

LATVIJAS UNIVERSITĀTE
JURIDISKĀ FAKULTĀTE
CIVILTIESISKO ZINĀTŅU KATEDRA

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRDOŠANA IZSOLĒ

BAKALAURA DARBS

Autors: **Milena Judina**

Studenta apliecības Nr.: mj19035

Darba vadītājs: prof.dr.iur. Jānis Rozenfelds

RĪGA 2022

ANOTĀCIJA

Bakalaura darbā tiek pētīts Latvijas normatīvais regulējums, kas reglamentē nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē. Likumā ir atrunātas divu veidu nekustamo īpašumu izsoles – nekustamā īpašuma labprātīga pārdošana izsolē, kur sākumcenu un nosacījumu noteikšana izriet no lietas dalībnieku ieskata, un piespiedu pārdošana izsolē, kur izsoles norises kārtība ir sīki atrunāta, piemēram, izsoles sākumcena parasti ir par 30 līdz 40% zemāka nekā īpašuma reālā tirgus cena.

Bakalaura darba galvenais mērķis ir apskatīt kā un kādos gadījumos īpašnieka nekustamais īpašums var nonākt izsolē un, sekojoši, izsoles vispārīgie noteikumi. Pētījumā izmantotas Latvijas tiesību normas un tiesību prakse.

Lai sasniegtu izvirzītos mērķus, darba autore aplūko nekustamo īpašumu regulējumu, ņemot vērā tā apgrūtinājumus un analizē procesuālas normas attiecībā uz izsoles veidu.

Darba izstrādes laikā secināts, ka veiktie grozījumi saskaņā ar izsoles pāreju uz elektronisko vietni ir pozitīvi ietekmējuši veikto darbu, kā arī citi secinājumi un piedāvāti priekšlikumi par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē.

Atslēgvārdi: izsole, labprātīga, piespiedu, nekustamais īpašums, tiesu izpildītājs, piedziņa.

ANNOTATION

The bachelor thesis examines the Latvian legislation regulating the sale of real estate by auction. The law provides for two types of real estate auctions - voluntary auctioning, where the starting price and conditions are at the discretion of the parties, and forced auctioning, where the procedure for the auction is detailed, e.g. the starting price is usually 30-40 % lower than the real market price of the property.

The main objective of the bachelor thesis is to look at how and in which cases an owner's immovable property can be put up for auction and, consequently, the general rules of an auction. The study is based on Latvian law and legal practice.

In order to achieve the set objectives, the author of the thesis examines the regulation of real estate in the light of his encumbrances and analyses procedural rules regarding auctions.

The thesis concludes that the amendments made under the auction's transition to an electronic site have had a positive impact on the work carried out, as well as other conclusions and offers suggestions for the sale of real estate at auction.

Keywords: auction, voluntary, forced, real estate, bailiff, penalty.

SATURS RADĪTĀJS

IEVADS	5
1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZSOLES VISPĀRĒJS REGULĒJUMS.....	7
1.1. Nekustamais īpašums.....	7
1.2. Kopīpašums un tiesības	9
2. IZSOLE	17
2.1. Izsoles jēdziens un tās būtība.....	17
2.2. Izsoles funkcionēšanas izpratne.....	19
3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LABPRĀTĪGA PĀRDOŠANA IZSOLĒ TIESAS CEĻĀ	22
3.1. Vispārīgie noteikumi par izsoles kārtību	22
3.2. Labprātīgas izsoles tiesas ceļā šķēršļi.....	28
4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRDOŠANA PIESPIEDU IZSOLĒ.....	30
4.1. Piedziņas pamats.....	30
4.2. Nekustamā īpašuma izsoles izziņošana	32
4.3. Nekustamā īpašuma novērtēšana	33
4.4. Nekustamā īpašuma izsoles kārtība.	35
4.5. Izsoles sekas.....	37
4.6. Izsoles akta apstiprināšana.....	39
4.7. Nenotikusi izsole un otrā izsole nosacījumi	42
KOPSAVILKUMS.....	44
IZMANTOTO AVOTU UN BIBLIOGRĀFIJAS SARAKSTS	46

IEVADS

Nekustamais īpašums ir viens no svarīgākajiem ekonomiskajiem resursiem. Pētījuma tēmas aktualitāte ir noteikta izsoļu nozīmē kā viena no tirgus attiecību formām, kas ieņem īpašu vietu tiesību sistēmā. Nekustamā īpašuma izsole tas ir parasti īpašuma publiska pārdošana, ko veic nekustamā īpašuma īpašnieks vai attīstītājs, gan arī valdība vai banka. Savukārt, izsoles dalībnieki, tas ir, potenciālie pircēji, piedāvā savas cenas un cenšas iegūt pretendentiem tiesības kļūt par valdītāju.

Nekustamā īpašuma pārdošanā izsole ir viens izplātākajiem veidiem, kā varētu segt kreditora prasību. Tātad, piemēram, ja cilvēks ir palicis parādā naudu, kreditors uzreiz un tik vienkārši nevar pieprasīt cilvēka nekustamo īpašumu pārdošanu izsolē. Kreditoram vispirms jāvēršas tiesā. Tiesa izskatot lietu var pieņemt lēmumu par īpašnieka nekustamo īpašumu pārdošanu izsolē. Arī pats īpašnieks var vērsties tiesā ar pieteikumu, lai pārdotu savu nekustamo īpašumu izsolē. Līdz ar to secināms, ka likums izšķir divus izsoļu veidus – piespiedu un labprātīgu, kas savā starpā atšķiras atkarībā no pārdodamā īpašuma īpašnieka attieksmes.

Ņemot vērā abu izsoļu veidu atšķirību, turpmāk attiecīgajās darba nodaļās, tiks sīkāk izskatīti izsoles noteikumi, to norises kārtība, sekas un apstiprināšana.

Darba problēma: noskaidrot kādos gadījumos nekustamais īpašums var nonākt pārdošanai izsolē.

Darba objekts: nekustamā īpašuma pārdošana izsolē.

Darba mērķis: izskatīt pamatu nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē un analizēt šķēršļus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē gan piespiedu, gan labprātīgā.

Lai sasniegtu izvirzīto mērķi, ir izvirzīti šādi pētījuma **uzdevumi:**

1. Analizēt nekustamo īpašuma jēdzienu un to regulējumu;
2. Izpētīt, kādos gadījumos notiek nekustamā īpašuma pārdošana labprātīgā izsolē tiesas ceļā un kādos nekustamā īpašuma pārdošana piespiedu izsolē;
3. Analizēt vispārīgus noteikumus par labprātīgu un piespiedu izsolēm;
4. Izpētīt šajā jomā Latvijas normatīvos aktus.

