



Ierosināta lieta par īres līguma saistošo spēku nākamajam dzīvokļa īpašniekam

2013. gada 23. oktobrī Satversmes tiesas 1. kolēģija ierosināja lietu „Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam”.

Apstrīdētā norma

Likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmais teikums „Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.”

Augstāka juridiskā spēka norma

Satversmes 105. pants: „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.”

Lietas fakti

Lieta ierosināta pēc Rīgas apgabaltiesas pieteikuma. Apgabaltiesa izskatīja lietu, kurā kredītiestāde, pārņemot kādu ieķīlātu dzīvokli savā īpašumā, atklāja, ka dzīvokļa iepriekšējais īpašnieks ir noslēdzis īres līgumu. Saskaņā ar apstrīdēto normu šis līgums saistošs kredītiestādei. Tādējādi tā konstatējusi, ka iespējas brīvi rīkoties ar savu īpašumu esot traucētas, un vērsās tiesā ar prasījumu par īres līguma izbeigšanu.

Apgabaltiesa norāda, ka dzīvokļa jaunā īpašnieka – kredītiestādes – īpašumtiesības ierobežotas nesamērīgi. Likumdevējs varot paredzēt alternatīvu risinājumu, piemēram, īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatās, tādējādi mazāk tikšot ierobežotas īpašnieka tiesības, bet īrnieka tiesības netikšot mazinātas.

Tāpat apgabaltiesa uzskata, ka likums „Par dzīvojamo telpu īri” esot pieņemts ar mērķi līdzsvarot likumīgo īpašnieku un to īrnieku intereses, kas dzīvokļus īrējuši pirms denacionalizācijas. Apstrīdētā norma neesot grozīta vairāk nekā divdesmit gadus, taču tās

mērķis esot zaudējis savu aktualitāti. Pirmkārt, likumdevēja izvirzītais mērķis – īrnieku interešu aizsardzība namu denacionalizācijas kontekstā – neatbilst mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai Latvijā. Otrkārt, apstrīdētā norma ļauj īpašniekam, kura īpašumu paredzēts izsolīt piespiedu kārtā, slēgt fiktīvus darījumus un kavēt jaunā nekustamā īpašuma ieguvēja ieviešanu nekustamā īpašuma valdījumā.

Tiesas procedūra

Satversmes tiesa ir uzaicinājusi Saeimu līdz 2013. gada 6. janvārim iesniegt Satversmes tiesai atbildes rakstu ar lietas faktisko apstākļu izklāstu un juridisko pamatojumu.

Lietas sagatavošanas termiņš ir 2014. gada 23. marts. Par lietas izskatīšanas procesu un datumu tiesa lemj pēc lietas sagatavošanas.

Relīze sagatavota ar mērķi veicināt izpratni par Satversmes tiesā izskatāmajām lietām. Tā nav uzskatāma par nolēmuma daļu un nav saistoša Satversmes tiesai. Spriedumi, lēmumi un cita informācija par Satversmes tiesu atrodama tiesas mājas lapā www.satv.tiesa.gov.lv.

Līna Kovalevska

Satversmes tiesas priekšsēdētāja palīdze

Lina.Kovalevska@satv.tiesa.gov.lv

67830748, 29813216