



Ivars Pommers

Zvērināts advokāts,
SIA "ZAB Ellex Kļaviņš"
nekustamā īpašuma prakses vadītājs

Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas piemērošana īres līgumiem – svarīgākā reformas sastāvdaļa

2021. gada 17. martā noslēdzās vairāk nekā četrus gadus ilgušais jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma (turpmāk – īres likums) izstrādes un pieņemšanas maratons, kas deviņdesmitajos gados uz namīpašumu denacionalizācijas fona pieņemto un visai sociāli ievirzīto likumu "Par dzīvojamo telpu īri" aizstāj ar modernu mūsdienu realitātei atbilstošu regulējumu. Pēc jaunā īres likuma pieņemšanas par investīciju plāniem īres mājokļos publiski jau paziņojuši vairāki institucionāli ieguldītāji un nekustamā īpašuma attīstītāji, uzskatāmi atspoguļojot, kā pareizi soļi tiesiskā regulējuma sakārtošanas virzienā un jo īpaši tiesu sistēmas efektivitātes uzlabošanā jau pavisam drīz var dot pozitīvu ietekmi uz tautsaimniecību.

Lai gan jaunais likums kopumā atzīstams par liberālu, tā pieņemšanas gaitā notika vienošanās par kompromisiem starp maksimālu atbalstu uzņēmējiem, kuri varētu investēt jaunu īres mājokļu būvniecībā, un īrnieku tiesību aizsardzību. Mēdz teikt, ka labs darījums ir tāds, ar kuru neapmierinātas ir visas puses. Daļēji to var attiecināt arī uz jauno īres likumu, lai gan retais nozarē iesaistītais neatzīs, ka kopumā šī likuma pieņemšana ir milzīgs solis uz priekšu īres tirgus modernizācijā. Un tas notiek pareizajā brīdī, jo Latvijā ir akūta nepieciešamība pēc investīcijām jaunu mājokļu būvniecībā (aptuveni 80 % Rīgas iedzīvotāju joprojām dzīvo padomju laikos būvētās daudzdzīvokļu mājās, kuru ekspluatācijas resurss tuvākajās desmitgadēs būs izsmelts).

Daudzas jaunā likuma normas ir svarīgas un inovatīvas, tomēr atļaus apgalvot, ka galvenā īres regulējuma reformas uzvara nav meklējama pašā īres likumā. Pati svarīgākā novitāte, kurai ir potenciāls mainīt stagnējošo

īres tirgu un izvilkt to no "pelēkās zonas", ir izmaiņas Civiltiesprocesa likumā, kas regulē telpu atbrīvošanas kārtību īres termiņa notecējuma un īres maksas nemaksāšanas gadījumos.

Līdzšinējās problēmas

Līdz reformai vienīgā iespēja vērsties pret īrnieku, kurš nemaksā īres maksu vai neatbrīvo telpas pēc īres līguma termiņa notecējuma, bija celt tiesā prasību parastajā kārtībā, jo saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana nebija piemērojama dzīvojamo telpu īres līgumiem. Šādas prāvas ilga gadiem. No kolēģiem bija dzirdēts, ka kāda lieta par telpu atbrīvošanu sakarā ar īres maksas nemaksāšanu tiesā pavadījusi pat septiņus gadus. Šķiet, komentāri šeit lieki – nav iespējams iedomāties saprātīgu investoru, kurš visu savu darbību veic strikti saskaņā ar likuma normām un kurš vēlētos ieguldīt naudas līdzekļus īres namos, ja iespējama situācija, ka īrnieks nemaksā īres maksu, bet telpas nav iespējams atbrīvot un nodot citam īrniekam gadiem ilgi.

Turklāt tiesas spriedumu par parasta īres parāda piedziņu un telpu atbrīvošanu var pārsūdzēt līdz pat Senāta līmenim. To grūti nosaukt par tiesas sistēmas saprātīgu izmantošanu, ja šāda rakstura jautājumi var nonākt uz galda pieredzējušiem senatoriem, pat ja viņu lēmums būtu atteikšanās sūdzību pieņemt.

