



LATVIJAS REPUBLIKAS SATVERSMES TIESA

SPRIEDUMS LATVIJAS REPUBLIKAS VĀRDĀ

Rīgā 2014. gada 7. jūlijā

lietā Nr. 2013-17-01

Latvijas Republikas Satversmes tiesa šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētājs Aldis Laviņš, tiesneši Kaspars Balodis, Kristīne Krūma, Gunārs Kusiņš, Uldis Ķinis un Sanita Osipova,

pēc Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas un Didža Azandas pieteikuma,

pamatojoties uz Latvijas Republikas Satversmes 85. pantu un Satversmes tiesas likuma 16. panta 1. punktu, 17. panta pirmās daļas 9. un 11. punktu, kā arī 19.¹, 19.² un 28.¹ pantu,

rakstveida procesā 2014. gada 9. jūnija tiesas sēdē izskatīja lietu

„Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam”.

Konstatējošā daļa

1. Latvijas Republikas Augstākā padome (turpmāk – Augstākā padome) 1993. gada 16. februārī pieņēma likumu „Par dzīvojamo telpu īri” (turpmāk – Īres likums), kas stājās spēkā 1993. gada 1. aprīlī. Īres likuma 8. panta pirmais teikums (turpmāk – apstrīdētā norma) nosaka: „Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis

pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi.” Apstrīdētā norma nav grozīta un ir spēkā tās sākotnējā redakcijā.

Satversmes tiesā tika ierosinātas divas lietas par apstrīdētās normas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 105. pantam. 2014. gada 10. martā pieņemts lēmums vienā lietā apvienot lietas Nr. 2013-17-01 un Nr. 2014-01-01. Apvienotajai lietai Nr. 2013-17-01 saglabāts tās iepriekšējais nosaukums „Par likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam”.

2. Pieteikuma iesniedzēja – Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija (turpmāk – Pieteikuma iesniedzēja) – lūdz izvērtēt apstrīdētās normas atbilstību Satversmes 105. pantam.

Pieteikuma iesniedzējas tiesvedībā atrodas civillietā Nr. C30655811. Civillietā ierosināta, pamatojoties uz AS „GE Capital Latvia” (iepriekšējais nosaukums – AS „GE Money Bank”) apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2012. gada 27. decembra spriedumu, ar kuru noraidīta AS „GE Capital Latvia” prasība par īres līguma izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa.

Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka AS „GE Capital Latvia” kā kreditors pēc nenotikušas izsoles ieguva īpašumā dzīvokli. Tomēr tā nevarot īstenot savas īpašuma tiesības, jo iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks 2006. gada 10. janvārī dzīvokli izīrējis. AS „GE Capital Latvia” neesot zinājusi par šādu īres līgumu, jo tas esot noslēgts pirms piedziņas atzīmes ierakstīšanas zemesgrāmatā un neesot ierakstīts zemesgrāmatā. Lietā esot piemērojama apstrīdētā norma.

No Civillikuma 927. panta izrietot, ka īpašums ir vispilnīgākā tiesība, kādu persona var baudīt attiecībā uz lietu. Turklāt tiesības uz īpašumu esot arī cilvēka pamattiesības. Tādējādi ierobežojums, kas liek jaunajam dzīvokļa īpašniekam atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus, aizskarot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības uz netraucētu īpašuma lietošanu saskaņā ar Satversmes 105. pantu. Tomēr šis ierobežojums

esot noteikts ar likumu un tam esot leģitīms mērķis – īrnieku interešu aizsardzība namu denacionalizācijas kontekstā. Taču ierobežojuma leģitīmais mērķis esot zaudējis savu aktualitāti. Turklāt tas neatbilstot mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai, jo apstrīdētā norma pieļaujot, ka īpašnieks, kura īpašumu paredzēts izsolīt piespiedu kārtā, var slēgt fiktīvus darījumus un kavēt īpašuma ieguvēja ievēšanu nekustamā īpašuma valdījumā.

Personas īpašuma tiesību ierobežojums neatbilstot samērīguma principam. Šāds ierobežojums kā līdzeklis tā leģitīmā mērķa sasniegšanai esot bijis piemērots īpašuma reformas apstākļos. Pieņemot apstrīdēto normu, likumdevējs neesot vērtējis alternatīvus līdzekļus, kas līdzsvarotu īrnieku un īpašnieku intereses, bet galvenokārt rūpējies tikai par vienas puses – pirmsreformas īrnieku – aizsardzību. Taču leģitīmo mērķi sasniegt esot iespējams ar citiem, indivīda tiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem, piemēram, nosakot, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi tikai tad, ja tie ierakstīti zemesgrāmatā. Šāds tiesiskais regulējums būtu atbilstošs arī publiskās ticamības principam un nemazinātu īrnieka interešu aizsardzību.

3. Pieteikuma iesniedzējs – Didzis Azanda (*no ieraksta Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000086938 izriet, ka ar 2013. gada 23. aprīli D. Azandam ir mainīts uzvārds, jaunais uzvārds – Kalniņš, turpmāk – Pieteikuma iesniedzējs*) – uzskata, ka apstrīdētā norma neatbilst Satversmes 105. pantam.

Kopš 2006. gada Pieteikuma iesniedzējam piederot namīpašums, kurā saskaņā ar 1989. gadā noslēgtu beztermiņa īres līgumu ir izīrēts dzīvoklis. Pieteikuma iesniedzējs esot piedāvājis īrnieci izbeigt beztermiņa īres līgumu, pamatojoties uz Civillikuma 1. un 2166. pantu, atlīdzinot zaudējumus un izdevumus saistībā ar pārcelšanos uz citu dzīvesvietu, kā arī izmaksājot kompensāciju par īres līguma pirmstermiņa izbeigšanu. Tā kā īrniece ir atteikusies no īres līguma izbeigšanas, Pieteikuma iesniedzēja īpašuma tiesības esot ierobežotas.

Apstrīdētā norma esot paredzēta īpašuma reformas īstenošanai. No tiesību normām bijusi gūstama pārlicība, ka namīpašniekiem noteiktie ierobežojumi tiks saprātīgā laikā un veidā atcelti. Dažādu garantiju noteikšana īrniekiem īpašuma reformas sākumposmā atbilstot augstāka juridiskā spēka tiesību normām un principiem. Tomēr vairāk nekā 20 gadus pēc reformas uzsākšanas un 15 gadus pēc tam, kad spēkā stājusies Satversmes 8. nodaļa, apstrīdētās normas esamību vairs nevarot uzskatīt par pieņemamu.

Īpašuma tiesības ietverot arī tiesības gūt no lietas visus iespējamus labumus, tas ir, ienākumus un augļus. Tādējādi tiesības uz īpašumu citastarp ietverot arī tiesības gūt labumu no šīs lietas izīrēšanas, kas ne vien nodrošina attiecīgā īpašuma uzturēšanu, bet arī dod peļņu īpašniekam.

Pamattiesību ierobežojums esot noteikts ar likumu. Šā ierobežojuma leģitīmais mērķis esot nodrošināt trūcīgo īrnieku sociālo aizsardzību apstākļos, kad ir ilgstošs dzīvojamās platības trūkums un bažas par nepamatoti augstas īres maksas noteikšanu. Tā kā pirmsreformas īrniekiem labvēlīgais pārejas periods ilgstot jau 20 gadus un piedāvājums īres tirgū jau vairākus gadus pārsniedzot pieprasījumu, ierobežojuma leģitīmais mērķis esot zudis. Turklāt leģitīmais mērķis ar apstrīdēto normu tiekot sasniegts tikai daļēji.

Ierobežojums neatbilstot samērīguma principam, jo likumdevējam bijusi iespēja noteikt regulējumu, kas būtu saudzīgāks pret namīpašniekiem, piemēram, paredzot nekustamā īpašuma nodokļa atlaides par nama daļu, kurā mitinās pirmsreformas īrnieki, citas nodokļu atlaides vai arī cita veida kompensācijas. Pēc Pieteikuma iesniedzēja ieskata, būtu nosakāms, ka iepriekšējo īpašnieku vai valdītāju noslēgtie beztermiņa īres līgumi var tikt izbeigti, pēc analogijas piemērojot Civillikuma 2166. pantu.

4. Institūcija, kas izdevusi apstrīdēto aktu, – Latvijas Republikas Saeima (turpmāk – Saeima) – uzskata, ka apstrīdētā norma atbilst Satversmes 105. pantam.

Satversmes tiesā esot jāvērtē apstrīdētās normas atbilstība Satversmes 105. panta pirmajam teikumam. Saeima piekrīt Pieteikuma

iesniedzējiem daļā par to, ka apstrīdētā norma ierobežo dzīvokļa īpašnieka tiesības uz īpašumu. Tomēr, pēc Saeimas ieskata, arī īrnieks bauda Satversmes 105. panta pirmā teikuma aizsardzību, proti, viņa likumīgi iegūtās īres tiesības tiek aizsargātas.

Saeimas rīcībā neesot ziņu, kas ļautu apšaubīt apstrīdētās normas pieņemšanas leģitimitāti. Saeima nepiekrīt Pieteikuma iesniedzējas sniegtajam ierobežojuma leģitīmā mērķa formulējumam. Ierobežojuma mērķis esot aizsargāt īrniekiem Satversmes 105. panta pirmajā teikumā garantētās tiesības, nevis tikai aizsargāt īrniekus namu denacionalizācijas kontekstā.

Apstrīdētā norma esot piemērota leģitīmā mērķa sasniegšanai. Ar to tiekot konsekventi atzīts, ka dzīvojamās telpas īres līgums paliek spēkā pilnā apjomā attiecībā uz dzīvojamās mājas vai dzīvokļa jauno īpašnieku neatkarīgi no tā, vai īpašuma tiesības iegūtas denacionalizācijas vai darījuma rezultātā. Apstrīdētā norma pildot sociālu funkciju, uzliekot izīrētājiem skaidru un precīzi formulētu pienākumu. Šis pienākums esot zināms arī nākamajiem īpašniekiem. Proti, personām, iegādājoties dzīvojamo telpu, esot iespēja pievērst uzmanību tam, vai par attiecīgās dzīvojamās telpas lietošanu nav noslēgts īres līgums.

