

**Tēze.** Par pircēja interešu aizstāvību, ja īpašums iegūts publiskā izsolē.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas  
Senāta  
2003.gada 22.oktobra**

**LĒMUMS**

**lietā Nr. SPC-45**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:  
tiesas sēdes priekšsēdētājs senators R.Krauze,  
senatore R.Saulīte,  
senators O.Druks-Jaunzemis,

piedaloties Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras prokurorei G.Kaparšmitei un  
zvērinātiem advokātiem M.Kalniņai un A.Markevičam,

2003. gada 22. oktobrī Rīgā atklātā sēdē izskatīja civillietu sakarā ar Latvijas Republikas ģenerālprokurora protestu par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2003. gada 14. aprīļa lēmumu likvidējamās maksātnespējīgās a/s “AS Īpašumi” administratores SIA “Audits un konsultācijas” pieteikumā par nekustamā īpašuma izsoles akta apstiprināšanu, nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz pircēja vārda un maksātnespējas atzīmes un parāda saistību dzēšanu.

Noklausījis senatora R.Krauzes ziņojumu, Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras prokurores G.Kaparšmites paskaidrojumu, ka protests apmierināms, VID Rīgas reģionālās iestādes pārstāvja P.G. paskaidrojumu, ka lēmums atstājams tiesas ziņā, maksātnespējīgās a/s “AS Īpašumi” administratores SIA “Audits un konsultācijas” pārstāvja zvērināta advokāta M.Markeviča un SIA “BALTIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI” pārstāves zvērinātas advokātes M.Kalniņas paskaidrojumus, ka protests noraidāms, Senāts

**k o n s t a t ē j a**

ka ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2003. gada 14. aprīļa lēmumu apstiprināts 2002. gada 27. decembra izsoles akts un nekustamais īpašums [...] 24 un [...] ielā 15, Rīgā nostiprināts uz pircēja SIA “BALTIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI” vārdā, dzēsta uz šo nekustamo īpašumu attiecinātā maksātnespējas atzīme zemesgrāmatā un uz šo īpašumu ierakstītās parādu saistības.

Lieta skatīta tikai pirmās instances tiesā.

Protestu par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2003. gada 14. aprīļa lēmumu iesniedzis Latvijas Republikas ģenerālprokurors, norādīdams uz materiālo un procesuālo tiesību normu pārkāpumiem, kā arī valsts un pašvaldības iestāžu tiesību aizskārums. Viņš lūdz tiesas lēmumu atcelt un jautājumu nodot jaunai izskatīšanai.

Protestā norādīts, ka tiesas secinājums, ka 2002. gada 27. decembrī notikusi nevis otrā īpašuma izsole, bet pirmā, ir pretējs lietas materiāliem. Likvidējamās maksātnespējīgās a/s “AS Īpašumi” administratores SIA “Audits un konsultācijas” pilnvarotā persona 2002. gada 16. martā pieņēma lēmumu par izsoles sākumcenas noteikšanu Ls 3.900.000, iekļaujot cenā

atzīto nenodrošināto kreditoru prasījumus un administratora izmaksas. Uz 2002. gada 3. oktobri izsludinātā izsole pasludināta par nenotikušu, jo uz to nebija ieradies neviens pircējs.

Pretēji Civilprocesa likuma 616. panta pirmajai daļai (redakcijā uz 2003. gada 1. janvāri) un likuma "Par uzņēmumu un uzņēmēj sabiedrību maksātnespēju" 105. pantam, kas nosaka, ka gadījumā, ja izsole atzīta par nenotikušu, otro izsoli rīko, ievērojot pirmās izsoles noteikumus, izsolīšana sākama no summas, kas atbilst 75 % no sākumcenas pirmajā izsolē, administratore noteica otrās izsoles sākumcenu Ls 452.500, nolemjot, ka īpašums pārdodams, rīkojot atsevišķu nekustamā īpašuma izsoli, bet kustamo mantu pārdot pa pozīcijām bez izsoles.