ASV tiesību sistēmā ir populārs teiciens – nokavēts taisnīgums ir taisnīguma neesamība (*delayed justice is no justice*). Ja nedarbojas likuma vara, tukšo nišu ieņem apšaubāmas metodes un pat vardarbība. Vai nav dzirdēts par aizmetinātām durvīm, atslēgtu elektroapgādi, ūdensapgādi un apkuri, pat spēcīgas miesas būves "ciemiņu" apmeklējumiem un tamlīdzīgām metodēm, kā telpu īpašnieki cenšas risināt nemaksājošu īrnieku izlikšanas jautājumus? Tāpēc

īrniekiem šķietami labvēlīgais risinājums realitātē veidoja tikai īrnieku aizsardzības ilūziju un kropļoja tirgu.

Nopietni jauni investori tirgū neienāca. Tie izīrētāji, kuri nevar atļauties rīkoties ar pustiesiskām vai prettiesiskām metodēm (piemēram, pašvaldību uzņēmumi, denacionalizēto namu īpašnieki), cieta zaudējumus no bezgalīgām tiesas prāvām bez cerībām no īrnieka reāli piedzīt nesamaksātos parādus. Ar īrniekiem rakstveida līgumi netika slēgti, un īrnieki patiesībā bija neaizsargāti. Īres maksa nereti tika maksāta skaidrā naudā, nemaksājot nekādus nodokļus. Netika slēgti ilgtermiņa īres līgumi, tādējādi netika radīti priekšnoteikumi, lai īrnieks ieguldītu savus līdzekļus telpu interjerā. Problēmu uzskaitījumu varētu turpināt, un, šķiet, nebija neviena šī likumdošanas procesa dalībnieka, kurš teiktu – ar pastāvošo regulējumu viss ir kārtībā, neko nevajag mainīt.

Jaunais regulējums

Ar grozījumiem Civilprocesa likuma 400. panta pirmās daļas 3. punktā saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana turpmāk ir pieļaujama arī pēc notariāli apliecinātiem vai zemesgrāmatā ierakstītiem terminētiem īpašuma nomas vai īres līgumiem, kas paredz nomnieka vai īrnieka pienākumu termiņa notecējuma dēļ vai nomas vai īres maksas nesamaksas dēļ atbrīvot nomāto vai īrēto īpašumu, kā arī pienākumu samaksāt nomas vai īres maksu. Tātad bezstrīdus kārtībā būs iespējams īstenot gan prasījumus par telpu atbrīvošanu, gan īres maksas parāda piedziņu.

Mēdz teikt, ka labs darījums ir tāds, ar kuru neapmierinātas ir visas puses. Daļēji to var attiecināt arī uz jauno Īres likumu, lai gan retais nozarē iesaistītais neatzīs, ka kopumā šī likuma pieņemšana ir milzīgs solis uz priekšu īres tirgus modernizācijā.

Būtiski piezīmēt, ka ar grozījumiem Civilprocesa likuma 74.¹ nodaļā tiesas lēmumu par telpu atbrīvošanu var izpildīt ne tikai pret pašu īrnieku, bet arī pret viņa vai viņas ģimenes locekļiem un citām iemitinātajām personām. Tādējādi tika novērsts būtisks robs likuma regulējumā, kas tiesas lēmumu par telpu atbrīvošanu padarīja neefektīvu, jo to nevarēja izpildīt pret personām, pret kurām tiešā veidā šāds lēmums nav taisīts (un kurš nav tiešais īres līguma parakstītājs).

Šo grozījumu iespajds uz efektivitāti, kādā var tikt risinātas tiesiskās attiecības ar nemaksājošu īrnieku, ir milzīgs. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 405. panta pirmo daļu tiesnesim lēmums par pieteikumu par saistību bezstrīdus

piespiedu izpildīšanu jāizlemj septiņu dienu laikā. Protams, kopējais laiks, kas paies no brīža, kad īrnieks sāk nepildīt savas saistības, līdz brīdim, kad telpas tiks atbrīvotas, ir ievērojami ilgāks. Pie tā pieskaitāms gan noteikts samaksas nokavējuma termiņš (divi mēneši), gan īrnieka brīdināšanai nepieciešamais laiks, gan laiks, kas dodams tiesas lēmuma labprātīgai izpildei (divi mēneši), gan iespējamā sūdzību iesniegšana par tiesu izpildītāja rīcību u.c. Tomēr minētās darbības tāpat attiecas arī uz strīdiem parastajā prasības kārtībā. Tāpēc izmaiņas no iespējamiem tiesas procesiem vairāku gadu garumā uz lēmuma pieņemšanu septiņu dienu laikā droši var saukt par revolucionāram.