Pieteikuma iesniedzējas norādītais saudzējošākais līdzeklis – par jaunajam ieguvējam saistošiem uzskatīt tikai zemesgrāmatā ierakstītos dzīvojamās telpas īres līgumus – neesot uzskatāms par saudzējošāku. Pašreiz apstrīdētajā normā paredzētais mehānisms mazāk apgrūtinot abas līgumslēdzējas puses un dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā nodrošinot tiesisko aizsardzību visiem īrniekiem.

Pēc iepazīšanās ar lietas materiāliem Saeima norāda: tas apstāklis, ka iespējams cits attiecīgā jautājuma regulējums, pats par sevi vēl nenozīmē, ka spēkā esošais regulējums neatbilstu Satversmei. Saeima uzskata, ka, ņemot vērā tik dažādos pieaicināto personu tiesībpolitiskos skatījumus, situācijas risinājums būtu panākams tieši likumdošanas procesa ietvaros.

5. Pieaicinātā persona – Ekonomikas ministrija – uzskata, ka apstrīdētā norma pārāk apgrūtina nekustamā īpašuma ieguvēju.

Ekonomikas ministrija esot vairākkārt saņēmusi informāciju par situācijām, kad jaunajam īpašniekam liegta iespēja iegūto īpašumu lietot pēc saviem ieskatiem. Šāda situācija rodoties tāpēc, ka par īpašuma lietošanu noslēgts īres līgums, par kura esamību iepriekš nav bijis iespējams pārliecināties.

Tomēr īpašuma ieguvēja rīcībā esot līdzekļi savu tiesību aizsardzībai. Piemēram, šķietams īres līgums saskaņā ar Civillikumu varot tikt atzīts par spēkā neesošu. Savukārt īres līgumu, kurā nav noteikta īres maksa, esot iespējams atzīt par dāvinājumu un attiecīgi tam nebūtu piemērojama apstrīdētā norma.

Ekonomikas ministrija esot pārskatījusi Īres likuma normas un sadarbībā ar citām institūcijām izstrādājusi jauna Dzīvojamo telpu īres likuma projektu. Tajā esot paredzēts, ka dzīvojamās telpas īres līgums būs saistošs jaunajam īpašniekam tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā.

6. Pieaicinātā persona – Tieslietu ministrija – uzskata, ka apstrīdētajā normā ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums nav samērīgs ar tā leģitīmo mērķi – īrnieku interešu aizsardzību.

Pēc Tieslietu ministrijas ieskata, pieteikumos esot lūgts izvērtēt apstrīdētās normas atbilstību nevis visam Satversmes 105. pantam, bet tikai tā pirmajiem trim teikumiem. Tieslietu ministrija piekrīt Pieteikuma iesniedzējas secinājumam, ka apstrīdētā norma ierobežo dzīvokļa īpašnieka tiesības izmantot īpašumu pēc saviem ieskatiem. Taču īpašuma netraucēta izmantošana vienmēr esot aplūkojama kopsakarā ar valsts tiesībām ierobežot īpašuma izmantošanu. Turklāt, ievērojot Civilprocesa likuma 601. panta pirmās daļas 4. punkta regulējumu, konkrētais ierobežojums esot attiecināms vienīgi uz tām tiesiskajām attiecībām, kas piespiedu izsoles gadījumā ir nodibinātas līdz piedziņas atzīmes ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Apstrīdētajā normā ietvertais pamattiesību ierobežojums esot noteikts ar likumu. Taču tā leģitīmais mērķis esot jebkura dzīvojamo telpu īrnieka interešu aizsardzība, nevis īrnieku aizsardzība namu denacionalizācijas kontekstā.

Praksē veidojoties tādas situācijas, ka īres līgumi tiek slēgti fiktīvi vai ar atpakaļejošu datumu, lai kavētu izolētā īpašuma nonākšanu jaunā īpašnieka

valdījumā. Īpašuma ieguvējam esot iespēja savas tiesības aizsargāt, ceļot tiesā prasību par attiecīgā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Taču, kamēr nav likumīgā spēkā stājies un izpildīts tiesas spriedums, īpašnieka tiesības esot ierobežotas.

Īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojums esot ievērojami lielāks tieši tajos gadījumos, kad dzīvokli vai dzīvojamo māju pārdod izolē, nevis cita tiesiska darījuma rezultātā. Personai neesot tiesisku iespēju iegūt ticamu un neapstrīdamu informāciju par to, vai tiek izolēts dzīvoklis ar vai bez noslēgtiem īres līgumiem.

Par saudzējošāku līdzekli ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai Tieslietu ministrija uzskata dzīvojamo telpu īres līgumu reģistrēšanu zemesgrāmatā. Tikai zemesgrāmatā reģistrētiem līgumiem būtu piešķirams saistošs spēks attiecībā uz jauno dzīvojamās telpas īpašnieku.

Tomēr tad, ja apstrīdētā norma tiks atzīta par spēkā neesošu, būtu nosakāms pietiekami ilgs pārejas periods, lai īrnieki, it īpaši denacionalizētajos namos, varētu pārkārtot savas tiesiskās attiecības ar īpašniekiem.

7. Pieaicinātā persona – Latvijas Republikas tiesībsargs (turpmāk – Tiesībsargs) – uzskata, ka apstrīdētā norma atbilstu Satversmes 105. pantam, ja nekustamā īpašuma īpašniekam būtu iespēja publiski pieejamā reģistrā pārliecināties par īpašuma apgrūtinājumiem.

Apstrīdētā norma ierobežojot dzīvokļa īpašnieka tiesības uz īpašumu. Tomēr esot jāņem vērā, ka dzīvojamo telpu īre ir īpašs tiesisko attiecību veids, kura regulējumam modernā labklājības valstī ir arī sociāla funkcija, kas saistīta ar iedzīvotāju nepieciešamību pēc mājokļa. Arī ārvalstu likumos esot konstatējami divi principi: 1) pirkums lauž īri; 2) pirkums nelauž īri. Savukārt saskaņā ar Civillikumu īres līguma spēkā esamība attiecībā uz trešajām personām esot saistīta ar ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Tiesībsargam neesot šaubu, ka pamattiesību ierobežojums noteikts ar likumu. Likumdevēja mērķis, izstrādājot Īres likumu, esot bijis līdzsvarot likumīgo namīpašnieku un pirmsreformas īrnieku intereses, un šis mērķis esot atzīstams par leģitīmu. Tomēr pašreizējā realitāte liecinot, ka apstrīdētā norma

aizsargā ikvienu (ne tikai denacionalizēta nama) īrnieku. Tādējādi praksē tiekot ierobežotas īpašnieka tiesības uz īpašuma brīvu lietošanu un kavēta līdzsvarota īres dzīvokļu tirgus izveide. Turklāt apstrīdētā norma ļaujot īpašniekam, uz kura īpašumu vērsta piedziņa, slēgt fiktīvus darījumus.

Leģitīmo mērķi varot sasniegt ar indivīda pamattiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem, proti, papildinot apstrīdēto normu ar nosacījumu par īres līgumu reģistrēšanu publiskā reģistrā, kas var nebūt zemesgrāmata. Tomēr tāds regulējums, ka jaunajam dzīvokļa īpašniekam jāatzīst par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtie īres līgumi tikai tad, ja tie ierakstīti zemesgrāmatā, neesot efektīvs ne vienas, ne otras puses tiesību aizsardzībā. Civillikumā īres līguma ierakstīšana zemesgrāmatā esot paredzēta kā īpašnieka un īrnieka brīvprātīga vienošanās, kuru neviena puse nevar otram uzspiest.

8. Pieaicinātā persona – Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome (turpmāk – Tiesu izpildītāju padome) – uzskata, ka apstrīdētā norma rada pārmērīgu apgrūtinājumu jaunajam nekustamā īpašuma īpašniekam.

Tiesu izpildītāju padome iepriekš esot vērsusi atbildīgo ministriju un Tiesībsarga uzmanību uz to, ka apstrīdētā norma arvien plašāk tiek izmantota, lai kavētu izsolē pārdoto īpašumu reālu nodošanu jaunajam īpašniekam. Turklāt par nekustamo īpašumu fiktīvu īres līgumu dēļ netiekot veikti ar tā apsaimniekošanu, komunālajiem un citiem pakalpojumiem saistītie maksājumi. Rezultātā palielinoties komunālo un citu pakalpojumu maksas parādi.

Tiesu izpildītāju padome esot aicinājusi grozīt normatīvos aktus, nosakot, ka tādā gadījumā, ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši tikai zemesgrāmatā ierakstītie iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi. Izņēmumus varētu paredzēt tikai attiecībā uz īres līgumiem, kas noslēgti par dzīvojamām telpām denacionalizētajos namos.

9. Pieaicinātā persona – Latvijas Sertificēto maksātspējas procesa administratoru asociācija (turpmāk – Administratoru asociācija) – uzskata, ka apstrīdētā norma neatbilst Satversmes 105. pantam.

Praksē apstrīdētā norma tiekot izmantota negodprātīgi. Parādnieki īres līgumus slēdzot fiktīvi vai ar retroaktīvu spēku, lai paši varētu lietot nekustamo īpašumu arī pēc tam, kad tas atsavināts piespiedu kārtā. Bieži vien īpašuma ieguvējs par īres līguma esamību uzzinot tikai pēc īpašuma iegūšanas. Pašreizējais regulējums būtiski ierobežojot parādnieka, tā kreditoru un īpašuma ieguvēja tiesības uz īpašumu, liedzot šo īpašumu pārdot par taisnīgu cenu, bet vēlāk izmantot un lietot atbilstoši savām interesēm.

Pamattiesību ierobežojums esot noteikts ar likumu. Tam esot leģitīms mērķis – aizsargāt to denacionalizēto nekustamo īpašumu īrnieku tiesības, kuri dzīvojamās telpas lietojuši pirms īpašuma tiesību atjaunošanas uz tām. Tā kā sociālā situācija esot mainījies, arī ierobežojuma leģitīmais mērķis esot zudis. Vairs neesot leģitīma pamata pastiprinātai īrnieku tiesību aizsardzībai namīpašumu denacionalizācijas kontekstā. Turklāt apstrīdētā norma nepamatoti aizsargājot ne tikai denacionalizēto namu īrnieku, bet arī pārējo īrnieku intereses, lai gan viņu tiesību aizsardzība nevarot tikt uzskatīta par svarīgāku salīdzinājumā ar īpašnieku un to kreditoru tiesību aizsardzību.

