**Izsoles soļa apmērs, labprātīgi pārdodot nekustamo īpašumu izsolē tiesas ceļā**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 9.septembra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. [..], SPC-31/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0909.SPC003121.4.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

Senatore Ļubova Kušnire,

Senators Aivars Keišs,

Senatore Inta Lauka

izskatīja rakstveida procesā Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurora protestu par Rīgas rajona tiesas tiesneša 2021.gada 12.februāra lēmumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

**Aprakstošā daļa**

[1] Rīgas rajona tiesas tiesnesis izskatīja [pers. A] (*pers.*A) pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā un ar 2021.gada 12.februāra lēmumu pieteikumu apmierināja.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 395.-397.pantu, tiesnesis nolēma atļaut [pers. A] pārdot labprātīgā izsolē tiesas ceļā [pers. B] (*pers. B*) piederošo nekustamo īpašumu [adrese], ar šādiem pārdošanas nosacījumiem:

1) izsoles sākumcena ir 200 000 EUR (divi simti tūkstoši *euro*);

2) [pers. A] saskaņā ar Civilprocesa likuma 398.panta 5.punktu ir tiesības nepieņemt nosolīto augstāko cenu;

3) izsoles izziņošana un nekustamā īpašuma pārdošana notiek saskaņā ar Civilprocesa likumu, ievērojot šajos noteikumos paredzētos izņēmumus;

4) izsole notiek ar augšupejošu soli – 2 000 000 EUR (divi miljoni *euro*);

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

Lēmumā norādīti šādi apstākļi.

[1.1] Starp pieteicēju un parādnieku [pers. B] 2019.gada 15.jūlijā noslēgts aizdevuma līgums par 2 000 000 USD. Saistības izpildes nodrošināšanai starp pieteicēju un parādnieku 2019.gada 15.jūlijā noslēgts ķīlas līgums par nekustamo īpašumu [adrese], ar kadastra numuru [..]. Parādnieks līguma 3.punktā noteiktajā termiņā līdz 2020.gada 1.februārim aizdevumu nav atmaksājis.

2020.gada 25.novembrī pieteicējs parādniekam izsniedza brīdinājumu, kurā lūdza izpildīt saistību un vienlaikus brīdināja par nodomu saistību neizpildes gadījumā iesniegt tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Ķīlas līguma 3.2.punkts paredz tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu saskaņā ar Civillikuma 1321.pantu, ja ķīlas devējs neizpilda aizdevuma līguma saistības. Neizpildīto saistību apmērs uz 2020.gada 25.novembri bija 2 000 000 USD jeb 1 685 630 EUR (pēc ECB noteiktā valūtas kursa 1 EUR=1,186500 USD).

No Rīgas rajona tiesas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. [..] ierakstiem ir redzams, ka uz parādniekam piederošo nekustamo īpašumu par labu pieteicējam ir nostiprināta ar 2019.gada 15.jūlija ķīlas līgumu nodibinātā hipotēka 1 777 303,83 EUR apmērā.

[1.2] Pamatojoties uz Civillikuma 1319. un 1321.pantu, pieteicējs lūdz atļaut pārdot labprātīgā izsolē tiesas ceļā parādniekam piederošo nekustamo īpašumu [adrese], atbilstoši pieteikuma pielikumā pievienotajiem nekustamā īpašuma pārdošanas nosacījumiem.

Parādnieks atbilstoši Civilprocesa likuma 396.panta otrās daļas noteikumiem ir brīdināts par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Lietā nav ziņu, ka parādnieks būtu veicis parāda samaksu.

Tādējādi ir iestājušies ķīlas līguma 3.2.punktā noteiktie apstākļi, kas dod pieteicējam tiesības pārdot izsolē ķīlas priekšmetu.

[1.3] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 397.panta otro daļu tiesnesis pieņem lēmumu atļaut pārdošanu izsolē, pārliecinoties, ka nekustamais īpašums pieder pieteikuma iesniedzējam vai ķīlas ņēmēja parādniekam, un ķīlas ņēmējam ir tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu, kā arī nav likumīgu šķēršļu šā nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem.

Iesniedzot tiesā pieteikumu, pieteicējs ir ievērojis Civilprocesa likuma 396.panta otro daļu par tiesai iesniedzamajiem dokumentiem – attiecīgā zemesgrāmatas nodalījuma noraksts, aizdevuma līgums, ķīlas līgums, nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā pārdošanas nosacījumi.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 396.panta trešo daļu izvērtējot lietas materiālus un pieteikumam pievienotos nekustamā īpašuma pārdošanas nosacījumus, nav konstatējami likumīgi šķēršļi parādniekam piederošo un par labu pieteicējam ieķīlāto nekustamo īpašumu kā kopības pārdošanai.

[2] Par minēto lēmumu Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurors iesniedza protestu, lūdzot lēmumu atcelt sakarā ar būtiskiem procesuālo tiesību normu pārkāpumiem. Protestā norādīti šādi apsvērumi.

