

VII C

175
Latv. Hēd.

Alfreds Segliņš

Zvēr. adv. pal.

34
772

Pirkums lauž īri

Rīgā, 1937. g.

L. V. S.

№ 351895

0309065587



Pirkums lauž īri.

Paruna, teikums jeb pareizāki princips — „pirkums lauž īri“ — izteikts Latvijas civillikuma 4126 pantā. Lai raksturotu tuvāki šo principu — „pirkums lauž īres līgumu“, vai vācu valodā „Kauf bricht Miete“ un krieviski „куплю рушится договор найма“, jeb „купля-продажа прекращает наем“, vispirms jāapskata īres (arī nomas) līguma rašanās un attīstība, t. i. jādod vēsturisks apskats par īri un nomu romiešu tiesībās, vidus laikos un jaunākā laikā, un tad tikai — īre un noma pēc Latvijas civillikuma, kuŗa, kā jau teikts, 4126. pantā izpaužas šis princips „pirkums lauž īri“ īres priekšmeta atsavināšanas vai pārdošanas gadījumā.)

(Romiešu tiesībās — īre plašākā vārda nozīmē (locatio conductio) ir līgums (arī līguma saturs), ar kuŗu viena puse (izīrētājs) apjēmusēs pret atlīdzinājumu otrai pusei (īrniekam) uz laiku nodot zināmo priekšmetu (lietu). Īre romiešu tiesībās pieder pie vienkāršākiem, visvairāk izplatītākiem, un reizē arī pie visvecākiem tiesību darījumiem.) jo jāpieņem, ka īres līgumi pastāv tikpat ilgi, cik ilgi pastāv īpašuma tiesības.

Tiklīdz ir radušās īpašuma tiesības, kaut arī tikai uz kustamu mantu (kustamām lietām), jāpieņem, ka arī īres attiecības varēja pastāvēt un tām vajadzēja būt. Īpašniekam bija manta, no kuŗas viņš negribēja atteikties tāpēc, ka tā tam pašam varēja vēlāk noderēt, bet patlaban viņš to personīgi nevarēja izmantot, un tad radās cita persona, kas pa šo starplaiku vēlējās priekšmetu (lietu) izlietāt savām vajadzībām. Abu vajadzībām bija pakalpots ar to, ka mantas īpašnieks savu mantu patapināja pret

atlīdzību citam. Ja arī mēs par īres izcelšanos pie romiešiem: neko nezinām, tomēr pareizi darīsim, ja pieņemsim, kā tikko teicu, ka viņa pastāv tikpat ilgi, cik ilgi pastāv īpašuma tiesības. Uzkrītošs tomēr ir, kā izrādās, tas apstāklis, ka īre arī senos laikos bija bezveidīgs līgums, kamēr pēc vecām romiešu tiesībām svarīgākie darījumu līgumi, kā *mancipatio* un *nexum* bija jānoslēdz paredzētā, noteiktā formā, citi līgumi, kā: aizdevuma, aizjēmuma, glabājuma, rokas ķīlas — notika tā, ka viena puse nodeva mantu otrai pusei un tādēļ pēdējās pienākums bija dibināts uz mantas atpakaļatdošanu, bet īres līgums vienmēr ir bijis bezveidīgs un noslēgts uz abu līdzēju izteiktas vienotas gribas pamata. Tādēļ arī no tā taisīja nepatiesu slēdzienu, ka īres līgums tikai vēlākā laikā ir atzīts kā tiesiski saistošs un procesā aizsargājams līgums. Tikpat maz pamatots ir pieņēmums (neskatoties pat uz Mommsena lielo autoritāti), ka civiltiesiskā īre esot pakalparināta pēc Romas valsts pārvaldes tiesiskiem darījumiem un tā radusēs tās sūdzēšanas kārtība (*dass die privatrechtliche Miete verwaltungsrechtlichen Rechtsgechäften des römischen Staates nachgebildet und daraus erst ihre Klagbarkeit entstanden sei*). Nē, kaut arī īrei nebija toreizējās Romas valsts apgrozījumos tās nozīmes, kā vēlāk, tomēr īre bija arī šeit, kā visur darījums, kam ar likumu vajadzēja noteikt tiesiskas formas un dot tiesas aizsardzību. Arī no atstātiem nepilnīgiem Divpadsmīt tabeļu likumiem (450. g pr. Kristus) mums zināms, ka tajos ir noticis (piekopts) viens īres līgums. Tā, kāds zemnieks izīrējis savas ganības, lai ar īres ieņēmumu pavasarī un rudenī segtu ziedojumus, kas bija izdarāmi Jupiteram par lauku un lopu aizsardzību, un tad izīrētājs varēja, nesāņemot īres naudu termiņā, apķīlāt īrnieka atsevišķu mantu pašpalīdzības ceļā (*Gaius IV. 28*). Tādēļ arī nāca pie slēdziena, ka Divpadsmīt tabeļu likuma laikā nav bijis īstas skaidrības īres līguma attiecībās, bet būs pareizāks gan pretējais slēdziens, ka dotā gadījumā izīrētājam ir bijuse tiesība pašpalīdzības ceļā

aizsargāt savas intereses, un tam nebija jāiet toreizējais gausais tiesas procedūras ceļš. Katrā ziņā vēlāk līguma slēdzēji varēja bezveidīgo īres kontraktu ar iesauzību pārvērst tiesiskos prasījumos (darījumos).

Romiešu tiesības izšķir trīsveidīgus īres līgumus:

- a) mantu īri (locatio conductio rei),
- b) darba spēka īri (locatio conductio operarum), kur izīrētājs deva savus pakalpojumus, un
- c) darba ražojuma īri (locatio conductio operis) pēc kuņas, kad izīrētājs lietu bija nodevis pārstrādāšanai uzņēmējam, pēdējais tika uzskatīts par īrnieku un izīrētājam bija jāmaksā, cik savādi tas arī neizliktos, īres nauda īrniekam.

(No kalpojuma un darba īrēm attīstījās jaunākās tiesībās sevišķi līgumi, kā darba un kalpojuma līgums, kas likvidēja īres līguma formas.)

Mans uzdevums ir noskaidrot īres līgumu tikai attiecībā uz mantu, kādēļ arī to apskatīsim vēl tuvāk pēc romiešu tiesībām.

Vispirms jāsaprot, ka kustamas mantas īre, šķiet, ir viens no vecākiem īres līgumu veidiem, kas izskaidrojams arī ar pašiem nosaukumiem. Īpašnieks, kas savas lietas, pie kuņām piederēja arī vergi, vēlējās izīrēt, izstādīja tās tirgū (locat) un viņš kļuva tās izīrētājs (locator), bet īrnieks tās saņēma un nogādāja mājās (conducit), un pēdējais ir — conductor. Likums tomēr nešķiro īri uz kustamo un nekustamo mantu. Lietas var tikt atstātas īrniekam lietošanai vai augļu saņemšanai (baudišanai). pie kam pēdējā gadījumā romiešu tiesībās nav sevišķa nosaukuma šim nomas līgumam, bet ir doti tikai daži sevišķi apzīmējumi.

Pēc romiešu tiesībām īre ir tīri saistoša tiesiska attiecība, t. i. izīrētāja un īrnieka tiesības un pienākumi vienam pret otru izpaužas viņu savstarpējos darījumos. Izīrētājs ir apņēmies lietošanu at-

stāt īrniekam neskatoties uz to, vai viņš ir izīrējamās mantas īpašnieks vai nē. Ja izīrētājs šo apņemšanos nespēj pildīt, tad īrniekam tiesība atkāpties no īres līguma un prasīt zaudējuma atlīdzību izīrētāja vainas dēļ. Īrniekam uz irēto lietu nebija ne mazākās tiesības kā pret izīrētāju, tā trešām personām, un īrnieks pat kā lietas turētājs, nebija tiesiski aizsargāts. Tāpat, ja īrnieks tika irētās mantas lietošanā traucēts, vai ja tā tika viņam atrauta, tad nenotika vis viņa piederuma, bet gan mantas īpašnieka valdīšana traucēta un pēdējam pēc likuma piederēja visi ieroči aizsardzībai. (Mantas īpašnieks varēja katrā laikā savu lietu izjemt no īrnieka lietošanas, bet ja īpašuma tiesības uz izīrēto lietu pārgāja jaunam mantas ieguvējam, tad no pēdējā apsvēruma atkarājās viņa iestāšanās īres attiecībās un mantas atstāšana lietošanā īrniekam arī turpmāk uz priekšu, bet pretējā gadījumā bija izīrētāja pienākums atlīdzināt īrniekam zaudējumus, jo pēc nolīguma izīrētājs apņēmās gādāt par to, lai jaunais īpašnieks atstātu lietu arī turpmāk īrnieka lietošanā. No otras puses īrnieks nebija spiests turpināt īres līgumu ar mantas jauno ieguvēju un tā turpināšana vai jauna īres līguma noslēgšana atkarējās no īrnieka paša. No sacītā redzams, ka romiešu tiesībās mantas pirkuma - pārdevuma līgums lauza uz šo atsavināmo mantu pastāvošo īres līgumu) un tai laikā dominēja princips „Kauf bricht Miete“, jeb „Куплю рушится договор найма“.

