

DZĪVOJAMĀS TELPAS ĪRES LĪGUMA TERMIŅŠ

TERM OF THE RESIDENTIAL TENANCY AGREEMENT

Jānis Lapsa,¹ *Mg. iur.*

Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes lektora p. i.,
zvērētais advokāts

Summary

Residential tenancy agreement must be signed for a certain period of time, and the law does not prevent agreeing on the extension of the contract.

The terms of the rental agreement must comply with the existing practice in civil law circulation and they cannot be excessively short or long.

At the end of the transition period from open-ended rental agreements to fixed-term rental agreements, amendments to the law should be considered, as is the case elsewhere in foreign countries, allowing open-ended rental agreements with the right of unilateral withdrawal by either party within a reasonable period of time. Thus, the private autonomy of individuals to choose to enter into open-term residential rental agreements would not be restricted.

It is necessary to make amendments to the Transitional Provisions of the Law, setting a single end date (December 31, 2036 or another date chosen by the legislator) for the transition of open-ended rental agreements to fixed-term rental agreements.

Atslēgvārdi: īres līgums, termiņš, pagarināšana

Keywords: lease agreement, term, extension

Referāta (raksta) mērķis ir sniegt ieskatu jautājumā par dzīvojamās telpas īres līguma termiņu, salīdzinot ar iepriekšējo regulējumu un ārvalstu regulējumu, izvirzīt problēmjautājumus un sniegt priekšlikumus iespējamiem normatīvo aktu grozījumiem.

2021. gada 1. maijā spēkā stājās ilgi gaidītais Dzīvojamo telpu īres likums² (turpmāk tekstā – Likums), kas aizstāja 1993. gadā pieņemto likumu “Par dzīvojamo telpu īri”.³

Iepriekšējā likumā bija paredzēti gan terminēti, gan beztermiņa īres līgumi, bet, pieņemot Likumu, notika izšķiršanās, atsakoties no beztermiņa īres līgumiem. Izšķiršanās pamatā bija apstākļi, ka beztermiņa īres līgumi bija teju bezgalīgi (ņemot vērā arī ģimenes locekļu tiesības pārslēgt līgumu īrnieka nāves gadījumā ar tādiem pašiem

¹ Likumprojekta “Dzīvojamo telpu īres likums” izstrādes darba grupas dalībnieks; Tieslietu ministrijas Civilprocesa likuma grozījumu pastāvīgās darba grupas dalībnieks.

² Dzīvojamo telpu īres likums: LV likums. Latvijas Vēstnesis, 2021, Nr. 65A.

³ Likums “Par dzīvojamo telpu īri”: LV likums. Latvijas Republikas Saeimas un Ministru Kabineta Ziņotājs, 1993, Nr. 7.

noteikumiem, ieskaitot termiņu) un no tiem izīrētājs nekādi nevarēja atteikties, kas savukārt bija pretēji Civillikuma⁴ 2166. panta⁵ noteikumiem, ka nekustamā īpašuma īres līgumu, kurš slēgts uz nenoteiktu laiku, var uzteikt sešus mēnešus iepriekš. Līdz ar to tika nolemts, ka turpmāk nebūs beztermiņa īres līgumu un paliks tikai termiņēti, nosakot pārejas posmu beztermiņa līgumu transformācijai par termiņētiem.⁶

Visbeidzot, Likuma 9. pantā “Dzīvojamās telpas īres līguma termiņš” ietvertā norma ir lakoniska: “Dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz uz noteiktu termiņu”, kas tomēr rada jautājumus, un ir saskatāmas atsevišķas problēmas Likuma piemērošanā un strīdu izšķiršanā.

1. Tiesību normas pieņemšanas vēsture

Darbs pie Likuma atkārtoti aizsākās 2016. gadā.⁷ Sākotnējā Likuma likumprojektā (turpmāk – Likumprojekts) līguma termiņa jautājums tika formulēts šādi:

6. pants. Īres līguma termiņi

(1) Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku.