Darbā tiek izmantotas šādas pētniecības **metodes:**

1. Vēsturiskā un salīdzinošā metode – lai konstatētu nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē procesa attīstību.

2. Deskriptīvā jeb aprakstošā metode – apkopojot informāciju un pamatojoties uz daudzveidīgas literatūras apskatu, tiek veikta izpēte, kādas pārmaiņas notikušas laika gaitā.
3. Deduktīvā pētniecības metode – tiks izmantota slēdzienu izdarīšanai par nekustamā īpašumu pārdošanai izolē. Kā arī slēdzienu izteikšanai par judikatūras atziņām un autoru viedokļiem par izsoles veidiem.
4. Tiesību modelēšanas metode – tiks izmantota, lai piešķirtu autores piedāvāto normatīvo aktu grozījumu.
5. Loģiski konstruktīvā pētniecības metode – autores secinājumu formulēšanai.

Pamatojoties uz Latvijas tiesību aktiem, tiesu praksi, judikatūru, praksē esošajiem šķēršļiem, kā arī dažādas zinātnisko avotu izskatīšanas, ir izdarīti secinājumi, kas ietverti bakalaura darba nobeigumā.

1. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IZSOLES VISPĀRĒJS REGULĒJUMS

1.1. Nekustamais īpašums

Mūsdienās Latvijas tiesību zinātnē un praksē speciālisti vēl šodien balstās uz 1937. gada Civillikumu un tā pamatnostādņēm. Filipa Švarca grāmatā “Latvijas 1937. gada 28. janvāra Civillikums un tā rašanās vēsture” pierāda, ka īpašuma jēdziens, kas ir spēkā esošs arī mūsdienās un ir izskaidrots Latvijas Civillikumā (turpmāk – CL) 927.pantā atbilst Baltijas vietējo likumu kopojuma III daļa (BVLK III daļā/Lcl.) 707.pantā normas skaidrojumam: “*Īpašums ir pilnīgas varas tiesības pār lietu, t. i. tiesības valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību*”.¹

Šajā ziņā Latvijas Civillikuma izstrādāšanas gaitā, īpašuma jēdziens nav mainījies un balstās uz romiešu tiesību principiem. No šīs definīcijas tomēr izriet, ka īpašniekam piešķirtais stāvoklis pastāv tikmēr, kamēr tā netiek pakļauta īpašiem ierobežojumiem.

Kā izteicies Latvijā vecākās un lielākās nekustamo īpašumu kompānijas *Latio* valdes priekšsēdētājs Edgars Šīns – “Nekustamais īpašums bieži vien ir lielākais materiālais pirkums cilvēka dzīves laikā”. Tā ir vērtība, kuras iegāde rūpīgi jāizsver, neatkarīgi no tā, vai īpašums pirktas par paša vai bankas naudu, mantots vai saņemts dāvinājumā, tas ir kā sava veida patēriņa objekts.² Nekustamas mantas jēdziens sakrīt ar tiesībām uz nekustamu īpašumu (CL 1477.panta 1.daļa) jēdzienu.³ Minētā norma noteic, ka korroborācija nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamu īpašumu.⁴ Savukārt Zemesgrāmatu likuma (turpmāk – ZGL) 1. pants noteic, ka nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.⁵

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumu nekustamais īpašums ir nekustamā īpašuma zemes vienība vai būve, vai šo objektu vienība.⁶ Par nekustamo īpašumu uzskatāms arī dzīvokļa īpašums vai dzīvoklis, mākslinieka darbnīca un neapdzīvojamā telpa, kas nodota īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Nekustamā īpašuma objektiem jābūt reģistrētiem kadastrā, un to īpašniekiem noteiktā kārtībā jānostiprina īpašumtiesības zemesgrāmatā.⁷

¹Švarc F. Latvijas 1937.gada 28.janvāra Civillikums un tā rašanās vēsture. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2011, 221.lpp.

²[b.a.]. Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012. Latio, 2013, 18.lpp.

³Rozenfelds.J. Lietu tiesības. Trešais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 15.lpp.

⁴Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. Pieejams: <http://www.likumi.lv> [08.11.2021.red].

⁵Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts: 22.12.1937. Pieejams: <http://www.likumi.lv> [01.01.2022.red.].

⁶Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LV likums. Pieņemts: 01.12.2005. Pieejams: <http://www.likumi.lv> [01.02.2022.red.].

⁷Joksts O. Civiltiesības jautājumos un atbildes. Rīga: RSU, 2019, 11-12.lpp.

Šeit ir pievērš uzmanību uz atsevišķām ēkām, kas atrodas vai var atrasties uz zemes gabala. Tās var būt: garāža, āra tualete, lapene, šķūnis, skatu tornis, pirts vai sauna, siltumnīca, stallis, kā arī dzīvojamā māja – un likuma izpratnē būvniecības procesā šie materiālie kopumi veido ar zemi savienotu veidojumu, kurā var iekļūt cilvēki un kurš ir paredzēts cilvēku un dzīvnieku patvērumam vai priekšmetu turēšanai.⁸ Kā ir saskaņā ar CL 968.pantu ēkas, kas atrodas uz zemes gabala, ir vienots nekustamais īpašums, tas nozīmē, ka zeme un ēkas ir vienots vesels un zemesgrāmata ir ierakstāms vienlaicīgi.

CL 968. pantā noteikta atziņa ko uzskata par pareizu, ka vispār zemei un ēkai uz tās ir jābūt vienam veselam īpašuma objektam, ka nevar būt tā, ka personai pieder zeme un ēka, un šī persona pārdod tikai ēku, bet zemi patur sev. Tāda situācija nevar būt. Ja persona pārdotu ēku vai tās daļu, tad jāpārdod līdzī arī kāda zemes daļa⁹, jo atsevišķu ēku pārdot nevar.

