Lietas arhīva Nr. 3-12/0047
ECLI:LV:GURT:2017:1208.3120047.2.L

L Ē M U M S
par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā
Gulbenē 2017.gada 8.decembrī

Gulbenes rajona tiesa
tiesnese R.Medne,
izskatīja rakstveida procesā AS "Swedbank", reģistrācijas Nr.40003074764, pieteikumu pret /pers. A/, personas kods /personas kods/, par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, un

k o n s t a t ē j a:

2017.gada 4.decembrī tiesā saņemts pieteicēja AS "Swedbank" pieteikums pret /pers. A/ par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Pieteicējs pamatojoties uz Civillikuma 1321., 2075., 2083., 2086., 2087., 2089. un 2090.pantu, ievērojot Civilprocesa likuma 395.-399.pantu un saskaņā ar pievienotajiem pārdošanas nosacījumiem pieteikumā tiesai lūdzis atļaut pārdot nekustamo īpašumu /adrese/, reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, pieder /pers. A/, personas kods /personas kods/, un ir ieķīlāts par labu "Swedbank" AS, labprātīgā izsolē ar izsoles sākumcenu 4000 euro, saskaņā ar pievienotajiem Nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumiem.

Pieteikumā norādīts, ka 2004.gada 16.janvārī starp "Swedbank" AS (iepriekšējais nosaukums – AS "Hansabanka") kā aizdevēju un /pers. A/ kā aizņēmēju, (turpmāk - Parādnieks), tika noslēgts aizdevuma līgums Nr.04-002658-PK ar turpmākiem grozījumiem03.05.2005. U n 12.06.2009. (turpmāk – Aizdevuma līgums). Saskaņā ar Aizdevuma līgumu "Swedbank" AS izsniegtā aizdevuma summa ir LVL 5000 un pēc aizdevuma valūtas maiņas no latiem uz euro izsniegti 685,63 euro, ko pierāda Aizdevuma līguma Kredīta izraksts.

Visu "Swedbank" AS prasījumu, kuri var rasties Aizdevuma līguma saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā, nodrošināšanai starp parādnieku kā Ieķīlātāju un "Swedbank" AS kā ķīlas ņēmēju tika noslēgts 2005.gada 3.maija Hipotēkas līgums Nr.04-002658-PK/2 (ar grozījumiem 12.06.2009.) (turpmāk – Hipotēkas līgums) un saskaņā ar Hipotķas līgumu parādnieks kā ieķīlātājs ieķīlāja "Swedbank" AS labā nekustamo īpašumu /adrese/, reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/(turpmāk – Nekustamais īpašums).

Ņemot vērā, ka parādnieks nav izpildījis savas saistības pret "Swedbank" AS – kavējis Aizdevuma līgumā noteiktos aizdevuma atmaksas termiņus, "Swedbwnk" AS pieprasīja parādniekam nekavējoties izpildīt uzņemtās saistības, izsniedzot parādniekam 22.09.2017.paziņojumu Nr.A08.04-17.3/SWBL-12475 "Paziņojums par atkāpšanos no Aizdevuma līguma" (turpmāk – Paziņojums), kurā pieprasīja parādniekam nekavējoties atmaksāt visu saskaņā ar Aizdevuma līgumu saņemto un "Swedbank" As neatmaksāto aizdevuma summu 4582,58 euro, procentus par aizdevuma summas izmantošanu 50,45 euro, kā arī citus blakus prasījumus un procentus tādā apmērā, kādus tie sastādīs uz naudas līdzekļu atmaksas dienu.

Vienlaikus "Swedbank" AS brīdināja parādnieku, ka gadījumā, ja saistības netiks izpildītas, tā iesniegs tiesā pieteikumu par Nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Parādnieka paraksts uz Paziņojuma par saņemšanu 21.11.2017.pierāda minētā Paziņojuma saņemšanu, līdz ar ko atzīstams, ka parādnieks ir brīdināts par Nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Līdz šī pieteikuma iesniegšanas dienai tiesā parādnieks nav izpildījis Aizdevuma līguma saistības. Bez tam, zemesgrāmatas nodalījumā Nekustamam īpašumam ir ierakstītas atzīmes par parādu piedziņu par labu trešajām personām, un tieši – par LVL 1310,38 piedziņu par labu SIA "Vidzemes enerģija", par 849,64 euro piedziņu par labu Gulbenes nami un par 2118 euro piedziņu par labu SIA "ALBA".

Šī pieteikuma sastādīšanas dienā Aizņēmēja neizpildītās maksājumu saistības ir 4621,21 euro, kas sastāv no:
-4582,58 euro neatmaksātās aizdevuma summas,
-38,63 euro procentiem par aizdevuma summas lietošanu.