(2) Īres līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu.⁸

Turpinoties darbam pie Likumprojekta, paredzamā tiesību norma tika vairākkārt precizēta šādā redakcijā:

6.(7). pants. Īres līguma termiņi

(1) Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku, kas nav ilgāks par 10 gadiem.

(2) Īres līguma termiņu nevar pagarināt. Īres līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir vienojies par jauna īres līguma noslēgšanu.⁹

7. pants. Īres līguma termiņi

(1) Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku, kas nav ilgāks par 10 gadiem.

⁴ Civillikums: LV likums. Valdības Vēstnesis, 1937, Nr. 41.

⁵ 2166. Uz nenoteiktu laiku noslēgts nekustama īpašuma nomas vai īres līgums izbeidzas, ja nav norunāts citādi, tikai pēc iepriekšēja sešu mēnešu uzteikuma, ko katra puse var izdarīt pēc savas gribas. Ja līguma priekšmets ir lauku saimniecība, tad šim uzteikumam jānotiek sešus mēnešus pirms saimniecības gada beigām. Saimniecības gads iesākas un nobeidzas 23. aprīlī. Īres līgumi uz nenoteiktu laiku, ar mēneša vai nedēļas īres maksu, uzteicami mēnesi vai nedēļi iepriekš.

⁶ Sk. Dzīvojamo telpu īres likuma Pārejas noteikumu 2.–5., 7. punktu. Sk. arī: Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līgums: subjekti, priekšmets, termiņš, forma, īres maksa un saistītie maksājumi. Jurista Vārds, 2021, Nr. 43 (1205), 13.–21. lpp.

⁷ Jau iepriekš Ekonomikas ministrija bija izstrādājusi likumprojektu “Dzīvojamo telpu īres likums”, kas tika izsludināts Valsts sekretāru sanāksmē 2013. gada 19. decembrī, tomēr tas tika atsaukts 2014. gada 10. jūlijā, sk. arī: <https://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40309801> [aplūkots 07.03.2023.].

⁸ Ekonomikas ministrijas likumprojekts uz 14.03.2016. (nav publicēts).

⁹ Ekonomikas ministrijas likumprojekts uz 30.05.2016. un uz 12.08.2016. (nav publicēts).

- (2) Īres līguma termiņu nevar pagarināt. Īres līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu.¹⁰

Turpinot darbu tālāk, Ekonomikas ministrija 2017. gada 12. oktobrī Valsts sekretāru sanāksmē¹¹ izsludināja Likumprojektu, kur termiņa jautājums tika formulēts šādi:

7. pants. Īres līguma termiņi

- (1) Īres līgumu slēdz uz noteiktu laiku, tā termiņu nosakot līgumā.
- (2) Īres līguma termiņu nevar grozīt. Īres līguma termiņam izbeidzoties, īrnieka, viņa ģimenes locekļu un dzīvojamā telpā iemitināto citu personu (turpmāk – citas iemitinātās personas) pienākums ir atbrīvot dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, ja īrnieks un izīrētājs ir noslēdzis jaunu īres līgumu.

Likumprojekts tika izskatīts Ministru kabinetā 2018. gada 3. maijā un 12. Saeimā iesniegts 2018. gada 11. maijā. Darbs pie Likumprojekta turpinājās 13. Saeimā, kas Likumu pieņēma. Pirmajā lasījumā “termiņa jautājums” pieņemts atbilstoši sākotnējai Ekonomikas ministrijas redakcijai, kas tika iesniegta Valsts sekretāru sanāksmē, bet Likumprojekta otrajā lasījumā pēc Saeimas Juridiskā biroja priekšlikuma tika piedāvāts izslēgt paredzamā 7. panta otrās daļas pirmo teikumu *Īres līguma termiņu nevar grozīt*, bet otrās daļas otro teikumu pārlīkt pie īrnieka un citu personu pienākumiem, taču šis priekšlikums netika atbalstīts.¹²

Tomēr Likumprojekta trešajā lasījumā Saeimas Juridiskā biroja priekšlikums, kas pirms tam tika atbalstīts arī Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijā, guva Saeimas atbalstu un Likums noteic jau iepriekš minēto, ka *dzīvojamās telpas īres līgumu slēdz uz noteiktu termiņu*.