[2.1] Tiesneša lēmums pamatots ar Civilprocesa likuma 395.-397.pantu un kā nepārsūdzams stājies likumīgā spēkā. Ar sūdzību par tiesneša lēmumu Ģenerālprokuratūrā vērsās Tieslietu ministrijas valsts sekretārs saistībā ar zvērināta tiesu izpildītāja sniegto informāciju par lēmuma neatbilstību likumam.

[2.2] Nekustamā īpašuma labprātīga pārdošana izsolē tiesas ceļā reglamentēta Civilprocesa likuma 49.nodaļā (Civilprocesa likuma 395.-399.pants).

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 397.panta otrās daļas 2.punktu tiesnesis pieņem lēmumu atļaut pārdošanu izsolē pārliecinājies, ka nav likumīgu šķēršļu nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem.

Civilprocesa likuma 398.pantā noteikts, ka pārdošanu izsolē veic tiesu izpildītājs kārtībā, kāda Civilprocesa likumā noteikta tiesas spriedumu izpildei, ievērojot Civillikuma 2075., 2083., 2084., 2087., 2089. un 2090.panta noteikumus, kā arī šajā pantā paredzētos īpašos noteikumus.

Satversmes tiesas 2010.gada 24.novembra sprieduma lietā Nr. 2010-08-01 19.1.punktā ir uzsvērts, ka Civilprocesa likuma 397.panta otrās daļas 2.punkts paredz tiesneša pienākumu pārliecināties, ka nav likumīgu šķēršļu nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem. Tiesnesim jāpārliecinās ne vien par likumā noteiktajiem vai zemesgrāmatā ierakstītajiem atsavināšanas aizliegumiem, bet arī par citiem gadījumiem, kad nekustamā īpašuma pārdošana nonāktu pretrunā ar likumu.

Tā, piemēram, par pamatotu atzīstams lēmums noraidīt pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē, ja pārdošanas nosacījumi neatbilst Civillikumam vai Civilprocesa likumam.

[2.3] Civilprocesa likuma 398.pants noteic, ka pārdošanu izsolē veic kārtībā, kāda šajā likumā noteikta tiesas spriedumu izpildei. Pārdošanas nosacījumiem citastarp jāatbilst Civilprocesa likuma 73.nodaļas prasībām, ciktāl šā likuma 49.nodaļa neparedz atšķirīgu regulējumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 607.panta pirmo daļu persona, kura vēlas piedalīties nekustamā īpašuma izsolē, 20 dienu laikā no nekustamā īpašuma izsoles sludinājumā norādītā izsoles sākuma datuma iemaksā izsoles sludinājumā norādīto nodrošinājumu desmit procentu apmērā no nekustamā īpašuma novērtējuma un, izmantojot elektronisko izsoļu vietni, nosūta tiesu izpildītājam lūgumu autorizēt dalībai izsolē. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 606.panta sesto daļu tiesu izpildītājs nosaka izsoles soli, ne mazāku par vienu procentu un ne lielāku par desmit procentiem no nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas. Iepriekš minētās tiesību normas ietvertas Civilprocesa likuma 73.nodaļā, kas reglamentē piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu.

Tādējādi tiesas spriedumu izpildi reglamentējošie Civilprocesa likuma nosacījumi attiecībā uz nekustamā īpašuma izsoli paredz noteiktas prasības nodrošinājuma noteikšanai izsoles pretendentiem, kā arī izsoles solim. Civilprocesa likuma 49.nodaļā ietvertās speciālās tiesību normas neparedz iespēju atkāpties no šiem nosacījumiem.

Konkrētajā gadījumā lēmumā ietvertie nekustamā īpašuma pārdošanas noteikumi neatbilst prasībām, kādas Civilprocesa likumā noteiktas tiesas spriedumu izpildei.

Civillikuma 2073.pantā definēta izsoles būtība – pārdošana izsolē ir priekšlikums tam, kas par atklāti pārdodamo lietu sola dot visaugstāko cenu, noslēgt par to pirkuma līgumu. Izsoles soļa noteikšana desmitkārtīgā izsoles sākumcenas apmērā ir pretrunā izsoles būtībai un norāda uz pārdevēja vēlmi izslēgt no izsoles citus pretendentus.

Ievērojot Civilprocesa likuma 615.panta pirmo daļu, šādā gadījumā viņam rodas tiesības paturēt izsoles priekšmetu sev par izsoles sākumcenu.

Tādējādi, sagatavojot nekustamā īpašuma pārdošanas noteikumus ar likumam neatbilstošiem nosacījumiem, pieteicējs savas tiesības nav izlietojis pēc labas ticības.

Savukārt tiesnesis nav izvērtējis nekustamā īpašuma pārdošanas nosacījumus un nav pārliecinājies, ka nav likumīgu šķēršļu nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem.

Lēmumā pieļautais Civilprocesa likuma 397.panta otrās daļas 2.punkta pārkāpums novedis pie nepareizas lietas izskatīšanas – pieteikuma apmierināšanas un šī iemesla dēļ lēmums ir atceļams un tā izpilde apturama.

