Lietas arhīva Nr. 3-12/0198-18/2
ECLI:LV:VRT:2018:0906.312019818.2.L

LĒMUMS
par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē
Gulbenē 2018. gada 6.septembrī

Vidzemes rajona tiesas tiesnese M.Bogdane izskatīja tiesā iesniegto akciju sabiedrības „Swedbank" pieteikumu pret /pers. A/ par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Aprakstošā daļa

akciju sabiedrība „Swedbank" iesniegusi tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, kurā, lūdz atļaut pārdot nekustamo īpašumu /adrese/, kas ierakstīts Mētrienas pagasta zemesgrāmatu nodalījumā Nr./numurs/, (turpmāk tekstā - Nekustamais īpašums), kas pieder /pers. A/ un ir ieķīlāts par labu AS "Swedbank" labprātīgā izsolē ar izsoles sākumcenu 36000,00 saskaņā ar pievienotajiem nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumiem.

Pieteikumā norādīts, ka 27.04.2015 AS "Swedbank" (iepriekš- AS "Hansabanka") un SIA "/pers. B/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, noslēdza aizdevuma līgumu Nr.15-016342-IN (turpmāk tekstā- Aizdevuma līgums).

No Aizdevuma līguma izrietošo saistību izpildes nodrošināšanai, saskaņā ar 27.04.2015 Hipotēkas līgumu Nr.15-016242-IN/1 (turpmāk tekstā- Hipotēkas līgums) tika ieķīlāts parādniekam piederošais nekustamais īpašums.

Saskaņā ar Hipotēkas līguma II daļas 3.3.punkta noteikumiem, ķīlas ņēmējam ir tiesības pārdot ķīlas priekšmetu par brīvu cenu gadījumā, ja kāda galvenā līguma (Aizdevuma līguma) noteikumu neizpilde vai nepienācīga izpilde no parādnieka (aizņēmēja) puses dod ķīlas ņēmējam tiesības vienpusēji atkāpties no Aizdevuma līguma un pieprasīt Aizdevuma līguma saistību izpildi pirms termiņa.

Ņemot vērā to, ka tika kavēti Aizdevuma līgumā noteiktie aizdevuma atmaksas un procentu samaksas termiņi, AS "Swedbank", pamatojoties ar Aizdevuma līguma II daļas 6.5.punkta 4)apakšpunkta noteikumiem, paziņoja par vienpusēju atkāpšanos no Aizdevuma līguma un pieprasīja nekavējoties atmaksāt visu saskaņā ar Aizdevuma līgumu piešķirto un neatmaksāto aizdevumu, kā arī procentus un līgumsodus tādā apmērā, kādu tie sastādīs uz naudas līdzekļu atmaksas dienu. Vienlaikus AS "Swedbank" brīdināja parādnieku, ka saistību neizpildes gadījumā tā iesniegs tiesā pieteikumu par ieķīlātā Nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Brīdinājumu parādnieks ir saņēmis, ko apliecina pielikumā pievienotais Latvijas pasta paziņojums par iekšzemes un pārrobežu sūtījuma saņemšanu/piegādi/izmaksu/ reģistrēšanu.

No Aizdevuma līguma izrietošo saistību apmērs uz pieteikuma sagatavošanas dienu ir EUR 70402,86, tai skaitā: neatmaksātā aizdevuma pamatsumma EUR 68789,13; likumiskie procenti par aizdevuma izmantošanu EUR 1613,73.

Augstākās tiesas Senāts ar 2010.gada 24.marta lēmumu lietā Nr.SPC-81/2010 atzīst, 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 ņēmēja 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 (...). AS "Swedbank" lūdz noteikt izsoles sākumcenu EUR 36000,00.

Motīvu daļa

Nekustamā īpašuma labprātīga pārdošana izsolē tiesas ceļā reglamentēta Civilprocesa likuma 49.nodaļā.

Pārbaudot pieteikumam pievienotos dokumentus: 27.04.2015 Aizdevuma līgumu Nr.15-016242-IN; 27.04.2015 Hipotēkas līgumu Nr.15-016242-IN/1; Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas /pagasta nosaukums/zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs /izdruku, paziņojumu par atkāpšanos no Aizdevuma līguma, kredīta izrakstu, pasta paziņojumu tiesnese atzīst, ka tie pamato pieteikumā minētos faktus un ir likumīgs pamats atļaut pieteicējam pārdot nekustamo īpašumu labprātīgā izsolē tiesas ceļā.

Tiesnesim nav šaubu, ka pieteicējs ir persona, kurai ir tiesības prasīt nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē tiesas ceļā, to apliecina pieteikumam pievienotā Uzņēmumu reģistra izziņa un lēmums.

Tiesnese atzīst, ka pieteicējam kā ķīlas ņēmējam, kura labā nostiprināta zemesgrāmatas nodalījumā hipotēka uz /pers. A/ piederošo nekustamo īpašumu, ir tiesība iesniegt pieteikumu par nekustamo īpašumu pārdošanu labprātīgā izsolē tiesas ceļā.

