



## **Satversmei atbilst norma par īres līguma saistošo spēku nākamajam dzīvokļa īpašniekam**

2014. gada 7. jūlijā Satversmes tiesa ir pieņēmusi spriedumu lietā Nr. 2013-17-01 „Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam”.

*Norma, kas nosaka īres līguma saistošo spēku nākamajam dzīvojamās telpas īpašniekam, piespiedu izsoles gadījumā nerada personai nesamērīgu īpašuma tiesību ierobežojumu*

### **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.”

### **Augstākā juridiska 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.”

Satversmes tiesa atzina, ka izskatāmās lietas ietvaros ir vērtējama apstrīdētās normas atbilstība Satversmes 105. panta pirmajiem trim teikumiem. [18]

### **Lietas fakti**

Lietā ir apvienotas divas lietas, viena no tām ierosināta pēc Didža Kalniņa (pirms uzvārda maiņas – Azandas) konstitucionālās sūdzības, otrā – pēc Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas pieteikuma. Abos pieteikumos pausta doma, ka apstrīdētā norma nesamērīgi ierobežo dzīvokļa īpašnieka tiesības uz īpašuma netraucētu lietošanu. Kā apstrīdētajai normai alternatīvs risinājums citastarp tika piedāvāts – jaunajam īpašniekam par saistošiem atzīt tikai zemesgrāmatā nostiprinātus dzīvojamās telpas īres līgumus.

## **Tiesas secinājumi un lēmums**

### Par tiesvedības izbeigšanu

Satversmes tiesa  **nolēma izbeigt tiesvedību daļā par Didža Kalniņa prasījumu**. Konstitucionālās sūdzības iesniedzējs nav atbildējis uz pieprasījumu iesniegt Satversmes tiesai lietas izspriešanai nepieciešamos papildu paskaidrojumus un dokumentus, tādēļ nebija iespējas pārliecināties par viņa pamattiesību aizskārumu. Satversmes tiesa atzina, ka konstitucionālās sūdzības iesniedzējam ir jāpiedalās lietas apstākļu noskaidrošanā. Ja personas pamattiesības ir aizskartas, no tās tiek gaidīta savu tiesību aizsardzība, ar to saprotot arī ieinteresētību Satversmes tiesas procesā, sadarbošanos ar tiesu un tiesas procesuālo noteikumu ievērošanu. [16.2]

### Par pamattiesību ierobežojumu un tā leģitīmo mērķi

Satversmes tiesa, turpinot izskatīt lietu daļā pēc Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas pieteikuma, vērtēja apstrīdētās normas konstitucionalitāti gadījumos, kad personas iegūst dzīvojamo māju vai dzīvokli piespiedu izsoles rezultātā. [19] Satversmes tiesa atzina, ka apstrīdētā norma ierobežo šo personu īpašuma tiesības [21], tomēr īpašuma tiesību jomā likumdevējam ir plaša rīcības brīvība, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm [22]. Civiltiesībās attiecībā uz īres līguma spēku pirkuma gadījumā ir pazīstami divi principi: „pirkums lauž īri” un „pirkums nelauž īri”. Likumdevējam ir rīcības brīvība izvēlēties vienu vai otru principu. Dzīvojamo telpu īres tiesiskajās attiecībās likumdevējam ir jālīdzsvaro izvēlētā principa negatīvā ietekme uz tiesību subjektiem, proti, jāpanāk samērīgs līdzsvars starp visām personām, kuras skar attiecīgais regulējums.

Satversmes tiesa atzina, ka pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu un izsludinātu likumu [23] un tam ir leģitīms mērķis – dzīvojamo telpu īrnieku tiesību aizsardzība. Apstrīdētā norma aizsargā īrnieku tiesības uz netraucētu dzīvojamās telpas lietošanu. [24.1]

### Par pamattiesību ierobežojuma atbilstību samērīguma principam

Satversmes tiesa norādīja, ka izskatāmajā lietā pamattiesību ierobežojuma atbilstība samērīguma principam izvērtējama, ievērojot pirkumam izsolē raksturīgos riska

elementus. 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. [26]

Satversmes tiesa atzina, ka likumdevēja lietotie līdzekļi ir piemēroti legītīmā mērķa sasniegšanai – dzīvojamo telpu īrnieku tiesību aizsardzībai. [27]

