

Tēzes virsraksts: Par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā

Tēze: Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 396.panta otro daļu, ķīlas parādniekam ir nosūtāms viens brīdinājums, proti, brīdinājums, ka ķīlas ņēmējs vērsīsies tiesā ar pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, ja saistība kreditora noteiktajā termiņā netiks izpildīta.

Pieteikuma izskatīšana par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā nav saistāma ar jautājumu par saistības, ko ķīla nodrošina, izbeigšanu un nepieciešamību brīdināt parādnieku vēl arī par šīs nodrošinātās saistības izbeigšanu.

Saskaņā ar Civillikuma 1326.pantu gadījumā, ja ķīlas ņēmēja prasījuma samaksa sadalīta vairākos termiņos, ķīlu var pārdot, tiklīdz palaists kāds no šiem termiņiem, ja vien nav bijis tieši norunāts nepārdot tikām, kamēr nebūs palaists arī pēdējais, vai otrais, vai trešais utt. termiņš. Ķīlas pārdošanas tiesības izmantošana, ko ķīlas devējs piešķīris ķīlas ņēmējam pati par sevi neatstāj nekādu iespaidu uz nodrošinātās saistības turpināšanos un spēkā esamību.

Gadījumā, ja saistība ir nodrošināta ar vairākām ķīlām, un ja ar vienas ķīlas pārdošanu iespējams nosegt izveidojušos parādu, nav saskatāmi šķēršļi pamatsaistības pastāvēšanai un tās turpmākai izpildīšanai.

Latvijas Republikas Augstākās tiesas

Senāta Civillietu departamenta

2010.gada 24. novembra

L Ē M U M S

Lietā Nr. SPC-219/2010

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētājs senators referents V. Jonikāns

senatore A. Briede

senatore E. Vernuša,

piedaloties Ģenerālprokuratūras prokurorei L. Januševskai, a/s „Parex banka” pārstāvim I. B., parādniekiem A.U. un E.U., izskatīja atklātā tiesas sēdē Latvijas Republikas ģenerālprokurora pienākumu izpildītāja protestu par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2010.gada 27.maija lēmumu a/s „Parex banka” pieteikumā pret A.U. un E.U. par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu tiesas ceļā.

Senāts

k o n s t a t ē j a

[1] Saskaņā ar 2006.gada 14.novembra kredīta līgumu un 2007.gada 19.marta kredīta līguma grozījumiem a/s „Parex banka” izsniegusi A.U. aizdevumu EUR 50000.

No kredīta līguma izrietošo prasījumu tiesību nodrošināšanai a/s „Parex banka” un A.U. 2006.gada 14.novembrī noslēguši ieķīlājuma līgumu, ar kuru A.U. ieķīlājis par labu a/s „Parex banka” nekustamo īpašumu, kas sastāv no dzīvokļa Nr. 4, [..] ielā 160, korpuss 5, Rīgā, un 3440/302960 kopīpašuma daļām no daudzdzīvokļu mājas un visām citām tā sastāvdaļām un piederumiem.

Hipotēka zemesgrāmatā ierakstīta 2006.gada 24.novembrī.

2006.gada 14.novembrī un 2007.gada 19.martā E.U. parakstījusi galvojumu, saskaņā ar kuru uzņēmusies saistību atbildēt bankai kā pats parādnieks.

2006.gada 17.novembrī zvērināts notārs taisījis notariālu aktu par to, ka A.U. laulātā E.U. piekrīt nekustamā īpašuma ieķīlāšanai, kā arī tam, ka kredīta līguma vai ieķīlājuma līguma saistību neizpildes gadījumā iepriekšminētais nekustamais īpašums nekavējoties bez atsevišķa atgādinājuma var tikt pārdots par brīvu cenu atbilstoši spēkā esošajos tiesību aktos noteiktajai kārtībai par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē.

[2] A/s „Parex banka” 2009.gada 18.septembrī iesniegusi tiesā pieteikumu, kurā lūgusi atļaut ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē tiesas ceļā un apstiprināt pārdošanas nosacījumus.

Pieteikumā norādīts, ka parādnieks procentu maksājumus veicis neregulāri, pieļaujot nokavējumu. Sakarā ar parādnieka aizdevuma līgumā noteikto saistību neizpildi a/s „Parex banka” parādniekam nosūtījusi vairākus paziņojumus, tajā skaitā 2009.gada 27.aprīlī, kurā paziņojusi par aizdevuma līguma izbeigšanu septiņu dienu laikā no tā nosūtīšanas dienas, ja

parāds netiks samaksāts septiņu dienu laikā. Parāds netika samaksāts, līdz ar to a/s „Parex banka” izbeidza kredīta līgumu ar 2009.gada 11.maiju.

