

Ivars Kronis

**DZĪVOJAMO TELPU ĪRES TIESĪBAS:
NO TEORIJAS LĪDZ PRAKSEI**



TIESU NAMU AĢENTŪRA

2024

UDK 347.2
Kr797

Ivars Kronis

DZĪVOJAMO TELPU ĪRES TIESĪBAS: no teorijas līdz praksei

Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2024, 208 lpp.

Grāmatas recenzenti:

Ingrīda Veikša, *dr. iur.*, prof. (Latvija)

Santa Slokenberga, *dr. iur.*, asoc. prof., lekt. (Zviedrija)

Darbs ir autortiesību objekts un aizsargāts ar Autortiesību likumu.
Autora tiesību pārkāpšana, jo īpaši darba pavairošana, tulkošana, izplatīšana
u.tml. bez autora piekrišanas, ir krimināli sodāma rīcība.

© Ivars Kronis, 2024

© Marina Selunska, mākslinieciskais noformējums, 2024

© Tiesu namu aģentūra, 2024

Izdevējs: Tiesu namu aģentūra
Baldones iela 1b, Rīga, LV-1007
tnagramatas.tna.lv; facebook.com/TNAgramatas

Tiražētājs: SIA "Jelgavas tipogrāfija"

ISBN 978-9934-621-20-8

Ivars Kronis, *dr. iur.*, dzimis 1980. gadā Rīgā.

1998. gadā uzsācis tiesību zinātņu studijas, un 2003. gadā I. Kronim piešķirta jurista kvalifikācija. Studijas turpinājis un 2005. gadā ieguvis tiesību zinātņu maģistra akadēmisko grādu, 2010. gadā Míkola Romera (*Mykolo Romerio*) universitātē (Lietuva), aizstāvot promocijas darbu, piešķirts tiesību zinātņu doktora grāds.

Pašlaik ir Rīgas Stradiņa universitātes Sociālo zinātņu fakultātes docents. Iepriekš pildījis arī Biznesa augstskolas Turība Juridiskās fakultātes Tiesību zinātņu katedras vadītāja pienākumus. Bijis Baltijas Starptautiskās akadēmijas docents un asociētais profesors, kā arī Latvijas Policijas akadēmijas Civiltiesību katedras lektors.

2006. gadā uzņemts Latvijas Zvērinātu advokātu kolēģijā. 2013. gadā ieguvis Latvijas Zinātnes padomes eksperta tiesības Juridiskajā zinātnē. 2022. gadā kļuvis par sertificētu noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas novēršanas speciālistu, iegūstot CAMS sertifikātu (angļu valodā: *Certified Anti-Money Laundering Specialist*).

2023. gadā ievēlēts par biedrības "The Swedish Chamber of Commerce in Latvia" (Zviedrijas tirdzniecības palātas Latvijā) valdes locekli. Papildus savam akadēmiski pedagoģiskajam darbam un advokāta praksei ir arī Rīgas Pastāvīgās šķīrējtiesas šķīrējtiesnesis.

Saturs

Par grāmatu (<i>I. Veikša, S. Slokenberga</i>).....	10
Priekšvārds	12
Pirmā daļa	
Dzīvojamo telpu īres likuma darbības joma un Civillikuma piemērošana	15
I. Ievads	16
II. Dzīvojamo telpu īres likuma darbības raksturojums	18
A. Mērķis, aizsargātās vērtības un galvenie termini	18
B. Likuma darbība un no tā piemērošanas izslēgtās jomas	24
III. Civillikuma un citu normatīvo aktu piemērošana dzīvojamo telpu īrē	31
A. Civillikuma normu piemērošana dzīvojamo telpu īres tiesiskajās attiecībās	31
B. Citi normatīvie akti dzīvojamo telpu īrē.....	34
IV. Igaunijas un Lietuvas dzīvojamo telpu īres tiesību regulējuma piemērošanas nianse	37
A. Igaunijas tiesības	37
B. Lietuvas tiesības	38
V. Kopsavilkums	41