Saskaņā ar Hipotēkas līguma II daļas 3.3.punktu, *Ķīlas ņēmējam ir tiesības pārdot Ķīlas priekšmetu par brīvu cenu* gadījumā, ja kāda Galvenā līguma (Aizdevuma līguma) noteikumu neizpilde vai nepienācīga izpilde no Parādnieka (Ieķīlātāja) puses dod Ķīlas ņēmējam tiesības vienpusēji atkāpties no Galvenā līguma un pieprasīt Parādniekam Galvenā līguma saistību izpildi pirms termiņa.

Pamatojoties uz iepriekš izklāstīto un ņemot vērā Augstākās tiesas Senāta 24.03.2010. lēmumu lietā Nr.SPC-81/2010, ar ko atzīts, ka *[..] Civilprocesa likuma noteikumi, kas reglamentē nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, neparedz kritērijus izsoles sākumcenas noteikšanai un neprasa noteiktās sākumcenas pamatojumu ar attiecīgiem pierādījumiem. Tāpat likums nenosaka tiesnesim pienākumu, izskatot ķīlas ņēmējas iesniegto pieteikumu, izvērtēt pārdošanas nosacījumos norādītās izsoles sākumcenas pamatotību [..]. [..] ar nekustamā īpašuma novērtēšanu saistītie jautājumi, ja īpašums tiek pārdots izsolē tiesas ceļā, ir ķīlas ņēmēja kompetencē [..],* "Swedbank" AS lūdz noteikt izsoles sākumcenu 4000 euro.

Pārbaudījusi iesniegto pieteikumu un tam pievienotos rakstveida pierādījumus, tiesnese atzīst, ka AS "Swedbank" pieteikums par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā pamatots un ir apmierināms.

Civilprocesa likuma 396.panta pirmajā daļā noteikts, ka pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā var iesniegt īpašnieks vai ķīlas ņēmējs, kuram ir tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu.

Civillikuma 1321.panta pirmajā daļā noteikts, ka pārdot ķīlu par brīvu cenu ķīlas ņēmējs drīkst tikai tādā gadījumā, ja parādnieks vai nu ieķīlājot vai vēlāk noteikti viņam piešķīris šo tiesību. Ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošana izdarāma pēc noteikumiem par labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

No lietas materiāliem redzams, ka 2004.gada 16.janvārī starp AS "Hansabanka" (šobrīd AS "Swedbank") kā aizdevēju un /pers. A/ kā aizņēmēju noslēgts Aizdevuma līgums Nr.04-002658-PK, saskaņā ar kuru aizdevējs izsniedzis aizdevumu 3000 LVL apmērā, ar aizdevuma atmaksas pēdējo datumu līdz 2014.gada 25.februārim.

2005.gada 3.maijā starp AS "Hansabanka" (šobrīd AS "Swedbank") kā aizdevēju un /pers. A/ kā aizņēmēju noslēgti Aizdevuma līguma Nr.04-002658-PK grozījumi, saskaņā ar kuriem aizdevuma summa (izsniegtā un neatmaksātā Aizdevuma summa) noteikta 2784,29 LVL, kā arī papildus izsniedzamā aizdevuma summa 2000 LVL, ar aizdevuma atmaksas pēdējo datumu 2015.gada 5.maiju.

2009.gada 12.jūnijā starp AS "Swedbank" kā aizdevēju un /pers. A/ kā aizņēmēju noslēgti Aizdevuma līguma Nr.04-002658-PK grozījumi, saskaņā ar kuriem aizdevuma summa (izsniegtā un neatmaksātā Aizdevuma summa) noteikta 4876,31 euro, kā arī papildus izsniedzamā aizdevuma summa 900 euro, ar aizdevuma atmaksas pēdējo datumu 2029.gada 5.maiju.

No lietas materiāliem redzams, ka 2005.gada 3.maijā starp AS "Hansabanka" (šobrīd AS "Swedbank") kā ķīlas ņēmēju un /pers. A/ kā ieķīlātāju noslēgts Hipotēkas līgums Nr.04-002658-PK/2, saskaņā ar kuru ieķīlāts par labu ķīlas ņēmējam nekustamais īpašums, kas ierakstīts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, adrese: /adrese/, ķīlas ņēmēja prasījumu, kuri var rasties Aizdevuma līguma Nr.04-002658-PK neizpildes vai nepienācīgas izpildes gadījumā, nodrošināšanai. Ar ķīlu nodrošināto prasījumu maksimālā summa noteikta 6698,01 LVL.

