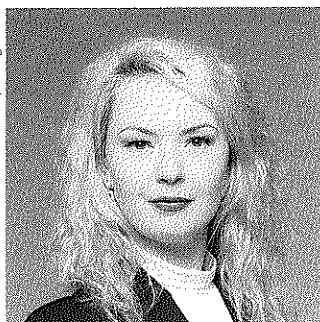




Mg. iur. Evija Kolberga

Zvērināta advokāte

SIA "Zvērinātu advokātu birojs Cersjurkāns"

## Vai aizliegums izīrētājam netraucēt īrnieku lietot dzīvojamo telpu ir absolūts

**Dzīvojamo telpu īres likums noteic, ka izīrētājam ir pienākums nodrošināt īrniekam iespēju netraucēti lietot dzīvojamās telpas visu īres līgumā noteikto laiku. Šajā rakstā analizēts jautājums, vai patiesi izīrētājs ir absolūti bezspēcīgs situācijās, kad īrnieks bojā dzīvojamo telpu vai māju vai citādi pārkāpj dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus, lai nekavējoties novērstu šādas rīcības sekas un panāktu šāda īrnieka izlikšanu no dzīvojamām telpām.**

Kopš tiesību zinātņu studiju laikiem atmiņā iespiedies jurista darba ikdienā piemērojamais tiesību pamatprincips, ka privāttiesībās ir atļauts viss, kas nav aizliegts. Tātad faktiski privāttiesību jomā ikvienam ir rīcības brīvība. Taču – tikai līdz zināmam brīdim, jo likumdevējam ir dota privilēģija pateikt: "Tev nebūs to vai tā darīt!" Skan, protams, prozaiski un nedaudz kā viens no 10 Bībeles baušļiem, tomēr tik ļoti reāli. Šī realitāte, piemēram, dzīvojamo telpu izīrētāju sasniedz brīdī, kad tam ir nepieciešamība iekļūt īrnieka īrētajās dzīvojamās telpās, jo ir reālas un pamatotas bažas, ka īrnieks bojā dzīvojamo telpu vai māju vai citādi pārkāpj dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus.

Savukārt normatīvais regulējums ir nepielūdzams – izīrētājam ir pienākums nodrošināt īrniekam iespēju netraucēti lietot dzīvojamās telpas visu īres līgumā noteikto laiku.<sup>1</sup> Turklāt arī īrnieks nereti izrādās ietiepīgs un labprātīgi neielaiž izīrētāju dzīvojamās telpās.

Šajā rakstā analizēts jautājums: vai patiesi izīrētājs ir absolūti bezspēcīgs situācijās, kad īrnieks bojā dzīvojamo telpu vai māju vai citādi pārkāpj dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus, lai nekavējoties novērstu īrnieka rīcības sekas un panāktu šāda īrnieka izlikšanu no dzīvojamām telpām?

### Problēmsituācijas raksturojums

Praksē ir izplatītas dažādas problēmsituācijas, piemēram, izīrētājs konstatē, ka no īrnieka īrētajām dzīvojamām telpām regulāri notiek ūdens noplūdes uz zemāk esošajiem dzīvokļiem vai arī no īrētajām telpām izplatās nepatīkamas smakas un nevēlami "mājdzīvnieki", īrnieka dzīvoklī veikto remontdarbu vai uzlabojumu rezultātā ir traucēta mājas komunikāciju normāla darbība, utt. Ierastā kārtība, kādā izīrētājs uzsāk minēto un citu līdzīgu problēmu risināšanu ar īrnieku, ir personiska kontakta nodibināšana, sazinoties ar īrnieku telefoniski vai mēģinot apmeklēt īrnieku viņa īrētajās dzīvojamās telpās.

Likumdevējs ar 2021. gada 25. marta grozījumiem Civilprocesa likumā iedod izīrētājam tieši rokās lielisku instrumentu, kā pasargāt sevi, savu un trešo personu īpašumu no sabojāšanas vai pilnīgas iznīcināšanas. Proti, runa ir par pagaidu aizsardzības institūtu civilprocesā.

Nereti izīrētāja centieni miermīlīgā ceļā vienoties ar īrnieku par dzīvojamās telpas apsekošanu, bojājumu un pārkāpumu novēršanu beidzas bez rezultāta, pat tādā veidā, ka īrnieks aizcērt durvis izīrētāja deguna priekšā. Jāpiebilst, ka šāda situācija visbiežāk novērojama ar īrniekiem, kuri dzīvojamās telpas lieto, pamatojoties uz beztermiņa īres līgumiem, kas noslēgti vēl 20. gadsimta 90. gados vai pat agrāk.