(Tādēļ pēc mana ieskata mantas jaunieguvējam nebija vajadzības atteikt jeb uzteikt īres līgumu uz nopirkto mantu un tās īrniekam nepiederēja nekādas tiesības vai ierunas pret jauno īpašnieku, bet visas savas pretenzijas īrnieks varēja celt tikai pret izīrētāju resp. mantas bijušo īpašnieku.)

(Tomēr īres līgums neizbeidzās ar viena parta nāvi, ja tas nebija iepriekš norunāts, jo pēc romiešu tiesībām mantinieki stājās visās mantojuma atstā-

jēja saistībās un tiesībās. Tāds īrnieka nedrošs un no izīrētāja atkarīgs stāvoklis tai laikā attiecībā uz īrētās mantas lietošanu ir pilnīgi saprotams, jo mantas īpašnieki negribēja ierobežot savas tiesības uz viņiem piederošām lietām.) Arī vēlāk romiešu tiesības īrnieku nenostādīja labākā stāvoklī, kas izskaidrojams ar Romas toreizējiem saimnieciskiem un sociāliem apstākļiem. Toreiz nevarēja nodibināties brīva, patstāvīga nomnieku kārtā, jo viņi bija zemes īpašnieku norikoti palīgi, to pieņemta verga uzraudzībā. Viņi saņēma no sava kunga (pret ķilātājiem) vajadzīgo inventāru un apgrozības kapitālu un viņam arī bija ķīlu tiesības uz izmantojamā gruntsgabala augļiem. Vēlākā ķeizaru laikā šie brīvie nomnieki tika vēl vairāk nospiesti, un vispirms no vergu saimniecokšanas, bet no 4. gadusimtena tādēļ, ka šos brīvos nomniekus nospieda par paklausīgiem coloni adscripticii, kuņi ar ģimenēm jau tad piederēja pie viņu apbūvējamām muižām, un kuņiem nebija nekādas noteikšanas par savu mantu, kaut īpašuma tiesības tiem arī piederēja.

Arī kungs pats nevarēja šos kolonus'us aizdzīt no savas muižas, vai pēdējo bez viņiem atsavināt, un tiem vajadzēja savam kungam naudā vai augļos maksāt gadskārtējas nodevas, kuņu daudzums nebija grozāms, kaut arī tas no paša kunga bieži tika aprēķināts. Piektā gadusimteni šo kolonus'u stāvoklis bija vēl vairāk nospiests un nebija gandrīz nekādas izšķirības starp viņiem un vergiem.

Kā šie lauku nomnieki piederēja pie iedzīvotāju zemākiem slāņiem, tā arī visumā grūtā stāvoklī atradās īrnieki pilsētās, izņemot uz īres līguma pamata dzīvojošos turīgos ļaudis. Tai laikā Romā un lielākās provinces pilsētās ierīkoja īres kazarmās un visa, pat četrstāvu ēka (insula) vai vesels dzīvojamais ēku komplekts tika iznomāts vienam uzņēmējam, kas tad atsevišķos dzīvokļus izīrēja mazākiem ļaudīm, un arī tad pēc romiešu tiesībām īres maksa bija neierobežota. Arī šeit šis starpnieks ir tikai īpašnieka pārstāvis un viņam jāuzrauga īrnieki.

Starp citu tai laikā namu piebūves un mazi dzīvokļi ar ieeju no ielas tapa izīrēti amatniekiem un tirgotājiem, un īres maksa bija tāpat neierobežota.

Vidus laikos — īre (un noma) Vācijā arī tikai vēlākā šī laikmeta periodā dabūja lielāku nozīmi. Tomēr Vācijā attiecībā uz zemes apstrādāšanu, kultivēšanu un apbūvēšanu nebija tik stiprā mērā ierobežotas tiesiskās attiecības, kādas tās bija noteiktas romiešu tiesībās starp īpašnieku un nomnieku. Šeit bija tiesiska kārtība, kas deva zemniekam drošu tiesību uz dzīves pamatu un zemi, gādāja par viņa piederumu apsardzību un nodrošināja darba augļus pēcnācējiem. Tā radās dažādas formas un ar dažādiem nosaukumiem zemnieku aizdevu attiecībās, kas nodrošināja zemnieka tiesības ilgus gadus no vietas apsaimniekot viņam atstāto zemi, vai arī viņam un viņa pēcnācējiem deva zināmu dzimsttiesību uz to. Protams, šāda attiecība mazināja arī zemnieka brīvību un padarīja viņu atkarīgu no zemes īpašnieka, kam pienācās saņemt augļus naudā un graudā, un kam par labu bija izdarāmi dažādi pakalpojumi.

Jaundibinātās Vācijas pilsētās turpretim romiešu tiesību īres vietā pilsētu īpašniekiem bija jādod tur nometinātiem tiesība uz mājvietu, jo vispirms vajadzēja pilsētu uzcelt un nodibināt tajā amatniecību un tirdzniecību pret gadskārtējiem augļiem aizdevu veidā. Kaut tīri personīgas dabas īres attiecības ir sastopamas visos laikos, taču plašāku nozīmi īre ieguva tikai pēc pilsētu iedzīvotāju skaita pieaugšanas un īres dzīvokļu ieņemšanas, bet šādas īres attiecības atspoguļoja to pašu romiešu tiesību īri, kuŗa gan centās, kā apgalvo, vācu tiesību šai ziņā idealizēt.

Izplatītais uzskats, ka īrniekam bijusi sevišķa valdīšanas tiesība (Gewere), pamatojās uz vispārējo ieskatu, ka šī „Gewere“ attiecas tikai uz to, kam lietošanā kāda nekustama manta, pie tam īrētās lietas lietošana pielīdzināma vispārējai lietošanai.

Bet šim uzskatam trūkst pierādījuma, jo ja arī pielaiž irniekam esošo sevišķo valdīšanas tiesību (Gewere), tad tomēr irnieka tiesiskās attiecības pret izīrētāju nebija vairāk nodrošinātas kā romiešu tiesībās, pat vēl mazāk.

Ja izīrētājs lietas īpašuma tiesību atsavināja, tad arī tās ieguvējs, pēc vācu tiesībām, nebija spiests turpināt īres līgumu ar irnieku; citiem vārdiem — varēja to lauzt. Tas neapšaubāmi izriet no tā, ka atsavinātājam piederošas muižas atsavināšanas gadījumā, nebija ieguvēja pienākums šo, uz lēņu tiesību pamata vasalam izdoto muižu atstāt arī turpmāk, bet attiecīgais līgums tika ar šo atsavināšanu lauzts (sk. Sakšu spogulis, ll. d. ll. sēj. 387. un 527. lp.) un vasalam bija tiesība tikai uz zaudējumu atlīdzību. Protams, šim noteikumam tai laikā bija ļoti ierobežota nozīme, jo šādas lēņu muižas atradās pa lielākai daļai valsts, baznīcas un klosteru īpašumā un nemaz netika atsavinātas. Tomēr irnieka un nomnieka tiesības tai laikā bija vēl mazāk aizsargātas, kā romiešu tiesībās, jo izīrētāja un iznomātāja mantinieki nebija saistīti ar mantojuma atstājēja līgumiem, ja viņi jau attiecīgu līgumu slēdzot nebija devuši savu piekrišanu (Sachsenspiegel Landrecht III. Art. 77. § 1). Kamēr, kā mēs redzējām, romiešu tiesību laikā, izīrētājs mantas atsavināšanas gadījumā bija spiests atlīdzināt irniekam zaudējumus sakarā ar līguma laušanu, tikmēr Vācijā visumā šis noteikums nebija spēkā. Ar mantas atsavināšanu no līguma tiesībām un pienākumiem atbrīvojās kā izīrētājs tā irnieks, un šai ziņā noteikums — „pirkums lauž īri“ ir it kā vācu, bet ne romiešu tiesību princips.