2. Terminēta līguma pagarināšanas iespējamība

Kā redzams, Likuma 9. pantu pieņemot, tika noraidītas idejas, ka tos nevar grozīt, kā arī pagarināt, tas ierobežotu līguma slēdzēju – izīrētāja un īrnieka – gribas brīvību.

Jautājumā par to, ka Likumā nevar ietvert tiesību normu, kas paredz, ka līguma termiņu “nevar grozīt”, var piekrist, bet līguma “pagarināšanas” jautājuma neietveršana tiesību normā (Likumā) var radīt nevajadzīgus strīdus.

Domājams, ka līguma “pagarināšanas” jautājuma neietveršana bija saistīta ar iepriekšējā likumā “Par dzīvojamo telpu īri” noteiktajiem gadījumiem, kad īrnieks varēja prasīt līguma pagarināšanu, ja tas ir ticis pielīgts, un kad izīrētājs varēja atteikt līguma pagarināšanu, kas radīja ļoti daudz strīdu tiesā.

¹⁰ Ekonomikas ministrijas likumprojekts uz 16.11.2016. (nav publicēts).

¹¹ <https://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40438759> [aplūkots 06.03.2023.].

¹² <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/1D4137C0D5ADFBA4C22585F3002CEF77?OpenDocument> [aplūkots 06.03.2023.], sk. arī: <https://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/F59DD-B50577AB841C22585F3002DA125?OpenDocument> [aplūkots 06.03.2023.].

Tāpat šī kārtība, kad, termiņam notekot, līguma pagarināšana it kā nav iespējama (ir jāslēdz jauns līgums) un ir jāatbrīvo dzīvojamā telpa, tika saistīta ar paredzamajiem un tagad jau spēkā stājušiem grozījumiem Civilprocesa likumā,¹³ lai varētu piemērot saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas kārtību, izliekot īrnieku.¹⁴

Likums noteic, ka gadījumā, ja līguma termiņš iestājas, īrnieka pienākums ir atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu, izņemot gadījumu, kad īrnieks par šīs telpas turpmāku lietošanu noslēdzis jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu.¹⁵

Proti, ja ir noslēgts līgums uz konkrētu termiņu, tad, termiņam notekot, īrniekam un attiecīgi pārējām personām, kas dzīvo dzīvojamajā telpā, tā ir jāatbrīvo. Savukārt, ja abi līguma slēdzēji grib turpināt īres attiecības, tad jau pirms termiņa notecējuma pusēm būtu jāvienojas par jauna īres līguma noslēgšanu ar jauniem noteikumiem. Tas izslēgtu šos dažādos strīdus attiecībā uz līguma termiņiem un to pagarināšanu.¹⁶

Tomēr Likumā nav tieša aizlieguma līgumā ietvert līguma “pagarināšanas” jautājumu. Likuma 8. panta “Dzīvojamās telpas īres līguma noteikumi” otrā daļa paredz, ka *dzīvojamās telpas īres līgumā var ietvert arī citus noteikumus, par kuriem izīrētājs un īrnieks vienojušies*, kas neliedz vienoties arī par līguma pagarināšanu.

Līdz ar to līguma slēdzējiem, slēdzot līgumus, ir pilnīga rīcības brīvība iekļaut arī šādus noteikumus, kas, tāpat kā līdz šim, veidos nevienmērīgu līguma slēgšanas praksi un attiecīgi arī tiesu praksi.¹⁷

Turklāt no praktiskā viedokļa ir saprotams, ka gadījumā, ja īres līgums noslēgts uz 5 gadiem, termiņš notek un puses vienojas vēl par 5 gadiem, visbiežāk tiks slēgts nevis jauns līgums, bet vienošanās par līguma termiņa pagarinājumu. Tāpat, jau slēdzot īres līgumu, līguma slēdzējiem jau sākotnēji, iespējams, var būt interese par turpmākām attiecībām, it sevišķi, ja tiek slēgts īstermiņa līgums, piemēram, uz 1 vai 2 gadiem.

