

*Pauls Grabovskis, master`s student
Baltic International Academy,
Latvia*

Legal issues of rental contract validity in case of change of the residential premises owner

Abstract: The article “Legal issues of rental contract validity in case of change of the residential premises owner” is created to reflect the existing problems in scope of residential premises tenancy related to validity of rental contract in case of change of the residential premises owner.

The article discusses issues related to legal regulation applicable in case of change of the residential premises owner. The article discusses general and special legislation in scope of residential premises tenancy in Latvia. The article identifies causes of issues related to validity of rental contract in case of change of the residential premises owner. The article discusses issues related to rental contract entry in Land Register.

Keywords: residential premises tenancy, rental contract, issues related to residential premises tenancy, change of the residential premises owner, entry of rental contract in Land Register.

*Pauls Grabovskis, magistrants
Baltijas Starptautiskā akadēmija,
Latvija*

Problemātika saistībā ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā

Referāts „Problemātika saistībā ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā” tapis, lai atspoguļotu pastāvošo problemātiku dzīvojamo telpu īres jomā saistībā ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā.

Referātā iztirzāti jautājumi saistībā ar tiesisko regulējumu, kas piemērojams dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. Iztirzāts vispārīgais un speciālais regulējums dzīvojamo telpu īres jomā Latvijā. Konstatēti problemātikas cēloņi saistībā ar īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. Analizēta problemātika saistībā ar dzīvojamo telpu īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Atslēgas vārdi: dzīvojamo telpu īre, dzīvojamo telpu īres līgums, dzīvojamo telpu īres problemātika, dzīvojamās telpas īpašnieka maiņa, dzīvojamo telpu īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā.

*Паулс Грабовскис, магистрант,
Балтийская Международная Академия,
Латвия*

Проблематика в связи с сохранением в силе договора по найму жилых помещений в случае смены владельца жилого помещения

Аннотация: доклад “Проблематика в связи с сохранением в силе договора по найму жилых помещений в случае смены владельца жилого помещения” создавался, чтобы осветить существующую проблематику в сфере найма жилых помещений в связи с сохранением в силе договора по найму в случае смены владельца жилого помещения.

В докладе рассмотрены вопросы, связанные с правовым регулированием на случай смены владельца жилого помещения. Рассмотрено общее и специальное регулирование в отрасли найма жилых помещений в Латвии. Обусловлены источники проблематики, связанной с сохранением в силе договора по найму в случае смены владельца жилого помещения. Проанализирована проблематика, связанная с утверждением договоров по найму жилых помещений в Земельной книге.

Ключевые слова: найм жилых помещений, договор по найму жилых помещений, проблематика найма жилых помещений, смена владельца жилого помещения, утверждение договора по найму жилых помещений в Земельной книге.

ļevads

Referātā „Problemātika saistībā ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā” pētāmā problēma izriet no dzīvokļu tiesībām un ir saistīta ar neefektīvo tiesisko regulējumu Latvijā attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. Tēmas aktualitāti raksturo tas, ka īres tiesiskās attiecības, kā neatņemama Civillikuma saistību tiesību daļa un dzīvokļu tiesību viena no pamata pētāmām nozarēm ieņem nozīmīgu lomu mūsdienu cilvēku ikdienā. Aktualitāti šai tēmai piešķir vairāki faktori. Dzīvojamo telpu īres tiesiskā regulējuma pamatā ir likumdevēja uzdevums līdzsvarot divas cilvēka pamattiesības, proti, tiesības uz īpašumu un tiesības uz mājokli. Abas šīs cilvēka pamattiesības ir nostiprinātas arī Latvijas Republikas Satversmes 8.nodaļā. Uzskats par tēmas aktualitāti vairākkārt izskanējis arī Latvijas informācijas telpā saistībā ar problemātiku un attiecīgiem likumdevēja centieniem mainīt pastāvošo dzīvojamo telpu īres tiesisko regulējumu, arī attiecībā uz ar

dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. Raksta mērķis ir analizēt sastopamo problemātiku dzīvojamo telpu īres nozarē un analizēt to no tiesiskā viedokļa saistībā ar problemātiku, kas izriet no dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamības dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā.