Ierobežojums neesot samērīgs, jo leģitīmo mērķi varot sasniegt ar citiem, īpašniekus mazāk ierobežojošiem līdzekļiem. Šāds līdzeklis varētu būt noteikums, ka īpašuma ieguvējam jāatzīst par saistošiem tādi iepriekšējā īpašnieka noslēgtie īres līgumi, kuri ierakstīti zemesgrāmatā vai citā publiskā reģistrā. Likumdevējam esot iespēja pieņemt arī šāda regulējuma ieviešanu veicinošas tiesību normas.

10. Pieaicinātā persona – Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras lektors *Dr. iur.* Erlens Kalniņš – pievienojas Saeimas atbildes rakstā paustajam viedoklim.

Jautājums par to, vai likumā būtu ietverama norma, saskaņā ar kuru dzīvojamo telpu īres līguma attiecības būtu saistošas jaunajam īpašniekam tikai pēc īres tiesības nostiprināšanas zemesgrāmatā, esot tiesībpolitisks.

No civiltiesiskā viedokļa raugoties, apstrīdētajā normā esot paredzēts viens no izņēmuma gadījumiem, kad līgumiski nodibinātas saistību tiesiskās attiecības ir spēkā ne tikai starp līdzējiem (saistību tiesisko attiecību relativitātes princips), bet arī pret trešajām personām. Apstrīdētā norma paredzot, ka īres līguma attiecības ir saistošas nekustamā īpašuma jaunajam īpašniekam jau uz likuma pamata un neatkarīgi no tā, vai iepriekš zemesgrāmatā nostiprināta attiecīga īres tiesība.

Satversmes tiesai esot jāizvērtē, vai iespēja izmantot spēkā esošo tiesisko regulējumu negodīgos nolūkos (piemēram, slēdzot fiktīvus darījumus) neliecina par šā tiesiskā regulējuma neatbilstību Satversmei.

11. Pieaicinātā persona – SIA „NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA MĀCĪBU ATBALSTA CENTRS” valdes priekšsēdētājs Dr. sc. ing. Raitis Kalniņš – uzskata, ka apstrīdētā norma atbilst Satversmes 105. pantam.

Tomēr Satversmes tiesai esot jāizvērtē, vai apstrīdētā norma atbilst nekustamā īpašuma tirgu regulējošiem normatīvajiem aktiem un pamattiesībām uz īpašumu. Tiesības uz īpašumu jau esot aprobežotas par labu sabiedrībai gan ar Civillikumu, gan citiem normatīvajiem aktiem. Taču izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū nebūt nenozīmējot, ka apstrīdētā norma neatbilst Satversmes 105. pantam.

Pēc R. Kalniņa ieskata, AS „GE Capital Latvia” bija iespēja pārbaudīt un novērst izsolē iegūtā dzīvokļa apgrūtinājumus. Savukārt to, ka īres līgums ir fiktīvs, varot pierādīt, ja ir veikta izīrētāja ieņēmumu un īrnieka maksājumu pārbaude, un fiktīvu līgumu varot apstrīdēt.

Lai konstatētu, vai īpašuma ieguvēja tiesības gūt labumu no sava nekustamā īpašuma pārdošanas ir ierobežotas, vajagot ņemt vērā brīvā tirgus nosacījumus. Proti, pieņemot, ka pircējs un pārdevējs ir pilnībā informēti par īpašuma stāvokli, citastarp arī par tā apgrūtinājumiem, no nopirktā īpašuma

iegūtais labums esot jāpielīdzina nekustamā īpašuma tirgus vērtībai. Tādējādi nekustamā īpašuma pārdevējs varot cerēt uz īpašuma cenu, kas ir līdzvērtīga šā īpašuma tirgus vērtībai.

Ievērojot pašreizējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū, apstrīdētā norma būtu papildināma tādējādi, lai iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi būtu saistoši jaunajam īpašniekam, ja tie nostiprināti zemesgrāmatā.

12. Pieaicinātā persona – bijušais Augstākās padomes Dzīvokļu komisijas loceklis Indulis Krauze – uzskata, ka apstrīdētā norma atbilst Satversmes 105. pantam, jo pilda savu funkciju atbilstoši sākotnējai jēgai un uzdevumam.

Īres likuma sagatavošanas laikā sakarā ar namīpašumu restitūcijas uzsākšanos aktuālas esot bijušas īpašnieku un īrnieku attiecības. Priekšplānā bijis izvirzīts jautājums, kā valsts varētu šīs attiecības tiesiski noregulēt, ievērojot to, ka izīrētāja un īrnieka tiesībām un pienākumiem jābūt maksimāli sabalansētiem. Īres likuma autori esot uzskatījuši, ka tieši apstrīdētā norma ir tā, kura pildīs šo uzdevumu – līdzsvaros izīrētāja un īrnieka nastu viņu tiesiskajās attiecībās, kuras veidojās no jauna līdz ar dzīvokļu fonda privātipašuma nostiprināšanos.

Aizvadīto 20 gadu pieredze liecinot, ka apstrīdētā norma veiksmīgi pildījusi savu funkciju attiecībā ne tikai uz denacionalizētajiem namīpašumiem, bet uz visu Latvijas dzīvokļu fondu.

I. Krauze nepiekrīt, ka dzīvojamo telpu īres tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā, lai tās iegūtu saistošu spēku attiecībā uz īpašuma ieguvēju, būtu saudzējošāks regulējums. Šāds risinājums neesot plaši piemērojams, jo noslēgtā īres līguma ierakstīšanai zemesgrāmatā nepieciešama abu pušu – izīrētāja un īrnieka – griba.

13. Pieaicinātā persona – Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras pasniedzējs Mg. iur. Jānis Lapsa – uzskata, ka apstrīdētā norma beztermiņa īres līgumu gadījumos ierobežo īpašniekam Satversmes 105. pantā nostiprinātās tiesības uz īpašumu un brīvu rīkošanos ar to.

Mājoklis esot viena no primārajām cilvēka vajadzībām, un tiesības uz to esot nostiprinātas gan valstu konstitūcijās, gan starptautiskajos tiesību aktos. Vairumā Eiropas valstu dzīvojamo telpu īre tiekot regulēta ar imperatīvām normām, kas iekļautas speciālajos likumos. Tāpēc Satversmes 105. pantā noteiktais aizliegums izmantot īpašumu pretēji sabiedrības interesēm esot jāsaista ar Satversmes 96. pantā noteiktajām tiesībām uz mājokļa neaizskaramību.

Apstrīdētajai normai esot saskatāms leģitīms mērķis – īrnieku interešu aizsardzība. J. Lapsa nepiekrīt Pieteikuma iesniedzējai, ka šis mērķis ir zaudējis aktualitāti. Apstrīdētā norma attiecoties uz visu veidu īres attiecībām, nevis tikai īres attiecībām denacionalizācijas kontekstā.

J. Lapsa pievienojas Saeimas viedoklim par to, ka apstrīdētā norma ir pieņemta leģitīmi. Tomēr vajagot izvērtēt, vai īpašuma tiesību ierobežojums patlaban ir samērīgs. Likumdevējam esot jānodrošina tāds normatīvais regulējums, lai tiktu ievērots līdzsvars starp īpašnieka un īrnieka tiesībām.

14. Pieaicinātā persona – Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras profesors *Dr. iur. Jānis Rozenfelds* – uzskata, ka apstrīdētā norma ierobežo tiesības uz īpašumu Satversmes 105. panta izpratnē. Taču šādam ierobežojumam esot leģitīms mērķis – īrnieka tiesību un interešu aizsardzība, ko tāpat garantējot Satversmes 105. pants.

J. Rozenfelds piekrīt Saeimas atbildes rakstā izteiktajai atziņai, ka „tiesības uz īpašumu sevī ietver arī īpašnieka sociālo pienākumu pret sabiedrību”. Tomēr tas neaprobežojoties vienīgi ar pienākumu nodrošināt lētu dzīvokli, bet paredzot arī pienākumu īpašumu saglabāt, kas esot īpaši svarīgi tādā gadījumā, ja īpašumam ir kultūras mantojuma statuss. Pastāvot iespējamība, ka spēkā esošais tiesiskais regulējums var apdraudēt kultūras mantojuma ilgtspējīgas attīstības intereses.

Pēc attiecīgā regulējuma Eiropas valstis esot iedalāmas divās grupās: pirmkārt, valstīs, kas atzīst īres līgumu par saistošu jaunajam īpašniekam, un, otrkārt, valstīs, kas neparedz īrnieka aizsardzību īpašuma atsavināšanas gadījumā, tas ir, atzīst principu „pirkums lauž īri”. Šis princips tīrā veidā gan

Eiropā esot reti sastopams. Tātad vairumā Eiropas valstu īpašuma atsavinājums īres līgumu neizbeidzot.

Neesot acīmredzama pamata atzīt apstrīdēto normu par neatbilstošu Satversmes 105. pantam. Apstrīdētajai normai līdzīgas normas ilgstoši pastāvoot vairākās citās Eiropas valstīs, kurām ir saistošs Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas (turpmāk – Konvencija) Pirmā protokola 1. pants. Tāpat esot iespējama argumentācija arī par labu apstrīdētās normas atcelšanai. Tādējādi apstrīdētās normas atbilstību nevarot izvērtēt, balstoties tikai uz juridiskiem argumentiem. Proti, esot jāņem vērā arī apstrīdētās normas ietekme uz sabiedrības vispārēju ilgtspējīgu attīstību.

Secinājumu daļa

15. Atbilstoši Satversmes tiesas praksei procesuāla rakstura jautājumi, tajā skaitā jautājumi par tiesvedības izbeigšanu, ir skatāmi pirms tiesību normas konstitucionalitātes izvērtēšanas pēc būtības (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2011. gada 19. oktobra sprieduma lietā Nr. 2010-71-01 11. punktu un 2013. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. 2012-22-0103 10. punktu*). Izskatāmajā lietā konstitucionālā kontrole ir uzsākta pēc personas konstitucionālās sūdzības un tiesas pieteikuma. Lietas sagatavošanas gaitā ir konstatēti faktiskie apstākļi, kas ietekmē lietas turpmāko procesuālo virzību.