[3] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese ar 2009.gada 25.septembra lēmumu a/s „Parex banka” pieteikumu noraidījusi.

Tiesnese lēmumu pamatojusi ar to, ka a/s „Parex banka” ir nosūtījusi vairākkārtīgus paziņojumus par kredīta līgumā noteikto saistību neizpildi, norādot, ka parāda nesamaksāšanas gadījumā kredīta līgums tiks vienpusējā kārtā izbeigts 2009.gada 11.maijā, bet dokumenti, kas apliecinātu, ka parādnieks un galviniece pirmstiesas brīdinājumus ir saņēmuši, pieteikumam nav pievienoti.

Vienlaikus tiesnese atzinusi, ka ieķīlājuma līguma 2.3.1.punktā ietvertie noteikumi, ka ķīlas ņēmējam ir tiesības prasījuma līgumā noteikto parādnieka saistību vai līgumā noteikto ķīlas devēja saistību neizpildes gadījumā nekavējoties bez sevišķa atgādinājuma atsavināt ieķīlāto īpašumu par brīvu cenu, nenodrošina parādnieka tiesību un interešu aizsardzību, bet nostāda viņu nevienlīdzīgā stāvoklī, salīdzinot ar banku.

[4] Augstākās tiesas Senāta Civillietu departments, izskatot Latvijas Republikas ģenerālprokurora protestu par tiesneses lēmumu, 2010.gada 7.aprīlī lēmumu atcēlis un nodevis pieteikumu jaunai izskatīšanai.

Senāts atzinis, ka puses ir pielīgušas parādnieka saistību neizpildes gadījumā nekavējoties bez atsevišķa atgādinājuma atsavināt ieķīlāto nekustamo īpašumu par brīvu cenu saskaņā ar noteikumiem par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izolē tiesas ceļā, tādējādi tiesnesei nebija pamata noraidīt pieteikumu sakarā ar pierādījumu trūkumu par parādnieka iepriekšēju brīdinājumu.

[5] Izskatot pieteikumu atkārtoti, Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesnese ar 2010.gada 27.maija lēmumu a/s “Parex banka” pieteikumu noraidījusi, minot šādus argumentus:

[5.1] Kredīta līguma 6.1.punktā puses pielīgušas pieteicējas tiesības vienpusēji atkāpties no kredīta līguma, par to paziņojot parādniekam ne vēlāk kā 7 kalendārās dienas pirms kredīta līguma izbeigšanas. A/s „Parex banka” ir nosūtījusi vairākkārtīgus paziņojumus par kredīta līgumā noteikto saistību neizpildi - pēdējo reizi 2009.gada 27.aprīlī nosūtījusi parādniekam un galviniecei uz viņu dzīves vietas adresi paziņojumu par to, ka tekošā parāda nesamaksāšanas gadījumā, noslēgtais kredīta līgums tiks izbeigts vienpusējā kārtā 2009.gada 11.maijā.

Pieteikumam pievienotas „Paziņojumu par iekšzemes un starptautiska sūtījuma saņemšanu” kopijas, uz kurām nav parādnieka un galvnieces parakstu par šo paziņojumu saņemšanu.

[5.2] Gadījumā, kad tiek lūgts atļaut parādnieka nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izolē, neuzklausot parādnieka viedokli šajā jautājumā, tiesnesim ir jābūt pārliecinātam, ka parādnieks ir saņēmis brīdinājumu par līguma laušanu un nepieciešamību pilnībā atmaksāt parādu daudz īsākā termiņā, nekā noteikts līgumā. Ņemot vērā, ka pieteicējs nav pievienojis pierādījumu par paziņojuma izsniegšanu par līguma pirmstermiņa izbeigšanu, nav pamata uzskatīt, ka parādnieks un galvniece ir informēti par līguma laušanu un nepieciešamību dzēst parāda summu pilnā apmērā.

[6] Protestā Latvijas Republikas ģenerālprokurora pienākumu izpildītājs lūdzis lēmumu atcelt, norādot uz nepareizu Civilprocesa likuma 396.panta otrās daļas interpretāciju.

Protestā norādīts:

[6.1] Saskaņā ar kredīta līguma 6.1.punktu bankai ir jāpaziņo parādniekam par vienpusēju līguma laušanu, nosūtot paziņojumu līguma 9.1.punkta noteiktajā kārtībā. Tiesnese nav konstatējusi, ka paziņojums par līguma pirmstermiņa izbeigšanu netika nosūtīts, bet secinājusi, ka parādnieki bankas nosūtīto brīdinājumu nav saņēmuši.