1. Vispārējais un speciālais regulējums dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamībai dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā

Jau vēsturiski Latvijā jautājums par īres līguma spēkā esamību bija iekļauts gan vispārējā likumā – Civillikumā, gan speciālajā likumā – likumā par telpu īri. Saskaņā ar 1924.gada likuma par telpu īri 27.pantu namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pārgāja arī agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi. Vienlaikus, saskaņā ar tolaik (līdz 1938.gadam) spēkā esošā Civillikuma 4126.pantu, nama jaunais ieguvējs varēja neatzīt ar iepriekšējo īpašnieku slēgtos un zemes grāmatās neierakstītos īres līgumus un prasīt īrnieka izlikšanu. Attiecībā uz to,

kura likuma regulējumam dodama prioritāte, tāpat kā mūsdienās, arī pirmās Latvijas brīvvalsts laikos, tika atzīts, ka likuma par telpu īri 27.pants prevalē pār attiecīgo Civillikuma normu.

Laikam ejot ir mainījušies tiesību akti, taču īres tiesiskais regulējums daudz nav mainījies. Pašlaik spēkā esošā Civillikuma 2126.pants paredz, ka ierakstot nomas vai īres līgumu zemes grāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām [1., 2126.pants]. Civillikuma 2174.pants noteic, kad iznomātais vai izīrētais nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemes grāmatās [1., 2174.pants].

Vienlaikus likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantā noteikts, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā [2., 8.pants].

Līdz ar to konsekventi tiek atzīts, ka dzīvojamās telpas īres līgums paliek spēkā pilnā apjomā attiecībā uz dzīvojamās mājas jauno īpašnieku (ieguvēju), neatkarīgi no tā, kādā veidā īpašuma tiesības iegūtas.

Kā norāda viens no likuma „Par dzīvojamo telpu īri” gatavotājiem, tiesību zinātņu doktors R.Krauze, dzīvojamās telpas īres līgums, kas noslēgts ar dzīvojamās mājas iepriekšējo īpašnieku, saglabā savu spēku ar visiem līguma nosacījumiem. Ja neviens no līdzējiem neprasa noslēgt jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu, tad iepriekšējais īres līgums paliek spēkā un ir saistošs jaunajam dzīvojamās mājas īpašniekam un arī īrniekam uz likuma pamata [3., 35].

Pētot problemātiku saistībā ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā, secināms, ka ir jārūnā par īres tiesību principiem „pirkums lauž īri” un „pirkums nelauž īri”, par to, kuram likumdevējs izvēlēties dot priekšroku. Latvijā pašlaik likumu līmenī

ir nostiprināti abi šie viens otram pretējie principi. Pirmais no šiem principiem, tiesa ne klasiskā veidā, bet tikai attiecībā uz zemesgrāmatā neierakstītiem īres līgumiem, ir nostiprināts Civillikuma 2174.pantā, saskaņā ar kuru zemesgrāmatā neierakstīts īres līgums jaunajam īpašniekam nav saistošs, līdz ar to secināms, ka šādos gadījumos pirkums „lauž” īri. Zemesgrāmatā ierakstīti īres līgumi saskaņā ar Civillikuma regulējumu īpašnieka maiņas gadījumā paliek spēkā un šajā gadījumā pirkums īri „nelauž”. Otrs princips „pirkums nelauž īri” tīrā veidā ir noteikts speciālajā likumā – likumā „Par dzīvojamo telpu īri” un konkrēti tā 8.pantā, no kura regulējuma nepārprotami izriet, ka pirkums „nelauž” īri, neatkarīgi no tā, vai īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā vai nē.