Otrā daļa

Drošības nauda dzīvojamo telpu īrē	43
I. Ievads	44
II. Saistību izpildes nodrošināšanas ar drošības naudu būtība	47
A. Izpratne	47
B. Nozīme un raksturojums	51
III. Drošības naudas izlietošanas kārtība un īrnieka pienākums no jauna to iemaksāt	55
A. Izlietošanas kārtība	55
B. Telpu nolietojums	58
C. Principa "pirkums lauž īri" ietekme	59
IV. Patērētāju tiesību aizsardzības un īrnieka maksātnespējas ietekme uz drošības naudu	61
A. Patērētāju tiesību jautājumi	61
B. Īrnieka maksātnespēja	62
V. Drošības naudas tiesiskais regulējums Igaunijas un Lietuvas tiesībās	65
A. Igaunijas tiesībās	65
B. Lietuvas tiesībās	66
VI. Kopsavilkums	68

Trešā daļa

Strīdu risināšana un tās procedūras dzīvojamo telpu īrē	69
I. Ievads	70
II. Strīdu risināšana ārpus tiesas	73
A. Sarunu procedūras, pretenziju pieteikšanas kārtība un mediācija	73

B.	Sūdzības procedūra kompetentās valsts vai pašvaldības iestādēs.....	86
III.	Tiesību aizsardzība tiesā un šķīrējtiesā	93
A.	Aizsardzība vispārējās jurisdikcijas tiesā un Satversmes tiesā.....	93
B.	Civiltiesisko strīdu izšķiršana šķīrējtiesā.....	100
IV.	Kopsavilkums	105
	Pēcvārds	106
	Pateicības.....	108
	Summary	109
	Sammanfattning	118
	Izmantotie avoti.....	127
1.	Literatūra.....	127
2.	Periodika un informācija internetā.....	130
3.	Tiesību akti	133
4.	Judikatūra un tiesu prakse.....	134
 PIELIKUMS		
	Dzīvojamo telpu īres tiesību regulējošie tiesību akti un to izvilkumi.....	137
	Dzīvojamo telpu īres likums	139
	Likums "Par palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā".....	162
	Civillikuma 14. nodaļas (2112.–2177.p.) "Nomas un īres līgums" izvilkums.....	198

Tabulu rādītājs

1. tabula.	Dzīvojamās telpas īres līguma priekšmets un objekts.....	21
2. tabula.	Likumu darbības joma vai uzdevums	26
3. tabula.	Drošības naudas regulējums Dzīvojamo telpu īres likumā (2021) un likumā "Par dzīvojamo telpu īri" (1993).....	50
4. tabula.	Vienošanās par drošības naudu	55
5. tabula.	Drošības nauda Igaunijā, Latvijā, Lietuvā.....	67
6. tabula.	Brīdinājums īres tiesībās (DzTĪL 27. pants)	84
7. tabula.	Traucējumu radīšana īrētās dzīvojamās telpas lietošanā (DzTĪL 42.p.).....	90
8. tabula.	Administratīvā pārkāpuma procesa veicēji un to kompetence (DzTĪL 43. pants)	91
9. tabula.	Strīda risināšanas procedūru salīdzinājums.....	103

Par grāmatu

Dr. iur. Ingrīda Veikša

Biznesa augstskolas Turība
Tiesību zinātņu katedras vadītāja,
profesore un zvērināta advokāte

Ivara Kroņa monogrāfija "Dzīvojamo telpu īres tiesības: no teorijas līdz praksei" ir izstrādāta par aktuālu tematu un sniedz ieskatu vienā no svarīgākajām un sarežģītākajām jomām nekustamā īpašuma jomā. Autors veiksmīgi apvieno teorētiskās zināšanas ar praktiskiem piemēriem, padarot šo darbu par būtisku avotu gan tiesību zinātņu studentiem, gan praktizējošiem juristiem.