Kad 13. gadusimteņa beigās iedzīvotājiem pilsētās vairojoties un saimnieciskiem apstākļiem uz laukiem grozoties, jau biežāki nāca priekšā īres un nomas savstarpējās attiecības, tad irnieku un nomnieku intereses iespaidoja tiesību pārveidošanos. Tie gribēja sevi nodrošināt ar mantas atsavināšanu un daudzās, kaut arī ne visās vietās, likums atbalstīja šo, toreiz

dibināto, prasību un kā īrniekam, tā nomniekam bija atļauta mantas lietošana un augļu sajemšana no trešām personām, uz kužām izīrētājs ar līgumu bija pārnēsis īres vai nomas objekta īpašuma tiesības. Ja māja vai muiža tika pārdota, tad īrniekam bija tiesība palikt dzīvokli un nomnieks varēja turpināt savas muižas apsaimniekošanu un to izmantot līdz līguma termiņa notecēšanai, kādēļ radās noteikums, ka pirkums nelauž īres līgumu (Kauf bricht nicht Miete). Vārdiski tas ir saprotams tā, ka īres līgumu neizbeidz lietas atsavināšana ar pirkumpārdevumu, kas varbūt pa daļai bija spēkā arī romiešu tiesībās, jo īres līgums turpinājās pēc lietas atsavināšanas, bet izīrētājs varēja mantu īrniekam arī neatstāt pret zaudējumu atlīdzību. Minētais noteikums — „pirkums nelauž īres līgumu“, ir domāts plašāki, un proti, ka īpašuma tiesībām pārejot no izīrētāja uz trešo personu, mantas ieguvējs stājas līguma attiecībās izīrētāja vietā un tā pienākumi un tiesības pāriet tā tad uz viņu (ieguvēju). Tālāk, vācu tiesības atšķirās no romiešu ar to, ka nomniekam bija dotas vēl tālākejošas tiesības. Viņam, nomniekam, piederēja uz muižu sevišķa valdījuma tiesība, ar tām rīkoties un tās lietot (die Gewere) un bieži arī to piederības aizsardzība.

Romiešu tiesībās nomnieks ieguva nomas objekta augļus tādēļ, ka viņš ar īpašnieka piekrišanu tos sajēma savā piederumā, bet iznomātājs ar aizliegumu varēja noliegt tos iegūt par īpašumu, kaut, saprotams, tādā gadījumā viņam bija pienākums atlīdzināt zaudējumus.

Vācu tiesību pamatā bija noteikums, ka ja kāds apsaimnieko muižu, un zemi apstrādājot, viņa kokus kopjot u. t. t. izdarījis vajadzīgos darbus, tad viņš ieguva tiesības ievākt augļus, kaut arī tai laikā muiža vairs neatradās viņa lietošanā, tas ir — dominēja princips: „Kas sēj, tas arī plauj“. Vienas sekas tais vietās, kur pastāvēja noteikums: „pirkums lauž īri“, bija tās, ka mantas jaunais ieguvējs bija

spiests nomnieku atstāt savā muižā līdz saimniecības gada beigām.

Pārejot pie īres (nomas) attiecību apskates ja un ā k ā l a i k ā, vispirms jāatzīmē, ka 15. un 16. gadusimtenī notika Vācijā romiešu tiesību recepcija. Tomēr Vācijas iekšzemes tiesības daudzkārtēji itkā radīja šinī ziņā savu pretstāvokli, kuŗu romiešu tiesībām neizdevās lauzt. Tāpēc arī daudzās vietās uz laukiem un arī pilsētās pastāvēja spēkā pretējs noteikums, un proti, ka „pirkums nelauž īri“. Taču turpinājās attīstīties arī romiešu tiesības un radās tā saucamās kopējās tiesības bieži vien tirā romiešu tiesību attēlā. Tā gandrīz visur īrnieks un nomnieks baudīja īpašuma aizsardzību (Besitzschutz) ne tikai pret trešām personām, bet arī pret pašu īpašnieku, kad tas mēģināja atcelt īrnieku. Bet arī tanīs vietās, kuŗās dominēja princips: „pirkums lauž īri“, prakse mēģināja īrnieku un nomnieku aizsargāt tāda ziņā, ka tos īres vai nomas objekta jaunieguvējs varēja izlikt tikai pēc iepriekš izdarītas uzteikšanas, un pa daļai arī tādā veidā, ka ieguvējam piešķīra tiesību uzteikt īres vai nomas līgumu tikai tad, kad īrnieks vai nomnieks uz māju vai muižu sev bija pasūtījis hipoteku.

No jaunākā laika izdotiem likumiem jāmin 1794. gada Prūsijas vispārējās zemes tiesības, kas gan tai pašā laikā pieder pie tā laikmeta vecākām tiesībām, bet tomēr ir visvairāk attālinājušās no romiešu tiesībām. Berlīnes pilsētai Friedricha Lielā 1765. gada 15. aprīlī izdotā reskripta noteikums — „pirkums lauž īri“ ir jau atcelts, tādēļ ka viņš ar pretīgumu nojauta Berlīnē ieviesušos namu augļošanu un dzīvokļu īres naudas pastāvīgu celšanos. Pēc vispārējām zemes tiesībām īrnieki un nomnieki līdz ar objekta pārņemšanu, dabūja lietišķu tiesību — īre tuvojas lietošanas tiesībām. Ja mantu atsavināja, tad jaunam ieguvējam vajadzēja to atstāt īrnieka un nomnieka piederībā līdz īres līguma beigām, un viņš iestājās izīrētāja pienākumos un tiesībās. Tikai kredīta interesēs par labu naudas aiz-

devējiem bija noteikts izņēmums un proti, īres vai nomas objekta piespiedu atsavināšanas gadījumā īres līgums var tikt uzteikts arī tā pastāvēšanas laikā.

Kā pretstatu tikko minētam Francija 1804. gadā izdotā code civil'ā ievietoja 66 pantus nodalījumā par mantas izīrēšanu. Kaut arī pēc šī likumdošanas akta īres un nomas līgumi sastāda personīgu tiesisku attiecību starp noslēgtā līguma dalībniekiem, taču 1743. pantā noteikts, ka māju un lauku īpašumu īres līgumus nelauž pirkums-pārdevums, bet vēl vairāk — ieguvēja pienākums ir stāties līguma attiecībās. Ja līgumu slēdz pāri par astoņdesmit gadiem, tad tas ievadams zemes grāmatās, lai iegūtu spēku pret trešām personām.

Visīsāki īres un nomas līgumus apskata Austrijas 1811. gada civillikumi, pēc kuriem šie līgumi saistoši ieguvējam tanī gadījumā, ja tie ievesti zemes grāmatās, un viņam tad jāstājas līguma attiecībās. Ja īres līgums zemes grāmatās nav ievests, tad īrnieks pēc pienācīga uzteikuma spiests no līguma atkāpties un viņam ir tiesība pieprasīt no izīrētāja tikai zaudējumu atlīdzību.

Īre un noma pēc B.G.B. Kā pēc romiešu tiesībām, tā arī pēc B.G.B. īres attiecība ir saistoša līguma satura attiecība, pēc kuŗa izīrētāja pienākums ir piešķirt pa visu īres laiku īrniekam izīrētās lietas lietošanu, bet īrnieka pienākums turpretim ir — samaksāt izīrētājam norunāto īres maksu. Noma ir īres pasuga, un īres priekšraksti attiecas arī uz nomu. ciktālu B.G.B. uzstāda pēdējai atsevišķus noteikumus. Par īres līguma priekšmetu var būt tikai ķermeniskas lietas, bet ar nomas līgumu var tikt iznomātas arī tiesības, kā: apgādības tiesības, mēdību tiesības u. t. t. B.G.B. satur 46 paragrafus (§§ 535 — 580) par īres līguma, un 17 (§§ 581 — 597) par nomas līguma noteikumiem. Likumdevējs nevar paredzēt likumā visus tos noteikumus, kādi var rasties līguma slēdzēju attiecībās, tādēļ likums regulē tikai vispārējus noteikumus visiem īres līgu-

miem, bet arī šo normu lielākā daļa pielietojama tikai tanīs gadījumos, ja dalībnieki nav vienojušies citādi.