Lai gan pirmajā acu uzmetienā varētu šķist, ka šeit pastāv zināma pretruna, tomēr pretruna starp šiem principiem Latvijas likumdošanas aktos nav. Tā kā Civillikuma normas ir vispārēja rakstura normas attiecībā pret speciālajām normām, Civillikums piemērojams tikai tad, ja likums „Par dzīvojamo telpu īri” attiecīgo jautājumu neregulē. Tā kā likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pirmais teikums ir noteikta kā speciālā norma un līdz ar to ir izņēmums no vispārējā civiltiesiskā regulējuma, kas ietverts Civillikuma 2126. un 2174.pantā, šajā gadījumā piemērojamas speciālās tiesību normas regulējums un no tā izrietošais princips, ka pirkums „nelauž” īri.

Līdz ar to, dzīvojamo telpu ieguvējam ir jārēķinās ar iepriekšējā īpašnieka noslēgtajiem dzīvojamo telpu īres līgumiem, jāuzņemas no tiem izrietošās iepriekšējā īpašnieka saistības, un īpašnieka maiņa nevar kalpot par iemeslu īres līguma laušanai vai īres maksas paaugstināšanai.

Šajā situācijā sekundārs, taču vienlaikus arī nozīmīgs paliek jautājums par iepriekš noslēgtā līguma satura aktualizēšanu atbilstoši faktiskajiem apstākļiem, proti, pušu starpā būtu noslēdzams jauns dzīvojamo telpu īres līgums, saglabājot iepriekšējā lī-

gumā pielīgtās tiesības un saistības, taču mainot vismaz līguma slēdzēju no iepriekšējā izīrētāja uz faktisko. Šādu viedokli pauž arī tiesību zinātni doktors R.Krauze, norādot, ka jauns dzīvojamās telpas īres līgums būtu noslēdzams kaut vai tā iemesla dēļ, ka mainījies līguma subjekts izīrētāja pusē. Jaunus nosacījumus līgumā var ietvert, tikai abpusēji vienojoties. Ja vienošanās par dzīvojamās telpas īres līguma nosacījumu grozīšanu netiek panākta, strīds izskatāms tiesas kārtībā [3., 35].

2. Problemātikas cēloņi saistībā ar īres līguma spēkā esamību

Principa „pirkums nelauž īri” spēkā esības laiks Latvijā pēc neatkarības atgūšanas aizsākās līdz ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” pieņemšanu un spēkā stāšanos 1993. gadā, taču laikam ejot ir aktualizējies jautājums vai šis princips un tā nostiprinājums likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.pantā ir samērīgs un atbilstošs objektīvajai realitātei 20 un vairāk gadus pēc šī likuma pieņemšanas. Jautājuma aktualitāte izpaužas strīdos, kas rodas no fakta, ka jaunajam dzīvojamās telpas īpašniekam bieži nav iespējams iepriekš pārliecināties par to, vai attiecībā uz nekustamo īpašumu, kuru tas iegādājies pastāv noslēgts īres līgums. Protams, situācijā, kad abas daļas puses rīkojas labā ticībā šādai informācijai vajadzētu tikt pienācīgā kārtā nodotai starp daļas pusēm, lai jaunais īpašnieks zinātu par pirkuma priekšmetu šo svarīgo informāciju, taču realitātē ne viss notiek tik vienkārši.

21.gadsimta pirmā dekāde Latvijā iezīmējās ar ekonomisko krīzi, kuras rezultātā strauji pieauga to dzīvojamo telpu skaits, kuras tika pārdotas piespiedu izsolēs. Par piespiedu izsoles dabu liecina jau tās nosaukums, no kura var apjaust, ka šādas izsoles notiek pret īpašnieka, kura īpašums tiek izsolīts, gribu, līdz ar to šādos gadījumos iepriekšējie īpašnieki - parādnieki mēdz rīkoties pretēji labai ticībai un noklusēt ziņas

par noslēgtajiem īres līgumiem, vai pat sastādīt fiktīvus īres līgumus, lai kavētu jauno īpašnieku iegūt dzīvojamo telpu valdījumā.