Līdz ar to līguma pagarināšanas punkta iekļaušanai līgumā jāpievērš pastiprināta uzmanība, jo tas var liegt Civilprocesa likumā paredzētās saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas kārtības piemērošanas iespēju. Proti, lai šo bezstrīdus kārtību piemērotu, līgumam jāsaturskaidra norāde, ka līgums netiks pagarināts, piemēram, *Īres līgums tiek slēgts uz termiņu līdz 2022. gada 31. decembrim*. Tas var tikt papildināts ar punktiem *Īres līgums nevar tikt pagarināts un Īrniekam jāatbrīvo dzīvojamā telpa līguma izbeigšanas dienā*.

Ja līgumā tiks ietverti punkti, piemēram, *Īrniekam ir tiesības prasīt līguma pagarināšanu, ja ..., Īres līgums var tikt pagarināts* u. tml., tas var radīt strīdus, kas izskatāmi prasības tiesvedības kārtībā.¹⁸

¹³ Civilprocesa likums: LV likums, <http://likumi.lv/doc.php?id=50500> [aplūkots 07.03.2023.].

¹⁴ Sk.: Lapsa J. 2021, 13.–21. lpp.

¹⁵ Dzīvojamo telpu īres likums. 17. pants. Īrnieka pienākumi

(1) *Īrnieka pienākumi ir šādi:*

[..]

8) *atbrīvot īrēto dzīvojamo telpu, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, izņemot gadījumu, kad īrnieks par šīs telpas turpmāku lietošanu noslēdzis jaunu dzīvojamās telpas īres līgumu vai tiesa ir apmierinājusi īrnieka pieteikumu par bezstrīdus piespiedu izpildīšanas apturēšanu;*

[..]

¹⁶ Sk.: Lapsa J. 2021, 13.–21. lpp.

¹⁷ Turpat.

¹⁸ Turpat.

3. Ārvalstu normatīvais regulējums attiecībā uz īres līguma termiņiem

Salīdzināšanai tiek sniegts ieskats ārvalstu normatīvajos aktos attiecībā uz pastāvošiem dzīvojamās telpas īres līgumu termiņiem.

Piemēram, Igaunijas Republikā šos jautājumus noteic Igaunijas Saistību tiesību likuma¹⁹ 3. daļas 15. nodaļas noteikumi, kas paredz gan terminētus, gan beztermiņa līgumus. Terminētiem līgumiem nav noteikts maksimālais vai minimālais laiks, savukārt beztermiņa dzīvojamās telpas īres līgumu var uzteikt jebkurš no līguma slēdzējiem 3 mēnešus iepriekš.²⁰

Lietuvas Republikā īres jautājumus, t. sk. termiņus, nosaka Lietuvas Civilkodeksa²¹ 31. nodaļas noteikumi, kas paredz gan terminētus, gan beztermiņa līgumus.²²

Līdzīgi arī Polijas Republikas Civillikuma²³ 18. nodaļa paredz terminētus un beztermiņa īres līgumus, turklāt beztermiņa īres līgumu var uzteikt jebkurš no līguma slēdzējiem, ievērojot pieliktos uzteikuma termiņus. Ja tādu nav, uzteikuma termiņš ir atkarīgs no īres maksas maksāšanas biežuma, piemēram, ja īres maksa maksājama katru mēnesi, uzteikuma termiņš ir viens mēnesis.²⁴

Savukārt Somijas Republikā ir savs Dzīvojamo telpu īres likums,²⁵ kura 4. pants paredz terminētus un beztermiņa īres līgumus.

Vācijas Federatīvās Republikas Civillikuma²⁶ noteikumi arī paredz terminētus un beztermiņa īres līgumus.²⁷

Kā redzams, pieminētajos ārvalstu likumos pastāv beztermiņa īres līgumi, kas jaunajā Likumā nav paredzēti. Tādējādi Likums ierobežo personu privātautonomiju izvēlēties slēgt arī beztermiņa dzīvojamās telpas īres līgumus.