Atbilstoši likuma "Par uzņēmumu un uzņēmēj sabiedrību maksātnespēju" 7. panta pirmās daļas 2. punktam, 10. panta pirmajai daļai un 102. pantam tikai kreditoru sapulcei (nevis administratoram vai kreditoru komisijai) ir tiesības noteikt maksātnespējas pamatnoteikumus un kreditoru sapulce nav lēmusi par nekustamā īpašuma un kustamās mantas pārdošanu atsevišķi.

Tādējādi, tiesa, pieņemot lēmumu, nepareizi iztulkojusi Civilprocesa likuma 616. panta un likuma "Par uzņēmumu un uzņēmēj sabiedrību maksātnespēju" 7. panta pirmās daļas 2. punktu, 10. panta pirmo daļu un 105. panta trešo daļu.

Pieņemot, ka 2002. gada 27. decembrī rīkota otrā izsole, tiesa nav piemērojusi Civilprocesa 608. pantu (redakcijā līdz 2003. gada 1. janvārim), kas noteica: ja to prasījumu summa, kuriem pēc piedzinēju prasījuma apmierināšanas secības ir priekšrocība salīdzinājumā ar visām uz nekustamo īpašumu vērstajām piedziņām, ir lielāka par novērtējumu, izsole sākas no šo prasījumu summas. Šajā gadījumā šī summa ir Ls 761.000. Bez tam, kā redzams no lietas materiāliem, faktiski izsolīts tikai objekts [...] 24, objekta [...] ielā 15 (jaunbūves pamati) vērtība sākumcenā nav iekļauta.

Paskaidrojumos sakarā ar protestu maksātnespējīgās a/s "AS Īpašumi" administratore norāda, ka protestā minētie tiesību normu pārkāpumi nav pieļauti. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2003. gada 14. aprīļa sēdē piedalījās Valsts ieņēmumu dienesta pārstāvis, kas arī lūdza izsoles aktu apstiprināt, tādēļ lēmums ir atstājams spēkā.

Senāts, pārbaudot lietas materiālus un apsverot ģenerālprokurora protesta motīvus, a t z ī s t, ka protests apmierināms daļēji.

Nepamatota ir norāde protestā, ka 2002. gada 27. decembra izsole atzīstama par otro izsoli. Kā redzams no lietas materiāliem, izsolē, kas notikusi 2002. gada 3. oktobrī un kura atzīta par nenotikušu, izsoles objekts ir bijusi visa kustamā un nekustamā manta kā mantas kopums Civillikuma 2028. panta izpratnē, kad tiek pārdots rūpniecisks vai kāds cits uzņēmums "kā tie stāv". Tas nozīmē, ka izsolei piedāvāts viss tas, kas atradās nekustamā īpašumā. Turpretī 2002. gada 27. decembra izsolē pārdots nekustamais īpašums [...] 24, Rīgā (izsolītā cena noteikta un nostiprināta zemesgrāmatā tikai īpašumam [...] 24). Tādējādi nav pamatota norāde protestā, ka pārkāpts Civilprocesa likuma 616. pants.

Mantas kopuma izsoles cena 2002. gada 3. oktobrī noteikta Ls 3 900 000 apmērā. Izsole izsludināta laikrakstā "Latvijas Vēstnesis" tikai attiecībā uz nekustamo īpašumu un kustamo mantu [...] 24, iekļaujot cenā atzīto nenodrošināto kreditoru prasījumus un administratora izmaksas (2002. gada 16. marta lēmums Nr. 13), kas neatbilst Civilprocesa likuma 608. panta noteikumiem. Minētajā procesuālajā normā izsoles sākumcena saistīta ar to prasījumu kopsummu, kas veidojas no to piedzinēju prasījumu kopsummas, kuriem ir priekšrocība

salīdzinājumā ar visām uz nekustamo īpašumu vērstajām piedziņām. Izsoles kārtība, kāda tā noteikta Civilprocesa likumā, bija piemērojama saskaņā ar likuma “Par uzņēmumu un uzņēmēj sabiedrību maksātnespēju” 105. panta pirmo daļu, kur norādīts, ka parādnieka mantas izsole notiek saskaņā ar Civilprocesa likuma noteikumiem.