Izīrētājs, rīkojoties atbilstoši vispārpieņemtai un loģiskai lietu kārtībai, pēc tam, kad īrnieks mutiski un ar savu skaidri demonstrētu rīcību ir atteicies sadarboties ar

<sup>1</sup> Dzīvojamo telpu īres likuma 18. panta pirmā daļa.

izīrētāju, ar pasta starpniecību nosūta īrniekam rakstisku paziņojumu par dzīvojamo telpu apsekošanu un bojājumu novēršanu konkrētā laikā. Tomēr arī šis izīrētāja mēģinājums panākt vienošanos ar īrnieku par dzīvojamās telpas apsekošanu un bojājumu novēršanu no īrnieka puses parasti paliek bez ievērības, savukārt īrnieks savā rīcībā nesaskata neko nepareizu un turpina radīt kaitējumu gan izīrētāja īpašumam, gan citu personu īpašumam un mantai.

### **Jautājums, kā rīkoties izīrētājam, joprojām nav atbildēts**

Civillikuma 2131. pants paredz, ka iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst ne pats traucēt lietas un tās augļu lietošanu, ne atļaut citiem īrnieku vai nomnieku traucēt vai izstumt. Ļoti līdzīga satura norma ietverta jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma 18. pantā, kurā uzskaitīti izīrētāja pienākumi, no kuriem viens paredz, ka izīrētājam ir pienākums ne-traucēt īrnieku lietot dzīvojamās telpas visu līgumā noteikto laiku.

Īres likumā nav normas, kas paredz personas, kas patvarīgi aizņēmušas dzīvojamās telpas, izlikšanu tiesas ceļā bez citas dzīvojamās telpas ierādīšanas. Tomēr tas nebūt nenozīmē, ka izīrētājam ar jaunā Īres likuma spēkā stāšanos ir liegta aizskarto tiesību aizsardzība īrnieka patvarības gadījumā.

Tātad, vadoties pēc Civillikuma 928. un 1082. panta, izīrētājs, noslēdzot īres līgumu, pēc privātas gribas savu īpašumu aprobežo ar tā lietošanas tiesību nodošanu īrniekam. Savukārt mēģinājums iekļūt īrnieka īrētajā dzīvojamā telpā bez īrnieka izteiktas gribas un piekrišanas, lai dzīvojamās telpas apsekotu, konstatētu faktu par telpu stāvokli un novērstu īrnieka izdarītos bojājumus, kas ietekmē mājas tehnisko stāvokli un citu īpašnieku īpašumus, citētās normas izpratnē būtu uzskatāms par izīrētāja traucējumu īrniekam lietot dzīvojamās telpas.

Minētais aizliegums ir uzskatāms par nesamērīgu, it sevišķi situācijā, kad īrnieks, piemēram, regulāri applūdina zemāk esošos dzīvokļus un tādējādi bojā arī mājas konstrukcijas un pārsegumus, bet izīrētājs nevar steidzamības kārtā tiesiski iekļūt īrnieka īrētajās dzīvojamās telpās, nevar tiesiski iedarboties uz īrnieka gribu, kā arī pats nevar šos bojājumus un kaitējumu novērst. Tīkmēr ūdens noplūdes no īrnieka dzīvokļa turpinās vai arī augšējo stāvu dzīvokļos ūdensapgādes sistēmā pazūd spiediens, jo īrnieks dzīvokli veicis santehnikas sistēmas pārbūvi, kas

nav saskaņota ar visas mājas ūdensapgādes sistēmu. Nereiti izīrētājs šādā situācijā faktiski atrodas bezpalīdzības stāvoklī, bet īrnieks – privilēģētā un neaizskaramā stāvoklī.

Izīrētājam, kas visbiežāk ir arī īres priekšmeta jeb īpašuma īpašnieks, saskaņā ar Civillikuma 1084. panta pirmo daļu, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, ir jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem. Arī saskaņā ar Dzīvojamo telpu īres likuma 18. panta trešo daļu izīrētājam ir pienākums uzturēt dzīvojamo māju un nodrošināt ekspluatāciju atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

Lai izīrētājs kā dzīvojamās telpas vai pat visas dzīvojamās mājas, kurā atrodas šādas problēmsituācijas īres dzīvoklis, īpašnieks izpildītu tiesību normās uzliktos pienākumus, tādējādi aizsargājot savu īpašumu, trešo personu intereses un viņu īpašumu, viņa rīcībā ir jābūt tiesiski pamatotam instrumentam, kas dotu tiesības atkāpties no pienākuma jeb aizlieguma netraucēt īrnieku lietot dzīvojamās telpas. Diemžēl Dzīvojamo telpu īres likums šādu instrumentu neparedz, kas pirmajā mirklī izraisa nelielu vilšanos par jauno likumu, lai gan nenoliedzami tas atbilst šajā jomā vairāk nekā 20 gadu laikā arī sasāpējušus jautājumus. Tomēr jautājums, kā rīkoties un ko darīt izīrētājam iepriekš aprakstītajās situācijās, kad īrnieks to neielaiž mājoklī, joprojām nav atbildēts.