4. Īres līguma iespējamie termiņi

Likuma izstrādes gaitā tika risināts jautājums arī par konkrētu termiņa noteikšanu Likumā, proti, par minimālo un maksimālo termiņa noteikšanu. Par maksimālo termiņu bija idejas par 10–15 gadiem, tomēr šis ierosinājums darba procesā neguva atbalstu un Likumā tikai atsevišķos gadījumos ir noteikts maksimālais termiņš 10 gadi. Proti, Likuma 16. panta trešā daļa noteic, ka 10 gadu maksimālais īres līguma termiņš var būt, ja īrnieka ģimenes loceklis pārslēdz īres līgumu īrnieka nāves

¹⁹ Law of Obligations Act [Igaunijas Saistību tiesību likums], <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/504102021001/consolide/current> [aplūkots 09.03.2023.].

²⁰ Igaunijas Saistību tiesību likuma 312. panta pirmā daļa.

²¹ The Lithuanian Civil Code [Lietuvas Civilkodekss], <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.245495> [aplūkots 09.03.2023.].

²² Lietuvas Civilkodeksa 6.582. panta pirmā daļa.

²³ Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny [Polijas Civillikums], <http://www.przepisy.gofin.pl/przepisy,4,9,9,204,,20230101,ustawa-z-dnia-23041964-r-kodeks-cywilny1.html> [aplūkots 09.03.2023.].

²⁴ Polijas Civillikuma 673. pants.

²⁵ Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta [Somijas Dzīvojamo telpu īres likums], <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950481> [aplūkots 09.03.2023.].

²⁶ Bürgerliches Gesetzbuch [Vācijas Civillikums], https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/ [aplūkots 09.03.2023.].

²⁷ Vācijas Civillikuma 573. pants, 575. pants.

gadījumā. Tāpat īres līguma termiņš nevar būt ilgāks par 10 gadiem, kad līgumu slēdz pašvaldība kā izīrētājs (Likuma 32. panta pirmā daļa), savukārt Likuma Pārejas noteikumos ir noteikts 10 gadu termiņš, kas attiecas uz beztermiņa īres līgumu transformēšanu uz terminētiem īres līgumiem.

Nenosakot maksimālo termiņu Likuma 9. pantā, nevar izslēgt iespēju, ka joprojām būs noslēgti līgumi ar, iespējams, fiktīvu raksturu uz 50 vai uz 100 gadiem, kas atkal neatbilst īres līguma rakstura būtībai.²⁸

Saprotams, ka mūsu šodienas mainīgajos dzīves apstākļos īres līgumu slēgšanā praksē retāk slēdz ilgtermiņa līgumus (tas parasti saistīts ar īrnieka ieguldījumu dzīvojamā telpā), visbiežāk novērotais līgumu termiņš ir 1–2 gadi (jauniem īres līgumiem, kas tiek slēgti brīvā tirgū). Tas saistīts gan ar nespēju paredzēt īrnieka maksāspēju ilgtermiņā, gan ar īres līguma uzticības raksturu²⁹ kopumā, gan ar īrnieka mobilitāti.

Atbilstoši Likuma 2. panta trešās daļas 4. punkta noteikumiem Likums neattiecas uz dzīvojamo telpu īslaicīgu (sezonaļu) lietošanu atpūtas un tūrisma vajadzībām. Ar to saprotama dzīvojamo telpu nodošana īstermiņā ar *Airbnb* vai *Booking* starpniecību, tāpat dzīvokļa izīrēšana komandējuma vai atpūtas vajadzībām.

Likumam pēc būtības ir jāregulē tādas dzīvojamo telpu īres attiecības, kas tomēr paredz zināmu stabilitāti, jo runa ir par mājokli, kas ir viena no cilvēka pamatvajadzībām, un saprotams, ka to nemaina ļoti bieži, jo tas saistīts ar piesaisti darbam, skolai u. tml.

