

Jauns DZĪVOJAMO TELPU ĪRES LIKUMS – kas mainīsies?

EVIJA
KOLBERGAZvērinātu
advokātu
biroja
Cersjurkāns
zvērināta
advokāte

Līdz ar jauno likumu pakāpeniski tiks izskausti pagātnē slēgtie beztermiņa īres līgumi, nosakot pārejas periodu, kad pusēm vienoties par beztermiņa īres līgumu pārslēgšanu par terminētiem, vai iesaistot tiesu, kas noteiks konkrētu īres līguma termiņu, ne ilgāku par 10 gadiem.

Ilgi gaidīts, pēc vairāk nekā divu gadu saspringta darba, debatēm un diskusijām, piepildoties pašām pārdrošākajām prognozēm, 2021. gada 17. martā Saeimā pieņemts DZĪVOJAMO TELPU ĪRES LIKUMS (turpmāk – jaunais likums), kas stājas spēkā 2021. gada 1. maijā.

Jaunais likums izstrādāts, lai veicinātu mājokļu pieejamību, nodrošinātu taisnīgu līdzsvaru starp dzīvojamās telpas izīrētāja un īrnieka interesēm, kā arī risinātu citus jautājumus īres tiesību jomā. Tā regulējums paredz izīrētājam pretimnākošākus risinājumus. Tajā pašā laikā likumā ir rasts saprātīgs līdzsvars starp dzīvojamās telpas izīrētāju un īrnieku interesēm, tiesībām un pienākumiem.

Līdz ar jaunā likuma spēkā stāšanos mūsu valstī noslēdzas vēsturisks posms īres tiesisko attiecību regulējumā pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas, jo likums „Par dzīvojamo telpu īri” (turpmāk – Īres likums) īres tiesisko attiecību noregulēšanai kalpojis precīzi 28 gadus.

Kilnieki paši savā īpašumā un pastāvīgs „matemātikas eksāmens”

Atskatoties pagātnē, Īres likuma normu piemērošana vienmēr bijis izaicinājums, īpaši izīrētājiem savu interešu aizsardzībai. Savulaik, kad pieņēma Īres likumu, svarīgi bija aizsargāt denacionalizēto namu īrniekus, jo bez tiesiskās aizsardzības viņi ātri vien būtu nonākuši uz ielas.

Savukārt mājokļu īpašnieki–izīrētāji kļuva par sava veida sociālās funkcijas pildītājiem, jo tiesiskā regulējuma dēļ izīrētāji bija spiesti gadiem tiesāties ar īrniekiem par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa par maksājumu parādiem, kamēr īrnieks turpināja lietot dzīvokli un nemaksāt par to. Īres likums aizsargāja īrnieku–parādnieku tik tālu, ka izīrētājs bija spiests ilgstoši nodrošināt īrnieku ar

pamatpakalpojumiem un ar jumtu virs galvas, kamēr tiesājās ar īrnieku un tērēja līdzekļus juridiskās palīdzības saņemšanai, taču savu izdevumu atlīdzinājumu faktiski nekad tā arī nesaņēma. Kā balva kalpoja beidzot no negodprātīgiem īrniekiem atbrīvotais pašam sev piederošais dzīvoklis.

Tāpat izīrētāji bija spiesti apgūt „augstāko matemātiku”, lai saskaņā ar Ministru kabineta noteikumos paredzēto formulu skrupulozi veiktu matemātiskus aprēķinus īres maksas paaugstināšanai, izpildot likuma prasību par finansiālā pamatojuma sagatavošanu iesniegšanai īrniekam. **Faktiski īres maksas paaugstināšanas procesu var apzīmēt ar vārdu salikumu „nieespējamā misija”, ar kuru izīrētāji saskārās ik reizi, kad īrnieks labprātīgi un cilvēciski nepiekrita panākt soli pretim izīrētājam un atzīt, ka izīrētājs ne tikai vēlas nopelnīt, kas ir tikai normāli un loģiski tirgus apstākļos, bet tam ir arī pienākums apsaimniekot un uzturēt savu īpašumu, kam ir nepieciešams finansējums, turklāt ne mazs. It sevišķi, ja ēkas ir celtas aizvēsturiskos laikos. Jāatzīst, ka nereti izīrētāji atmeta ar roku vajadzībai paaugstināt īres maksu, jo pierādīt un attaisnoties īrniekam un tiesai par katru ciparu bija apgrūtināši un pat pazemojoši. Citi, kuri riskēja mesties cīņā ar īrnieku par īres maksas paaugstināšanu, nereti attapās pie sasistas siles – tiesas procesi tika zaudēti par labu īrniekam, jo izīrētājam nebija izdevies „nokārtot matemātikas eksāmenu” par īres maksā ietilpstošo apsaimniekošanas izdevumu aprēķina formulas piemērošanu, lai arī bija acīmredzams, ka spēkā esošā īres maksa ir neatbilstoša īres tirgum un nepietiekama īpašuma apsaimniekošanai.**