Grāmatas struktūra ir loģiska un labi pārdomāta, ļaujot lasītājam pakāpeniski iepazīties ar dzīvojamo telpu īres tiesību būtību un specifiku. Pirmā daļa piedāvā detalizētu analīzi par Dzīvojamo telpu īres likuma darbības jomu un Civillikuma piemērošanu, kas ir fundamentāli svarīgi jautājumi, lai izprastu šīs tiesību nozares pamatprincipus. Otrā daļa pievēršas drošības naudas jautājumiem, izskaidrojot gan tās nozīmi, gan praktiskās piemērošanas aspektus. Trešā daļa, kas aplūko strīdu risināšanu un tās procedūras, ir īpaši vērtīga, ņemot vērā biežos konfliktus, kas rodas dzīvojamo telpu īres attiecībās.

Autora dziļās zināšanas un pieredze ir skaidri redzamas visā monogrāfijā, padarot to par uzticamu un noderīgu avotu. Ivara Kroņa darbs ne tikai papildina esošo juridisko literatūru, bet arī piedāvā praktiskus risinājumus problēmām, ar kurām saskaras gan īrnieki, gan izīrētāji.

Šī grāmata ir nozīmīgs ieguldījums dzīvojamo telpu īres tiesību jomā un noteikti kalpos kā svarīgs avots ne tikai akadēmiskajās aprindās, bet arī praktiskajā darbā ar nekustamo īpašumu jautājumiem. Iesaku šo monogrāfiju ikvienam, kas interesējas par dzīvojamo telpu īres tiesībām vai strādā šajā jomā.

Dr. iur. Santa Slokenberga
Upsalas universitātes (Zviedrija)
asociētā profesore un lektore

Grāmata "Dzīvojamo telpu īres tiesības: no teorijas līdz praksei" ir nozīmīgs resurss gan juristiem, gan ikvienam citam, kurš vēlas izprast sarežģīto un relatīvi nesenu pilnveidoto dzīvojamo telpu īres tiesisko regulējumu. Autors detalizēti un metodoloģiski ir izpētījis un pedagoģiski precīzi lasītājam izskaidro dažādus centrālos juridiskos aspektus, sākot ar īres līguma noslēgšanu līdz pat strīdu risināšanai. Tas padara šo grāmatu par labu resursu gan akadēmiskajā, gan arī profesionālajā vidē.

Grāmatas struktūra ir loģiska un viegli pārskatāma. Tā vispirms sniedz padziļinātu izpratni par regulējuma jēgu un tiesiskā regulējuma sistēmu. Tālāk autors pievērsies diviem būtiskiem jautājumu blokiem – drošības naudai un strīdu risināšanai. Autors piedāvā gan teorētisku analīzi, gan praktiskus piemērus, kas palīdz lasītājam izprast likuma piemērošanu dažādās situācijās. Izpratnes bagātināšanai tiek sniegts arī saistošs ieskats salīdzinošajā tiesiskajā regulējumā. Katras nodaļas beigās ir arī kopsavilkums, kas kodolīgā veidā atgādina par centrālajām atziņām.

Saturiski grāmata sniedz daudzpusīgu ieskatu dzīvojamo telpu īres tiesību jomā un parāda šīs jomas mijiedarbību ar publisko un privāto tiesību regulējumu, to vidū eleganti manevrējot no speciālā regulējuma analīzes uz vispārējo civiltiesisko principu piemērošanu un sniedzot ieskatu dažādu saistītu problēmjaudājumu risināšanā. Grāmatas valoda ir skaidra, viegli uztverama un baudāma, tas padara grāmatu pieejamu plašākam lasītāju lokam. Pētījumā ieskicēto problēmjaudājumu loks raisa pārdomas par piemērotiem risinājumiem un paver arī gana plašas durvis turpmākiem pētījumiem.