Pieteikumam pievienota Gulbenes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs A/izdruka, no kuras redzams, ka uz /pers. A/, personas kods /personas kods/, piederošo nekustamo īpašumu /adrese/, nostiprināta hipotēka par labu kreditoram AS "Hansabanka" (pēc kredītiestādes nosaukuma maiņas - AS "Swedbank"). Turklāt, ierakstītas arī atzīmes par parādu piedziņu par labu trešajām personām SIA "Vidzemes enerģija", Gulbenes novada SIA "Gulbenes nami" un SIA "ALBA".

No Hipotēkas līguma Nr.04-002658-PK/2 II daļas 3.3.punkta un izriet, ka ķīlas ņēmējam ir tiesības pārdot ķīlas priekšmetu par brīvu cenu gadījumā, ja kāda galvenā līguma noteikumu neizpilde vai nepienācīga izpilde no parādnieka puses dod ķīlas ņēmējam tiesības vienpusēji atkāpties no Galvenā līguma un pieprasīt parādniekam Galvenā līguma saistību izpildi pirms termiņa. Parādnieka saistību neizpildes vai nepienācīgas izpildes faktu konstatē ķīlas ņēmējs un ierakstītā vēstulē par to un par piedziņas vēršanu uz ķīlas priekšmetu vai bezstrīdus piespiedu izpildes pieteikuma iesniegšanu brīdina ieķīlātāju.

No lietā esošā 2017.gada 22.septembra paziņojuma par atkāpšanos no līguma, redzams, ka pieteicējs paziņojis parādniekam par atkāpšanos no Aizdevuma līguma un pieprasījis pirms termiņa nekavējoties atmaksāt visu saņemto un bankai neatmaksāto aizdevumu un brīdinājis, ka gadījumā, ja Aizdevuma līguma maksājumu saistības netiks izpildītas, banka uzsāks normatīvajos aktos noteiktās darbības saistību piespiedu izpildei, tai skaitā iesniegs pieteikumu tiesā par ieķīlāta nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Pieteikumu tiesā iesniedzis ķīlas ņēmējs. Ar pieteikumam pievienotajiem dokumentiem pierādīts, ka nekustamais īpašums /adrese/, pieder ieķīlātājam /pers. A/. Pieteikumam pievienoti pārdošanas nosacījumi, kas atbilst Civilprocesa likuma 396.panta trešās daļas noteikumiem.

/pers. A/ paraksts uz paziņojuma apliecina, ka tas viņam izsniegts 2017.gada 21.novembrī.

Pie šādiem apstākļiem atzīstams, ka pieteicējam - AS „Swedbank" ir likumīgs pamats prasīt nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, jo pierādīts, ka parādnieks nepilda Aizdevuma līgumu nosacījumus, ir brīdināts par ķīlas priekšmeta pārdošanu. Netiek saskatīti nekādi likumīgi šķēršļi konkrētā nekustamā īpašuma /adrese/, pārdošanai ar pieteikumam pievienotajiem pārdošanas nosacījumiem.

Vadoties no Civilprocesa likuma 395.-397.pantu, tiesa

n o l ē m a:

pieteikumu apmierināt.

Atļaut ķīlas ņēmējam akciju sabiedrībai "Swedbank", reģistrācijas Nr.40003074764, adrese: Balasta dambis 15, Rīga, LV-1048, pārdot izsolē parādniekam /pers. A/, personas kods /personas kods/, piederošo nekustamo īpašumu – /adrese/, kadastra Nr./numurs D/, kas reģistrēts Gulbenes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs A/, ievērojot šādus pārdošanas nosacījumus:

1. Nekustamā īpašuma sastāvs:

Dzīvokļa īpašums Nr.6, platība 49 kvm, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma 468/19766 domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, adrese: /adrese/, kadastra numurs /numurs D/.

2.Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi un ieķīlājumi:

2.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez "Swedbank" AS (iepriekš "Hansabanka"), nodokļu maksātāja kods 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, ieķīlāt, iznomāt, izīrēt un apgrūtināt ar lietu tiesībām;

2.2. Atzīme - vērsta EUR 1864,50 (LVL 1310,38) piedziņa VIDZEMES ENERĢIJA, Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 44103024408. Pamats: 2011.gada 8.novembra Gulbenes rajona tiesas izpildu raksts lieta Nr. C14035711 357(11)1;

2.3. Atzīme - vērsta 849,64 EUR piedziņa. Piedzinējs: Gulbenes nami, Gulbenes novada sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 54603000121;

2.4. Atzīme - vērsta 2118,00 EUR piedziņa. Piedzinējs: ALBA, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 44603000098;