Lai lemtu par tiesvedības turpināšanu vai izbeigšanu, Satversmes tiesai šajā lietā jānošķir faktiskie apstākļi, kas attiecināmi uz konstitucionālo sūdzību, no faktiskajiem apstākļiem, kas attiecināmi uz tiesas pieteikumu. Līdz ar to Satversmes tiesa vispirms skatīs jautājumu par tiesvedības turpināšanu vai izbeigšanu tajā lietas daļā, kas ierosināta pēc konstitucionālās sūdzības.

16. Saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 17. panta pirmās daļas 11. punktu un 19.² pantu pieteikumu Satversmes tiesai var iesniegt ikviena persona, kura uzskata, ka tai Satversmē noteiktās pamattiesības aizskar tiesību norma, kas neatbilst augstāka juridiskā spēka tiesību normai. Savukārt no Satversmes tiesas

likuma 19.² panta pirmās daļas izriet, ka jāpastāv pamatotai iespējamībai, ka apstrīdētā norma aizskar pieteikuma iesniedzēju.

16.1. Satversmes tiesa ir atzinusi, ka var būt situācijas, kad tiesību norma, kura iepriekš neaizskāra personas tiesības vai kuras radītais aizskārums personai šķita maznozīmīgs, konkrētā brīdī sāk ietekmēt personas pamattiesības tādā veidā, ka liek tai izjust būtisku aizskārums. Attiecīgi persona, iesniedzot pamatojumu un pierādījumus pamattiesību aizskārumam objektīvu tiesisko vai faktisko apstākļu maiņas dēļ, ir tiesīga vērsties ar pieteikumu Satversmes tiesā (*sk. Satversmes tiesas 2013. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. 2012-22-0103 12.3. punktu*).

Pieteikuma iesniedzējam kopš 2006. gada piederošajā namīpašumā ir vairāki ģrnieki, tostarp arī ģrniece, kura beztermiņa ģres lģgumu noslģgusi pirms ģpašuma denacionalizācijas. Pieteikuma iesniedzģjs ir vispārģgi norādģjis, ka pamattiesģbu aizskārums viņam radģies vairāk nekā sešus gadus pģc ģpašuma iegādes, jo 2013. gada novembrģ ģrniece nav piekritusi Pieteikuma iesniedzģja piedāvājumam izbeigt dzģvojamās telpas ģres lģgumu (*sk. pieteikumu lietas materiālu 1. sģj. 83. lpp.*). Tomģr šāds apgalvojums nav apstiprināts ar pieteikumam pievienotajiem dokumentiem.

Turklāt no Valsts vienotajā datorizģtajā zemesgrāmatā publiski pieejamās informācijas izriet, ka konkrģtais namģpašums ir Pieteikuma iesniedzģja un citas personas kopģpašumā. Pieteikuma iesniedzģjs šā ģpašuma domājamo daļu ieguvģs, noslģdzot pirkuma lģgumu. Zemesgrāmatā nav reģistrģts kopģpašuma dalģtas lietošanas lģgums. Saskaņā ar Civillikuma 1068. pantā ietverto principu Pieteikuma iesniedzģjs drģkst rģkoties ar kopģpašuma priekšmetu tikai ar visu kopģpašnieku piekrišanu. Savukārt pretģja rģcģba nav spģkā. Satversmes tiesa, vērtģjot minģtās Civillikuma normas atbilstģbu Satversmei, secināja, ka tā nodrošina taisnģguma ievģrošanu kopģpašnieku savstarpģjās attiecģbās. Civillikuma 1068. pants nosaka tādu rģcģbas modeli, kas vienlaikus gan ierobežo, gan arī aizsargā katra kopģpašnieka tiesģbas uz kopģpašumā esošo lietu (*sk. Satversmes tiesas 2011. gada 25. oktobra sprieduma lietā Nr. 2011-01-01 13.2. punktu*).

Tāpēc Satversmes tiesai ir šaubas par to, vai Pieteikuma iesniedzēja rīcība, kas vērsta uz dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanu, ir saskaņota ar otru kopīpašnieku.

16.2. Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 6. punkts noteic, ka tiesvedību lietā var izbeigt ar Satversmes tiesas lēmumu gadījumos, kad tiesvedības turpināšana lietā nav iespējama.

Pieteikumam nav pievienoti dokumenti, kas apliecinātu otra kopīpašnieka piekrišanu dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanai un pieteikuma iesniegšanai Satversmes tiesā. Arī lietas sagatavošanas gaitā Satversmes tiesa nav guvusi pārliecību, ka Pieteikuma iesniedzējs ir norādījis visus lietas izspriešanai nepieciešamos faktiskos apstākļus, tostarp apstākļus, kas ļautu konstatēt pamattiesību aizskārumu. Turklāt Pieteikuma iesniedzējs nav atbildējis uz Satversmes tiesas pieprasījumu iesniegt papildu paskaidrojumus un dokumentus un arī citādi nav izrādījis ieinteresētību procesā, kas ierosināts pēc viņa pieteikuma.

Satversmes tiesas procesā konstitucionālās sūdzības iesniedzēja statuss ir tulkojams tādējādi, ka pēc konstitucionālās sūdzības iesniegšanas viņam jāpiedalās lietas apstākļu noskaidrošanā, citastarp pēc Satversmes tiesas pieprasījuma iesniedzot papildu paskaidrojumus un dokumentus. Konstitucionālās sūdzības institūta mērķis ir aizsargāt personas pamattiesības, kas tiek aizskartas. Tāpēc personas tiesības vērsties Satversmes tiesā izmantojamas vienīgi atbilstoši šim mērķim. 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.

Lietas izskatīšanai nepieciešamo faktu vai apstākļu kopumu ir tiesīga noteikt tikai Satversmes tiesa. Pieteikuma iesniedzējs nesadarbojās ar Satversmes tiesu, tādēļ nav iespējams pārliecināties par viņa pamattiesību aizskāruma esamību. Tā kā Satversmes tiesai nebija iespējas noskaidrot un pārbaudīt lietas izspriešanai nepieciešamos faktiskos apstākļus, Satversmes tiesa secina, ka

tiesvedības turpināšana lietā daļā, kas ierosināta pēc Pieteikuma iesniedzēja konstitucionālās sūdzības, nav iespējama.

Līdz ar to atbilstoši Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 6. punktam tiesvedība par Pieteikuma iesniedzēja (D. Kalniņa) pamattiesību iespējamo aizskārumu ir izbeidzama.

17. Satversmes tiesai ir jālemj par tiesvedības turpināšanu vai izbeigšanu arī tajā lietas daļā, kas ierosināta pēc tiesas pieteikuma. No lietas materiāliem izriet, ka AS „GE Capital Latvia” 2013. gada 10. septembrī pārdevusi dzīvokli Krišjāņa Valdemāra ielā, Rīgā. 2014. gada 2. janvārī šā dzīvokļa jaunais īpašnieks ir vērsies pie Pieteikuma iesniedzējas un Satversmes tiesā ar lūgumu izbeigt tiesvedību civillietā Nr. C30655811 un Satversmes tiesas izskatāmajā lietā (*sk. lietas materiālu 1. sēj. 14. lpp.*).

Jaunā dzīvokļa īpašnieka lūgums pievienots lietas materiāliem un saistībā ar to Satversmes tiesa pieprasīja informāciju no Pieteikuma iesniedzējas. Pieteikuma iesniedzēja norādīja, ka jautājums par tiesvedības atjaunošanu attiecīgajā civillietā, iespējamo puses procesuālo tiesību pārņemšanu un tiesvedības izbeigšanu tiks skatīts pēc Satversmes tiesas nolēmuma pasludināšanas (*sk. lietas materiālu 1. sēj. 144. lpp.*).

Ievērojot to, ka Satversmes tiesas nolēmuma spēkā stāšanās ir nepieciešams nosacījums tiesvedības atjaunošanai civillietā Nr. C30655811 un joprojām pastāv Satversmes tiesas likuma 19.¹ pantā noteiktie priekšnoteikumi tiesas pieteikuma iesniegšanai, Satversmes tiesai nav pamata lemt par tiesvedības izbeigšanu lietas daļā pēc Pieteikuma iesniedzējas prasījuma.

Līdz ar to lietas izskatīšana daļā pēc Pieteikuma iesniedzējas prasījuma ir turpināma.

18. Pieteikuma iesniedzēja lūdz Satversmes tiesu izvērtēt apstrīdētās normas atbilstību visam Satversmes 105. pantam. Satversmes tiesas praksē ir nostiprināta atziņa, ka gadījumos, kad tiek apstrīdēta tiesību normas atbilstība visam Satversmes 105. pantam, bet apstrīdētā norma neparedz īpašuma piespiedu

atsavināšanu, izvērtējama vienīgi šīs normas atbilstība Satversmes 105. panta pirmajiem trim teikumiem (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2011. gada 3. novembra sprieduma lietā Nr. 2011-05-01 15.1. punktu*).

Pieteikuma iesniedzēja uzskata, ka ierobežojums, kas liek jaunajam dzīvokļa īpašniekam atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus, aizskar tiesības uz netraucētu īpašuma lietošanu (*sk. pieteikumu lietas materiālu 1. sēj. 2. lpp.*). Pieteikuma iesniedzējas izskatāmās lietas faktiskie apstākļi ietilpst Satversmes 105. panta pirmo trīs teikumu tvērumā, un pieteikuma juridiskais pamatojums neskar jautājumus, kas attiecas uz īpašuma piespiedu atsavināšanu sabiedrības vajadzībām.

Līdz ar to Satversmes tiesa izvērtēs apstrīdētās normas atbilstību Satversmes 105. panta pirmajiem trim teikumiem.