Līdz ar to, iespējams izdarīt secinājumu, ka nekustamais īpašums ir zeme kopā ar jebkuriem pastāvīgiem zemes uzlabojumiem, vai tie ir dabas vai mākslīgi – ieskaitot ūdeni, kokus, minerālus, ēkas, mājas, žogus un tiltus. Lietas var atrasties dažādu subjektu īpašumā. Tās var piederēt ne tikai valsts varas subjektiem, valstij un pašvaldībām, bet arī privātpersonām un juridiskām personām, kā arī personālkomercsabiedrībām. “Valsts īpašums”, “pašvaldības īpašums” vai “privātpašums” ir vairāk ekonomiski nekā juridiski jēdzieni, jo lietu tiesību izpratnē visi īpašnieki ir vienlīdzīgi savu tiesību īstenošanā.¹⁰

Svarīgākais, ko vajadzētu zināt par nekustamo īpašumu ir tas, ka īpašuma tiesības uz nekustamo lietu un to apgrūtinājumus nostiprina zemesgrāmatās, un atsavinājuma darījumos nekustamā īpašuma nodošanu aizstāj ieraksts zemesgrāmatās.¹¹ Apgrūtinājums, kas attiecas konkrēti uz nekustamo īpašumu, neļauj visā pilnībā realizēt savas tiesības, jo likums, līgums, tiesas spriedums vai testaments uzliek viņam par pienākumu ievērot attiecīgus tiesību ierobežojumus.¹² Divas galvenās pazīmes par nekustamo īpašumu, kas to atšķir no kustamām lietām: pirmkārt, tas ir nepārvietojamība un, otrkārt, iekļaušana publiskā reģistrā, jo par īpašnieku tiek atzīsta persona, kura ir ierakstīta zemesgrāmatā.

⁸Ingars Liepiņš: Ko nozīmē jēdziens "ēka"? Pieejams: https://abc.lv/raksts/jedziens_eka [aplūkots: 11.04.2022].

⁹Rozenfelds J. Lietu tiesības. Trešais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 17.lpp.

¹⁰Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007, 34.lpp.

¹¹Autoru kolektīvs. Juridisko termiņu vārdnīca. Nordik, 1998, 168.lpp.

¹²Joksts O., Gīrgensone B., Mihailovs I. Terminu skaidrojošā vārdnīca civiltiesības. Lietu tiesības. Rīga: Drukātava, 2016, 10.lpp.

CL 994.pantā izteiktais princips norāda, ka par nekustamās mantas īpašnieku atzīstams tikai tas, kurš par tādu atzīmēts zemesgrāmatās pēc piederības. Tas nozīmē, ka ar tādu darījumu persona iegūst lietu tiesības uz nekustamo īpašumu.

1.2. Kopīpašums un tiesības

Izšķir daļu kopīpašuma, ko regulē CL 1067.-1075.panti, un nedalīto kopīpašumu, kur nepastāv katra kopīpašnieka atsevišķas īpašuma tiesības uz viņam piederošo domājamo daļu.¹³

Nemot vērā, ka visi kopīpašnieki kopīgi realizē tiesības uz vienotu nekustamo īpašumu kā uz ķermenisku lietu, vispirms jāsaprot, kas ir domājama daļa, jo pārdot domājamo daļu ir sarežģītāk, nekā veselu nekustamo īpašumu.

Ja lieta pieder vairākām personām tādā kārtā, ka katrai no tām ir sava noteikta reāla daļa, tad tas nav kopīpašums šī panta izpratnē; šajā gadījumā katra daļa atzīstama par patstāvīgu veselu un par katra atsevišķa dalībnieka patstāvīgu īpašuma tiesības priekšmetu. (CL 1067. panta izpratne).

Domājamā daļā ir aritmētiski izteikta vienas lietas vairāku īpašnieku daļa kopīpašumā, uz ko viņiem ir kopīpašuma tiesības, bet katram atsevišķi – tiesības uz lietas domājamo daļu kā bezķermenisku lietu, kas nevienam kopīpašniekam nedod tiesības brīvi rīkoties.¹⁴ Kā arī skaidrojums šim terminam atrodams Civillikumā, kas nosaka, ka domājamā daļa ir diviem vai vairākiem īpašniekiem kopīpašumā esoša noteikta apmēra daļa, kas pieder katram daļu īpašniekam atsevišķi.¹⁵ CL 878. pantā norādīts, ka vairākas personas var valdīt kopīgi vienu un to pašu lietu tā, ka katra no viņām, šo lietu faktiski nesadalot, valda tās domājamo daļu.

Šis īpašuma tips ietver ne tikai aktīvu īpašuma tiesību sadalījuma daļas, bet arī iespēju iegūt proporcionālu ienākumu no īpašuma komerciālās izmantošanas.¹⁶ Līdz ar to, cilvēkiem kuriem pieder īpašums uz īpašuma tiesībām, ir pienākums samērā ar savu daļu nest atbildību par tās uzturēšanu. Īpašuma lietošana un arī esošas mantas valdījums notiek pēc vienošanās starp visiem tās dalībniekiem. Bet, ja gadījumā kopīpašuma dalībnieki nevar panākt vienošanos par lietošanas un valdījuma noteikumiem, tad par strīdu risināšanu lemj tiesā.

¹³Rozenfelds J. Lietu tiesības. Ceturtais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 45.lpp.

¹⁴Joksts O. Civiltiesības jautājumos un atbildes. Rīga: RSU, 2019, 13.lpp.

¹⁵Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. [08.11.2021. red.].

¹⁶Долевая собственность: как пользоваться общей недвижимостью. Pieejams: <https://kadastr.ru/magazine/news/dolevaya-sobstvennost-kak-polzovatsya-obshchey-nedvizhimostyu/> [aplūkots: 12.04.2022].

Kopīpašums Civillikuma izpratnē ir uzskatāms par īpašumtiesību aprobežojumu, kas attiecas uz īpašumu visā tā apjomā (CL 1067.-1075.p.). Tomēr juridiskajā literatūrā pastāv arī uzskats, ka kopīpašuma institūts „īstā nozīmē nav īpašuma, bet īpašnieka aprobežojums”.¹⁷

Kopīpašums var būt privātmāja, kas sadalīta diviņū mājās un pieder diviem īpašniekiem, tajā pašā laikā kopīpašums var būt daudzdzīvokļu nams, kurā ir 50 un vairāk dzīvokļu, kuri nav sadalīti dzīvokļu īpašumos. Kopīpašumā var būt arī zeme.¹⁸

Kopīpašums, attiecībā uz kuru domājamās daļās ir sadalīts vienīgi tiesību saturs, nav normālais un vēlamais kopīpašuma veids, jo parasti starp kopīpašniekiem var rasties strīdi un nesaskaņas ar kopīpašuma izmantošanu saistītos jautājumos. Lai kopīpašnieku savstarpējās nesaskaņas un nespēja vienoties nenovestu pie nespējas pienācīgi izmantot kopīpašuma objektu vai pie kopīpašnieku intereses saglabāt kopīpašuma objektu zudumu. CL 1074. pantā ir nostiprinātas katra kopīpašnieka tiesības jebkurā laikā prasīt tā dalīšanu.¹⁹ Tādēļ minētā norma nosaka, ka nevienu kopīpašnieku nevar piespiest palikt kopīpašumā, ja vien tā nodibināšanas noteikumi nerunā tam pretim, kā arī katrs kopīpašnieks var katrā laikā prasīt dalīšanu, tas nozīmē prasīt kopīpašuma izbeigšanu.