2.5. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamo īpašumu apgrūtina uz nekustamo īpašumu (zemesgrāmatu nodalījuma Nr.457) nostiprinātie apgrūtinājumi: - ieraksts: - 1)SIA Lattelekom piederošās sakaru kanalizācijas aizsargjosla, sadales skapis, sakaru pazemes kabelis; 2) ZAET piederošie 0,4Kv kabeļi; 3) SIA Alba piederošais ūdensvads un kanalizācija; 4) Gulbenes GAR piederošā gāzes krātuve un gāzes vads;

2.6. Nostiprināta kā pirmā hipotēka, tajā skaitā aizdevuma summa EUR 6807,43 (LVL 4784,29). Procentu likme: 1) par aizdevuma līdzekļu izmantošanu saskaņā ar aizdevuma summas atmaksas grafiku - latu 3 mēnešu RIGIBOR + aizdevēja papildus likme 2,78% gadā no izmantojamo aizdevuma līdzekļu summas par faktisko izmantošanas laiku; 2) nokavējuma procenti par aizdevuma lietošanu pēc aizdevuma līgumā un grafikā paredzētā aizdevuma atmaksas termiņa, kā arī pēc termiņa, ko aizdevējs noteicis saskaņā ar aizdevuma līguma II daļas 7.4.punktu saistību pirmstermiņa izpildei, papildus jāmaksā - 0,16% dienā no savlaicīgi neatmaksātās (nokavētās) summas par nokavējuma laiku. Līgumsods: 1) nokavējuma līgumsods par procentu samaksas nokavējumu- 0,16% no nokavētās summas par katru nokavēto dienu; 2) līgumsods - 5% no aizdevuma summas. Samaksas termiņš - līdz nodrošināto saistību pilnīgai izpildei. Kreditors: "Swedbank" AS (iepriekš "Hansabanka"), nodokļu maksātāja kods 40003074764. Pamats: 2004.gada 16.janvāra aizdevuma līgums Nr.04-002658-PK, 2005.gada 3.maija 16.01.2004.g. Aizdevuma līguma Nr.04-002658-PK grozījumi, 2005.gada 3.maija hipotēkas līgums Nr.04-002658-PK/2. Maksimālais nodrošinātais prasījums EUR 9 530,41 (LVL 6 698,01);

3.Izsoles sākumcena- EUR 4 000,00 (četri tūkstoši euro).

4. Nosolītās augstākās cenas samaksas veids un kārtība.

Visa summa, ko nosolītājs nosolījis, pievienotās vērtības nodoklis, ja izsoles cena apliekama ar pievienotās vērtības nodokli, Civilprocesa likuma 34.panta pirmās daļas 15.punktā noteiktā valsts nodeva par pieteikumu par nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda, kā arī valsts un kancelejas nodeva, kāda normatīvajos aktos noteikta īpašuma tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, nosolītajam jāsamaksā viena mēneša laikā pēc izsoles noslēguma dienas, pārskaitot visu summu, kas no viņa pienākas uz zvērināta tiesu izpildītāja norādīto depozīta kontu.

5. Nav tādu tiesību nekustamajā īpašumā, kuras īpašnieks - /pers. A/, personas kods /personas kods/, patur sev.

6. Citi pārdošanas nosacījumi:

6.1.izsoles izziņošana un nekustamā īpašuma pārdošana notiek saskaņā ar Civilprocesa likumu;

6.2.izsole ir atklāta un notiek ar vairāksolīšanu;

6.3.maksāšanas līdzeklis izsolē - euro;

6.4.persona, kura vēlas piedalīties nekustamā īpašuma izsolē, 20 dienu laikā no nekustamā īpašuma izsoles sludinājumā norādītā izsoles sākuma datuma iemaksā izsoles sludinājumā norādītā tiesu izpildītāja depozīta kontā nodrošinājumu 10 procentu apmērā no nekustamā īpašuma novērtējuma un, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta tiesu izpildītājam lūgumu autorizēt to dalībai izsolē;

6.5.izsole notiek ar augšupejošu soli - ne mazāku par 1% un ne lielāku par 10% no nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas;

6.6.izsole atzīstama par notikušu arī tad, ja izsolē piedalās tikai viens pircējs, kurš pārsola izsoles sākumcenu;

6.7.vairāksolītājam, tā samaksātais izsoles nodrošinājums, tiek ieskaitīts nekustamā īpašuma pirkuma maksā;

6.8.izsoles akta apstiprināšana notiek Civilprocesa likuma 613.pantā paredzētajā kārtībā.

Lēmums stājas spēkā nekavējoties un nav pārsūdzams.

Tiesnese R.Medne