Īres līguma, tostarp beztermiņa, izbeigšana

Īres līguma izbeigšanai un īrnieka izlikšanai no dzīvokļa, ja īrnieks neveic dzīvojamās telpas īres maksas un citus ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus, jaunais likums paredz atvieglotu kārtību. Ar jauno likumu noteikts, ka izīrētājs var izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, ja īrnieks nemaksā īres maksu un kavēto maksājumu apmērs pārsniedz divu mēnešu apmēru vai ja neveic ar dzīvojamās telpas lietošanu saistītos maksājumus un maksājumu kavējums pārsniedz divus mēnešus. Tātad likumdevējs iepretim Īres likuma regulējumam ir no trīs līdz diviem mēnešiem samazinājis maksājumu kavējumu termiņu, kuram iestājoties izīrētājs ir tiesīgs ar īrnieku izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu.

Jaunajā likumā, tāpat kā Īres likumā, par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu maksājumu kavējuma dēļ izīrētājs brīdina īrnieku vienu mēnesi iepriekš, kā jauninājumu paredzot brīdinājuma nosūtīšanu gan pa pastu uz īres līgumā norādīto pasta adresi, gan uz elektroniskā pasta adresi, pieļaujot iespēju brīdinājumu nodot īrniekam arī ar zvērināta tiesu izpildītāja starpniecību.

Līdz ar jauno likumu pakāpeniski tiks izskausti pagātnē slēgtie beztermiņa īres līgumi, nosakot pārejas periodu, kad pusēm vienoties par beztermiņa īres līgumu pārslēgšanu par terminētiem, vai iesaistot tiesu, kas noteiks konkrētu īres līguma termiņu, ne ilgāku par 10 gadiem.

Tomēr par būtiskāko jauninājumu saistībā ar īres līguma izbeigšanu un īrnieka izlikšanu no dzīvokļa īrnieka pieļauto maksājumu kavējuma dēļ ir uzskatāma vienkāršotā kārtība tiesas nolēmuma saņemšanai bezstrīdus piespiedu izpildes kārtībā. Tiesas lēmumam stājoties spēkā, īres līgums uzskatāms par izbeigtu, ja vien īrnieks nebūs cēlis tiesā prasību par īres maksas parāda apstrīdēšanu.

Jāpatur prātā, ka bezstrīdus piespiedu izpilde būs iespējama tikai tad, ja īres līgums

būs apliecināts notariālā kārtībā vai ierakstīts zemesgrāmatā. Savukārt tas nozīmē, ka izīrētāju interese būs pēc iespējas ātrāk panākt vienošanos ar īrniekiem par spēkā esošo īres līgumu grozīšanu atbilstoši jaunā likuma prasībām, kā to nosaka likuma pārejas noteikumi, un līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, vai arī panākot ar īrnieku vienošanos par jauna īres līguma noslēgšanu notariālā kārtībā.

Tāpat jāuzsver, ka Saeimā tiek gatavoti grozījumi Civilprocesa likumā, lai izlikšana no dzīvokļa būtu iespējama tieši bezstrīdus tiesvedības ceļā.

Īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā

Jaunā likuma regulējums paredz, ka īres līgumu turpmāk saskaņā ar šī likuma regulējumu varēs ierakstīt zemesgrāmatā, nenosakot to par obligāti izpildāmu pienākumu. Taču, ja izīrētājs vēlas baudīt likumā paredzētās priekšrocības, piemēram, īres līguma izbeigšanas gadījumā, tad izīrētājam faktiski nav izvēles, kā vien ar īrnieku risināt šo jautājumu par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Jāatzīmē, ka īrnieka interese vienoties ar izīrētāju par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā ir pamatota ar īres līguma spēkā esamību dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā. **Ja dzīvojamās telpas īres līgums būs ierakstīts zemesgrāmatā, jaunajam īpašniekam būs saistošs iepriekš noslēgtais īres līgums.** Pretējā gadījumā dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā iepriekš noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums izbeigsies līdz ar jaunā īpašnieka īpašuma tiesību reģistrācijas brīdi. Ar šo regulējumu jaunais likums nosaka gadījumus, kad jaunajam ieguvējam ir saistošs iepriekš noslēgtais īres līgums un kad nav, iepretim vēl spēkā esošajam likumam, saskaņā ar kuru jaunajiem ieguvējiem visos gadījumos ir saistoši iepriekš noslēgtie īres līgumi.