Attiecīgi tam CL 1075. pants nosaka četrus kopīpašuma izbeigšanas veidus, ja kopīpašnieki nevar vienoties par dalīšanas veidu un to dara tiesa. Viens no veidiem ir šāds – noteic lietu pārdot, izdalot ieņemto naudu kopīpašnieku starpā, kas tieši attiecās uz mūsu gadījumu par nekustamā īpašumu pārdošanu.

Kopīpašuma rīcība ir regulēta CL 1068.panta, kas ietver sevī kopējās lietas pārvaldīšanu vai tās daļu. Minētā norma nosaka: rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu – kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās – drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu, bet, ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Šādu rīcību nepieciešams nošķirt no viena kopīpašnieka tiesiskas rīcības ar viņam piederošo domājamo daļu, jo domājamā daļa ir bezķermeniska lieta, un tā, kā iedomātais lielums nesakrīt ar kādu noteiktu kopējās lietas ķermenisku daļu.²⁰ Bet kopīpašumi var būt dažādi. Var būt arī starp kopīpašniekiem noslēgti lietošanas kārtības līgumi,

¹⁷Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 86.lpp.

¹⁸Inese Helmane: Kas jāzina, iegādājoties daļas kopīpašumā. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/328256-kas-jazina-iegadajoties-dalas-kopipasuma-2021> [aplūkots:12.04.2022].

¹⁹Juta Guļkeviča: Kopīpašuma dalīšana tiesas ceļā. Pieejams: <https://www.plz.lv/kopipasuma-dalisanatiesas-cela/> [aplūkots:12.04.2022].

²⁰Senāta spriedums lietā Nr.SK-58/1999. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2009, 167.-171.lpp.

kas ir reģistrēti zemesgrāmatā. Tādos gadījumos kopīpašniekam ir noteikta brīvāka rīcība ar īpašumu, jo ir sadalīts, kurš lieto kuru kopīpašuma daļu. Lietošanas kārtības līgums paredz to, ka kopīpašnieki savā starpā nosaka daļas, kuras viņiem pieder attiecībā pret īpašumu, kas tiek nodots lietošanā.²¹ Šeit jāatšķir tiesības uz domājamo daļu un tieši tiesības uz reālo daļu, jo savukārt kopīpašums var būt kopīgs un līdzdalīgs. Piemēram, var minēt gadījumu, ja nekustamo īpašumu pērk laulātie. Tad šis nekustamais īpašums tiek uzskatīts par kopīgu, jo īpašums iegādāts laulībā. Līdz ar to, gadījumā, ja viens laulātais (kopīpašnieks) grib pārdot savu daļu, tas tieši skar otru laulāto (kopīpašnieku), un, lai to pārdotu, nepieciešams saņemt kopīpašnieka piekrišanu. Reālā sadale nozīmē, to, ka nekustamais īpašums atrodas kopīpašumā, nosakot daļu katram kopīpašniekam. Daļas var būt vienādas vai nevienādas.

Noteikumi par tiesisko dalāmību saskaņā ar CL 847.panta saturu attiecas uz lietu reālu dalīšanu, kuras rezultātā attiecīgā nekustamā īpašuma gadījumā kļūst par patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu, kuru kā tādu nostiprina zemesgrāmatā. Jaunais īpašums var tikt ierakstīts zemesgrāmatā kā patstāvīgs īpašums.²²

Katra kopīpašnieka domājamā daļa kopīpašumā ir patstāvīgs civilās apgrozības priekšmets, un domājamās daļas atsavināšanai un maiņas līguma noslēgšanai vai domājamās daļas ieķīlāšanai, līdzīpašnieku piekrišana nav vajadzīga, ja vien šāda rīcība neattiecas uz pārējo kopīpašnieku daļām.²³ Tātad, no vienas puses, cilvēks it kā drīkst ar sava īpašuma domājamo daļu rīkoties pēc saviem ieskatiem, bet, no otras puses, nekādi nedrīkst aizskart kopīpašnieku intereses un tādējādi savās tiesībās ir ierobežots.²⁴ Skatoties arī tiesu prakses Senāta 1999.gada lietu Nr.SK-572 izriet, ka Senāts, atzīstot apelācijas tiesas spriedumu par likumīgu, piekritis, ka kopīpašnieks bez pārējo kopīpašnieku piekrišanas var ieķīlāt savu kopējās lietas domājamo daļu, jo citu kopīpašnieku tiesības ar to nav aizskartas.²⁵

Secīgi kopīpašuma gadījumā kopīpašnieks ir tiesīgs ieķīlāt tikai viņam piederošo domājamo daļu, nevis nekustamo īpašumu. Attiecīgs noteikums izriet no CL 1072.panta. Tas nozīmē, ka ķīlas darījuma gadījumā tieši domājamā daļa ir darījuma priekšmets. Saskaņā ar CL

²¹Inese Helmane: Kas jāzina, iegādājoties daļas kopīpašumā. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/328256-kas-jazina-iegadajoties-dalas-kopipasuma-2021> [aplūkots: 12.04.2022].

²²Višņakova G. Komentārs CL 847.pantam. Grām.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 255.lpp.

²³Rolands Krauze: Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums. Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/242461-kopipasums-tiesu-prakses-apkopojuums/> [aplūkots: 12.04.2022].

²⁴Mudīte Luksa: Kopīpašums un tā zemūdens akmeņi. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/292957-kopipasums-un-ta-zemudens-akmeni-i-2018> [aplūkots: 12.04.2022].

²⁵Senāta 1999.gada spriedums lietā Nr.SK-572. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumi un lēmumi 2009. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2010, c-60.-c-66.lpp.