Likums dod īrniekam valdījumu uz izīrēto lietu un piešķir īpašuma aizsardzību kā pret izīrētāju, tā arī trešām personām BGB neprasa vispār rakstisku formu īres līgumiem, bet nosaka tādu, ja zemes gabalu izīrē ilgāk par vienu gadu.

Ja zemes gabala vai arī dzīvokļa īrnieks ar lietas pārņemšanu ir ieguvis valdījuma tiesības un lieta tiek atsavināta, tad uz likuma pamata jaunieguvējs stājas izīrētāja noslēgtā līguma attiecībās, bet īrnieks patur uz visu noslēgto īres laiku lietas valdījumu bet, saprotams, ka bez pienākumiem uz lietas jaunieguvēju pāriet arī izīrētāja tiesības.

Minētie noteikumi tomēr nav spēkā, ja īres objekts tiek atsavināts spaidu kārtā, vai izīrētāja maksātspējas gadījumā; pēdējā — konkursa pārvaldnieks pārdod pašu lietu. Tad lietas ieguvējam ir tiesība atteikties no īres līguma, ievērojot likumā paredzēto uzteikuma termiņu. Citiem vārdiem: pirkums lauž īri, un īres līguma turpināšana pilnīgi atkarīga no īres objekta pircēja, ja tas, protams, nepalaiž garām uzteikuma termiņu.

Mūsu civillikumā, kā jau pašā sākumā minēju, princips „pirkums lauž īri“ ir izteikts 4126 pantā.

Kamēr romiešu tiesības priekšmetu izīrēšanu un sava darba spēka izīrēšanu izteica vienā kopējā jēdzienā (*locatio conductio*), mūsu civillikums, pa daļai sakarā ar ģermaņu tiesību izplatīšanos un pa daļai sakarā ar grozījušāmiem darba apstākļiem un tā vadību, jau šos abu līgumu veidus šķiro pilnīgi atsevišķi.

Tā 4025. pants dod īres jēdziena definīciju un proti — īre (*noma*) ir līgums, ar kuru viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu īres (*nomas*) maksu kādas lietas lietošanu.

Latvijas civillikuma 4126. panta burtiskais saturs, no kuŗa izriet īres līguma laušana, ir sekošs: „kad iznomātājs vai izīrētājs *nomas* vai īres priekš-

metu atsavina, vai nu pārdodot, dāvinot, piešķirot kā novēli vai kā citādi, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ievests zemes grāmatās. Bet ja ieguvējs uzteic nomu vai īri, tad iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina nomniekam vai īrniekam visi zaudējumi, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu. Pilsētās tādā gadījumā dzīvokļa īrniekam dod tā atbrīvošanai sešas nedēļas laika, skaitot no uzteikšanas.“

Šī panta redakcija nav visai skaidra un tādēļ grūti saprotama. Tā no pirmā acu uzmetiena liekās, ka objekta ieguvējs var zemes grāmatās ievesto īres līgumu arī uzteikt, jo panta otrā daļa sākas ar vārdiem: „bet ja ieguvējs uzteic īri...“ Tomēr, interpretējot tuvāki šo pantu, jāsaka, ka likumdevējs ir bijis citādās domās un abām šī panta daļām nekā kopēja nav, kas arī ir saprotami, jo saskaņā ar civillikuma 4045. pantu, zemes grāmatās ievestie īres (nomas) līgumi iegūst lietisku tiesību un tā ir spēkā arī attiecībā uz trešām personām, un šos koroborētos līgumus uzteikt nevar, kādēļ uz tiem attiecināma paruna, ka „pirkums nelauž īres līgumu“.

Bet zemes grāmatās neievēstie īres līgumi ir uzsakāmi, un objekta jaunieguvējs var tos tūlīt uzteikt, ja šie īres līgumi viņam nav izdevīgi, bet īrnieks var vienīgi prasīt no izīrētāja atlīdzību par zaudējumiem, kādi viņam nodarīti ar līguma priekšlaicīgu izbeigšanu. Bez tam pilsētās ieguvējam jādod dzīvokļa īrniekam no uzteikšanas dienas sešas nedēļas laika telpu atbrīvošanai. Tā tad pirkums-pārdevums lauž tikai tos īres līgumus, kas nav ievēsti zemes grāmatās.

Paceļās svarīgs jautājums: kā d objekta ieguvējam pēc pirkuma-pārdevuma līguma noslēgšanas rodas tiesība uzteikt dzīvokļa īrniekam īres līgumu un to lauzt?

Šeit jāņem vērā mūsu civillikuma 809. un 813. panta noteikumi, pēc kuņiem nodošana vien vēl nedod nekustamas mantas ieguvējam īpašuma tiesības uz šo mantu, bet tādas viņš iegūst tikai pēc attie-

cīgā akta ievēšanas zemes grāmatās, jo līdz ierakstiumam zemes grāmatās nekustamas mantas ieguvējam nev nekādu tiesību attiecībā uz trešām personām, t. i. viņš nevar arī lauzt ar iepriekšējo īpašnieku noslēgtos īres līgumus. Starp agrāko īpašnieku un ieguvēju noslēgtais pirkuma-pārdevuma līgums rada tikai personīgas tiesības un attiecības starp līguma slēdzējiem, bet nedod pircējam pašam lietisku tiesību uz imobīli un, līdz noslēgtā līguma ievēšanai zemes grāmatās, ieguvējam nav tiesības lauzt pastāvošos īres līgumus. Princips „pirkums lauž īri“ izvedams tikai ar to momentu, kad imobīls pārvests uz ieguvēja vārda attiecīgās zemes grāmatās.

Tomēr šis noteikums pastāv tikai pie nekustamas mantas atsavināšanas brīvas vienošanās ceļā, bet īres līguma laušanas moments ir cits pie imobīla atsavināšanas spaidu kārtā, tas ir, ja nekustama manta tiek pārdota publiskā izsolē pret agrākā īpašnieka gribu. Tādā gadījumā ieguvējs var lūgt tiesu ievest viņu iegūtās nekustamās mantas valdīšanā, par ko tiesa taisa lēmumu reizē ar imobīla nostiprināšanu pircējam un izdod tam attiecīgu izpildrakstu, Šī institūta nozīme apspriežama pēc civīlprocesa nolikuma 1346. panta un ar to notiek tiesas lēmuma par lietas piespriešanu nosolitājam (L. civ. lik. 3693. p.) izpildīšana, kā to Senāta CKD saka savā 1934. gada spriedumā № 720, Latvijas bankas prasībā pret sabiedrību „Petrol“.

Bez tam šāda ievēšana valdīšanā iespējama arī pirms nosolitāja tiesību ierakstīšanas zemes grāmatās. Ar ievēšanu valdīšanā uz Tiesas lēmuma pamata notiek imobīla nodošana nosolitājam, pārtraucot tānī pašā laikā agrākā īpašnieka valdīšanu, kuŗš no šī laika vairs nevar realizēt attiecībā uz imobīli kaut kādas tiesības, lai gan tās vēl stāv ierakstītas zemes grāmatās. Agrākā īpašnieka vietā stājas nosolitājs (ieguvējs), kas pirmo var izlikt un pa lielākai daļai arī izliet no imobīla, bet tā kā lēmums par ieguvēja ievēšanu valdīšanā ir saistošs arī īrnie-

kiem, kā personām, kas savas tiesības atvasina no agrākā īpašnieka, tad nosolitājs arī tos varētu izlikt, ja pēdējos neaizsargātu likums par telpu īri, jo Senāta virsminētā sprieduma pasludināšanas laikā nebija vēl grozīts īres likums. Tad, pēc Senāta atzinuma, par izīrētāju vairs nevar uzstāties agrākais īpašnieks, kuŗa tiesības ir anulētas, bet tikai nosolitājs, kas tādēļ arī vienīgi var uzstāties īrniekiem pretīm kā kreditors un viņam vienīgam tiesība uz no īrniekiem pienākošās īres naudas maksājumiem.