5. Beztermiņa īres līgumu iespējamība un risinājumi to gadījumā

Kā jau iepriekš minēts, atteikšanās no beztermiņa īres līgumiem bija viena no galvenajām novitātēm jaunajā Likumā. Gadījumos, kad ne izīrētājs, ne īrnieks neprasa beztermiņa īres līguma grozīšanu atbilstoši Likuma noteikumiem (ieskaitot termiņa noteikšanu), atbilstoši Likuma Pārejas noteikumu 5. punktam beztermiņa īres līgumi izbeidzas 2036. gada 31. decembrī.

Lai gan šī atteikšanās no beztermiņa īres līgumiem kopumā uzskatāma par pamatotu, ņemot vērā vēsturiskos apstākļus, domājams, ka nākotnē pie atkārtotas beztermiņa īres līgumu ieviešanas (respektējot arī līguma slēdzēju brīvas izvēles tiesības un ārvalstu normatīvo regulējumu) varētu atgriezties.

Beztermiņa īres līgumu izbeigšanai tad būtu piemērojams Civillikuma 2166. pantā noteiktais, ka nekustamā īpašuma īres līgumu, kurš slēgts uz nenoteiktu laiku, var uzteikt sešus mēnešus iepriekš. Tāpat nav izslēgtas situācijas, ka izīrētājs un īrnieks, slēdzot līgumu tagad, pēc Likuma spēkā stāšanās, līgumu sastāda atbilstoši Likuma noteikumiem, izņemot termiņu. Proti, nevis noteic terminētu īres līgumu, bet par termiņu neko neizsakās (tā nav būtiska līguma sastāvdaļa, tāpēc nevar runāt, ka līgums būtu uzskatāms par nenoslēgtu vai atzīstams par spēkā neesošu) vai ieraksta līgumā, ka līgums tiek slēgts uz nenoteiktu laiku. Tad arī šajā gadījumā būtu jāpiemēro Civillikuma 2166. panta noteikumi, kas atbilstu arī Likuma 2. panta otrās daļas

²⁸ Lapsa J. 2021, 13.–21. lpp.

²⁹ Sk. arī: Lapsa J. Dzīvojamās telpas īres līguma subjekti. Jurista vārds, 2020, Nr. 41 (1151), <https://juristavards.lv/doc/277365-dzivojamas-telpas-ires-liguma-subjekti/> [aplūkots 08.03.2023.].

nosacījumiem, ka *dzīvojamo telpu īres tiesiskajām attiecībām, ciktāl tās neregulē šis likums, piemērojams Civillikums un citi normatīvie akti.*

Papildus jāatzīmē, ka, slēdzot beztermiņa īres līgumus, līguma slēdzēji var pielīgt arī citu uzteikuma termiņu, kas var būt gan mazāks, gan lielāks par Civillikuma 2166. pantā noteiktajiem 6 mēnešiem.

6. Likuma Pārejas noteikumu darbība īres līgumu termiņu jautājumā

Likuma Pārejas noteikumu 2.–7. punkts attiecībā uz beztermiņa īres līgumu pāreju uz terminētiem līgumiem nodala gadījumus, vai mainās dzīvojamās telpas īpašnieks (izīrētājs); vai tiek celta prasība par īres līguma ierakstīšanu zemesgrāmatā vai prasība par Likuma 8. panta noteikumu izpildi. Kopumā šie noteikumi ir savstarpēji pretrunīgi un neskaidri, vienā gadījumā nosakot, ka beztermiņa īres līgumi tiek pārveidoti par terminētiem uz noteiktu termiņu (2036. gada 31. decembris), bet citos gadījumos līguma beigu termiņa noteikšanu atstājot izlemt tiesai (uz laiku līdz 10 gadiem, bet ne ilgāk kā līdz 2036. gada 31. decembrim), nedodot nekādus kritērijus konkrēta termiņa noteikšanai.³⁰

Saprotams, ka strīdus gadījumos izīrētājs varētu gribēt īsu līguma termiņu, piemēram, 1 gads, bet īrnieks atsauksies uz Likumā ietverto maksimālo termiņu – 10 gadi. Jāņem vērā, ka likumdevējs Likuma Pārejas noteikumu 5. punktā ir paredzējis, ka *tādu dzīvojamās telpas īres līgumu termiņš, kuri līdz 2026. gada 31. decembrim nav grozīti vai par kuriem līdz 2026. gada 31. decembrim nav celta prasība tiesā, ir 2036. gada 31. decembris.*