### **Pagaidu aizsardzības institūts īres attiecībās**

Šādas īrnieku darbības, apzināti bojājot dzīvojamās telpas, vai bezdarbība, neizpildot pienākumu atbilstoši rūpēties un saglabāt dzīvojamās telpas pienācīgā vizuālā un tehniskā stāvoklī, ietekmē arī pārējo mājā dzīvojošo personu labsajūtu, viņu īrēto vai īpašumā esošo dzīvokļu vizuālo un tehnisko stāvokli. Taču, kā jau iepriekš secināts, izīrētājs nav tiesīgs patvarīgi uzlauzt dzīvokļa durvis un bez īrnieka piekrišanas iekļūt dzīvoklī, lai apsekotu dzīvojamās telpas un novērstu bojājumus, lai arī īres līgums, visticamāk, īrniekam paredz pienākumu ļaut izīrētājam iekļūt un apsekot dzīvojamās telpas.

Izīrētājs, protams, var celt tiesā prasību un prasīt tiesai uzlikt par pienākumu īrniekam ielaist dzīvoklī izīrētāju, taču, kā zināms, šāda sprieduma saņemšanai nepieciešams visai ilgs laiks, taču situācijas steidzamība prasa to risināt tik ātri, cik tas ir iespējams. Par laimi, likumdevējs ar 2021. gada 25. marta grozījumiem Civilprocesa likumā ieliek izīrētājam tieši rokās lielisku instrumentu, kā pasargāt sevi, savu un trešo personu īpašumu no sabojāšanas vai pilnīgas iznīcināšanas. Proti, runa ir par pagaidu aizsardzības institūtu civilprocesā, kas iekļauts Civilprocesa likuma 19. nodaļā pie regulējuma par prasības nodrošinājumu, jo šie institūti pēc savas būtības jeb mērķa, kas ar tiem tiek sasniegts, ir ļoti radniecīgi. Tomēr prasības nodrošinājuma institūts neparedz tos līdzekļus, kādus paredz pagaidu aizsardzības institūts, kas izīrētājam iedod tiesiskus instrumentus iekļūšanai īrnieka īrētajā dzīvoklī

situācijā, kad konstatēta īrnieka darbība vai bezdarbība, kuras dēļ tiek bojāts gan izīrētais dzīvoklis, gan pati māja un citi dzīvokļi.

Situācijā, kad īrnieks izraisa vai nenovērš ūdens noplūdes no dzīvokļa vai nodara citu kaitējumu dzīvoklim, mājai, citiem īrniekiem, īpašniekam, izīrētājs ir tiesīgs prasīt pagaidu aizsardzības līdzekļa piemērošanu, kas īrnieka, piemēram, regulāri izraisītas nopludināšanas gadījumā varētu būt aizliegums veikt noteiktas darbības vai pienākums noteiktā termiņā veikt noteiktas darbības, vai pat tāds pagaidu aizsardzības līdzeklis kā strīdīgo attiecību pagaidu noregulējums (Civildarījumu likuma 138.<sup>1</sup> pants). Šo pagaidu aizsardzības līdzekļu saturs, piemēram, varētu būt pienākuma uzlikšana īrniekam ielaist izīrētāju dzīvojamās telpās kopā ar būv ekspertu vai citu speciālistu atkarībā no konkrētās situācijas, novērst radītos bojājumus.

Būtiski ir norādīt, ka prasīt tiesai tikai pagaidu aizsardzības līdzekli, neceļot tiesā prasību, nebūs iespējams. Proti, pagaidu aizsardzības līdzekļa piemērošana iet roku rokā ar prasības celšanu, prasītājam jeb izīrētājam aizsargājot savas no īrnieka puses aizskartās tiesības un intereses.

Dzīvojamo telpu īres likuma 22. pants, tāpat kā likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.<sup>1</sup> pants, paredz izīrētājam tiesības izlikt īrnieku no dzīvojamām telpām, ja īrnieks bojā dzīvojamās telpas vai māju vai citādi pārkāpj dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus.