Kas jāievēro, lai jaunās normas varētu izmantot?

Lai jauno, īpašniekiem labvēlīgo kārtību varētu izmantot, ir jāievēro vairāki nosacījumi.

Pirmkārt, tiesībām piemērot saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu ir jābūt tieši un skaidri ierakstītām īres līgumā, kā to noteic Īres likuma 8. panta trešā daļa.

Otrkārt, īres līgumam jābūt ierakstītam zemesgrāmatā (vai taisītam notariāla akta formā). Šeit nonākam līdz vēl vienam revolucionāram jaunumam nekustamā īpašuma regulējuma jomā – Īres likuma 38. pants noteic, ka īres līgumus zemesgrāmatā var ierakstīt uz elektroniski parakstītu dokumentu pamata (bez notāra starpniecības). Turklāt īres līgumu ierakstīšana zemesgrāmatā ir atbrīvota no valsts un kancelejas nodevām, kā to paredz likuma 37. pants.

Tas nozīmē, ka turpmāk ir jāmaina attieksme pret īres līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā un tai jāklūst par normu, nevis izņēmumu. Jāpiebilst, ka nevajag būties no zemesgrāmatas nodalījuma “piesārņošanas” ar ierakstiem, kurus pēc tam grūti dzēst. Saskaņā ar Īres likuma 38. panta trešo daļu noteiktos gadījumos, tajā skaitā, ja notecējis līguma termiņš, zemesgrāmatu ierakstus par īres līgumiem var dzēst pēc izīrētāja vienpusēja lūguma, bet 41. pants paredz vairākus gadījumus, kad ieraksti dzēšami automātiski, tajā skaitā, ja pēc īres līguma termiņa notecējuma pagājuši seši mēneši. Šādi likumdevējs vēlēties stimulēt īres tirgus caurspīdīgumu un nodokļu maksāšanu, novēršot arī konkurences kropļošanu tirgū. Savukārt praktiķiem turpmāk jāatceras – speciālās normas par īres līgumu reģistrāciju zemesgrāmatā meklējamās nevis Zemesgrāmatu likumā, bet gan Īres likumā.

Treškārt, saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana pieļaujama vienīgi par īres maksas nemaksāšanu, nevis par komunālajiem pakalpojumiem un apsaimniekošanas maksājumiem. Tas ir loģiski, jo par šāda veida maksājumu aprēķināšanas pareizību var rasties pamatoti strīdi. Vienlaikus Īres likuma 10. panta otrajā daļā ir paredzēta iespēja īres maksā iekļaut visus šādus maksājumus. Protams, saskaņā ar līgumu brīvības principu to varēja darīt arī līdz šim, tomēr 10. panta normu var vērtēt kā labu padomu izīrētājiem, kā strukturēt savu īres produktu (pēc tā sauktā viss iekļauts principa).

Ceturtkārt, īres līgumu var izbeigt īres maksas nemaksāšanas dēļ, un pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu var iesniegt, ja īres maksas nokavējums pārsniedz divus mēnešus (Īres likuma 24. panta pirmā daļa).

Visbeidzot, iesniedzot pieteikumu par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu, jāievēro arī vispārīgais šim procesam paredzētais priekšnosacījums – brīdinājuma izsniegšana īrniekam. Ņemot vērā, ka pieteicējam tiesā jāiesniedz pierādījumi par brīdinājuma izsniegšanu un oponenti nereti izvairās no brīdinājuma saņemšanas, ir izveidojusies prakse, ka brīdinājuma izsniegšanai tiek izmantoti zvērināta tiesu izpildītāja pakalpojumi.

Pieteikumi par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu pēc saistībām atstāt vai atdot īrēto nekustamo īpašumu iesniedzami rajona (pilsētas) tiesai pēc nekustamā īpašuma atrašanās vietas.

Par pieteikumu maksājama valsts nodeva 2 % apmērā no piedzenamā parāda summas, bet ne vairāk kā 500 eiro. Tieslietu ministrija ir sagatavojusi likuma grozījumus, saskaņā ar kuriem par prasījumu atbrīvot telpas būtu maksājama valsts nodeva 45 eiro apmērā.