No vienas puses, nav nekādu kritēriju un argumentu, lai pastāvošam beztermiņa īres līgumam, ja strīds izskatāms tiesā, noteiktu mazāk par 10 gadiem (vai maksimālo termiņu – 2036. gada 31. decembris). No otras puses, likumdevējs uzlicis šo nastu tiesai, kas paredz zināmu tiesas brīvību.

Iespējamais risinājums strīdus situācijās varētu būt tiesas aktīvā pozīcija (tiesa gan, neaizmirstot par Civilprocesa likumā ietverto sacīkstes principu) – noskaidrot prāvnieku gribu un argumentāciju par iespējamo termiņu, dzīvojamās telpas lietošanas apstākļus kopumā (vēsturiskie apstākļi, darbs, skola u. tml.).

Tā, piemēram, Rīgas Pārdaugavas tiesas 2022. gada 14. marta spriedumā civillietā Nr. C68491421³¹ ir noteikusi īres līguma termiņu – 5 gadi. Prasītājs (izīrētājs) lūdzis tiesu noteikt īres līguma termiņu uz vienu gadu, bet īrnieks – uz 10 gadiem. Tiesa spriedumā norādīja, ka viens gads, tiesas ieskatā, nav atzīstams par taisnīgu un samērīgu prasījumu attiecībā pret īrnieku, savukārt atbildētāja (īrniece) paskaidrojumos norādījusi, ka īres līguma termiņš nosakāms 10 gadi, taču vienlaicīgi atbildētāja (īrniece) atzinusi *par iespējamu un tiesiski pamatotu, ka tiesa līguma termiņu nosaka ne mazāku kā 5 gadi.*

Šeit var piekrist sprieduma motivācijai šajā daļā, jo ir noskaidrota prāvnieku griba un argumenti. Tomēr kritiski vērtējama tiesas papildu argumentācija, ka *tiesa ņem vērā pandēmijas rezultātā izveidojušos nestabilo situāciju nekustamo īpašumu un*

³⁰ Lapsa J. 2021, 13.–21. lpp.

³¹ Rīgas Pārdaugavas tiesas 14.03.2022. spriedums civillietā Nr. C68491421, <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/475963.pdf> [aplūkots 08.03.2023.].

īres tirgū un tādējādi atzīst, ka īres līguma termiņš nosakāms 5 gadi, kas nodrošinās īrnieka tiesības uz zināmu laiku saglabāt esošo dzīves vietu un būs pietiekams laika sprīdis, lai izraudzītos citu mājokli, kā arī vienlaicīgi pārmērīgi neierobežos izīrētāja kā dzīvokļa īpašnieka Civillikuma 927. pantā noteikto tiesību aprobežojumu.

Lai gan tiesu prakse Likuma piemērošanā tikai attīstās, strīdi par termiņu nav saprotami gadījumos, kad tiek prasīts noteikt jaunu īres maksu, kas ir līdzīga tirgus cenai brīvā tirgū, kā pieminētajā spriedumā. Strīdi starp izīrētāju un īrniekiem galvenokārt ir par īres maksas apmēru, kas gadu desmitiem bieži vien nesedza uzturēšanas izmaksas un nenesa peļņu, un attiecīgi termiņa jautājums ir sekundārs.

Domājams, ka grozījumu izdarīšana Likuma Pārejas noteikumos, nosakot vienotu beigu termiņu beztermiņa īres līgumu pārejai uz terminētiem (2036. gada 31. decembris vai cits datums pēc likumdevēja izvēles), izslēgtu strīdus tiesās jautājumā par dzīvojamās telpas īres līguma termiņu.