Autors ir paveicis būtisku darbu, apkopojot un analizējot plašu materiālu klāstu un sniedzot to lasītājam pieejamā un saprotamā veidā. Grāmata "Dzīvojamo telpu īres tiesības: no teorijas līdz praksei" ir vērtīgs resurss ikvienam, kas ikdienā saskaras ar īres tiesībām un vēlas izprast šīs jomas pamatus, problemātiku un aktualitātes. Šī grāmata būs noderīga gan tiesību zinātņu studiju programmu studentiem, gan arī praktizējošiem juristiem un nekustamo īpašumu speciālistiem ikdienas darbā. Tāpat tā būs saistoša arī ikvienam īrniekam un izīrētājam, kas vēlas izprast savu tiesisko statusu un darbības tiesisko pusi.

Priekšvārds

Cienījamie lasītāji,

Jūs turat rokās grāmatu, uz kuras vāka attēloti "Trīs brāļi" – izcils arhitektūras ansamblis Rīgas sirdī, Mazajā Pils ielā 17, 19 un 21. Šis vēsturiskais piemineklis, īpaši ēka Mazajā Pils ielā 17, kas celta 15. gadsimta beigās un 16. gadsimta sākumā, ir vecākais mūra dzīvojamais nams Rīgā, kas saglabājies līdz mūsdienām. Šīs iespaidīgās ēkas – bagātais kultūras mantojums – simbolizē ilglaicīgumu un stabilitāti. Arī dzīvojamo telpu īre šādos namos un citos nekustamajos īpašumos izsenis bijusi aktuāla. Tā "Trīs brāļu" tēma uz vāka netieši savijas ar grāmatā pausto – dzīvojamo telpu īri mūsdienās, izvērsti un vispusīgi skaidrojot īres tiesību juridiskos aspektus un pretendējot uz grāmatas satura nozīmīgumu un aktualitāti arī tālākā nākotnē.

Monogrāfija "Dzīvojamo telpu īres tiesības: no teorijas līdz praksei" sniedz detalizētu apskatu par atsevišķiem dzīvojamo telpu īres tiesiskajiem aspektiem, aptverot likuma piemērošanas jomu, drošības naudu un strīdu risināšanas procedūras.

"Trīs brāļi" ir ne tikai vizuāli iespaidīgs Rīgas arhitektūras paraugs, bet atgādina arī par to, cik svarīga ir mājokļa nodrošināšana un aizsardzība ikvienam. Grāmata ir strukturēta trīs daļās, lai lasītājam sniegtu secīgu izpratni par dzīvojamo telpu īres tiesībām. Tās pamatā ir trīs autora raksti dzīvojamo telpu īres tiesību jautājumos: 1) Drošības nauda dzīvojamās telpas īrē. *Jurista Vārds*, 03.10.2023., Nr. 40 (1306), 12.–21. lpp.; 2) Dzīvojamo telpu īres likuma darbības joma un Civillikuma piemērošana. *Jurista Vārds*, 20.02.2024., Nr. 8 (1326), 25.–34. lpp.; 3) "Strīdu risināšana un tās procedūras dzīvojamo telpu īrē" – pirmpublicējums šajā grāmatā.

Literatūra par dzīvojamo telpu īres tiesībām ir pietiekami plaša un daudzveidīga, aptverot gan mācību literatūru iesācējiem, gan tiem, kuriem jau ir priekšzināšanas, kā arī zinātniskās publikācijas, kas padziļināti