19. Izskatot lietu, kas ierosināta pēc tiesas pieteikuma, Satversmes tiesai jāņem vērā Satversmes tiesas likuma prasības un situācija jāizvērtē tiktāl, ciktāl tas nepieciešams konkrētās civillietas izspiešanai. Vienlaikus Satversmes tiesai jāvērtē visu to personu situācija, kuras atrodas apstākļos, kas ir vienādi un salīdzināmi ar tiesas izskatāmās lietas apstākļiem. Analogiski gadījumiem, kad ar konstitucionālo sūdzību apstrīdētā norma attiecas uz plašu atšķirīgu situāciju kopumu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2009. gada 28. maija sprieduma lietā Nr. 2008-47-01 6. punktu un 2013. gada 28. marta sprieduma lietā Nr. 2012-15-01 9. punktu*), arī tiesas pieteikuma gadījumā, Satversmes tiesai jāprecizē, ciktāl tā izvērtēs apstrīdēto normu.

Dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieka maiņa var notikt uz dažādiem tiesiskiem pamatiem (likums, tiesisks darījums, tiesas spriedums). Ja īpašnieka maiņa notiek uz tiesiskā darījuma pamata, arī tad situācijas var būt atšķirīgas atkarībā no darījuma veida. Līdz ar to izskatāmajā lietā nepieciešams precizēt, kādā apjomā un attiecībā uz kurām personām ir izvērtējama apstrīdētās normas atbilstība Satversmei.

Pieteikuma iesniedzējas tiesvedībā esošajā lietā prasītāja ir ieguvusi īpašumā dzīvojamo māju nenotikušas piespiedu izsoles rezultātā saskaņā ar

Civilprocesa likuma 615. panta pirmo daļu. Proti, prasītāja kā kreditore izlietoja savas tiesības paturēt nekustamo īpašumu par piespiedu izsoles sākumcenu.

Piespiedu izsole ir Civilprocesa likumā regulētā piespiedu izpildes līdzekļa – piedziņas vēršanas uz parādnieka īpašumu – izpausme. Tiesu izpildītāja, parādnieka, piedzinēja un izsoles dalībnieku tiesības un pienākumi, kā arī piespiedu izsoles norise un sekas ir noteiktas Civilprocesa likuma E daļas četrpadsmitajā sadaļā „Piespiedu izpildes līdzekļu piemērošana”.

Piespiedu izsoles procesā persona var iegūt īpašumā dzīvojamo māju vai dzīvokli divos veidos: notikušas izsoles rezultātā un nenotikušas izsoles rezultātā. Pirmajā gadījumā persona nosola visaugstāko cenu, samaksā visu summu un tiesa lemj par izsoles akta apstiprināšanu un nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda. Otrajā gadījumā, kad izsole atzīta par nenotikušu, jo tajā nav ieradies neviens solītājs vai neviens no solītājiem nepārsola sākumcenu, kāds no kreditoriem vai parādnieka līdzīpašniekiem iegūst nekustamo īpašumu par nenotikušās izsoles sākumcenu un attiecīgi pēc pirkuma cenas samaksas tiesa lemj par izsoles akta apstiprināšanu un pārdotā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda.

Īpašuma tiesību ierobežojums varētu rasties gan personām, kas dzīvojamo māju vai dzīvokli ieguvušas notikušas izsoles rezultātā, gan personām, kas to ieguvušas nenotikušas izsoles rezultātā. Tāpēc, pēc Satversmes tiesas ieskata, apstākļi, kuros atrodas personas, kas piedalās piespiedu izsolē ar mērķi iegūt dzīvojamo māju vai dzīvokli un to iegūst, ir salīdzināmi ar apstākļiem, kuros atrodas kreditori vai parādnieka līdzīpašnieki, kas dzīvojamo māju vai dzīvokli iegūst pēc nenotikušas izsoles. Tādējādi apstrīdētās normas atbilstība Satversmes 105. pantam ir izvērtējama neatkarīgi no tā, vai piespiedu izsole, kuras rezultātā iegūta dzīvojamā māja vai dzīvoklis, ir atzīta par notikušu vai nenotikušu.

Līdz ar to lietā tiks vērtēta apstrīdētās normas konstitucionalitāte gadījumos, kad personas iegūst dzīvojamo māju vai dzīvokli piespiedu izsoles rezultātā.

20. Satversmes 105. panta pirmie trīs teikumi nosaka: „Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.”

Satversmes tiesas praksē nostiprināta atziņa, ka, noskaidrojot Satversmē ietverto cilvēktiesību normu saturu, ir jāņem vērā Latvijas starptautiskās saistības cilvēktiesību jomā. Tādējādi no Satversmes 105. panta izrietošās tiesības visupirms interpretējamas kopsakarā ar Konvencijas Pirmā protokola 1. pantu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2007. gada 26. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2006-38-03 10. punktu*).

Interpretējot Satversmes 105. pantu kopsakarā ar minēto Konvencijas normu, Satversmes tiesa ir secinājusi, ka arī Satversmes 105. pants paredz gan īpašuma tiesību netraucētu īstenošanu, gan arī valsts tiesības sabiedrības interesēs ierobežot īpašuma izmantošanu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002. gada 20. maija sprieduma lietā Nr. 2002-01-03 secinājumu daļu*). Īpašumam ir raksturīga sociālā funkcija, kuras mērķis ir panākt taisnīgu līdzsvaru starp sabiedrības interesēm un indivīda pamattiesībām (*sk., piemēram, Eiropas Cilvēktiesību tiesas [turpmāk – ECT] 2006. gada 19. jūnija sprieduma lietā „Hutten-Czapska v. Poland”, pieteikums Nr. 35014/97, 164. – 165. paragrāfu*).

Tādējādi, lai arī no Satversmes 105. panta izriet īpašnieka tiesības izmantot viņam piederošo īpašumu pēc saviem ieskatiem, kā arī gūt no tā labumu, šīs tiesības var tikt ierobežotas sabiedrības interesēs.

21. Satversmes tiesa ir norādījusi, ka gadījumos, kad īpašnieks nevar savu lietu brīvi lietot, gūstot no tās iespējamus labumus, viņa īpašuma tiesības ir ierobežotas (*sk. Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2005-16-01 10. punktu*).

Apstrīdētā norma ir likumā noteikts izņēmums no Civillikuma 2174. pantā nostiprinātā vispārējā principa, saskaņā ar kuru īres priekšmeta atsavināšanas gadījumā tā ieguvējam jāievēro īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā. Tādējādi tā ietekmē dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieka tiesības netraucēti īstenot savas īpašuma tiesības. Proti, iegūstot īpašumā

dzīvojamo māju vai dzīvokli piespiedu izsoles rezultātā, jaunajam īpašniekam ir jārēķinās ar to, ka īpašums var būt apgrūtināts ar īres tiesībām, kuras nevarēs vienpusēji izbeigt.

Tātad apstrīdētā norma ierobežo to personu īpašuma tiesības, kuras ieguvušas dzīvojamo māju vai dzīvokli piespiedu izsoles rezultātā.

22. Satversmes tiesas spriedumos ir nostiprināta atziņa, ka tiesības uz īpašumu demokrātiskā un tiesiskā valstī nav absolūtas un tās var ierobežot (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2005-16-01 12. punktu*).

Īpašuma tiesību jomā likumdevējam ir plaša rīcības brīvība. ECT ir secinājusi, ka „valstij ir tiesības pieņemt likumus, ko tā uzskata par nepieciešamiem, lai kontrolētu īpašuma izmantošanu saskaņā ar vispārējām interesēm. Šādi likumi ir īpaši vajadzīgi, tāpēc tie ir plaši izplatīti mājokļu jomā, kura mūsdienu sabiedrībā ir nozīmīga sociālās un ekonomiskās politikas sastāvdaļa. Lai šādu politiku īstenotu, likumdevējam nepieciešama plaša izvērtēšanas brīvība gan attiecībā uz sabiedrību interesējošu kontroles mehānismu noteikšanu, gan arī uz detalizētu noteikumu izstrādi, lai minētos pasākumus realizētu” (*sk., piemēram, ECT 1995. gada 28. septembra sprieduma lietā „Scollo v. Italy”, pieteikums Nr. 19133/91, 28. paragrāfu*).

Civiltiesībās attiecībā uz īres līguma spēku pirkuma gadījumā ir pazīstami divi principi: „pirkums lauž īri” un „pirkums nelauž īri”. Tādējādi likumdevējam ir rīcības brīvība normatīvajos aktos nostiprināt vienu vai otru principu, kā arī noteikt tiesību aizsardzības līdzekļus, kas mazinās konkrētā principa negatīvo ietekmi uz tiesību subjektiem. Par to liecina arī citu Eiropas valstu prakse šajā jautājumā. Piemēram, Austrijā, Dānijā, Grieķijā, Igaunijā, Maltā, Nīderlandē, Norvēģijā, Polijā, Portugālē, Slovākijā, Slovēnijā, Šveicē, Ungārijā, Francijā, Beļģijā, Čehijā un Vācijā īres līgumi ir saistoši jaunajam īpašniekam. Savukārt īres līgums nav saistošs jaunajam īpašniekam Anglijā, Zviedrijā, Itālijā, Skotijā un Lietuvā (*sk. Dr. iur. J. Rozenfelda viedokli lietas materiālu 1. sēj. 50. lpp.*).

Katrs no šiem principiem var radīt personu pamattiesību ierobežojumus, vienā gadījumā – īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojumu, bet otrā – īrnieka tiesību uz mājokļa neaizskaramību ierobežojumu. Tomēr neviens no šiem principiem *per se* tamdēļ nevar tikt uzskatīts par neatbilstošu Satversmei. Dzīvojamo telpu īres tiesiskajās attiecībās likumdevēja uzdevums ir līdzsvarot viena vai otra principa negatīvo ietekmi uz tiesību subjektiem, proti, panākt samērīgu līdzsvaru starp visām personām, kuras skar attiecīgais regulējums.

Likumdevējs, ietverot apstrīdētajā normā principu „pirkums nelauž īri”, ir izmantojis savu rīcības brīvību. Satversmes tiesa neaizstāj likumdevēju tā rīcības brīvības situācijās, bet vērtē tikai spēkā esošā regulējuma atbilstību un tikai ierosinātās lietas apjomā. Tādējādi izskatāmajā lietā ir jāpārbauda, vai: 1) dzīvojamās mājas vai dzīvokļa īpašnieka pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu; 2) vai ierobežojumam ir leģitīms mērķis; 3) vai ierobežojums ir samērīgs (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002. gada 20. maija sprieduma lietā Nr. 2002-01-03 secinājumu daļu*).