Satversmes tiesa vērtēja arī to, vai pastāv alternatīvi līdzekļi, kas mazāk ierobežotu īpašnieku tiesības, bet sasniegtu legītīmo mērķi tādā pašā kvalitātē. Satversmes tiesa norādīja, ka vienīgi zemesgrāmatā nostiprinātu dzīvojamo telpu īres līgumu atzīšana par saistošiem jaunajam īpašniekam nav uzskatāma par saudzējošāku līdzekli. Dzīvojamās telpas īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā ir atkarīga no abu līguma pušu gribas. Tādējādi mazāk aizsargāti varētu būt īrnieki, kuri nevarēs vienoties ar izīrētāju par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā, kā arī tādi īrnieki, kuru ienākumi ir nepietiekami reģistrācijas izmaksu segšanai. [28.2] Arī informācijas par dzīvojamās telpas īres līgumiem pieejamība citā publiski ticamā reģistrā, kamēr likumdevējs nav noteicis šāda reģistra izveides un darbības tiesisko ietvaru, nav uzskatāma par saudzējošāku pamattiesību ierobežošanas līdzekli. [28.3]

Visbeidzot Satversmes tiesa vērtēja, vai ar apstrīdēto normu ir panākts taisnīgs līdzsvars starp dzīvojamās mājas vai dzīvokļa ieguvēja tiesībām un dzīvojamo telpu īrnieka tiesībām. [29] Satversmes tiesa atzina, ka dzīvojamo telpu īres tiesiskās attiecības ir sociāli nozīmīga joma. Valsts nevar nodrošināt īpašuma tiesības uz mājokli visām personām, taču valstij jānodrošina tiesības uz privātās dzīves un mājokļa neaizskaramību. Satversmes tiesa, atsaucoties uz Eiropas Cilvēktiesību tiesas praksi, norādīja: vērtējot līdzsvaru starp sabiedrības interesēm un indivīda tiesībām uz īpašumu, jāņem vērā, vai, iegādājoties īpašumu, persona zināja par esošiem vai iespējamiem turpmākiem šā īpašuma lietošanas ierobežojumiem vai arī tai, izrādot saprātīgu vērtību, vajadzēja par tiem uzzināt. Konkrētajā gadījumā apstrīdētā norma pati par sevi jau norāda personām uz to, ka iegūtās īpašuma tiesības var tikt ierobežotas ar iepriekšējā īpašnieka noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu. [29.1]

Satversmes tiesa atzina, ka likumdevējs ir paredzējis mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai gadījumos, kad apstrīdētā norma tiek izmantota ļaunprātīgi. Piemēram, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts, lai kavētu jaunā īpašnieka ieviešanu valdījumā un

iepriekšējais īpašnieks varētu turpināt dzīvokļa lietošanu, īpašuma ieguvējam ir tiesības celt prasību par šāda līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Tāpat personai, kas vēlas iegādāties īpašumu piespiedu izsolē, ir iespēja iegūt informāciju par īpašuma apgrūtinājumiem no tiesu izpildītāja. Savukārt kreditoram, kas īpašumu ieguvis nenotikušas izsoles rezultātā, jau pirms aizdevuma vai hipotēkas līguma noslēgšanas ir iespēja iegūt vispusīgu informāciju par nekustamo īpašumu un attiecīgajā līgumā iekļaut kreditora tiesību aizsardzības noteikumus. [29.2]

Satversmes tiesa tāpat norādīja, ka tiesību normas iespējama ļaunprātīga izmantošana pati par sevi nedod pamatu uzskatīt, ka šī norma neatbilst Satversmei. [29.2]

Tādējādi Satversmes tiesa atzina, ka apstrīdētajā normā ietvertais pamattiesību ierobežojums atbilst samērīguma principam, un **apstrīdētā norma atbilst Satversmes 105. pantam.**

Satversmes tiesas spriedums ir galīgs un nepārsūdzams, tas stāsies spēkā tā oficiālās publicēšanas dienā. Sprieduma teksts ir pieejams Satversmes tiesas mājas lapā.

---

Relīze sagatavota ar mērķi veicināt Satversmes tiesā izskatāmās lietas faktisko apstākļu izpratni. Tā nav uzskatāma par sprieduma daļu un nav saistoša Satversmes tiesai. Spriedumi, lēmumi un cita informācija par Satversmes tiesu atrodama tiesas mājas lapā [www.satv.tiesa.gov.lv](http://www.satv.tiesa.gov.lv).

**Līna Kovalevska**

Satversmes tiesas priekšsēdētāja palīdze

Lina.Kovalevska@satv.tiesa.gov.lv

67830748, 29813216