Pieteikumam par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā pievienots 2018.gada 23.augusta pielikums Nr.1, kurā norādīti nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumi.

Civilprocesa likuma 397.panta otrā daļa nosaka, ka tiesnesis pieņem lēmumu atļaut pārdošanu izsolē, pārliecinājies, ka nekustamais īpašums pieder pieteikuma iesniedzējam vai ķīlas ņēmēja parādniekam un ķīlas ņēmējam ir tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu un nav likumīgu šķēršļu šā nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītiem nosacījumiem.

Faktu, ka ķīlas priekšmets tiešām pieder ķīlas devējam, apstiprina izdruka no Vidzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas /pagasta nosaukums/zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs /. No tās redzams, ka īpašuma pēc adreses /adrese/īpašnieks ir /pers. A/.

Civillikuma 1367.pants nosaka, ka hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu tikai pēc ierakstīšanas zemes grāmatās.

No attiecīgās zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas redzams, ka zemesgrāmatā ierakstīts nekustamā īpašuma ieķīlājuma akts.

No pieteikumam pievienotajiem pierādījumiem redzams, ka aizdevējs (ķīlas ņēmējs) ir izmantojis Aizdevuma līguma II daļas 6.5.punkta paredzētās tiesības un vienpusēji atkāpies no Aizdevuma līguma, pieprasījis saistību izpildi pirms termiņa. Tiesnesim nav pamata apšaubīt atkāpšanās tiesiskumu. Tiesneša rīcībā nav informācijas, ka saistības aizņēmējs /pers. B/ SIA būtu izpildījis. Ķīlas devējs nav uzskatāms par patērētāju Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē.

Ķīlas ņēmējam radušās tiesības realizēt ķīlu, jo parādnieks savas saistības nav pienācīgi pildījis. Minēto pamato pieteikumam pievienotais Kredīta izraksts, kur redzamas arī aizņēmēja atmaksātās summas. Pieteicēja tiesības pārdot īpašumu par brīvu cenu izriet no Hipotēkas līguma 2.3.punkta noteikumiem.

Pieteikumu iesniedzis vienīgais hipotekārais kreditors.

Tiesnese secina, ka nekustamā īpašuma pārdošanā izsolē neaizskar trešo personu tiesības, nepastāv citi šķēršļi minētā nekustamā īpašuma pārdošanai – zemesgrāmatā nav ierakstīti citi atsavināšanas aizliegumi un /pers. A/ ir vienīgais šī nekustamā īpašuma īpašnieks.

Civilprocesa likuma 396.panta otrā daļa noteic, ka pieteikumam par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā pievienojami pierādījumi par parādnieka brīdinājumu, ja vien no likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams.

Konkrētajā gadījumā /pers. A/ ir ķīlas devējs.

Civilprocesa likuma 396.panta otrajā daļā ir noteikts to dokumentu loks, kas ir pievienojami pieteikumam par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Tātad likuma norma nosaka, ka ķīlas parādniekam ir nosūtāms viens brīdinājums, proti, brīdinājums, ka ķīlas ņēmējs vērsīsies tiesā ar pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Šādu atziņu sniedzis Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts 2010.gada 24.novembra lēmumā lietā Nr.SPC-219/2010.

Ar Latvijas pasta paziņojumu par iekšzemes un pārrobežu sūtījuma saņemšanu/piegādi/izmaksu/reģistrēšanu pierādīts, ka 20.07.2018 parādnieks brīdināta likumdošanā noteiktā kārtībā. Tiesnese konstatē, ka ķīlas devējs ir savlaicīgi brīdināts par ķīlas ņēmēja nolūku iesniegt tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē.

Pieteikumam pievienoti nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas noteikumi. Tos novērtējot, tiesnese atzīst, ka tajos iekļautie noteikumi atbilst tiem, kas paredzēti Civilprocesa likuma normās par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē (600.-617.panti).

Tādējādi, pārbaudot pieteicēja iesniegtos dokumentus, tiesnese secina, ka pieteikums atbilst Civilprocesa likuma 396.panta prasībām, tam pievienoti šī panta otrajā daļā minētie dokumenti. Savukārt pieteikumam pievienotie pārdošanas nosacījumi atbilst Civilprocesa 396.panta trešās daļas prasībām.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 37., 396.un 397.pantu, tiesnese

nolēma:

APMIERINĀT „Swedbank" AS pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

APSTIPRINĀT sekojošus nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumus:

"Pielikums Nr. 1 "Swedbank" AS pieteikumam
par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā
Rīgā, 2018.gada 23.augustā

Nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumi

1. Nekustamā īpašuma sastāvs:

Divi zemes gabali 23.2 ha platībā. Atdalīti no nekustama īpašuma /adrese/ (/pagasta nosaukums/zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/). Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs /(21.2 ha platībā). Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu /numurs /(2 ha platībā). Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta.

Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa
Mētrienas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. /numurs/
Kadastra numurs: /numurs /
Nosaukums: Dālderi 1
Adrese/atrašanās vieta: /adrese/

2. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi:

2.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez Swedbank, AS, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2015.gada 27.aprīļa hipotēkas līgums NM5-016242-IN/1.

2.2. Saskaņā ar zemesgrāmatu likuma 36.pantu nekustamu īpašumu apgrūtina uz nekustamu īpašumu /adrese/ (zemesgrāmatas nodalījuma Nr. /numurs C/) atzīmes veidā ierakstītie apgrūtinājumi, kas precizēti ar zemes robežu plānu: Atzīme - /nosaukums/ ūdensteces aizsargjoslas teritorija.

2.3. Atzīme - tauvas joslas teritorija gar /nosaukums/ upi.

2.4. Atzīme - regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija.

2.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu.

2.6. Pamats: /datums/ novada pašvaldības sēdes protokols Nr.19#39, 2012.gada
27. jūnija pirkuma līgums.

3. Nekustamā īpašuma ieķīlājumi:

3.1. Nostiprināta hipotēka. Hipotēka nodrošina aizdevumu par EUR 130000.00.Procentu likme: saskaņā ar 27.04.2015. Aizdevuma līgumu Nr.15-016242-IN un visiem tā grozījumiem. Līgumsods: saskaņā ar 27.04.2015. Aizdevuma līgumu Nr.15-016242-IN un visiem tā grozījumiem. Samaksas termiņš: līdz pilnīgai nodrošināto prasījumu dzēšanai. Kreditors: Swedbank, AS, reģistrācijas numurs 40003074764.Pamats: 2015.gada

27.aprīļa aizdevuma līgums NM5-016242-IN, 2015.gada 27.aprīļa hipotēkas līgums Nr.15-016242-IN/1.ŠT hipotēka pilnā apjomā ierakstīta arī nekustamiem īpašumiem /pagasta nosaukums/zemesgrāmatas nodalījumos Nr.1 2 9 , Nr.1 1 , Nr. 100000488593, Nr. 100000440146, Nr. 100000511706 un /pagasta nosaukums/zemesgrāmatas nodalījumos Nr. 100000138951, Nr. 100000448321, Nr. 100000407282. Nodrošināmais prasījums EUR 182 000,00.

4. Izsoles sākumcena - EUR 36 000,00 (trīsdesmit seši tūkstoši euro).

5. Nosolītās augstākās cenas samaksas veids un kārtība:

5.1. "Swedbank" AS saskaņā ar Civilprocesa likuma 398.panta 5) punktu ir tiesības nepieņemt nosolīto augstāko cenu par to paziņojot tiesu izpildītājam 5 darba dienu laikā no izsoles noslēguma. Gadījumā, ja "Swedbank" AS noteiktajā termiņā nav paziņojusi par nosolītās augstākās cenas nepieņemšanu, atzīstams, ka tā klusējot piekritusi šai cenai.

5.2. 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.

6. Tiesības nekustamajā īpašumā, kuras īpašnieks patur sev:

6.1. nekustamā īpašuma īpašnieks /pers. A/, personas kods /personas kods/, nepatur sev nekādas tiesības.

7. Citi pārdošanas noteikumi.

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

7.2. izsole notiek elektroniski ar vairāksolīšanu;

7.3. maksāšanas līdzeklis izsolē - EURO;

7.4. pretendentam, kurš vēlas piedalīties izsolē, 20 dienu laikā no nekustamā īpašuma izsoles sludinājuma norādītā izsoles sākuma datuma, jāiemaksā izsoles nodrošinājums 10 procentu apmērā no nekustamā īpašuma novērtējuma un, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta tiesu izpildītājam lūgumu autorizēt to dalībai izsolē;

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

7.6. izsole atzīstama par notikušu arī tad, ja izsolē ir piedalījies tikai viens pircējs, kurš pārsola izsoles sākumcenu;

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

7.8. izsoles akta apstiprināšana notiek Civilprocesa likuma 613.pantā paredzētajā kārtībā."

ATĻAUT PĀRDOT par labu "Swedbank" AS, reģ. Nr.40003074764, ieķīlāto /pers. A/, personas kods /personas kods/, piederošo nekustamo īpašumu –, kas atrodas pēc adreses: /adrese/, kas ierakstīts /pagasta nosaukums/zemesgrāmatas nodalījumā Nr. /numurs /, kadastra numurs: /numurs /- labprātīgā izsolē ar izsoles sākumcenu EUR 36000,00 (trīsdesmit seši tūkstoši euro) saskaņā ar šo lēmumu apstiprinātajiem nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumiem.

Lēmums nav pārsūdzams.

Tiesnese M.Bogdane