23. No apstrīdētās normas izrietošais pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar Īres likumu. Lietā nav strīda par to, ka apstrīdētā norma pieņemta un izsludināta pienācīgā procesuālā kārtībā. Arī Satversmes tiesas rīcībā nav informācijas, kas dotu pamatu apšaubīt apstrīdētās normas pieņemšanas procesu.

Tādējādi apstrīdētajā normā ietvertais pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu un izsludinātu likumu.

24. Ikviena pamattiesību ierobežojuma pamatā ir jābūt apstākļiem un argumentiem, kādēļ tas vajadzīgs, proti, ierobežojumam jābūt noteiktam svarīgu interešu – leģitīma mērķa – labad (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2005. gada 22. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-19-01 9. punktu*).

24.1. Lietā ir izteikti atšķirīgi viedokļi par apstrīdētajā normā ietvertā ierobežojuma leģitīmo mērķi. Ir pausts viedoklis, ka ierobežojuma leģitīmais mērķis ir dzīvojamo telpu īrnieku interešu aizsardzība namu denacionalizācijas kontekstā un tas, iespējams, zaudējis savu aktualitāti. Ir pausts arī pretējs

viedoklis, proti, ka ierobežojuma leģitīmais mērķis ir aizsargāt visu dzīvojamo telpu īrnieku tiesības. Lai noskaidrotu, kāds ir apstrīdētajā normā ietvertā ierobežojuma leģitīmais mērķis, nepieciešams aplūkot apstrīdētās normas rašanās vēsturisko kontekstu.

Starpkaru periodā dzīvojamo telpu īrnieku un īpašnieku attiecības Latvijā regulēja vairāki normatīvie akti. Laikā no 1924. gada 16. jūnija līdz 1934. gada 6. septembrim Likuma par telpu īri 27. pants noteica: „Namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pāriet agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi.” Laikā no 1934. gada 7. septembra līdz 1939. gada 25. novembrim minētā norma bija izteikta redakcijā, saskaņā ar kuru jaunajam īpašniekam bija saistoši tikai zemesgrāmatā nostiprinātie dzīvojamās telpas īres līgumi. 1938. gada 1. janvārī stājās spēkā Civillikums un attiecīgi tā 2112. panta piezīme par to, ka sevišķi noteikumi par izīrējamām telpām atrodas Likumā par telpu īri. Savukārt ar 1939. gada 25. novembra grozījumiem Likumā par telpu īri atkārtoti ieviests princips „pirkums nelauž īri”. Līdz ar to apstrīdētajā normā ir pārņemts arī pirmskara Latvijas regulējums.

1992. gada 22. decembrī Augstākā padome pieņēma likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”. Minētā likuma 8. pantā noteikts, ka Civillikuma 2112. panta piezīmē norādītajos gadījumos piemērojami noteikumi, kas paredzēti Latvijas Republikas likumos. Tādējādi likumdevēja nolūks bija noteikt, ka „jāpielieto vēl citi likumi” (*sk. Augstākās padomes 1992. gada 24. novembra vakara sēdes stenogrammu, http://saeima.lv/steno/AP_steno/1992/st_921124v.htm, aplūkota 09.06.2014.*).

Apstrīdētā norma pieņemta 1993. gada 16. februārī un analizējama kopsakarā ar citām Īres likuma normām un Civillikumu. Atbilstoši Īres likuma 1. pantam šis likums reglamentē dzīvojamo telpu izīrēšanas nosacījumus neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamās telpas, un tiesiskās attiecības, kas veidojas starp izīrētāju un īrnieku. Arī juridiskajā literatūrā izteikts viedoklis, ka ar apstrīdēto normu konsekventi tiek atzīts, ka dzīvojamās telpas īres līgums paliek spēkā pilnā apjomā attiecībā uz dzīvojamās mājas vai dzīvokļa jauno

īpašnieku neatkarīgi no tā, vai īpašuma tiesības īpašniekam atjaunotas saskaņā ar 1991. gada 30. oktobra likumiem „Par namīpašumu denacionalizāciju Latvijas Republikā” un „Par namīpašumu atdošanu bijušajiem īpašniekiem” vai arī māja (dzīvoklis) īpašumā iegūta darījuma rezultātā (*sk.: Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem. Ceturtais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008, 48. – 49. lpp.*). Līdz ar to apstrīdētā norma regulē dzīvojamo telpu īrnieku un īpašnieku tiesiskās attiecības neatkarīgi no tā, kā īpašumā ir dzīvojamās telpas.

Atbilstoši Satversmes 116. pantam pamattiesības var ierobežot likumā paredzētajos gadījumos, lai aizsargātu citu cilvēku tiesības, demokrātisko valsts iekārtu, sabiedrības drošību, labklājību un tikumību. Apstrīdētajā normā ietvertais regulējums aizsargā citu cilvēku tiesības, proti, visu dzīvojamo telpu īrnieku tiesības uz netraucētu dzīvojamās telpas lietošanu.

24.2. Pieteikuma iesniedzēja pauž viedokli, ka Īres likums atzīstams par pagaidu likumu un tādēļ apstrīdētajā normā ietvertā pamattiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis šobrīd esot zudis (*sk. lietas materiālu 1. sēj. 3. lpp.*).

Likumdevējs ir tiesīgs atbilstoši konkrētiem apstākļiem noteikt visam likumam vai kādai noteiktai tā daļai pastāvīgu vai pagaidu raksturu, proti, noteikt terminētu spēkā esamības laiku. Nosakot terminētu spēkā esamības laiku, likumdevējam tiesību normas jāformulē tā, lai to adresātam būtu iespējams saprast, ka tiesību normām ir pagaidu raksturs. Parasti šāda normatīvā akta darbības termiņu norāda jau to pieņemot.

Ne ar Īres likumu, ne ar Augstākās padomes 1993. gada 16. februāra lēmumu „Par Latvijas Republikas likuma „Par dzīvojamo telpu īri” spēkā stāšanās kārtību” likumdevējs nav noteicis Īres likuma vai kādas tā daļas darbības termiņu. Arī vairākkārt izdarot grozījumus Īres likumā, tam nav noteikts pagaidu raksturs. Līdz ar to nav pamatots Pieteikuma iesniedzējas apgalvojums, ka Īres likums esot pagaidu normatīvais akts.

Tādējādi apstrīdētajā normā ietvertajam ierobežojumam joprojām ir leģitīms mērķis – citu cilvēku, proti, dzīvojamo telpu īrnieku tiesību aizsardzība.

25. No Pieteikuma iesniedzējas argumentiem un pieaicināto personu viedokļiem secināms, ka izskatāmajā lietā strīds galvenokārt ir par to, vai personu tiesību ierobežojums atbilst samērīguma principam. Lai pārbaudītu ierobežojuma atbilstību samērīguma principam, nepieciešams noskaidrot: 1) vai likumdevēja lietotie līdzekļi ir piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai, t.i., vai ar apstrīdēto normu var sasniegt ierobežojuma leģitīmo mērķi; 2) vai šāda rīcība ir nepieciešama, t.i., vai mērķi nevar sasniegt ar citiem, personas tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežojošiem līdzekļiem; 3) vai likumdevēja rīcība ir atbilstoša, t.i., vai labums, ko iegūst sabiedrība, ir lielāks par personas tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu.

Ja tiek atzīts, ka tiesību normā noteiktais ierobežojums neatbilst kaut vienam no šiem kritērijiem, tad ierobežojums neatbilst arī samērīguma principam un ir prettiesisks (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002. gada 19. marta sprieduma lietā Nr. 2001-12-01 secinājumu daļas 3.1. punktu*).

26. Lai izvērtētu ierobežojuma atbilstību samērīguma principam, visupirms jānoskaidro, kāda ir izsoles institūta būtība un tiesiskās sekas.

Izsole ir procedūra, kas vērsta uz to, lai, piesaistot iespējami vairāk pircēju, iegūtu izdevīgāko cenu par kādu lietu. Izsole ir uzskatāma par priekšlikumu jeb piedāvājumu dot ofertes par konkrētu lietu (*sk., piemēram: Čakste K. Civiltiesības. Lekcijas. Raksti. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2011, 166. lpp.*). Tādējādi izsoles kā procedūras ietvaros tiek noslēgts līgums. Visbiežāk izsoles ceļā tiek noslēgti pirkuma līgumi, taču atbilstoši Civillikuma 2073. panta piezīmei izsoles var rīkot arī nomas, īres, darba un piegādes līgumu noslēgšanai.

Izolē noslēgtā pirkuma līguma sekas atšķiras no vispārējā kārtībā noslēgtā pirkuma sekām. Pirkums izolē ir sava veida riska līgums Civillikuma 1597. panta izpratnē. Par riskantiem tiek uzskatīti tādi līgumi, kuros pircējam jāizlemj: pirkt lietu, kāda tā ir, vai atturēties. Piekrītot iegādāties lietu izolē, proti, iegādājoties lietu, „kāda tā ir”, ieguvējam jāreķinās ar to, ka pirkumam

izsolē nav piemērojami Civillikuma noteikumi par pārmērīgu zaudējumu un ir ierobežota atsavinātāja atbildība par lietas trūkumiem (*sk., piemēram: Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 285. lpp.*).

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.

Līdz ar to izskatāmajā lietā ierobežojuma atbilstība samērīguma principam izvērtējama, ievērojot pirkumam izsolē raksturīgos riska elementus.

27. Kā secināts iepriekš, apstrīdētā norma aizsargā visu dzīvojamo telpu īrnieku tiesības uz netraucētu dzīvojamās telpas lietošanu. Šīs tiesības neietekmē dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas fakts, un uz tām saskaņā ar Civillikuma 2112. panta piezīmi nav attiecināmas Civillikuma normas. Tiesību literatūrā ir izteikts viedoklis, ka izīrētājs nodod īrniekam daļu no savas brīvības lietot lietu un tādēļ izīrētājs šo brīvības daļu vairs nevar nodot citām personām (*sk.: Luig K. Kauf bricht nicht Miete. In: Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte. 2. Aufl. Schmidt: Berlin, 2012, Sp. 1679 – 1680*). Proti, neviens nevar nodot otram vairāk, nekā pašam piemīt (*sk.: Jüttner B. Zur Geschichte des Grundsatzes „Kauf bricht nicht Miete“. Düsseldorf: Tritsch, 1960, S. 48*). Arī tiesu praksē apstrīdētā norma tiek piemērota tādējādi, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi (*sk., piemēram, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2007. gada 23. maija spriedumu lietā Nr. SKC – 441*).