1295.pantu, ja kopīpašnieks ieķīlā kopējo lietu, tas ir, nekustamo īpašumu, ar pārējo kopīpašnieku piekrišanu, tad ķīlas tiesības attiecas uz visu lietu, bet bez pārējo īpašnieku piekrišanas viņš drīkst ieķīlāt tikai savu kopējās lietas domājamo daļu. Pastāvot minētai iespējai, ZGL 34.panta otrā daļa noteic, ka gadījumos, ja nostiprinātās tiesības neattiecas uz visu nekustamo īpašumu, tas ir, nostiprinātās tiesības attiecas tikai uz kopīpašnieka domājamo daļu, dokumentā, kas ir par pamatu nostiprinājumam, jābūt norādītam, ka nostiprināmās tiesības neattiecas uz visu nekustamo īpašumu, bet tikai uz tā noteiktām domājamām daļām.²⁶ Bet ja kopīpašnieks pirms viņa daļas noteikšanas ieķīlā savu lietas daļu, ieķīlājums attiecas uz visu lietu, tomēr ķīlas atbildības apmērs nevar pārsniegt ieķīlātajam pienākošās domājamās daļas apmēru, un parāda nemaksāšanas gadījumā kreditors var realizēt tikai šo daļu (sk.CL 1298.pants).²⁷

Šīs apakšnodaļas mērķis ir uzzināt, kādās situācijās var vienoties par kopīpašuma pārdošanu izsolē. Līdz ar iepriekš minēto par nekustamo īpašumu ieķīlāšanu, var izdarīt secinājumu, ka pats ķīlas ņēmējs var lūgt to pārdot izsolē tiesas ceļā, lai samaksāt parādu. Kā arī kreditors var celt prasību tiesā pret parādnieku, un gadījumā, ja parāda piedziņa (attiecīgā summa) netiek realizēta, tad piedziņa var tikt vērsta uz nekustamo īpašumu.

Izsole var notikt kā galējais līdzeklis. Ja tiek celta prasība par kopīpašuma izbeigšanu un domājamo daļu īpašnieki nespēj vienoties par pirmajiem diviem likumā paredzētajiem kopīpašuma izbeigšanas veidiem, t.i. piespriež katram kopīpašniekam reālas daļas, uzliekot, kad vajadzīgs, viena daļai zināmus servitūtus par labu otra daļai vai atdod visu lietu vienam kopīpašniekam – ar pienākumu samaksāt pārējiem viņu daļu naudā. Līdz ar to šajā gadījumā tiesa nolemj par labu pārdošanai. Lai gan Civillikums to nesaka, taču kopīpašuma izbeigšana, to pārdodot, vienmēr notiek izsolē. To realizē tiesu izpildītājs Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā atbilstoši noteikumiem, kā tiek veikta parādu piedziņa.²⁸ Par to liecina CL 1074.pants, kurš ir piemērojams situācijās, kad personas kopīpašumā nevar vienoties, un tad nekustamais īpašums nonāk izsolē piespiedu kārtā. Tātad priekšnoteikums prasīt dalīt kopīpašumu tiesas ceļā ir nespēja brīvprātīgi vienoties par vienu no likumā paredzētajiem izbeigšanas veidiem.

Tiesa nosakot, ka nekustamais īpašums pārdodams izsolē, var noteikt to, ka minētā izsole notiek tikai kopīpašnieku starpā, piemēram ja vairāki kopīpašnieki vēlas iegūt attiecīgo nekustamo

²⁶Likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”
Pieejams: http://tap.mk.gov.lv/doc/2005/TMAnot_050213_ZGL_559.2376.docx [aplūkots: 12.04.2022.].

²⁷Višņakova G. Komentārs CL 1298.pantam. Grām.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans īpašums, 1998, 255.lpp.

²⁸Inese Halmane: Kad kopīpašumu izbeidz, to izsolot. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/311175-kad-kopipasumu-izbeidz-to-izsolot-2019> [aplūkots:12.04.2022].

īpašumu. Tas var notikt, ja ir visu kopīpašnieku piekrišana, šāds nosacījums ir norādīts CPL 396.panta ceturtajā daļā.

Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011.gada 9. novembra lēmuma lietā Nr. SPC-69-/2011 norāda, ka prasība, pievienot pieteikumam nekustamā īpašuma kopīpašnieku piekrišanu nekustamās lietas pārdošanai izsolē tiesas ceļā, attiecināma uz gadījumiem, ja nekustamais īpašums atrodas vairāku personu kopīgā īpašumā un to pārdot izsolē lūdzis pats nekustamās mantas domājamo daļu īpašnieks, nevis ķīlas ņēmējs.²⁹ Sekojoši, ja par kopīpašuma izbeigšanu ir pieņemts to pārdot izsolē, tad attiecīgi izsolīts tiek viss īpašums, t.i. visu kopīpašnieku domājamās daļas kā viens īpašums. Nosolītā summa tiek dalīta kopīpašnieku starpā samērīgi domājamo daļu apmēram. Un tikpat, ja izsolē piedalījās kopīpašnieks un tajā uzvar, jānomaksā pilna izsolītā īpašuma vērtība.³⁰ Rezumējot minēto, ir secināms, ka tāds gadījums ir attiecināms uz nedalītu nekustamā īpašumu. Bet gadījumā, ja īpašums ir dalīts un, kad starp kopīpašniekiem ir noslēgts līgums un zemesgrāmatā ir noteikts, kādas tieši daļas ir lietošanā attiecīgajam īpašniekam, vērtē tikai viņu domājamo daļu, nevis visu īpašumu. Tomēr, ja kopīpašnieki nevarēja vienoties par labprātīgu izsoli tiesas ceļā pēc īpašnieka pieteikuma, paredzēta izsole piespiedu kārtā. Saskaņā ar CPL 618. p. 1. punktu, "izdarot piedziņu no viena vai vairākiem nedalīta nekustama īpašuma īpašniekiem, šis īpašums aprakstāms visā tā sastāvā, bet izsolē pārdodama tikai parādnieka tiesība uz viņa daļu, to iepriekš neatdalot".

Pamatojoties uz iepriekš teikto par kopīpašumu, var teikt, ka kopīpašumā esošais īpašums ir tāds īpašums, kas pieder divām vai vairākām personām, piemēram, vīram un sievai, vai ģimenes locekļiem un draugiem, vai arī biznesa partneriem. Kopīpašums var ierobežot personas tiesības un iespējas ne tikai tad, kad personai pieder īpašums, bet arī tad ja vēlas nodot īpašumtiesības citam pircējam. Kopīpašumā esošā īpašuma riski ir finanšu jautājumu iespējamība ar daļēju īpašuma piederību, t.i, kad viena puse vēlas pārdot savu daļu vai uz to daļu tiek vērsta piedziņa.