aplūko specifiskus problēmjaudājumus. Starp nozīmīgākajiem darbiem var minēt K. Dzelziša 1927. gada izdevumu "Dzīvokļu īres tiesības", A. Aronieša 1930. gada darbu "Likums par telpu īri un tiesu prakse īres lietās (izvilkumi no Senāta spriedumiem)", P. Grebņicka, V. Naumova un B. Pevznera 1974. gada izdevniecības "Liesma" izdoto darbu "Pilsonu dzīvokļu tiesības" un R. Krauzes grāmatu "Par dzīvojamo telpu īri. Likums ar komentāriem", kuras pirmais izdevums iznāca 2002. gadā, bet pēdējais, ceturtais, papildinātais izdevums tika publicēts 2008. gadā, un to izdeva "Tiesu namu aģentūra". Šai jomai jaunākajās publikācijās ir īpaši pievērsies arī J. Lapsa, kurš tajās sniedzis padziļinātu analīzi un ieskatu atsevišķos dzīvojamo telpu īres tiesību jautājumos. Turklāt 2021. gadā "Jurista Vārds" izdeva savu grāmatžurnālu "Dzīvojamo telpu īre un saistītie jautājumi", kuru veidoja plašs autoru kolektīvs, sniedzot aktuālu un padziļinātu ieskatu par jaunāko regulējumu un praksi šajā jomā. Šīs monogrāfijas mērķis ir sniegt padziļinātu ieskatu par noteiktiem dzīvojamo telpu īres tiesību aspektiem, apkopojot autora publikācijas. Lai gan šīs publikācijas nepatver visu monogrāfijas tematu, tās tomēr piedāvā būtisku un detalizētu analīzi par specifiskiem problēmjaudājumiem, kas ir svarīgi dzīvojamo telpu īres tiesību izpratnei un praktiskai piemērošanai.

Grāmatas pirmajā daļā tiek aplūkoti teorētiskie pamati, kas ir nepieciešami, lai izprastu dzīvojamo telpu īres tiesību būtību. Šajā daļā tiek izskaidroti galvenie jēdzieni un pamatprincipi, kas regulē īres tiesiskās attiecības, kā arī tiek analizēta likuma darbības joma un no tā piemērošanas izslēgtās jomas. Šajā daļā ir ietvertas arī citas normatīvo aktu prasības, kas piemērojamas dzīvojamo telpu īres attiecībās.

Otrā daļa ir veltīta drošības naudai, kas ir būtisks elements dzīvojamo telpu īrē. Šeit tiek detalizēti aprakstīta saistību izpildes nodrošināšana ar drošības naudu, tās izlietošanas kārtība un īrnieka pienākums no jauna to iemaksāt. Tiek aplūkota arī patērētāju tiesību aizsardzības un īrnieka maksātspējas ietekme uz drošības naudu.

Trešā daļa ir veltīta strīdu risināšanas jautājumiem dzīvojamo telpu īrē. Šajā daļā tiek aplūkotas dažādas strīdu risināšanas procedūras gan ārpus tiesas, gan tiesā. Īpaša uzmanība tiek pievērsta sarunu procedūrai, pretenziju kārtībai un mediācijai, kā arī sūdzību procedūrai kompetentās valsts un pašvaldības iestādēs. Turklāt tiek analizēta tiesību aizsardzība tiesā un šķīrējtiesā, sniedzot plašu pārskatu par civiltiesisko strīdu izšķiršanu.

Grāmata ir veidota tā, lai tā būtu pieejama plašam lasītāju lokam, tostarp juristiem, tiesību zinātņu studentiem, izīrētājiem, īrniekiem un citiem interesentiem. Tajā iekļauti praktiski padomi un skaidrojumi, kas palīdzēs gan izīrētājiem, gan īrniekiem veiksmīgi orientēties dzīvojamo telpu īres tiesību jautājumos.

Ceru, ka šī grāmata būs noderīgs ceļvedis ikvienam, kas interesējas par dzīvojamo telpu īres tiesībām, un palīdzēs stiprināt sapratni un sadarbību starp īrniekiem un izīrētājiem.

Lai grāmata sniedz izglītojošas un noderīgas zināšanas ikvienam lasītājam!

Dr. iur. Ivars Kronis
Rīgas Stradiņa universitātes
Sociālo zinātņu fakultātes docents
un zvērināts advokāts