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 [4., 601.pants]. Tas nozīmē, ka nekustamā īpašuma pircējam šāds īres līgums nav saistošs un nav jāuzņemas izīrētāja pienākumi. Savukārt personai, kura īrē 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 vērsanu pret īpašumu, kārtība ir citāda. Civilprocesa likuma 601. panta ceturtā 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 [4., 601.pants]. Diemžēl, reālas atbildības par paziņošanas pienākuma neizpildīšanu parādniekam nav, tādēļ šī prasība praksē pašlaik visbiežāk pildīta netiek. Šis robs normatīvajā regulējumā ir pavēris iespējas negodīgiem darījumiem – iepriekšējiem īpašniekiem - parādniekiem ir brīvas rokas slēgt līgumus arī ar atpakaļejošu datumu, neinformējot par šo īpašuma apgrūtinājumu tiesu izpildītāju. Pārdodamo nekustamo īpašumu saimnieki noformē fiktīvus īres līgumus, zinot, ka atzīt tos par spēkā neesošiem varēs tikai tiesa.

Šādu līgumu patiesais iemesls ir vēlme iespējami ilgā atlikt jaunā īpašnieka ievešanu valdījumā. Tā kā šādu prasību – īres lī-

guma atzīšanu par spēkā neesošu - skata parastajā tiesāšanās kārtībā, pārsūdzības gadījumā – visās trīs tiesu instancēs, galīgo spriedumu var gaidīt vairākus gadus. Visu šo laiku jaunais īpašnieks, kas izsolē ticis pie nekustamā īpašuma, ir spiests gaidīt un tiesāties [5., 2].

Līdz ar to, realitātei iezīmējot šādas problēmas, aktuāls ir kļuvis jautājums, vai īres līguma slēdzēju atbrīvošana no obligāta pienākuma nostiprināt īres līgumu oficiālā reģistrā tā spēkā esamībai dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā, un pušu ieguvums no līguma nenostiprināšanas oficiālā reģistrā ir samērīgs, salīdzinot ar zaudējumu, ko cieš trešās personas, tostarp tās personas, kas iegādājušās dzīvojamo telpu piespiedu izsolē, nesāņemot iespēju pārliecināties, vai dzīvojamā telpa ir apgrūtināta ar īres līgumu.

3. Dzīvojamo telpu īres likuma projekts

Lai risinātu problemātiku attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā, kā arī lai padarītu dzīvojamās telpas īres regulējumu mūsdienu prasībām atbilstošu un risinātu citas ar dzīvojamo telpu īri Latvijā saistītās problēmas Ekonomikas ministrija 2014.gadā sagatavoja Dzīvojamo telpu īres likuma likumprojektu, kas bija pirmais piegājieni šīs problemātikas risināšanai.

Attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā šajā likumprojektā sākotnēji bija iecerēts regulējums, kas atšķiras no pašlaik spēkā esošā.

Dzīvojamo telpu īres likuma likumprojekta 8.pants bija paredzēts kā blanketa norma un tas noteica, ka dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā piemēro Civillikuma 2174.panta nosacījumus, kas paredz, ka jaunajam īpašniekam jāievēro īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā.

Vienlaikus Dzīvojamo telpu īres likumprojekta 14.panta, kurā uzskaitīti izīrētāja

pienākumi, otrajā un trešajā daļā tika noteikts, ka izīrētājam ir pienākums iesniegt pašvaldībā iekļaušanai īres līgumu reģistrā īres līguma kopiju. Šis pienākums izpildāms arī gadījumos, kad puses vienojas izdarīt grozījumu par īres līguma termiņu, priekšmetu vai cenu, kā arī personām, kas kopā ar īrnieku lieto dzīvojamo telpu. 14.panta sestā daļa dublē šī panta otro daļu, paredzot iepriekš pausto, ka izīrētājam ir pienākums reģistrēt īres līgumu reģistrā noslēgto īres līgumu.

Īres līgumu reģistram tika veltīts likumprojekta 16.pants, kura pirmā daļa noteic, ka īres līgumu reģistru ved pašvaldība par tās administratīvajā teritorijā lietošanā nodotām dzīvojamām telpām. Reģistrā iekļauj informāciju par:

- 1) izīrētās dzīvojamās telpas adresi;
- 2) izīrētās dzīvojamās telpas īrnieku un citām personām, kas lieto dzīvojamo telpu;
- 3) dzīvojamās telpas īres līguma termiņu.