[6.2] Tādējādi tiesnese nepamatoti izvirzījusi paaugstinātas prasības pieteikuma pielikuma saturam un paplašinājusi iesniedzamo dokumentu sarakstu, jo pieteicēja ir izpildījusi Civilprocesa likuma 396.panta nosacījumus. Līdz ar to arguments par paziņojuma par pirmstermiņa kredīta līguma laušanu izsniegšanu parādniekam ir neatbilstošs likumam, jo ne no likuma, ne arī pušu starpā noslēgtā līguma šāda prasība neizriet.

[7] Senāta tiesas sēdē prokurore uzturēja iesniegto protestu pēc tajā norādītajiem argumentiem.

Pieteicējas pārstāvis lūdza protestu apmierināt un tiesneses lēmumu atcelt.

Parādnieks A.U. lūdza tiesneses lēmumu atstāt negrozītu, bet E.U. konkrēta viedokļa izskatāmā protesta sakarā nebija.

[8] Izskatījis lietu, Senāts atzīst, ka tiesneses lēmums ir atceļams, bet pieteikums nododams jaunai izskatīšanai.

[9] Civilprocesa likuma 396.panta otrajā daļā ir noteikts to dokumentu loks, kas ir pievienojami pieteikumam par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

[9.1] No minētās likuma normas izriet, ka pieteikumam ir pievienojami arī pierādījumi par parādnieka brīdinājumu, ja vien no paša akta vai likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams.

[9.2] Tātad likuma norma nosaka, ka ķīlas parādniekam ir nosūtāms viens brīdinājums (ja vien vispār šāda nosūtīšana ir vajadzīga), proti, brīdinājums, ka ķīlas ņēmējs vērsīsies tiesā ar pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

[10] Senāts atzīst, ka tiesneses lēmumā jautājums par ķīlas ņēmēja tiesībām pārdot ieķīlāto nekustamo īpašumu nepamatoti ir saistīts ar jautājumu par saistības, ko ķīla nodrošina (konkrētajā gadījumā- kredīta līguma), izbeigšanu un nepieciešamību brīdināt parādnieku vēl arī par šīs nodrošinātās saistības izbeigšanu.

[10.1] Saskaņā ar Civillikuma 1319.pantu ķīlas ņēmējs, kuru parādnieks nav noteiktā laikā apmierinājis, var meklēt sev apmierinājumu no ieķīlātās lietas un šajā nolūkā spert visus vajadzīgos soļus tās pārdošanai, kas nozīmē, ka likuma normā minēto darbību veikšanai ir nepieciešams pārliecināties par faktu, ka saistība nav izpildīta noteiktajā termiņā.

[10.2] Civillikuma 1326.pants ir vēl vairāk atbilstošs konkrētajai situācijai. Tajā noteikts: Ja ķīlas ņēmēja prasījuma samaksa sadalīta vairākos termiņos, tad ķīlu var pārdot, tiklīdz palaists kāds no šiem termiņiem, ja vien nav bijis tieši norunāts nepārdot tikām, kamēr nebūs palaists arī pēdējais, vai otrais, vai trešais utt. termiņš.

No minētajām likuma normām ir izdarāms secinājums, ka ķīlas pārdošanas tiesības izmantošana, ko ķīlas devējs piešķīris ķīlas ņēmējam pati par sevi neatstāj nekādu iespaidu uz nodrošinātās saistības turpināšanos un spēkā esamību.

[11] Vērā ņemams, ka gadījumā, ja saistība ir nodrošināta ar vairākām ķīlām, un ja ar vienas ķīlas pārdošanu iespējams nosegt izveidojušos parādu, netiek radīti nekādi šķēršļi pamatsaistības pastāvēšanai un tās turpmākai izpildīšanai.

Tas, ka konkrētajā lietā ķīlas ņēmējs kā kreditors ir izmantojis savas līgumā noteiktās tiesības atkāpties no kredītlīguma, neiespaido ķīlas atbildības būtību un noteikumus, pamatojoties uz kuriem ķīlas ņēmējs var panākt nekustamā īpašuma, kam var būt tikai un vienīgi ķīlas tiesiskais statuss, pārdošanu izsolē.

Minēto apstākļu dēļ tiesneses lēmums ir atceļams un pieteikums nododams jaunai izskatīšanai.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, 485.pantu, Senāts

n o l ē m a

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas tiesneses 2010.gada 27.maija lēmumu atcelt un pieteikumu nodot jaunai izskatīšanai.

Lēmums nav pārsūdzams.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators	paraksts	V. Jonikāns
senatore	paraksts	A. Briede
senatore	paraksts	E. Vernuša