2002. gada 27. decembra izsoles cena noteikta saskaņā ar sertificēta vērtētāja slēdzienu. Apgabaltiesa savā spriedumā izvērtējusi licencētās vērtētājas D.D. kompetenci un tiesas secinājumi atbilst lietas materiāliem. Tiesa pamatoti atsaukusies uz Latvijas Republikas Valsts zemes dienesta 2003. gada 7. aprīļa vēstuli Nr. 1-13-6/236 (Valsts zemes dienesta ģenerāldirektora informācija par vērtētājas D.D. tiesībām rekomendēt nekustama īpašuma izsoles sākuma cenu).

Protesta motīvs, ka nav izpildītas visas likumā “Par uzņēmumu un uzņēmēj sabiedrību maksātnespēju” 7. panta pirmās daļas 2. punkta, 10. panta pirmās daļas un 102. panta prasības, nav pietiekošs pamats atzinumam, ka atceļams tiesas lēmums, ar kuru nekustamā īpašuma [...] 24 izsoles akts jau apstiprināts. Minēto normu pārkāpumi (kreditoru sapulces, kreditoru komitejas un maksātnespējīgā uzņēmuma administratores nesaskaņotā rīcība, nosakot izsoles noteikumus) nav tik būtiski, lai nerēķinoties ar sekām, kas iestātos, ja apmierinātu protestu šajā daļā. Senāts atzīst, ka jāņem vērā arī īpašuma ieguvēja intereses, kas samaksājis par izsolīto īpašumu Ls 453 500, paļaujoties uz izsoles publisko raksturu. Tiesiskās paļāvības princips pie šādiem apstākļiem nepieļauj tiesas lēmuma atcelšanu, jo kļūdas izsoles noteikumu nodibināšanā pieļāvusi maksātnespējīgās a/s “AS Īpašumi” administratore. Atceļot tiesas lēmumu un ar to apstiprināto izsoles aktu, tiktu nodarīts būtisks kaitējums pircējam.

Tiesa konstatējusi, un ņēmusi vērā apstākli, ka par administratores rīcību izsoles procesā nav ienākušas sūdzības, kā tas paredzēts likuma “Par uzņēmumu un uzņēmēj sabiedrību maksātnespēju” 61. pants.

2002. gada 27. decembra izsoles aktā nav norādīts, ka izsolīts un izsolē pārdots arī nekustamais īpašums [...] 15, Rīgā. Kā redzams no pārējiem lietas materiāliem, tad nekustamā īpašuma [...] 15 vērtība nemaz nav iekļauta izsolītā īpašuma vērtībā. No Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas nostiprinājuma atzīmēm izriet, ka visa izsolē nomaksātā pirkuma cena Ls 453500 attiecināta uz nekustamo īpašumu [...] 24, Rīgā. Nav nostiprinājuma ieraksta zemes grāmatā uz pircēja vārda par nekustamo īpašumu [...] ielā 15. Tādejādi ieraksts tiesas lēmumā par izsoles akta apstiprināšanu arī uz nekustamo īpašumu [...] ielā 15, Rīgā, neatbilst lietas materiāliem. Protests šajā daļā apmierināms un jautājums par izsoles akta apstiprināšanu attiecībā uz nekustamo īpašumu [...] ielā 15 nododams jaunai izskatīšanai.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 448. panta pirmās daļas 2. punktu Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

### **n o l ē m a**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2003. gada 14. aprīļa lēmumu atcelt daļā par nekustamā īpašuma [...] ielā 15, Rīgā nostiprināšanu uz SIA “BALTIJAS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI” vārda un jautājumu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijai. Pārējā daļā lēmumu atstāt negrozītu, bet protestu šajā daļā noraidīt.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

R.Krauze

Senators

O.Druks-Jaunzemis