Jautājumi par īres līgumu pirmstermiņa izbeigšanu citu pārkāpumu dēļ (kārtības noteikumu neievērošana, īpašuma bojāšana u.c.) tāpat kā līdz šim būs risināmi tiesā prasības kārtībā. Šādiem strīdiem vienkāršotu procesu piemērot nav iespējams. Atliek vien cerēt, ka lietu izskatīšanas termiņi tiesu sistēmā saīsināsies kopumā. Bet izīrētājiem var dot padomu slēgt līgumus uz īsāku termiņu (viens, divi gadi). Tādā gadījumā no īrnieka, kurš nav ievērojis pieklājīgas sadzīves normas, var atbrīvoties sakarā ar termiņa notecējumu, šajā gadījumā piemērojot saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas procedūru.

Oponentu iebildumi

Par iespēju piemērot saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas procesu īres līgumiem jaunā likuma pieņemšanas gaitā, iespējams, tika lauzts visvairāk šķēpu. Jautājums divas reizes tika vērtēts Tieslietu ministrijas izveidotajā Civilprocesa likuma pastāvīgajā darba grupā. No oponentu puses izskanēja tādas bažas kā nepamatota īrnieku izlikšana vai pārāk strauja īrnieku izlikšana, atstājot cilvēkus bez pajumtes.

Par laimi, virsroku ņēma viedoklis, ka neatraujama tiesu procesu taisnīguma sastāvdaļa ir arī šo procesu efektivitāte un ātrums un ka vienkāršos jautājumos (ir vai nav veikta samaksa, ir vai nav notecējis līguma termiņš) ir ne tikai pieļaujama, bet arī veicināma vienkāršotu saistību izpildes mehānismu ieviešana. Attiecībā uz izteiktajām bažām jāteic, ka tās ir pārspīlētas.

Pirmkārt, ir maz ticams, ka telpu īpašnieks, riskējot gan ar atbildību par zaudējumiem, gan kriminālatbildību par apzināti nepatiesa pieteikuma iesniegšanu, nepamatoti centīsies izlikt īrnieku, kurš maksā īres maksu. Ja tā patiešām notiktu, īrnieks var drošu sirdi noīrēt citas telpas un vēlāk prasīt kā zaudējumus atlīdzināt gan īres maksas starpību (ja tā atbilst samērīguma kritērijiem), gan pārvākšanās izdevumus, gan citus zaudējumus. Jādomā, ka šobrīd nepastāv īrei piedāvāto telpu deficīts, bet gan drīzāk maksātspējīgu un godprātīgi maksājošu īrnieku deficīts, tāpēc izīrētājs drīzāk cīnīsies par katra īrnieka saglabāšanu, nevis neizskaidrojamu iemeslu dēļ melotu tiesai, ka īrnieks nav maksājis īres maksu, un censtos īrnieku izlikt.

Otrkārt, likums paredz īrniekam efektīvas tiesības aizstāvēties. Kā jau minēts, lai iesniegtu pieteikumu tiesā, tam jāpievieno pierādījumi, ka īrnieks par vēšanos tiesā ir brīdināts. Šajā situācijā īrniekam ir iespēja samaksāt parādu (ja tas nav samaksāts) vai vērsties policijā ar sūdzību par apzināti nepatiesa pieteikuma iesniegšanu (ja parāds ir samaksāts, bet izīrētājs par to tiesai melo).

Turklāt tiesas lēmumam par telpu atbrīvošanu pirms līguma termiņa notecējuma nosakāms divu mēnešu termiņš lēmuma labprātīgai izpildei (Civilprocesa likuma 405. panta 2.¹ daļa). Ja tiešām izīrētāja pieteikums ir bijis nepamatots, īrniekam sešu mēnešu laikā no lēmuma saņemšanas ir iespēja celt apvērsuma prasību, lūdzot tiesu apturēt lēmuma izpildi. Ir grūti iedomāties, ka tiesnesis, saņemot pierādījumus, ka īres maksa patiesībā ir samaksāta, neapturētu īrnieku izlikšanu.

Tāpēc kopumā jaunais regulējums ir sabalansēts. Tas neļaus ļaunprātīgiem īrniekiem izmantot tiesu sistēmas noslogotību un lēno gaitu, dos iespēju godprātīgiem izīrētājiem efektīvi īstenot saistību izpildi pret nemaksājošiem īrniekiem, savukārt godprātīgiem īrniekiem nodrošinās iespēju aizstāvēt savas tiesības pret nepamatotiem mēģinājumiem viņus izlikt. ■