012., Nr.96 (4699). Pieejams: <https://likumi.lv/doc.php?id=249322>

Juridiskās prakses materiāli

1. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. 29.2. punkts. Pieejams: http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2013-17-01_Spriedums.pdf
2. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 18. septembra lēmums lietā Nr. SKC-2465/2014
3. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums 2007. gada 23. maijā lietā Nr. SKC – 441
4. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta. Tiesu prakse civillietās par nekustamā īpašuma izsoles aktu apstiprināšanu. 2004./2005. gads.

DOKUMENTĀRĀ LAPA

Bakalaura darbs “Fiktīvi īres līgumi un ar to saistītās tiesiskās problēmas” izstrādāts LU Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Autors: Beāte Gusārova _____

Rekomendēju/nerekomendēju darbu aizstāvēšanai.

Vadītājs: Lektors Andis Zalpēteris _____

Recenzents: _____

Darbs iesniegts Civiltiesisko zinātņu katedrā (datums)

Dekāna pilnvarotā persona: metodiķe Madara Ose _____

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījumu komisijas sēdē

____.____.2017. prot. Nr. ____

Komisijas sekretāre: _____