Ar ticamiem apgalvojumiem un minimālu pierādījumu klāstu, tas ir, tādiem pierādījumiem, kādus izīrētājs var objektīvi iegūt, neieklūstot īrnieka īrētājās dzīvojamās telpās, izīrētājam ir iespējams pārliecināt tiesu par pagaidu aizsardzības līdzekļa piemērošanu. Ja tiesa to piemēro un izīrētājs ieclūst īrnieka īrētājās dzīvojamās telpās, tas savukārt dod izīrētājam tiesisku pamatu atbilstošā veidā nostiprināt ziņas un faktus par to, ka īrnieks bojā dzīvojamās telpas vai māju vai citādi pārkāpj dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus. Tādējādi izīrētājs pamato un pierāda celtajā prasībā norādīto pamatu dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai un īrnieka izlikšanai no dzīvojamām telpām.

Jāuzsver, ka Dzīvojamo telpu īres likuma 22. pants atšķirībā no likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.<sup>1</sup> panta, kas arī regulēja dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, ja īrnieks bojā dzīvojamās telpas vai māju vai citādi pārkāpj dzīvojamās telpas lietošanas noteikumus, ir paplašināts attiecībā uz īrnieka pieļauto nodarījumu uzskaitījumu. Proti, Dzīvojamo telpu īres likuma 22. panta pirmajā punktā papildus identiskam noteikumam, kas bija ietverts likuma "Par dzīvojamo telpu īri" 28.<sup>1</sup> panta pirmajā punktā, ir

paredzēta īrnieka atbildība arī par līgumā paredzēto uzlabojumu, tai skaitā remontdarbu, veikšanas noteikumu pārkāpumu, vides degradēšanu.

Lai arī dzīvojamo telpu īres līgumos, it sevišķi 20. gadsimta 90. gados noslēgtajos beztermiņa īres līgumos, ir iekļauta atruna par īrnieka pienākumu veikt remontdarbus, īrnieki bieži vien šo savu pienākumu neizpilda. Biežākais iemesls minētā pienākuma neizpildei ir īrnieka sliktais vai ierobežotais finanšu stāvoklis. Taču līdz šim tas lielākoties nav devis izīrētājam tiesības izbeigt ar īrnieku dzīvojamās telpas īres līgumu, jo izīrētājs nevarēja piespiest īrnieku veikt remontdarbus un to neveikšanu nebija pamats tulkot kā īrnieka apzinātu rīcību, kas vērsta uz dzīvojamās telpas bojāšanu. Savukārt līdz ar jaunā Dzīvojamo telpu īres likuma pieņemšanu izīrētājam beidzot ir dotas tiesības izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu arī gadījumā, ja īrnieks nav veicis līgumā paredzētos dzīvojamo telpu uzlabojumus, tajā skaitā remontdarbus. Tādējādi izīrētājs nonāk situācijā, ka viņš no sava īpašuma var gūt to atdevi, kam īpašums ir paredzēts, un vienlaikus arī veicināt īres tirgu, izīrējot dzīvokļus, kas atrodas vēsturiskās ēkās, pilsētu centrā, par ekskluzīviem atzītos rajonos, pirms tam šos dzīvokļus skaisti un kvalitatīvi izremontējot.

### Kopsavilkums

Autores ieskatā, ir atzinīgi novērtējama Dzīvojamo telpu īres likuma papildināšana ar atrunu, ka īrnieku var izlikt no dzīvojamām telpām arī tad, ja dzīvokli saskaņā ar īres līguma nosacījumiem nav veikts remonts. Protams, bieži vien ir problemātiski fiksēt šo faktu, ja īrnieks atsakās izīrētāju ielaist dzīvojamās telpās tās apsekot, taču ar civilprocesiāliem instrumentiem un līdzekļiem šo jautājumu arī var atrisināt vienkāršāk, nekā tas bija līdz šim. Proti, ar 2021. gada 25. marta grozījumiem Civildarījumu likumā nostiprinātais pagaidu aizsardzības regulējums ir pretimnākošs izīrētājam cīņā par savu interešu un īpašuma aizsardzību. Turklāt bieži vien ne tikai savu interešu, bet arī pārējo mājas īpašnieku vai īrnieku interesēm, par kurām izīrētājam kā īpašniekam ir pienākums rūpēties un nepieļaut to aizskārumu.

Lai arī Dzīvojamo telpu īres likums paredz izīrētājam pienākumu nodrošināt, ka īrnieks netiek traucēts visā dzīvojamās telpas īres līguma spēkā esamības laikā, tomēr šāds aizliegums nav absolūts, un tam ir jābūt sabalansētam ar izīrētāja tiesībām aizsargāt savu īpašumu pret īrnieka patvaļu, nevērību vai pat ļaunprātību. ■