Šinī pašā momentā ieguvējam (nosolitājam) tiesība grozīt un lauzt īres līgumus saskaņā ar likuma par telpu īri 27. panta un civ. lik. 4126. panta noteikumiem, neatkarīgi no tā, ka nekustama manta nav vēl pārvesta uz viņa vārda zemes grāmatās. Šāds slēdziens arī pilnīgi saskan ar L. civ. lik. 756. pantu, pēc kuŗa bonae fidei possessor, par kādu bez šaubām atzīstams uz Tiesas lēmuma pamata valdīšanā ievestais nosolitājs, saņem civilaugļus (tri) ar īres maksas termiņa iestāšanos. Tādā kārtā, ja ieguvējs attiecībā uz imobila augļiem ar ievēšanu valdīšanā ir uzskatāms par īrnieku kreditoru, tad viņš ir pietiekoši leģitimēts stāties agrākā īpašnieka vietā saņemt īres naudu un, pašsaprotami, lauzt īres līgumus. Ja šīs tiesības ieguvējam (nosolitājam) nedotu viņa ievēšana imobila valdīšanā, bet nosolitājs tās iegūtu tikai ar adjudikācijas lēmuma ierakstīšanu zemes grāmatās, tad viņš ciestu lielus zaudējumus jau tādēļ vien, ka agrākais īpašnieks šo adjudikācijas lēmumu pārsūdzētu, lai varētu turpināt saņemt no īrniekiem īres naudu, un nosolitājs velti gaidītu uz adjudikācijas lēmuma spēkā stāšanos.

Ar augstāk minēto Senāta spriedumu grozīta līdz tam pastāvošā prakse, pēc kuŗas imobila ieguvējs (vairāksolitājs) varēja uzteikt un lauzt īres līgumu tikai pēc tam, kad uz adjudikācijas lēmuma pamata nekustama manta bija pārvesta uz viņa vārda zemes grāmatās, kāds uzskats izteikts arī Cvingmaņa izdotos civiltiesību spriedumos (p. p. trešā sējuma 272. un 273. lapas pusē), bet kuŗš neatbilst vairs

saimnieciskās dzīves tagadējām prasībām, kad piespiedu kārtā pārdod neskaitāmus imobilus jauniem ieguvējiem-vairāksolitājiem.

Pa ceļā jautājums, vai bija lietderīgi ieguvēja ievēšanu nekustamas mantas valdīšanā pielīdzināt tiesību ziņā uz adjudikācijas lēmuma jau itkā izdarītam koroborācijas uzrakstam, jo diezgan bieži otrā instance atceļ adjudikācijas lēmumu par tiesu izpildītāja pielaistām nepareizībām pie nekustamas mantas nolikšanas izolē, vai pie pašas izsoles noturēšanas un kādā stāvoklī nonāk imobila īrnieki, ar kuriem vairāksolitājs-ieguvējs jau paspējis lauzt īres līgumus un varbūt pat tiesas ceļā izlicis tos no dzīvokļiem, jo otrās instances (un pat kasācijas instances) lēmums par pirmās instances adjudikācijas lēmuma atcelšanu var tikt un arī tiek pieņemts pēc ilgāka starplaika. Jāsaka, ka praksē ir gadījumi, kur agrākais īpašnieks, sakarā ar adjudikācijas lēmuma atcelšanu, tiek ievests atpakaļ savas nekustamās mantas valdīšanā un turpinājis to pārvaldīt līdz nākamās publiskās izsoles apstiprināšanai par viņa imobila pārdošanu, un pa šo starplaiku, zinādams, ka kreditori savas piedziņas turpinās, sajēmis no īrniekiem īres naudu par ilgāku laiku uz priekšu, pat līdz vienam gadam, atjaunodams tādā ceļā lauztos un grozītos īres līgumus pa nosolitāja valdīšanas laiku. Bet neskatoties uz šādiem varbūtējiem gadījumiem un pat uz pārdodamā un pārdotā imobila īrnieku varbūtējām neērtībām meklēt sev citus dzīvokļus īres līguma laušanas dēļ no ieguvēja puses, tomēr jāatzīst, ka pievestā Senāta sprieduma apsvērumi atbilst dzīves prasībām, un izsoles dalībnieks (vairāksolitājs) vismaz ir drošs, ka pēc pirkuma summas segšanas, viņu ievēdīs nosolitā imobila valdīšanā un viņš varēs saņemt īri ar īres maksas termiņa iestāšanos, bet nebūs jāgaida uz adjudikācijas lēmuma apstiprināšanu un tā ievēšanu zemes grāmatās.

Jāpasvītro vēl sevišķi, ka civīlaugļus (īri) viņš var sajemt no iegūtā imobila īrniekiem tikai sākot

ar īres maksas termiņa iestāšanos, bet uz priekšu no īrniekiem jau samaksāto īres naudu var prasīt atpakaļ tikai no agrākā īpašnieka, ceļot pret to atsevišķu prasību zaudētās īres maksas apmērā. Ieguvējs var gan pēc likuma par telpu īri 27. panta tagadējā redakcijā grozīt īres līgumu un prasīt īrnieka izlikšanu uz tajā likumā minētiem pamatiem, bet praktiski pēc šī panta princips „pirkums lauž īri“ nav atrisināms imobila ieguvēja labā. Tā viņš jau labprāt grozītu īres līgumu vismaz attiecībā uz īres maksas paaugstināšanu, bet viņš nevar pārkāpt likuma par telpu īri 37 un 38. pantu, un bez tam agrākais īpašnieks, pa lielākai daļai, šīs īres maksas normas pēc minētiem pantiem ir jau izsmēlis. Jāpiezīmē, ka īres likums pastāv vēl tikai Rīgā un attiecas tikai uz dzīvokļiem līdz trim istabām. Vienā gadījumā ieguvējs varētu gan lauzt īres līgumu ar kādu no īrniekiem, prasot no tā savām un savas ģimenes personīgām vajadzībām dzīvokli, bet faktiski pa lielākai daļai ieguvējs jau pārņem agrākā īpašnieka dzīvokli, kuŗš ir gandrīz vispiemērotākais saimnieka vajadzībām un, saprotams, ja bijušais īpašnieks savā namā ir dzīvojis. Tādēļ likuma par telpu īri 27. pants nedod ieguvējam visumā tiesības lauzt ar agrāko īpašnieku noslēgtos īres līgumus, kuŗi tā tad pāriet uz nekustamas mantas jaunieguvēju.

Apskatīsim tādēļ tuvāki īres līgumus uz telpām, kuŗas neaizsargā likums par telpu īri un kuŗus iespējams ieguvējam lauzt saskaņā ar L. civ. lik. 4126. pantu, jo īres līgumus uz dzīvokļiem sākot ar četrām istabām un citām telpām neparalizē likuma par telpu īri 27. pants. Vai šie, ar agrāko īpašnieku noslēgtie īres līgumi nekustamas mantas atsavināšanas gadījumā izbeidzas ipso jure, jeb ne ipso jure un tie laužami tikai ar ieguvēja uzteikšanu? Šķiet, nau divu domu par to, ka nekustamas mantas atsavināšanas gadījumā no brīvas rokas, ar agrāko īpašnieku noslēgtie īres līgumi ipso jure neizbeidzas, bet ieguvējs tos lauž ar uzteikumu, ja viņš nevēlās