Kad mēs runājam par nekustamo īpašumu pārdošanu, vienmēr tiek runāts par pirmpirkuma tiesībām, jo šīs tiesības var pastāvēt tikai tad, ja īpašnieks pārdod savu nekustamo īpašumu. No juridiskās vārdnīcas izriet, ka "pirmtiesība ir gadījumos, kad saduras vairāku konkurējošu personu intereses. Likums vai līgums var noteikt priekšrocības kādai no personām kā tiesības pirmajai

²⁹Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2011.gada 9. novembra lēmums lietā Nr. SPC-69/2011. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots 12.04.2022].

³⁰Inese Halmane: Kad kopīpašumu izbeidz, to izsolot. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/311175-kad-kopipasumu-izbeidz-to-izsolot-2019> [aplūkots:12.04.2022].

izvēlēties sev attiecīgās tiesības, piemēram, kopīpašniekiem ir pirmtiesība pirkt kopīpašuma daļu, ja kāds savu daļu atsavina”.³¹

Civillietu departamenta 2020.gada 23.septembra lēmuma lietā Nr.SKC-1093/2020 Senāts secināja, ka jēdziens „pirmpirkuma tiesība” ir īpašs tiesību jēdziens un, analizējot kopumā daudzos likumus, kur šis jēdziens pieminēts, secināms, ka pirmpirkuma tiesība kā īpaša tiesība pret atsavinātāju ir priekšrocības tiesība iestāties pircēja vietā, pārņemot pārdevēja izvēlēta pircēja tiesības, un iegūt atsavināmo īpašumu.³²

Profesors J.Rozenfelds norāda, ka kopīpašums ir īpašuma tiesību aprobežojums visā tā apjomā. Būtiski aprobežojumi pastāv attiecībā uz rīcības tiesībām. To vidū svarīgākā ir pirmpirkuma tiesība, jo tas ir atsavināšanas ierobežojums, kas ierobežo īpašnieka brīvu izvēli.³³ Protams, šim uzskatam nevar nepiekrīst, jo pirmpirkuma tiesības aizkavē un arī ierobežo atsavināšanas procesu.

Pirmpirkuma tiesības izmantošana ir iespējama tikai tad, kad uz pirmpirkumu tiesīgajai personai nosūtīts piedāvājums pirkt domājamo daļu. Piedāvājumu vislabāk izteikt rakstiski, nosūtot ierakstītā vēstulē, vai izsniegt to pret parakstu. Šādu piedāvājumu var izteikt ar zvērināta notāra starpniecību.³⁴

Pamatojoties uz CL 1073.pantu pirmo daļu “Ja kāds nekustamā īpašuma kopīpašnieks atsavina savu daļu personai, kura nav kopīpašnieks, tad pārējiem kopīpašniekiem divu mēnešu laikā, skaitot no pirkuma līguma noraksta saņemšanas, pieder pirmpirkuma tiesība (2060. p. 2. d. un 2062. p.)”. Pirmpirkuma tiesību visbiežāk nosaka ar līgumu, vai arī tā ir noteikta likumā. Pirmpirkuma tiesības uz likuma pamata ir kopīpašniekiem, ēkas vai zemes īpašniekiem, atsevišķos gadījumos līdzmantiniekiem.³⁵ Tādējādi tas nozīmē, ka pirms pārdot kopīpašumu labprātīgā izsolē tiesas ceļā vispirms to jāpiedāvā pārējiem kopīpašniekiem un tikai tad, ja likuma noteikta laikā kopīpašnieki atsakās no šīs tiesības, domājamo daļu pārdot trešajai personai.

³¹Autoru kolektīvs. Juridisko termiņu vārdnīca. Nordik, 1998, 209.lpp.

³²Civillietu departamenta 2020.gada 23.septembra lēmums lietā Nr.SKC-1093/2020. Grām.: Latvijas Republikas Senāta spiedumi un lēmumi 2020. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2021, C-83.lpp.

³³Rozenfelds J. Lietu tiesības. Trešais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 70.lpp.

³⁴Pirmpirkuma tiesības kopīpašniekam paredz likums. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/25733-pirmpirkuma-tiesibas-kopipasniekam-paredz-likums-2022> [aplūkots:18.04.2022.].

³⁵Ja domājamā daļa pārdota, neinformējot par to otru kopīpašnieku. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/19830-ja-domajama-dala-pardota-neinformejot-par-to-otru-kopipasnieku-2020> [aplūkots:18.04.2022.].

Kopīpašnieku pirmpirkuma tiesības nav izlietojamas, ja domājamā daļa (vai tikai daļa no tās) tiek pārdota citam kopīpašniekam, un šajā ziņā kopīpašnieks var brīvi izvēlēties, kuram no pārējiem kopīpašniekiem pārdot savu domājamo daļu saskaņā ar CL 1073. pantu³⁶

Kā zināt, vai, piemēram, kaimiņam ir tiesības uz dzīvokli, ja esat dzīvokļa īpašnieks divdzīvokļu mājā? Šeit svarīga loma ir īpašuma juridiskajam statusam. Šajā gadījumā mēs runājam par diviem nekustamā īpašuma veidiem – dzīvokļu īpašumtiesībām un dalīto īpašumu. Pirmajā gadījumā katrs dzīvoklis tiek ierakstīts zemesgrāmatā kā atsevišķs nekustamais īpašums, un, ja īpašnieks to pārdod, viņam nav pienākuma nevienam neko piedāvāt - kaimiņiem nav tiešu tiesību, darījums tiek veikts Dzīvokļa īpašuma likuma ietvaros. Situācija ir atšķirīga, ja runājam par dalīto īpašumu - tas ir, māja zemesgrāmatā tiek ierakstīta kā viens vesels īpašums, kur abiem kaimiņiem pieder 1/2 no kopīpašuma (tas ir, dzīvoklis). Šajā gadījumā, pārdodot, kaimiņam ir pirmpirkuma tiesības uz izpirkšanu.³⁷