[3] Ar senatoru kolēģijas 2021.gada 11.maija rīcības sēdes lēmumu lietā ir ierosināta tiesvedība un apturēta Rīgas rajona tiesas tiesneša 2021.gada 12.februāra lēmuma izpilde līdz protesta izskatīšanai kasācijas instances tiesā.

**Motīvu daļa**

[4] Pārbaudījis tiesneša lēmuma likumību attiecībā uz protestā minētajiem argumentiem, Senāts turpmāk minēto motīvu dēļ atzīst, ka protests ir pamatots un apmierināms.

[5] Nekustamā īpašuma pārdošana labprātīgā izsolē tiesas ceļā izdarāma pēc Civilprocesa likuma noteikumiem (sk. Civillikuma 2076.pantu).

Civilprocesa likuma 398.pants noteic, ka pārdošanu izsolē veic kārtībā, kāda šajā likumā noteikta tiesas spriedumu izpildei. Tādēļ pārdošanas nosacījumiem citastarp jāatbilst Civilprocesa likuma 73.nodaļas prasībām, ciktāl šā likuma 49.nodaļa neparedz atšķirīgu regulējumu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 397.panta otro daļu tiesnesis pieņem lēmumu atļaut pārdošanu izsolē, pārliecinājies, ka: 1) nekustamais īpašums pieder pieteikuma iesniedzējam vai ķīlas ņēmēja parādniekam un ķīlas ņēmējam ir tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu; 2) nav likumīgu šķēršļu šā nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem.

Satversmes tiesa ir norādījusi, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 397.panta otrās daļas 2.punktam tiesnesim jāpārliecinās ne vien par likumā noteiktajiem vai zemesgrāmatā ierakstītajiem atsavināšanas aizliegumiem, bet arī par citiem gadījumiem, kad nekustamā īpašuma pārdošana nonāktu pretrunā ar likumu (sk. *Satversmes tiesas 2010.gada 24.novembra sprieduma lietā Nr. 2010-08-01 19.1.punktu*).

Minētais regulējums un Satversmes tiesas atziņa ir pamats secinājumam, ka gadījumā, ja pieteikumam pievienotie pārdošanas nosacījumi neatbilst Civillikuma vai Civilprocesa likuma prasībām, pieteikums par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē ir noraidāms.

[6] Atbilstoši Civilprocesa likuma 606.panta sestajai daļai tiesu izpildītājs nosaka izsoles soli, ne mazāku par vienu procentu un ne lielāku par 10 procentiem no nekustamā īpašuma izsoles sākumcenas.

Ievērojot šā lēmuma 5.punktā norādīto, minētie izsoles soļa noteikšanas nosacījumi ir attiecināmi arī uz gadījumiem, kad nekustamais īpašums tiek pārdots labprātīgi izsolē tiesas ceļā, respektīvi, izsoles soļa apmērs nevar būt mazāks vai lielāks par tiesību normā noteikto.

Uz to, ka īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē tiesas ceļā gadījumā izsoles solis ir nosakāms, ievērojot Civilprocesa likuma 606.panta sesto daļu, Senāts ir norādījis arī iepriekš (sk. *Senāta 2017.gada 6.novembra* *lēmuma lietā ar arhīva numuru SPC-21/2017 5.punktu*).

[7] Izskatāmajā gadījumā tiesnesis bez ievērības atstāja faktu, ka pieteikumā norādītie pārdošanas nosacījumi neatbilst Civilprocesa likuma 606.panta sestajai daļai – izsoles solis ir noteikts 2 000 000 EUR, lai gan izsoles sākumcena ir 200 000 EUR.

Minētais ir uzskatāms par šķērsli pieteikuma apmierināšanai.

Izsoles mērķis ir iegūt pēc iespējas augstāku samaksu par pārdodamo nekustamo īpašumu (sk. *Senāta 2018.gada 5.septembra sprieduma lietā Nr. SKC-1069/2018, ECLI:LV:AT:2018:0905.C33437713.6.S, 15.2.punktu*).

Ar tiesas akceptētajiem izsoles pārdošanas nosacījumiem netiek sasniegts izsoles mērķis – īpašuma pārdošana par iespējami augstāko cenu, tie rada nepamatotas priekšrocības ķīlas ņēmējam. Ir acīmredzami, ka izsoles solis, kas ir desmit reizes lielāks par izsoles sākumcenu, ir noteikts nolūkā nepieļaut interesentu dalību, tādējādi ļaujot ķīlas ņēmējam īpašumu paturēt sev par izsoles sākumcenu.

Šāda situācija nav akceptējama, un lēmums ir atceļams, nododot jautājumu jaunai izskatīšanai.

**Rezolutīvā daļa**

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

**nolēma**

atcelt Rīgas rajona tiesas tiesneša 2021.gada 12.februāra lēmumu un nodot jautājumu jaunai izskatīšanai Rīgas rajona tiesā.

Lēmums nav pārsūdzams.