tos turpināt tādēļ, ka tie viņam nav izdevīgi, pie kam, kā jau teikts, jādod pilsētas dzīvokļa īrniekam sešas nedēļas laika tā atbrīvošanai. Tā tad, ja imobīli atsavina brīvas pirkšanas-pārdošanas ceļā, tad ar agrāko īpašnieku noslēgtie īres līgumi pāriet uz imobīla jaunieguvēju, kuŗam tiesība tos lauzt (Kauf bricht Miete) ar uzteikumu, no kuŗa izdarīšanas dienas tad arī tek sešu nedēļu termiņš īres objekta labprātīgai atbrīvošanai. Ja īrnieks sešām nedēļām resp. četrdesmit divām dienām notekot īres objektu nenodod ieguvējam un turpina to iejemt, tad jāceļ prasība par viņa izlikšanu no dzīvokļa, ar lūgumu atcelt īres līgumu, kaut arī viņš tādu ar jaunieguvēju tieši nav noslēdzis, jo tas uz viņu ir pārgājis ipso jure. Apskatot, kādā stāvoklī nonāk ar agrāko īpašnieku noslēgtie īres līgumi nekustamas mantas piespiedu pārdošanas gadījumā un vai tie arī tiek pārnesti ipso jure uz ieguvēju (vairāksolītāju), jāsaka, ka jautājums tiek izšķirts pagaidām tāpat, kā pie imobīla atsavināšanas brīvas vienošanās ceļā. Cvingmans gan savā trešā sējumā (272. lapas pusē № 398) apskatot šo jautājumu, nepieved nekādu starpību un noslēgtie īres līgumi imobīla piespiedu pārdošanas gadījumā pēc viņa tāpat pāriet uz vairāksolītāju (ieguvēju) un tie ar imobīla nosolīšanu ipso jure neizbeidzas. Pie tāda uzskata turās arī mūsu tiesu prakse, kaut gan itkā uzskata grozījumam par labu runā augstāk pievestais Senāta CKD 1934. gada 21. marta 17. aprīļa 17. maija spriedums № 720 Latvijas bankas prasībā pret sabiedrības „Petrol“ pilniem biedriem Kullmani un Veinbergu. Šinī spriedumā, kā jau minēju, Senāts starp citu saka, ka agrākā īpašnieka vietā stājas nosolītājs, bet tā kā lēmums par nosolītāja ieviešanu valdīšanā saistošs arī īrniekiem, kas savas tiesības atvasina no agrākā īpašnieka, tad nosolītājs arī tos varētu izlikt, ja tam nerunātu pretim likums par telpu īri (vēl nebija grozīts likuma par telpu īri 27. pants, ar kuŗu bija strikti noteikts, ka namam pārējot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pārgāja agrākā

īpašnieka noslēgtie īres līgumi). Nav noteikti zināms, kā Senāts šo jautājumu būtu izšķīris tagad, pēc īres likuma 27. panta grozišanas, kad jaunam īpašniekam saistoši tikai tie agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi, kas ievesti zemes grāmatās, un īrnieku var izlikt jaunais īpašnieks uz īres likumā minētiem pamatiem, kas jau augstāk īsumā teikts, bet galvenais, ka īres likums vairs neattiecas uz lielākiem dzīvokļiem, veikalu telpām u. t. t.

Lai gan īres likuma 27. pants jaunā redakcijā pielaiķots mūsu civillikuma 4126. pantam attiecībā uz ieguvējam saistošiem zemes grāmatās ieviestiem īres līgumiem, tomēr šie ingrosētie īres līgumi saistoši jaunieguvējam tikai tānī gadījumā, ja imobīls tiek pārdots vai atsavināts brīvas vienošanās ceļā, bet ne piespiedu kārtībā. Pērkot nekustamu mantu publiskā izsolē, vairāksolitājam tiesība atteikties pat no zemes grāmatās ievesta īres līguma, t. i. saskaņā ar civilprocesa nolikuma 1294. pantu viņš var prasīt imobīla pārdošanu ar nosacījumu dzēst šo apgrūtinājumu; citiem vārdiem — p i r k u m s l a u z ī p a t k o r o b o r ē t u ī r e s l ī g u m u. Ja reiz tā, ka ar Tiesas adjudikācijas lēmumu tiek dzēsts no zemes grāmatām imobīli apgrūtinošais īres līgums, tad, pašsaprotami, ka tas nekādā ziņā nepārvēršās vairs par neingrosētu īres līgumu un kā tāds nepāriet arī uz jauno īpašnieku. Dotā gadījumā īrniekam ir jāatstāj un jānodod īres objekts ieguvējam pie tā ievēšanas valdīšanā nopirktā nekustamā mantā, bet ja īrnieks to labprātīgi nedara, tad Tiesas lēmuma izpildītājam par jaunā īpašnieka ievēšanu valdīšanā, nepaklausīgais īrnieks jāizliek spaidu kārtā no īres objekta un viņš nevar pretendēt nedz uz kādu sešu nedēļu termiņu dzīvokļa atbrīvošanai. Bet ja attiecīgā amata persona nepilda ieguvēja lūgumu izlikt šo īrnieku, kuŗa īres līgums dzēsts ar Tiesas lēmumu no zemes grāmatām, tad, ņemot vērā, ka pirkums ir šo īres līgumu lauzis, ieguvējam jāceļ prasība vispārējā kārtībā par tāda izlikšanu no imobīla, kuŗš iejem vairāksolitāja namā telpas bez likumīga pa-

mata un nav jāceļ prasība ar lūgumu atcelt īres līgumu, kuŗš ar Tiesas adjudikācijas lēmumu dzēsts no zemes grāmatām un tā tad ir jau atcelts, jo sūdzība par tiesu izpildītāja rīcību prasa daudz vairāk laika.

Paliek pie imobīla atsavināšanas piespiedu kārtībā vēl neatrisināts jautājums par tiem no agrākā īpašnieka noslēgtiem īres līgumiem, kas nav ievesti zemes grāmatās. Šķiet, ka šis jautājums jāizšķir pēc analogijas ar ingrosētā īres līguma likteni nekustamas mantas piespiedu atsavināšanas gadījumā. Jā reiz tiek lauzti uz publiskā izsolē iegūto imobīli gulošie-koroborētie īres līgumi, tad ar nekustamas mantas nopirkšanu publiskā izsolē ir lauzti arī visi tie īres līgumi, kas noslēgti ar agrāko īpašnieku un nav ievesti zemes grāmatās.

Arī no publisko intrešu viedokļa vēlams šādus īres līgumus atzīt par lauztiem, jo kāda iemesla dēļ izsoles dalībnieks solis visaugstāko cenu par imobīli, ja viņš nezina, par cik gadiem uz priekšu agrākais īpašnieks sajēmis īres maksu no saviem īrniekiem, kuŗi intresenti var arī pirms izsoles neteikt patiesību, jo vairāk ja šie īrnieki ir agrākā īpašnieka tuvi cilvēki un varbūt pat radnieki.

Tādēļ jānāk pie slēdziena, ka pēc pastāvošiem likumiem visi uz publiskā izsolē iegūto imobīli ar agrāko īpašnieku noslēgtie īres līgumi ir lauzti un ieguvējam pie ievēšanas nekustamas mantas valdīšanā ir tāpat tiesība prasīt visu īrnieku izlikšanu, ar kuŗiem viņš nevēlās noslēgt jaunus īres līgumus jau savā vārdā, un tiesu izpildītājam šī prasība ir jāizpilda. Bet pēdējais savā darbībā līdz šim izliek no imobīla tikai agrāko īpašnieku, ja tas piespiedu kārtībā atsavinātā namā dzīvo un nav pats jau iepriekš atbrīvojis telpas, bet atsakās izlikt pārējos īrniekus, kuŗus vairs īres likums neaizsargā un arī civillikuma 4126. panta otrā daļa nav iztulkojama to labā, atrunādamies ar to, ka izpildu rakstā par īrnieku izlikšanu nekas nav teikts. Saprotams, ka neviens ieguvējs negrib uzsākt diezgan ilgo tiesas procesu par

tiesu izpildītāja rīcību attiecībā uz lēmuma par ievešanu valdīšanā neizpildīšanu līdz galam, jo ieguvējs savas intereses atron par iespējamu aizstāvēt ar prasībām vispārējā kārtībā, bet nosolītā imobīla valdīšana pilnīgi ir iegūta tikai tad, ja tiesu izpildītājs atbrīvo imobīli no visiem pārējiem īrniekiem, kurus ieguvējs nevēlās paturēt savā namā uz priekšu.

Ka izteiktais uzskats nav bez pamata, redzams no tā apstākļa, ka jaunā civillikuma 2174. pantā, kurā izteikts princips „pirkums lauž īri” un kurš pants atbilst mūsu tagadējā civillikuma 4126. pantam, jau ir otrā daļā atmests vārds „bet”, ar kuru šī daļa vairs nesākas un pēc teikuma sākuma, ja ieguvējs uzteic līgumu, iesprausti vārdi „kas nav ierakstīts zemes grāmatas”, ar to noteikti izsakot, ka šie nekoroborētie īres līgumi pāriet uz jauno īpašnieku un pēdējam jānodod īrniekam (nomniekam) piemērots laiks īres (nomas) priekšmeta atdošanai.