Saskaņā ar panta otro daļu, īres līgumu reģistra uzturēšanas un vešanas kārtību, kā arī termiņus un nosacījumus dokumentu iesniegšanai nosaka Ministru kabinets.

Svarīgi piebilst, ka šādu dzīvojamo telpu īres līgumu reģistra izveidošana Latvijas pašvaldībās būtu bijis jaunums, jo iepriekš šādi reģistri nav bijuši, līdz ar to likumprojekta apspriešanas gaitā par šo jautājumu izvērtās plašas debates.

Iebildumus pret likumprojektu izteica arī Latvijas Pašvaldību savienība, vēršot uzmanību uz vairākām nepilnībām likumprojektā, to starpā lūdzot izslēgt no likumprojekta tā 16.pantu, jo īres līguma reģistra ieviešana pašvaldībām radītu lielu administratīvo un finansiālo slogu.

Viens no iemesliem likumprojekta virzības apturēšanai bija arī Satversmes tiesas 2014.gada 7.jūlija spriedums, ar kuru Satversmes tiesa atzina likuma “Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmo teikumu par atbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam [6., 1].

Ņemot vērā virkni kritikas un iebildumu pret dzīvojamo telpu īres likuma projektu, tas tika atdots atpakaļ Ekonomikas ministrijai pārstrādāšanai.

Plānots, ka jaunajā dzīvojamo telpu īres likuma projektā, kas pašlaik tiek izstrādāts un visticamāk stāsies spēkā ne ātrāk par 2018. gadu, tiks noteikts mehānisms obligātajam īres reģistram, kurā tiks iekļauti visi noslēgtie līgumi, pašlaik tiek plānots, ka šāda reģistra vešanu uzticēs Zemesgrāmatā, kas cerams būs bezmaksas un ļoti ērti. Līdz ar to, no izvēlēta risinājuma attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līgumu reģistrāciju lielā mērā arī būs atkarīgs, vai tiks atrisināta problemātika saistībā ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā.

4. Problemātika saistībā ar īres līgumu nostiprināšanu zemesgrāmatā

Lai gan Latvijā jau pašlaik pastāv iespēja noslēgtos dzīvojamo telpu īres līgumus nostiprināt zemesgrāmatā un saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 1.pantu zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība [7., 1], tādējādi, personām, kas iegādājušās dzīvojamo telpu izolē pastāv iespēja pārliecināties, vai dzīvojamā telpa ir apgrūtināta ar īres līgumu, praktiski tas saistīts ar virkni problēmu, līdz ar ko tiek darīts reti un trešajai personai, pat iepazīstoties ar zemesgrāmatas datiem par konkrētu nekustamo īpašumu nerodas pārliecība, ka reģistra ieraksti atbilst patiesajai situācijai dabā. Līdz ar to zūd publiskās ticamības princips un attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līgumu reģistrāciju zemesgrāmatā arī šīs reģistrācijas jēga.

Pirmā problēma attiecībā uz dzīvojamo telpu īres līguma reģistrēšanu zemesgrāmatā ir šī procesa sarežģītums. Lai īres līgumu ierakstītu zemesgrāmatā, nepieciešams pie notāra sagatavots nostiprinājuma līgums. Nostiprinājuma līguma sagatavošanai, savukārt, nepieciešama virkne citu, tostarp arī notariāli apliecinātu dokumentu. Tāpat

šāda ieraksta izdarīšanai un dzēšanai no zemesgrāmatas nepieciešama izīrētāja un īrnieka rakstveida piekrišana. Līdz ar to, īres attiecībām pēkšņi izbeidzoties un īrniekam kļūstot nerasniedzamam, izīrētājam praktiski nav iespējams iegūt nepieciešamo rakstveida piekrišanu no īrnieka. Tā kā zemesgrāmatā reģistrēts īres līgums uzskatāms par īpašuma apgrūtinājumu, izīrētāji nevēlas uzņemties risku, ka nebūs iespējams dzēst ierakstu par īres līgumu, ja šīs īres attiecības vairs nepastāv.