Civilprocesa likumā nav paredzētas atkāpes no apstrīdētās normas arī piespiedu izsoles gadījumā. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 601. panta trešo daļu to līgumu spēks, kurus parādnieks noslēdzis, pirms zemesgrāmatā ierakstīta piedziņas atzīme, attiecībā uz līguma pusēm un uz nekustamā īpašuma pircēju izsolē nosakāms saskaņā ar Civillikumu. Ievērojot Civillikuma 2112. panta piezīmi, pirms piedziņas atzīmes ierakstīšanas zemesgrāmatā noslēgta dzīvojamās telpas īres līguma spēks nosakāms saskaņā ar Īres likumu. No

pieaicinātās personas – Tiesu izpildītāju padomes – viedokļa secināms, ka zvērināts tiesu izpildītājs nav tiesīgs ievest valdījumā īpašuma ieguvēju, ja dzīvojamā telpa ir izīrēta citai personai (*sk. Tiesu izpildītāju padomes viedokli lietas materiālu 1. sēj. 151. lpp.*).

Satversmes tiesa pievienojas Saeimas viedoklim, ka apstrīdētās normas atzīšana par Satversmei neatbilstošu pati par sevi neļautu jaunajam dzīvojamās telpas īpašniekam brīvi izbeigt iepriekšējā īpašnieka noslēgto īres līgumu (*sk. Saeimas atbildes rakstu lietas materiālu 1. sēj. 20. lpp.*). Īres likuma 8. panta otrais teikums noteic, ka īres līgumus var grozīt tikai šajā likumā noteiktajā kārtībā. Īres likuma IX nodaļa izsmeļoši regulē dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas pamatus. Īpašnieka maiņas fakts Īres likuma izpratnē nevar būt par dzīvojamās telpas īres līguma izbeigšanas pamatu. Tādējādi apstrīdētā norma aizsargā ikviena īrnieka tiesības uz netraucētu dzīvojamās telpas lietošanu.

Līdz ar to likumdevēja lietotie līdzekļi ir piemēroti legītimā mērķa sasniegšanai.

28. Izvērtējot likumdevēja rīcības nepieciešamību, jākonstatē, vai ierobežojuma legītimo mērķi nevar sasniegt ar citiem, personas tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežojošiem līdzekļiem (*sk. Satversmes tiesas 2005. gada 13. maija sprieduma lietā Nr. 2004-18-0106 secinājumu daļas 19. punktu*).

28.1. Noskaidrojot, vai likumdevēja rīcībā bija mazāk ierobežojoši līdzekļi, Satversmes tiesai jāizvērtē, vai likumdevējs ir apsvēris apstrīdētās normas alternatīvas (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2009. gada 26. novembra sprieduma lietā Nr. 2009-08-01 21. punktu un 2009. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. 2009-43-01 30.2. punktu*).

Pieteikuma iesniedzēja pauž viedokli, ka, pieņemot apstrīdēto normu, likumdevējs neesot vērtējis alternatīvus līdzekļus, kas līdzsvarotu īrnieku un īpašnieku intereses (*sk. pieteikumu lietas materiālu 1. sēj. 4. lpp.*). Vienlaikus, atsaucoties uz Augstākās padomes 1992. gada 24. novembra vakara sēdes

stenogrammu, tā norāda, ka Augstākās padomes deputāti spējuši rast tiesisku kompromisu (*sk. pieteikumu lietas materiālu 1. sēj. 3. lpp.*).

Pieņemot normatīvos aktus, likumdevējam ir jānodrošina process, kura ietvaros var tikt apspriesti arī priekšlikumi, tajā skaitā alternatīvi priekšlikumi. Atbilstoši Augstākās padomes 1990. gada 19. jūnija lēmumam „Par likumprojektu izskatīšanas kārtību” likumprojektu apspriešanas process Augstākajā padomē paredzēja iespējas iesniegt priekšlikumus. Īres likums ir apspriests trijos lasījumos: 1992. gada 24. novembrī, 1993. gada 12. janvārī, 1993. gada 9. februārī un 16. februārī (*sk. attiecīgo sēžu stenogrammas lietas materiālu 1. sēj. 159. – 207. lpp. un 2. sēj. 1. – 2. lpp.*). Apstrīdētā norma tās pašreizējā redakcijā pieņemta jau Īres likuma projekta pirmajā lasījumā, un ar to atjaunots normatīvais regulējums, kas Latvijā bija spēkā 1940. gada 17. jūnijā. Alternatīvu apspriešanu un izvērtēšanu nodrošina visupirms iespēja iesniegt priekšlikumus likumprojekta otrajam un trešajam lasījumam. Ne otrajam, ne trešajam lasījumam deputātu priekšlikumi par apstrīdēto normu netika iesniegti. Kā atzinusi ECT, alternatīvu risinājumu iespējamā eksistence pati par sevi nepadara izvērtējamo normu par tiesiski nepamatotu (*sk. ECT 1989. gada 19. decembra sprieduma lietā „Mellacher and Others v. Austria”, pieteikumi Nr. 0522/83, 11011/84, 11070/84, 53. paragrāfu*). Tomēr jāievēro princips, ka ir jāizvērtē pamattiesību ierobežojuma pamatotība un, ja nepieciešams, jāapsver, vai nepastāv alternatīvi līdzekļi, kas ļautu sasniegt leģitīmo mērķi, pamattiesības ierobežojot mazākā mērā.

Vairākkārt izdarot grozījumus Īres likumā, Saeimā deputāti nav iesnieguši alternatīvus priekšlikumus attiecībā uz apstrīdēto normu. Tomēr likumdevējs ir apsvēris apstrīdētās normas alternatīvas. Piemēram, 2010. gadā Ministru kabinets bija iesniedzis Saeimai likumprojektu par apstrīdētās normas izteikšanu citā redakcijā un to vērtējusi Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija (*sk. Saeimas likumdošanas datubāzi, pieejama: <http://www.saeima.lv/lv/likumdosana/likumdosanas-datu-baze>, aplūkota 09.06.2014.*). Turklāt Saeima ir informējusi Satversmes tiesu, ka minētā komisija uzdevusi Ekonomikas ministrijai un Tieslietu ministrijai izstrādāt jaunu

dzīvojamo telpu īres tiesiskās attiecības regulējošu likumprojektu (*sk. Saeimas atbildes rakstu lietas materiālu 1. sēj. 21. lpp.*).

Līdz ar to likumdevējs ir rūpējies par apstrīdētajā normā ietvertā pamattiesību ierobežojuma pamatotības izvērtēšanu.

28.2. Pieteikuma iesniedzēja uzskata, ka par saudzējošāku līdzekli ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai būtu atzīstams tāds regulējums, saskaņā ar kuru jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi tikai tad, ja tie ierakstīti zemesgrāmatā. Tādējādi būtībā tiek pausts uzskats, ka pieejamība publiski ticamai informācijai par noslēgtajiem dzīvojamās telpas īres līgumiem, lai tie būtu saistoši jaunajam dzīvojamās telpas īpašniekam, ir līdzeklis, kas mazāk aizskartu īpašnieku tiesības.

Satversmes tiesa atzinusi, ka saudzējošāks līdzeklis ir nevis jebkurš cits, bet tikai tāds līdzeklis, ar kuru leģitīmo mērķi var sasniegt vismaz tādā pašā kvalitātē (*sk. Satversmes tiesas 2005. gada 13. maija sprieduma lietā Nr. 2004-18-0106 secinājumu daļas 19. punktu*). Turklāt Satversmes tiesas uzdevums nav aizstāt izraudzīto risinājumu ar pieteikuma iesniedzējam vēlamu alternatīvu (*sk. Satversmes tiesas 2013. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2012-12-01 14.2.4. punktu*). Satversmes tiesas kompetencē neietilpst iespējamo alternatīvu radīšana likumdevēja vietā.

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 (*sk. Satversmes tiesas 2012. gada 7. jūnija sprieduma lietā Nr. 2011-19-01 13.3. punktu*). Dzīvojamās telpas īres līguma nostiprināšana zemesgrāmatā un nepieciešamības gadījumā tā dzēšana ir atkarīga no abu līguma pušu gribas. Proti, ja īrnieks vēlas nostiprināt īres līgumu zemesgrāmatā vai to dzēst, viņam tomēr nepieciešama arī īpašnieka piekrišana un līdzdarbošanās šajā procesā, un otrādi. Turklāt saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 106. pantu par zemesgrāmatu veiktajām darbībām maksājama valsts un kancelejas nodeva. Savukārt atbilstoši

Zemesgrāmatu likuma 60. pantam personu paraksti uz nostiprinājuma lūgumiem jāapliecina pie notāra vai bāriņtiesā. Par šādu apliecinājumu attiecīgi jāsamaksā valsts nodeva un jāveic citi maksājumi.

Vienīgi zemesgrāmatā nostiprinātu dzīvojamo telpu īres līgumu atzīšana par saistošiem jaunajam īpašniekam varētu radīt tiesiski mazāk aizsargātu īrnieku grupu. Mazāk aizsargāti varētu būt īrnieki, kuri nespēs panākt vienošanos ar izīrētāju par īres līguma koroborāciju, kā arī tādi īrnieki, kuru ienākumi ir nepietiekami reģistrācijas izmaksu segšanai. Tādējādi saistoša spēka piešķiršana tikai zemesgrāmatā nostiprinātiem dzīvojamo telpu īres līgumiem, ja vien netiks noteikti papildu līdzekļi īrnieku tiesību aizsardzībai, tomēr neļaus sasniegt pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi vismaz tādā pašā kvalitātē.

Līdz ar to Pieteikuma iesniedzējas norādīto līdzekli nevar atzīt par tādu, ar kuru leģitīmais mērķis būtu sasniedzams tādā pašā kvalitātē.