Ar to tikai jāpasvītro, ka pēc līdzšinējā civillikuma 4126. panta ar agrāko īpašnieku noslēgtie īres līgumi imobīla piespiedu pārdošanas gadījumā nepāriet uz jaunieguvēju un viņi uzskatāmi par izbeigušajiem īpso jure, t. i. princips „pirkums lauž īri” dominē šinī pantā visā pilnībā.

Šo uzskatu negroza arī vispārējs noteikums, ka imobīla piespiedu pārdošana pielīdzināma nekustamas mantas atsavināšanai brīvas vienošanās ceļā, kas izriet no Bukovska komentāriem pie civillikuma 4126. panta zem burta „n” pievestā Tiesu Palātas 1913. gada 4. oktobra sprieduma Hermaņa lietā un pie civillikuma 4129. panta zem burta „a” atsaukšanās uz Erdmaņa IV. sējuma 361. lapu par to, ka imobīla piespiedu pārdošanas gadījumā atsavinātājs ir imobīla parādnieks, resp. agrākais īpašnieks, jo Senāts nav izteicies, ka agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi imobīla piespiedu atsavināšanas gadījumā pēc 4126. panta pāriet uz jauno ieguvēju.

Arī jaunā šī gada 28. janvārī piejēmtā civillikuma 2174. pants nedod šai lietā absolūtu skaidrību. Šis pants, no kuŗa izriet princips „pirkums lauŗ iri“ gan noteiktāki šķiro nekoroborētos īres līgumus no zemes grāmatās ievestiem īres līgumiem, bet šis pants tomēr neatrisina jautājumu par to, vai neformālie īres līgumi pāriet uz nekustamas mantas vairāksolītāju (ieguvēju) jeb nē, un līdz ar to, vai pēdējam ir jādod īrniekam piemērots laiks īres vai nomas priekšmeta atdošanai (in fine) pretēji tagadējā 4126. panta noteiktam seŗu nedēļu termiņam. Ar pēdējā teikumā ievestā piemērota laika doŗanu īrniekam īres priekšmeta atdošanai šķiet jaunā civillikuma 2174. pants sareŗģi augstāk iztirzāto strīdīgo jautājumu par nekoroborēto īres līgumu pārieŗanu vai nepārieŗanu uz vairāksolītāju un katrā ziņā radis stipras domstarpības laika sprīŗa noteikŗanā pie īres līguma uzteikŗanas no imobila ieguvēja brīvas vienoŗanās ceļā, par ko līdz šim strīdu nebija, jo 4126. pantā strikti noteikts seŗu nedēļu termiņŗ. Cik ilgu laika sprīdi likumdevējs īres līguma lauŗanas gadījumā domājis noteikt ar vārdiem — piemērots laiks — nav zināms, un ŗie vārdi pēc likuma spēkā stāŗšanās radis daudz domstarpību. Tad jau labāki bija atstāt konkrētā gadījumā līdzinējo seŗu nedēļu termiņu, kuŗŗ nerādīja nekādas domstarpības, jo tiesu prakse jau vairākkārt bija nākuse pie noteikta slēdziena, ka seŗu nedēļu termiņŗ sākas ar telpu atteikŗanas dienu un četrdesmit divām dienām notekot iespējams celt prasību par īrnieka izlikŗanu, atceļot īres līgumu. Tagad turpretim ieguvējs ir pilnīgā nezināŗšanā, cik ilgs laiks viņam, mazākais, jādod īrniekam dzīvokļa atbrīvoŗanai īres līguma lauŗanas gadījumā, jo pēdējam katrā ziņā ir vajadzīgs mazāk laika nekā veikala telpu īrniekam jauna piemērota īres objekta atraŗšanai. Tādēļ arī jaunā civillikuma 2174. pantu vajaga, skaidrības dēļ, attiecīgi papildināt, tas ir, noteikt strikti, vai zemes grāmatās neievestie īres līgumi pāriet arī uz imobila nosolītāju torŗos, jeb imobila piespiedu pārdoŗana lauŗ ŗos li-

gumus, un līdz ar to kāds vairāksolitājam un arī no brīvas rokas nekustamas mantas ieguvējam jādod termiņš īrniekam īres priekšmeta atdošanai.

Kopsavelkot visu izteikto attiecībā uz principu „pirkums lauž īri“, jānāk pie slēdziena, ka mūsu zemes grāmatās ieviestie īres līgumi netiek laužti pie imobīla atsavināšanas brīvas vienošanās ceļā (Kauf bricht nicht Miete), bet tie var tikt laužti un tiek arī dzēsti no zemes grāmatām, ja nekustamas mantas vairāksolitājs (ieguvējs publiskā dubultizsolē) nopircis to bez koroborētā īres līguma, t. i. citiem vārdiem, nav piekritis attiecīga līguma pārņemšanai uz sevi (Kauf bricht Miete).

Tad pirkums lauž visus nekoroborētos īres līgumus, cik tālu tos neaizsargā vēl pastāvošais likums par telpu īri nekustamas mantas atsavināšanas gadījumā, neskatoties uz to, vai imobīls tiek pārdots brīvas vienošanās ceļā jeb piespiedu kārtībā. Starpība tikai tā, ka pie imobīla pārdošanas tā sakot no brīvas rokas, jaunam īpašniekam pie telpu atteikšanas noteikti jādod īrniekam sešu nedēļu termiņš dzīvokļa atbrīvošanai, bet pie imobīla piespiedu atsavināšanas ieguvējs-vairāksolitājs no šī pienākuma atsvabināts un viņš var prasīt īres objekta nodošanu viņam jau pie tā ieviešanas nekustamas mantas valdīšanā.

T Ē Z E S.

1. Romiešu tiesībēs pirkums lauza īres līgumu pilnīgi, t. i. dominēja princips „Kauf bricht Miete“.
2. Vispārējās vācu tiesībās kaut arī pirkums lauza īri, bet šis princips „Kauf bricht Miete“ jau izvests daudz mikstākā formā, jo īrnieks varēja prasīt lai viņu brīdina par īres līguma izbeigšanos katrā apvidū pieņemtos termiņos un pat pieprasīt laiku irētās lietas atdošanai.
3. Vācijas civillikumā attiecībā uz nekustamo mantu izvests pretējais princips: „Kauf bricht nicht Miete“.
4. Francijas code civilā izpaužas princips „pirkumpārdevums nelauž īres līgumu un imobīla ieguvēja pienākums ir stāties īres līguma attiecībās“.
5. Latvijas civillikumā (4126. p.) dominē princips „pirkums lauž īri“ attiecībā uz neformāliem īres līgumiem, kuŗus ieguvējam tiesība uzteikt, ja tos neaizsargā likums par telpu īri, pēc kuŗa „Kauf bricht nicht Miete“.
6. Civilprocesa nolikuma 1294. pants atļauj lauzt pat zemes grāmatās ievestos īres līgumus, ja vairāksolitājs nevēlās tos paturēt (Kauf bricht Miete).
7. Latvijas jaunā civillikumā arī izpaužas princips „Kauf bricht Miete“, jo 2174. pants atļauj lauzt imobīla atsavināšanas gadījumā neformālos īres līgumus, uzliekot ieguvējam par pienākumu dot īrniekam piemērotu laiku īres priekšmeta atdošanai.

L I T E R Ā T Ū R A:

1. **Dr. J. Conrada, Dr. K. Elstera, Dr. W. Lexis'a un Dr. Edg. Loeninga** „Handwörterbuch der Staatswissenschaften“, sestais sējums, Jenā, 1910. g.
2. **Dr. K. Erdmans**, „System des Privatrechtes“, Rīgā, 1891. g.
3. **Генрих Дернбург**, „Обязательственное право“, Maskavā, 1911. g.
4. **Victor Zvingmann**, „Civilrechtliche entscheidungen der Rigaschen Stadtgerichte“, Rīgā, 1872. g.
5. Civillikums (vietējie civillikumi).
6. **Prof. Bukovska**, „Komentāri pie civillikuma“.
7. **Prof. Sinaiska**, „Основы гражданского права“, Rīgā, 1931. g.
8. **Dr. Bluntschli**, „Deutsches Privatrecht“, Münchenē, 1860. g.
9. 1937. g. 28. janvāra civillikums (vietējais)
10. Senātoru **F. Konradi** un Rīgas Apgabaltiesas locekļa **A. Valtera** Izvilkumi no senāta CKD. spriedumiem.