Arī Satversmes tiesa 2012.gada 7.jūnija spriedumā lietā Nr.2011-19-01 atzinusi, ka tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā ir process, kura ietvaros zemesgrāmatu nodaļā jāiesniedz vairāki dokumenti, kas apstiprina ieraksta veikšanas pamatotību. Nostiprinājuma process prasa noteiktu laiku, un tā ilgums var būt atkarīgs no dažādiem objektīviem un subjektīviem apstākļiem [8., 13.3.punkts].

Apstākļi, kas kavē īres līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, ir arī šī procesa izmaksas, kas sastāda aptuveni 100 euro par vienu īres līgumu. Reāli dzīvē ne izīrētājs, ne īrnieks no šādas naudas summas nevēlas šķirties tikai tāpēc, lai attiecībā uz trešajām personām tiktu ievērots publiskās ticamības princips, it sevišķi, ja īres līgums slēgts uz salīdzinoši īsu termiņu. Tā kā īres tiesiskajās attiecībās īrnieks tiek uzskatīts par mazāk aizsargāto darījuma pusi, parasti tieši uz īrnieka pleciem gulstas ar līguma slēgšanu, tostarp, ja puses par to vienojas, ierakstīšanu zemesgrāmatā, saistītie izdevumi.

Secināms, ka īres līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā kavē fakts, ka saskaņā ar spēkā esošo tiesisko regulējumu, ieraksta veikšana zemesgrāmatā ir brīvprātīga izīrētāja un īrnieka vienošanās. Bieži viena vai otra puse dažādu iemeslu dēļ nevēlas veikt līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā, un, tā kā šis process ir balstīts uz brīvprātību, to nav iespējams uzspiest.

Rezultātā pastāv liels skaits zemesgrāmatā neierakstītu īres līgumu, kuri, saskaņā

ar pastāvošo tiesisko regulējumu, ir spēkā īpašnieka maiņas gadījumā, taču jaunajam īpašniekam šaubu gadījumā praktiski nav nekādu iespēju pārliecināties, vai par attiecīgo īpašumu ir noslēgts dzīvojamo telpu īres līgums. Šāda situācija, savukārt, ir par iemeslu tam, ka bieži pie nekustamā īpašuma pārdošanas piespiedu izsolē tiek sagatavoti fiktīvi dzīvojamo telpu īres līgumi, par kuriem jaunais īpašnieks uzzina tikai, kad vēlas ievest nekustamo īpašumu valdījumā, līdz ar to tiek nepamatoti ierobežotas jaunā īpašnieka tiesības uz īpašumu. Sprotams, ka jaunais īpašnieks šādā situācijā var vērsties tiesā, lūdzot atzīt fiktīvo īres līgumu par spēkā neesošu, taču tādā gadījumā atkal jāņem vērā tiesu noslodze un ilgje tiesas procesi Latvijā.

Secinājumi, ieteikumi

Jautājumus, kas saistīti ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā Latvijā regulē Civillikums un likums „Par dzīvojamo telpu īri”. Tā kā Civillikuma normas ir vispārēja rakstura normas attiecībā pret speciālajām normām, Civillikums piemērojams tikai tad, ja likums „Par dzīvojamo telpu īri” attiecīgo jautājumu neregulē. Tā kā likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8.panta pirmais teikums ir noteikts kā speciālā norma un līdz ar to ir izņēmums no vispārējā civiltiesiskā regulējuma, kas ietverts Civillikuma 2126. un 2174.pantā, šajā gadījumā piemērojamas speciālās tiesību normas regulējums un no tā izrietošais princips, ka pirkums „nelauž” īri un līdz ar to īpašnieka maiņas gadījumā ir spēkā arī iepriekšējā īpašnieka noslēgtie īres līgumi, pat ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā.

Ņemot vērā, ka dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esībai dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā kā priekšnoteikums nav šī līguma ierakstīšana publiskā reģistrā, pašlaik nav iespējams ar augstu ticamību pārliecināties par to, vai attiecībā uz nekustamo īpašumu pastāv noslēgts īres līgums.