► Ar īres līgumu ierakstīšanu zemesgrāmatā, kas nenoliedzami dos priekšrocības gan izīrētājam, gan īrniekam, likumdevējs ir paredzējis sakārtot un padarīt pārskatāmu īres tirgu.

Īres maksas grozīšana

Savukārt attiecībā par īres maksas apmēra grozīšanu, kas līdz šim prasīja ne mazums pūļu un matemātisku aprēķinu, sagatavojot finansiālo pamatojumu, jaunais likums šādas prasības vairs neizvirza. Tās nozīmē, ka izīrētāji bez sirdsapziņas pārmetumiem un „augstākās matemātikas” pielietošanas beidzot ir tiesīgi no īrniekiem prasīt īres maksu atbilstoši īres tirgus cenām. Tostarp vairs nav noteikts, ka īres maksas apmērā obligāti iekļaujama dzīvojamās mājas apsaimniekošanas maksa un peļņa, lai arī izīrētājs ar īrnieku ir tiesīgi rakstveidā vienoties par ar dzīvojamo telpu lietošanu saistīto maksājumu iekļaušanu īres maksā.

Saskaņā ar jaunā likuma regulējumu, ja līdz 2021. gada 30. aprīlim noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi, kuru darbība turpināsies arī pēc jaunā likuma spēkā stāšanās, neparedz īres maksas grozīšanas nosacījumus un kārtību, kas izīrētājam bez liekiem sarežģījumiem attiecīgi dotu iespēju īres līguma darbības laikā paaugstināt īres maksu, tie grozāmi, izīrētājam un īrniekam vienojoties ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim. **Ja izīrētājs ar īrnieku nevarēs vienoties, tad prasība strīda izšķiršanai ceļama tiesā ne vēlāk kā līdz 2026. gada 31. decembrim.**

Tā kā no jaunā likuma izriet, ka dzīvojamās telpas īres līguma darbības laikā īres maksu var grozīt, tad, ja šajā līgumā ir paredzēti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība, izīrētājiem, kuru noslēgtie dzīvojamo telpu īres līgumi neparedz minētos noteikumus, vispirms ir jāpanāk to iekļaušana īres līgumos – vai nu labprātīgi vienojoties ar īrnieku, vai tiesas ceļā. Tiklīdz īres līgumā tiks iekļauti īres maksas grozīšanas nosacījumi un kārtība, izīrētājs atbilstoši tiem būs tiesīgs īrniekam paaugstināt īres maksu.

Dzīvojamo telpu īres līgumos turpmāk paredzot īres maksas grozīšanas nosacījumus un kārtību, izīrētāji būs tiesīgi vadīties pēc īres tirgus cenām un tirgus prognozēm, lai, paaugstinot īres maksu, izīrētājs turpmāk, ja nepilnībā, tad vismaz daļēji, saņemtu īres maksu, kas ne tikai dotu iespēju uzlabot nekustamo īpašumu stāvokli, bet arī beidzot dotu iespēju nopelnīt, ne tikai pildīt sociālo funkciju un nodrošināt īrniekus ar lētu mājokli.

Gan iepriekš minēto, gan citu problēmjautājumu dēļ, kas gadiem izīrētājiem radījuši galvassāpes, jaunais īres likums tika gaidīts kā gaisma tuneļa galā. Jāatzīst, ka daļēji tas tā arī izskatās, taču to, vai tā būs patiesībā, rādīs tikai nākotne.

Prognozējams, ka pēc jaunā likuma spēkā stāšanās pār tiesām velsies tiesvedību vilnis, jo īrnieki, visticamāk, nebūs gatavi labprātīgi piekrist īres līgumu grozījumiem, paredzot īres maksas grozīšanas nosacījumus un kārtību, kas savukārt izīrētājiem dotu tiesības ātrāk un vienkāršāk paaugstināt īres maksas apmēru. **JP**

MATERIĀLS TAPIS
SADARBĪBĀ AR

— CJ

Noilguma iestāšanās pārbaude, saņemot parādnieka iebildumus

Žurnāla 2020. gada jūlija numurā bija publicēts autores raksts „Noilguma iestāšanās pārbaude pēc tiesas iniciatīvas”. Turpinot aizsākto tematu, autore vēlas pievērst uzmanību problēmai, kas saistīta ar noilguma iestāšanās pārbaudi. Jautājums par noilguma piemērošanu joprojām ir aktuāls temats Latvijas tiesām.

Saskaņā ar Civillikuma 1893. pantu saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā. Civillikuma 1910. pants nosaka, ka ar noilguma termiņa notecējumu izbeidzas ne vien prasības tiesība, bet arī pati saistību tiesība. Tādēļ noilgušu prasījumu nevar izlietot arī kā ierunu, piemēram, ieskaitam.

Tiesību doktrīnā norādīts, ka nevienam nav pienākuma