28.3. Vairākas pieaicinātās personas ir paudušas viedokli, ka saudzējošāks līdzeklis varētu būt informācijas par dzīvojamās telpas īres līgumiem pieejamība citā publiski ticamā reģistrā, piemēram, katras pašvaldības uzturētā īres līgumu reģistrā. Dzīvojamās telpas īres līgumu reģistrācijai pašvaldības uzturētā reģistrā varētu noteikt vienkāršāku kārtību salīdzinājumā ar prasībām, kas noteiktas īres līgumu nostiprināšanai zemesgrāmatā (*sk., piemēram, lietas materiālu 1. sēj. 63., 157. lpp.*). Attiecīgi tikai šādiem dzīvojamās telpas īres līgumiem būtu piešķirams saistošs spēks attiecībā uz jauno īpašnieku.

Jauna publiski ticama reģistra izveide un tā darbības pamatprincipu noteikšana ir likumdevēja tiesībpolitiska izšķiršanās, kas prasa papildu finanšu resursus. Nosakot publiski ticama reģistra izveides un darbības tiesisko ietvaru, likumdevējam ir jā rūpējas arī par to, lai tiktu līdzsvarotas dzīvojamo telpu īpašnieku un īrnieku tiesības. Kamēr likumdevējs nav noteicis šāda reģistra izveides un darbības tiesisko ietvaru, nav iespējams vērtēt, vai līdztekus zemesgrāmatai pastāvošs publiski ticams reģistrs būtu uzskatāms par līdzekli, kas pamattiesības ierobežos mazākā mērā. Tādējādi informācijas par dzīvojamās

telpas īres līgumiem pieejamība citā publiski ticamā reģistrā izskatāmās lietas ietvaros nav uzskatāma par saudzējošāku pamattiesību ierobežošanas līdzekli.

Līdz ar to nav konstatēti saudzējošāki līdzekļi, ar kuriem ierobežojuma leģitīmo mērķi varētu sasniegt vismaz tādā pašā kvalitātē.

29. Visbeidzot Satversmes tiesai jāizvērtē, vai likumdevēja rīcība ir atbilstoša, proti, vai labums, ko sabiedrība iegūst ar īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojumu, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu.

Apstrīdētā norma ierobežo dzīvojamās mājas vai dzīvokļa ieguvēja īpašuma tiesības iepretim dzīvojamās telpas īrnieka tiesībām. Līdz ar to Satversmes tiesai ir jāpārbauda, vai ar apstrīdēto normu ir panākts taisnīgs līdzsvars starp dzīvojamās mājas vai dzīvokļa ieguvēja tiesībām un dzīvojamo telpu īrnieka tiesībām.

29.1. 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. Tas nozīmē, ka indivīdam ir tiesības uz savu privāto telpu, tiesības dzīvot pēc sava prāta, iespējami minimāli ciešot no valsts vai citu personu iejaukšanās (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2005. gada 26. janvāra sprieduma lietā Nr. 2004-17-01 10. punktu*). Mājokļa zaudējums ir viens no nopietnākajiem mājokļa neaizskaramības tiesību apdraudējumiem (*sk., piemēram, ECT 2009. gada 22. oktobra sprieduma lietā „Paulić v. Croatia”, pieteikums Nr. 3572/06, 43. paragrāfu un 2012. gada 18. decembra sprieduma lietā „Buckland v. the United Kingdom”, pieteikums Nr. 40060/08, 65. paragrāfu*).

ECT ir atzinusi, ka, 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 vērību, vajadzēja par tiem uzzināt (*sk., piemēram, ECT 2011. gada 29. marta sprieduma lietā „Potomska and Potomski v. Poland”, pieteikums Nr. 33949/05, 67. paragrāfu*). Saeima atbildes

rakstā pamatoti norāda, ka apstrīdētā norma uzliek skaidru pienākumu, kas zināms arī nākamajiem īpašniekiem (*sk. Saeimas atbildes rakstu lietas materiālu 1. sēj. 20. lpp.*), proti, pienākumu ņemt vērā un atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus. Tādējādi 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.

Tātad sabiedrība ar apstrīdēto normu iegūst tiesisko kārtību, kas ir svarīga demokrātiskas valsts un sabiedrības funkcionēšanai. Tiesiskā kārtība tiek nodrošināta, garantējot ikvienam īrniekam netraucētu dzīvojamās telpas lietošanu un aizsargājot īrniekus no nepamatotas iejaukšanās to privātajā dzīvē.

29.2. Vairākas pieaicinātās personas norādījušas uz apstrīdētās normas iespējamo ļaunprātīgu izmantošanu. Tomēr tiesību normas iespējama ļaunprātīga izmantošana pati par sevi nedod pamatu uzskatīt, ka šī norma neatbilst Satversmei. Nedz valsts, nedz privātpersona nevar būt pilnīgi pasargāta no tiesību normu ļaunprātīgas izmantošanas vai izmantošanas pretēji to mērķim. Likumdevēja uzdevums ir paredzēt mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai šādos gadījumos. Savukārt izpildvarai un tiesu varai šie mehānismi jāpiemēro, lai nodrošinātu sabiedrības interešu aizsardzību.

Satversmes tiesa piekrīt Ekonomikas ministrijas viedoklim, ka pašlaik īpašuma ieguvējam ir līdzekļi savu tiesību aizsardzībai (*sk. Ekonomikas ministrijas viedokli lietas materiālu 1. sēj. 116. lpp.*). Ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts, lai kavētu jaunā īpašnieka ievešanu valdījumā un iepriekšējais īpašnieks varētu turpināt dzīvokļa lietošanu, īpašuma ieguvējam ir tiesības celt prasību par šāda līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Satversmes tiesa nepiekrīt Pieteikuma iesniedzējas apgalvojumam, ka piespiedu izsoles dalībniekam nav iespēju uzzināt par iepriekšējā īpašnieka noslēgtajiem dzīvojamās telpas īres līgumiem. Šeit ir jānošķir gadījumi, kad īpašumu iegūst persona, kas nosolījusi augstāko cenu, un gadījumi, kad kreditors patur īpašumu nenotikušas piespiedu izsoles rezultātā.

Personai, kas vēlas iegādāties īpašumu piespiedu izsolē, ir iespēja iegūt informāciju par īpašuma apgrūtinājumiem no tiesu izpildītāja. Saskaņā ar

Civilprocesa likuma 601. panta ceturto daļu parādniekam ir pienākums paziņot tiesu izpildītājam par nekustamā īpašuma faktisko valdītāju un pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem nomas, īres un citiem apgrūtinājošiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas un vienlaikus uzrādot to oriģinālus. Tādējādi informācijai par īres līgumiem ir jābūt tiesu izpildītāja rīcībā.

Praksē var būt gadījumi, kad parādnieki nesniedz tiesu izpildītājam likumā noteikto informāciju. Tiesu izpildītāju padome šajā sakarā norāda, ka apstrīdētās normas dēļ sašaurinās to personu loks, kuras piedalās piespiedu izsolēs, un rezultātā samazinās atgūto parādu apjoms (*sk. Tiesu izpildītāju padomes viedokli lietas materiālu 1. sēj. 153. lpp.*). Taču tiesu izpildītājam ir arī citas iespējas iegūt informāciju par īpašumu, uz kuru vērsta piedziņa, un tādā veidā sekmēt piespiedu izsoles dalībnieku informētību par atsavināmā īpašuma apgrūtinājumiem. Piemēram, tiesu izpildītājs var pieprasīt no valsts vai pašvaldības informāciju par personām, kas ir deklarētas konkrētajā nekustamajā īpašumā. Iegūtā informācija var norādīt uz nekustamā īpašuma apgrūtinājumu esamību.

Tādējādi nav pamatots Pieteikuma iesniedzēja apgalvojums, ka piespiedu izsoles dalībniekam vispār nav iespēju iegūt informāciju par atsavināmā īpašuma apgrūtinājumiem. Ja šāda informācija nav pieejama, persona var nepirkt konkrēto nekustamo īpašumu. Ja persona tomēr šādu īpašumu nopērk un tai ir šaubas par iepriekšējā īpašnieka noslēgto īres līgumu tiesiskumu, tā var celt attiecīgu prasību tiesā. Proti, ieguvēja īpašuma tiesību ierobežojums ir novēršams, pašam ieguvējam izrādot saprātīgu vērību atsavinājuma darījuma slēgšanas laikā.

Citāda situācija rodas tad, ja nekustamo īpašumu nenotikušas piespiedu izsoles gadījumā iegūst kreditors (*sk. pieteikumu lietas materiālu 1. sēj. 2. lpp.*). Parasti kreditoram jau pirms aizdevuma vai hipotēkas līguma noslēgšanas ir iespēja iegūt vispusīgu informāciju par nekustamo īpašumu. Turklāt, izsniedzot aizdevumu, līgumā var iekļaut kreditora tiesību aizsardzības noteikumus, piemēram, parādnieka apliecinājumus par iekļātā īpašuma apgrūtinājumu neesamību, kā arī pienākumu saskaņot jebkuru darījumu slēgšanu attiecībā šo īpašumu. Tādējādi kreditoriem vēl pirms piedziņas vēršanas uz nekustamo

īpašumu ir iespējas iegūt informāciju par īpašuma apgrūtinājumiem un aizsargāties pret tiem.

Ievērojot minēto, secināms, ka likumdevējs ir paredzējis mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai pret apstrīdētās normas ļaunprātīgu izmantošanu. Tādējādi nav pamata atzīt, ka apstrīdētās normas ļaunprātīgas izmantošanas iespējamība kā tāda nozīmē apstrīdētās normas neatbilstību Satversmei.

Līdz ar to labums, ko sabiedrība iegūst ar apstrīdēto normu, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu. Tādējādi apstrīdētā norma atbilst samērīguma principam un nav pretrunā ar Satversmes 105. pantā noteiktajām personas tiesībām uz īpašumu.

Nolēmumu daļa

Pamatojoties uz Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 6. punktu, kā arī 30. – 32. pantu, Satversmes tiesa

n o s p r i e d a :

1. Izbeigt tiesvedību lietā daļā par Didža Kalniņa prasījumu (pieteikums Nr. 230/2013).

2. Atzīt likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 8. panta pirmo teikumu par atbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam.

Spridums ir galīgs un nepārsūdzams.

Spridums stājas spēkā tā publicēšanas dienā.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs

Aldis Laviņš