Lai risinātu ar dzīvojamo telpu īri Latvijā saistītās problēmas, tostarp, tās, kas aplūkotas šajā rakstā, Ekonomikas ministrija turpina darbu pie Dzīvojamo telpu īres likuma projekta, kurš pirmo reizi tika prezentēts 2014.gadā, kad saņēma skaļu kritiku un tika nodots atpakaļ tā autoriem pārstrādāšanai. Tagad tiek plānots, ka likums dienas gaismu ieraudzīs ne ātrāk par 2018.gadu.

Pašlaik īres līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā kavē fakts, ka saskaņā ar spēkā esošo tiesisko regulējumu, ieraksta veikšana zemesgrāmatā ir brīvprātīga izīrētāja un īrnieka vienošanās. Bieži viena vai otra puse dažādu iemeslu dēļ nevēlas veikt līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā, un, tā kā šis process ir balstīts uz brīvprātību, to nav iespējams uzspiest. Tāpat īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā pašlaik saistīta ar naudas izdevumiem un virknes dokumentu nepieciešamību, kas potenciālos īres līguma reģistrēt gribētājus atbaida.

Ņemot vērā iepriekš minētos secinājumus, lai novērstu problemātiku, kas saistīta ar dzīvojamo telpu īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā un visbiežāk izriet no tā, ka nav iespējams ar augstu ticamības līmeni pārliecināties par to, vai attiecībā uz nekustamo īpašumu pastāv noslēgts īres līgums, līdzīgi, kā tas lielā mērā tiek plānots izstrādes stadijā esošajā Dzīvojamo telpu īres likumā, nepieciešams izveidot jaunu vai pārveidot jau esošo īres līgumu reģistru. Īres līgumu reģistrēšanas procesam jāklūst pēc iespējas lētākam, vislabāk bez maksas. Šim procesam jābūt pēc iespējas vienkāršam un balstītam uz labas pārvaldības principu. Tāpat, lai novērstu pastāvošo problemātiku, likumdevējam jāapsver arī jautājums par īres līgumu reģistrēšanas obligātu raksturu, kam nepieciešami grozījumi esošajā tiesiskajā regulējumā, paredzot, ka īpašnieka maiņas gadījumā spēkā būs tikai tie īres līgumi, kas reģistrēti īres līgumu reģistrā.

Izmantoto literatūras avotu saraksts

1. Civillikums. Latvijas Republikas likums, pieņemts 28.01.1937., spēkā ar 01.09.1992. // Valdības Vēstnesis 20.02.1937., Nr.41, ar grozījumiem līdz 01.01.2017.
2. Likums "Par dzīvojamo telpu īri". Latvijas Republikas likums, pieņemts 16.02.1993., spēkā ar 01.04.1993.// Latvijas Vēstnesis, 29.04.1993., Nr.19, ar grozījumiem līdz 01.09.2010.
3. Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Otrais papildinātais izdevums.- Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2005.-162.lpp.
4. Civilprocesa likums. Latvijas Republikas likums, pieņemts 14.10.1998., spēkā ar 01.03.1999.// Latvijas Vēstnesis, 03.11.1998., Nr.326/330, ar grozījumiem līdz 30.06.2017.
5. Lūse L. Īpašumu pārdošanu izsolēs apgrūtina fiktīvie īres līgumi.// <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi/> (resurss apskatīts - 01.04.2017.).
6. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014.gada 7.jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01 – pieejams - http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2013-17-01.pdf
7. Zemesgrāmatu likums. Latvijas Republikas likums, pieņemts 22.12.1937., spēkā ar 05.04.1993.// Ziņotājs, 29.04.1993., Nr.16, ar grozījumiem līdz 01.01.2017.
8. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2012.gada 7.jūnija spriedums lietā Nr.2011-19-01- pieejams - http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2011-19-01_Spriedums.pdf