Ja nekustamais īpašums tiek pārdots piespiedu izsolē, kopīpašniekam nav pirmpirkuma tiesību. Šādas izsoles rīko tiesu izpildītāji, un to kārtību nosaka Civilprocesa likums. Skatīt arī CL 1073. pantu kopsakarā ar CL 2060. panta otro daļu, kurā noteikts, ka “pirmpirkuma tiesības nav izlietojamas, kad pircējs lietu atsavina nevis pārdodot, bet citādi”. Tā vietā, lai kopīpašnieks būtu privileģēts ar pirmpirkuma tiesībām, viņš var piedalīties izsolē. Saskaņā ar CPL 600. panta trešo daļu tiesu izpildītājam ir pienākums nekustamā īpašuma kopīpašniekiem paziņot, ka uz kopīpašumu tiks vērsta piedziņa, un izsoles norises laiku.³⁸ Kā arī no Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24.februāra sprieduma lietā Nr. SKC – 43 izriet:³⁹, ka pie nekustamā īpašuma pārdošanas piespiedu izsolē nav izlietojamas ne pirmpirkuma tiesības, ne arī izpirkuma tiesības. Izriet princips, ka kopīpašniekam nav pirmpirkuma tiesības izsoles laikā. Visi kopīpašnieki tiek izformēti par izsoles norisi un viņi var laicīgi piedalīties izsolē kā jebkurš cits solītājs. Tas nozīmē, ka kopīpašniekiem ir savas tiesības izsoles procesā. Tomēr jānosaka kārtību, kādā kopīpašnieki var realizēt savu pirmpirkuma tiesību, tas var

³⁶Grūtups A., Kalniņš E. Grām.: Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 271.lpp.

³⁷Есть ли у соседа право первой руки на квартиру? Pieejams: <https://bb.lv/statja/nasha-latvija/2019/08/28/est-li-u-soseda-pravo-pervoy-ruki-na-kvartiru> [aplūkots: 18.04.2022.].

³⁸Ja īpašums tiek pārdots piespiedu izsolē, tad nevar izmantot pirmpirkuma tiesības. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/24147-ja-ipasums-tiek-pardots-piespiedu-izsole-tad-nevar-izmantot-pirmpirkuma-tiesibas-2021> [aplūkots:13.04.2022.].

³⁹Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24.februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 18.04.2022.].

izpausties kā piekrišana atsavināšanai, uzaicinājums piedalīties izsolē. Jo saskaņā ar CPL 600.panta trešo daļu un 606.panta piekto daļu “tiesu izpildītājam uzlikts pienākums informēt kopīpašniekus:

- par piedziņas vēršanu uz nekustamā īpašuma domājamo daļu,
- par nekustamā īpašuma izsoles norises laiku.”

Un vēl kopīpašniekiem saskaņā ar CPL 615.panta pirmo un otro punktu ir tiesības paturēt nekustamo īpašumu par izsoles sākumcenu, ja izsole atzīta par spēkā neesošu.

Spēkā esošā Latvijas likumdošana, gadījumā, ja prasība iesniegta tiesā, nosaka tikai kopīpašuma obligātu izbeigšanu, neskatoties uz ētiskiem argumentiem, piemēram, citu līdzīpašnieku iebildumiem. Runājot par CL 1074. un 1075. pantiem, pēc autora ieskatiem, tas nav labākais risinājums attiecībā pret līdzīpašniekiem. Tiesai vairāk jāpārveido CL 1075.pantu, tādā veidā, kā piemēram, atļaujot tikai prasītajā kopīpašumā domājamo daļu pārdotu izsolē, jo pēc būtības citiem kopīpašniekiem ir tiesības palikt kopīpašumā.

2. IZSOLE

2.1. Izsoles jēdziens un tās būtība

Latvijā katru nedēļu izsolē nonāk nekustamais īpašums. Latvijas likumi pieļauj gadījumus, kad nekustamo īpašumu var pārdot izsolē bez iepriekšējas ilgas tiesāšanās. Nekustamo īpašumu bez garas vilcināšanās var pārdot, ja: ir lēmums par parāda, kas nodrošināts ar publisku hipotēku, piedziņu bezstrīdus piespiedu kārtībā vai, ja īpašnieks labprātīgi piekrīt pārdot nekustamo īpašumu izsolē. Izsolēs, kuras veic Latvijas tiesu izpildītāji, lielākoties nonāk bijušo Latvijas banku hipotēku parādnieku nekustamie īpašumi. Runa ir par tiem īpašniekiem, kuri nav tikuši galā ar savām saistībām un pārtraukuši atmaksāt paņemtos parādus. Viņu īpašums, kas kalpojis saskaņā ar kredītēšanas līgumu par nodrošinājuma objektu, tiek nosūtīts uz piespiedu pārdošanu.⁴⁰

Lai varētu izvērtēt izsoles kārtību, to regulējumu, uz kāda pamata notiek izsole, vispirms labāk izprast to būtību un izskatīt jēdzienu “izsole”. Vārds “izsole” tulkojumā no latīņu *auctio* apzīmē “paaugstinu”.⁴¹ Mūsdienās izsoles ir kļuvušas par transnacionālas, un daudzas preces tiek pārdotas internetā elektroniskajās izsolēs, ieskaitot nekustamo īpašumu.

Juridisko terminu vārdnīcā jēdziens “izsole” (angl. auction) tiek skaidrots kā pārdošanas veids vairāksolītājam vai kādu tiesību piešķiršana mazāksolītājiem.⁴² Profesors Kalvis Torgāns izsoles jēdzienu definēja, ka izsole ir procedūra, kas vērsta uz to, lai piesaistītu iespējami vairāk pircēju un viņu sacensības gaitā iegūtu pārdevējam izdevīgāko pirkuma cenu. No pārdodamās lietas īpašnieka viedokļa izsole var būt labprātīga vai piespiesta. Labprātīgu izsoli var organizēt lietas īpašnieks pats, piesaistot juridiskas firmas (privāta izsole), vai tiesas ceļā (labprātīga izsole tiesas ceļā). Privātas izsoles kārtību nosaka un izsludina pārdevējs, savukārt piespiedu izsolē un labprātīgā izsolē tiesas ceļā piemērojami Civilprocesa likuma noteikumi.⁴³

Nekustamā īpašuma pārdošanas process izsolē atšķiras no standarta nekustamā īpašuma pārdošanas metodes. Tā vietā, lai rādītu nekustamo īpašumu potenciālajiem pircējiem un gaidītu, kamēr viņi atstāj piedāvājumu, izsole pārstāv komercēku, dzīvojamo nekustamo īpašumu vai

⁴⁰Аукционы ушли в интернет. Pieejams: <http://jusmajas.eu/ru/news/aukciony-ushli-v-internet> [aplūkots: 19.04.2022].