7. Īres līguma izbeigšanās, notekot termiņam

Ja ir noslēgts terminēts īres līgums un, termiņam notekot, īrniekam kopā ar citām iemitinātām personām dzīvojamā telpa jāatbrīvo, nav nepieciešams sevišķs izīrētāja paziņojums. Ja īrnieks dzīvojamo telpu neatbrīvo, izīrētājam ir tiesības celt negatoro prasību ar prasījumu par dzīvojamās telpas atbrīvošanu, lūdzot izlikt personas, kas atrodas dzīvojamā telpā bez tiesiska pamata, un ievēdot prasītāju (izīrētāju) valdījumā.³²

Šāds regulējums noteic daudz aktīvāku īrnieka rīcību, tuvojoties īres līguma beigu termiņam. Proti, jāsaprot, vai ir vēlme turpināt īres līguma attiecības ar izīrētāju, vai izīrētājs tam piekrīt, un savlaicīgi jāvienojas par īres līguma pagarināšanu vai jauna īres līguma noslēgšanu.

Nav pieļaujama situācija, ka, piemēram, iestājoties īres līguma beigu termiņam, nav līguma slēdzēju vienošanās par līguma pagarināšanu vai jauna īres līguma noslēgšanu; īrnieks telpas neatbrīvo, izīrētājs uzreiz arī to neprasa, un tad vēl tiek izsniegts īres maksas rēķins, kuru īrnieks apmaksā, tādējādi izraisot strīdu par īres faktisko attiecību pastāvēšanu atbilstoši Civillikuma 1488. panta noteikumiem.³³

Civillikuma 1488. pants tiesai ir jāpiemēro izņēmuma gadījumā,³⁴ kad ir acīmredzama izīrētāja vēlme turpināt īres līguma attiecības un izpildās visi tiesību normā paredzētie noteikumi. Izīrētāja rēķina izsniegšana pēc līguma termiņa beigām, ja īrnieks vēl nav atbrīvojis dzīvojamās telpas, pati par sevi neliecina par izīrētāja izteikto gribu turpināt īres tiesiskās attiecības, jo nu jau bijušajam īrniekam, lietojot bez tiesiska pamata dzīvojamās telpas, tāpat ir jāmaksā atlīdzība izīrētājam par telpu lietošanu un saņemtajiem pakalpojumiem.

³² Sk. arī: Lapsa J. 2021, 13.–21. lpp. Sk. arī: Lapsa J. Nekustamā īpašuma atbrīvošanas civilprocesuālais regulējums. Jurista Vārds, 2018, Nr. 4 (1010), <https://juristavards.lv/doc/272068-nekustama-ipasuma-atbrivosanas-civilprocesualais-regulejums/> [aplūkots 07.03.2023.]. Sk. arī: Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 184., 188. lpp.

³³ Sk. arī: Lapsa J. 2021, 13.–21. lpp.

³⁴ Lapsa J. Likumprojekta "Dzīvojamo telpu īres likums" svarīgākie aspekti. Jurista Vārds, 2018, Nr. 23 (1029), 18.–19. lpp.

Kopsavilkums

1. Dzīvojamās telpas īres līgumi slēdzami uz noteiktu termiņu, un Likums neliedz vienoties par līguma pagarināšanu.
2. Īres līguma termiņiem ir jāatbilst pastāvošai praksei civiltiesiskajā apgrozībā, tie nevar būt pārmērīgi īsi vai gari.
3. Beidzoties pārejas posmam no beztermiņa īres līgumiem uz terminētiem īres līgumiem, apsverama ir grozījumu izdarīšana Likumā, kā tas ir citur ārvalstīs, pieļaujot beztermiņa īres līgumus ar jebkuras puses vienusējās atkāpšanās tiesībām saprātīgā termiņā. Tādējādi netiktu ierobežota personu privātautonomija izvēlēties slēgt arī beztermiņa dzīvojamās telpas īres līgumus.
4. Nepieciešama grozījumu izdarīšana Likuma Pārejas noteikumos, nosakot vienotu beigu termiņu (2036. gada 31. decembris vai cits datums pēc likumdevēja izvēles) beztermiņa īres līgumu pārejai uz terminētiem īres līgumiem.