References

1. Civil Law. A law passed in the Republic of Latvia on January 28, 1937 that is currently in effect// "Valdības Vestnesis" February 20, 1937 No.41, with the last modifications made on January 1, 2017.
2. Law On Residential Tenancy. A law passed in the Republic of Latvia on February 16, 1993 that is currently in effect// "Latvijas Vestnesis" April 29, 1993 No.19, with the last modifications made on September 1, 2010.
3. Krauze R. On Residential Tenancy. Law with comments. The second extended edition.- Riga: Courthouse Agency, 2005. - 162.p.
4. The Civil Procedure Act. A law passed in the Republic of Latvia on October 14, 1998 that is currently in effect// "Latvijas Vestnesis" November 3, 1998 No.326/330 (1387/1391), "Zinotajs" December 3,1998. No.23, with the last modifications made on December 8, 2016.
5. Lūse. L. Property sale on auction is burdened by fictive rental ceontracts.//< <http://www.lvportals.lv/visi/likumi-prakse/230612-ipasumu-pardosanu-izsoles-apgrutina-fiktivie-ires-ligumi>> , April 1, 2017.
6. Judgement of the Constitutional Court of the Republic of Latvia of 7 July 2014, Case No. 2013-17-01. //<http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/spriedums_2013-17-01.pdf>, 1 April 2017.
7. Land Register Law. A law passed in the Republic of Latvia on December 22, 1937 that is currently in effect// "Zinotajs" April 29, 1993. No.16, with the last modifications made on January 1, 2017.
8. Judgement of the Constitutional Court of the Republic of Latvia of 7 June 2012, Case No. 2011-19-01. //<http://www.satv.tiesa.gov.lv/wp-content/uploads/2016/02/2011-19-01_Spriedums.pdf>, 1 April 2017.

Summary

Article “Legal issues of rental contract validity in case of change of the residential premises owner” was created to reflect the existing problems in scope of residential premises tenancy related to validity of rental contract in case of change of the residential premises owner.

The article discusses issues related to legal regulation applicable in case of change of the residential premises owner. The article discusses general and special legislation in scope of residential premises tenancy in Latvia. The article identifies causes of issues related to validity of rental contract in case of change of the residential premises owner. The article discusses issues related to rental contract entry in Land Register.

Provisions for renting out residential space in Latvia are regulated by the Civil Law and the Law on Residential Tenancy. The current regulation creates a number of issues, one of which is related to rental contract validity in case of change of the residential premises owner. Both Civil Law and the Law on Residential Tenancy are external regulatory enactments of equal legal force. At the same time Civil Law provisions are general provisions in relation to the specific provisions in Law on Residential Tenancy. Civil Law applies only if the relevant issue is not governed by Law on Residential Tenancy. Since section 8, first sentence of Law on Residential Tenancy is special provision and exception of general provisions specified in section 2126 and 2174 of Civil Law, applicable are specific provisions and principle “Purchase does not break Hire”. Thereby the rental contracts entered into by the previous owner shall be binding to the new owner, even if not entered in the Land Register.

Although there is a possibility to enter rental contracts in the Land Register it is done rarely. Currently entry of rental contracts in the Land Register is obstructed by the fact that, in accordance with the legal regulation that is voluntary process. Often parties for various reasons do not want to enter rental contract in the Land Register and currently it is not imposed by the law. Also entry of rental contracts in the Land Register is related to money expenses and necessity of various documents that does not motivate to enter rental contracts in the Land Register. Issues related to legal regulation applicable in case of change of the residential premises owner are often caused by lack of options to make sure that there is no valid rental contract applied to residential premises.

To prevent issues caused by change of the residential premises owner it is necessary to establish new or modify existing rental contracts register. Similar solution is planned in new Law on Residential Tenancy which is currently under development.

Rental contract registration process should be made as cheap as possible, preferably free of charge. Rental contract registration process also should be simple and based on good governance. Simplification of rental contract registration process should improve its effectiveness. Legislator should also consider the question of making rental contract registration mandatory. For this purpose legislator should make necessary changes in existing legal regulation and state that rental contracts shall not be binding to the new owner if not entered in the Land Register.