55092

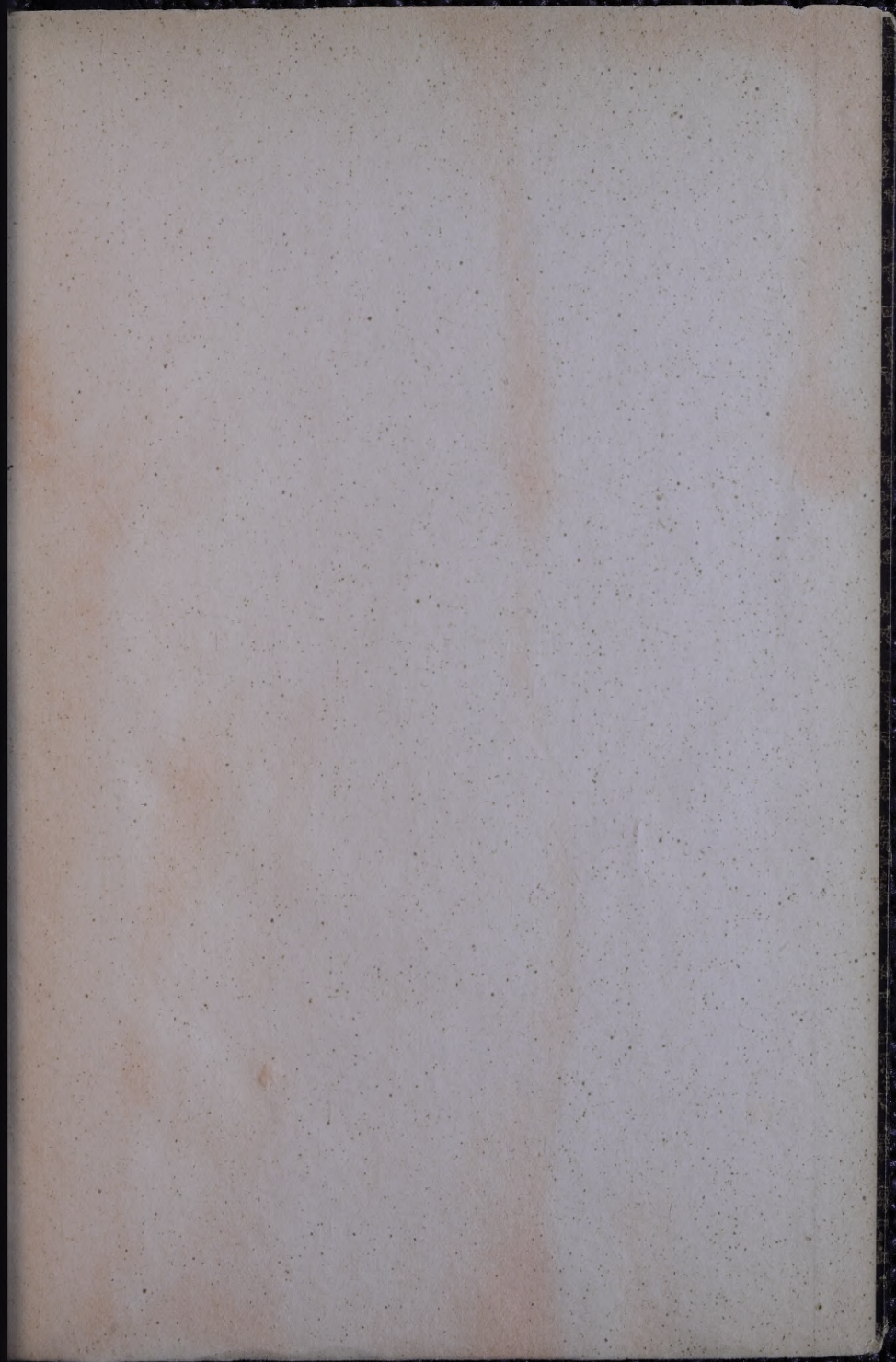


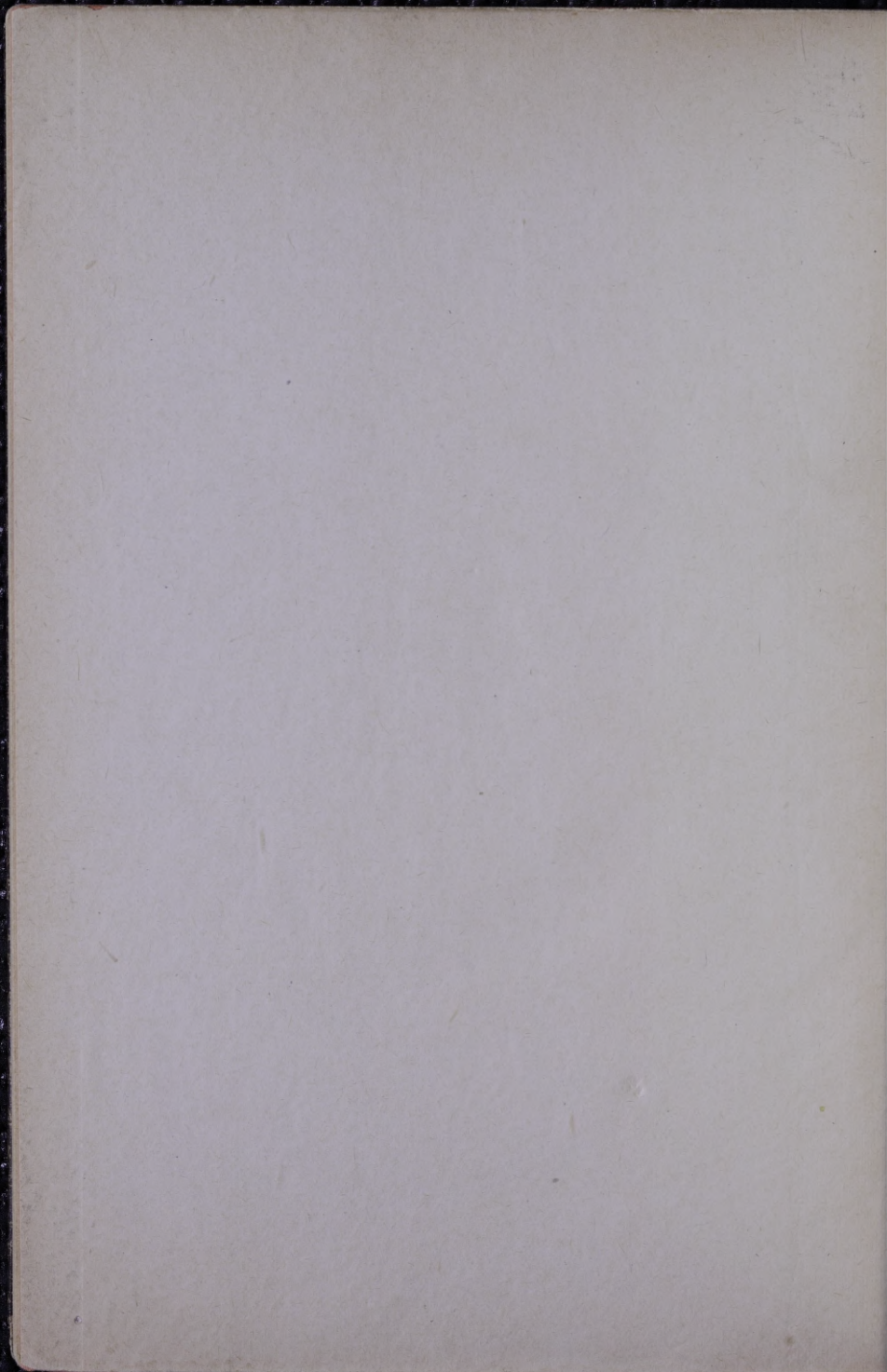


Spiestuve „Vārds“ Rīgā, Peldu ielā 24

5 509 2

17.ZEP.1937





20

LATVIJAS NACIONĀLĀ BIBLIOTĒKA



0309065586