⁴¹History of Auctions. Pieejams: <https://howauctionswork.com/about/history-of-auctions/> [aplūkots: 12.02.2022].

⁴²Autoļu kolektīvs. Juridisko terminu vārdnīca. Nordik, 1998. 95.lpp.

⁴³Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, Rīga, 2008, 33.-34.lpp.

zemes gabalu ieinteresēto pircēju grupai vienlaikus. Pircēji veic nekustamā īpašuma likmi, bet fiziskā vai juridiskā persona, kas izdara augstāko likmi izsoles beigās, tā arī uzvar.⁴⁴

Nekustamā īpašuma izsole ir regulēta Civillikuma pantos 2073.-2090, kuros ir noteikta vispārēja kārtība attiecībā uz izsoles rīkošanu un izsoles kārtību.

Saskaņā ar CL 2073.pantu, kur tiek definēta izsoles būtība, izriet: “Pārdošana izsolē ir priekšlikums tam, kas par atklāti pārdodamo lietu sola dot augstāko cenu, noslēgts par to pirkuma līgums.” Līdz ar to ir redzams, ka priekšlikumā ir pirkuma priekšmets, bet nav cena. Pārdodot nekustamo īpašumu izsolē, tad to var uzskatīt par pirkuma līguma paveidu.

Sekojoši nekustamā īpašuma pārdošana var notikt labprātīgā izsolē un piespiedu izsolē, šie divi veidi ir konstatējami CL 2014.pantā. Pamatot šādu iedalījumu var ar parādnieka attieksmi pret nekustamā īpašuma izsoli. Piemēram, piespiedu izsole notiek tad, kad īpašuma īpašnieks nevēlētos to pārdot un tāpēc uz īpašumu tiek vērsta piedziņa, pretstats tam - labprātīga izsole drīkst notikt pēc pārdevēja paša ieskata. Kā arī norāda CL 2074. pants: “Pārdošana izsolē ir no pārdodamās lietas īpašnieka viedokļa vai nu labprātīga vai piespiesta.”

Līdz ar to šeit jāanalizē, kādos gadījumos notiek izsole. Attiecīgi labprātīga izsole pirmkārt, var notikt, ja nekustamā īpašuma īpašnieks to nolemj pēc saviem ieskatiem, to regulē CL 2075.pants, nosakot, ka “Pārdodot nekustamo īpašumu labprātīgā izsolē, vienalga, vai to izdara tiesas ceļā vai privātā kārtībā, līdzēju savstarpējās tiesības un pienākumus noteic pēc viņu starpā norunātiem noteikumiem un turklāt galvenā kārtā pēc tiem, ko licis priekšā pārdevējs”. Otrkārt, ja to tieši paredz likums, uz šādu prezumpciju norāda CL 1321.pants pirmā daļa, ka ķīlas ņēmējs drīkst pārdot ķīlu (t.i. nekustamais īpašums), ja parādnieks vai nu ieķīlājis vai vēlāk noteikti viņam piešķīris šo tiesību pārdot ķīlas priekšmetu par brīvo cenu. Ja ķīlas ņēmējam nav tiesības pārdot ieķīlāto īpašumu par brīvo cenu (parādnieks nav piešķīris ķīlas ņēmējam šo tiesību), tad ķīlu var pārdot tikai izsolē ar tiesas starpniecību. Uz šo priekšstatu norāda CL 1321.panta otra daļa.

Savukārt, piespiedu pārdošanu paredz likums, tā kā tiesu izpildītājs var to izdarīt tikai saskaņā ar tiesas lēmumu un pēc kreditora rakstiska pieprasījuma. Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana izsolē notiek, kad lietas īpašnieks pats varbūt nemaz nevēlētos to pārdot, taču uz lietu tiek vērsta piedziņa īpašnieka vai citas personas parādu dēļ. Piespiedu izsoli organizē tiesu

⁴⁴Tranzon. Sell Your Property in a Private Sale or Auction. Pieejams: <https://www.tranzon.com/about/press/sell-your-property-in-private-sale-or-auction/> [aplūkots: 19.04.2022].

izpildītāji Civilprocesa likuma noteiktajā kārtībā (sk. CPL 600. – 618.p).⁴⁵ Saskaņā uz piespiedu izsoles kartību un tiem minētiem pantiem turpmāk ceturtajā nodaļā par to būs detalizētāk aprakstīts.

Nekustamā īpašuma pārdošanu piespiedu izsolē regulē CL 2076.pants, nosakot, ka “nekustamas mantas pārdošana piespiestā izsolē izdarāma pēc Civilprocesa likumu noteikumiem”.

Izšķir privātu pārdošanu un pārdošanu izsoles ceļā ar tiesas starpniecību. Izsole ir publisks akts. To nevar uzskatīt par atsavināšanas līgumu, un uz to neattiecas CL noteikumi par īpašuma iegūšanu ar nodošanu, jo, atsavinot lietu izsoles ceļā ar tiesas starpniecību, nav nepieciešama arī lietas nodošana. Īpašuma tiesības pāriet, pamatojoties uz pašu izsoles aktu.⁴⁶

Lai tiesu izpildītājs spētu pārdot parādnieka mantu izsolē, nepieciešams konstatēt trīs apstākļus. Pirmkārt, izsole ir rīkojama gadījumos, kad parādnieks nav spējīgs segt parāda summu citos veidos. Otrkārt, tiesu izpildītājam nepieciešams veikt izsoles samērīguma un lietderības pārbaudi, proti, pašai parāda summai jābūt pietiekoši augstai, lai izsludinātu izsoli. Treškārt, nepieciešama parādnieka īpašuma tiesību konstatācija. Šajā gadījumā tā ir obligāta prasība, jo izsolē ir pārdodama tikai parādniekam piederošā manta.⁴⁷

Nekustamā īpašuma izsole ir inovatīva nekustamā īpašuma pārdošanas metode, kas var būt gan labprātīga, gan piespiedu. Labprātīga izsoles pārdošana ir īpašnieka brīva rīcība, piemēram, ja personai ir nepieciešama nauda, lai nomaksātu ķīlu. Piespiedu pārdošanas gadījumā tiek piespiesti pārdots nekustamais īpašums. Citiem vārdiem sākot, nekustamo īpašumu pārdod izsolē tiesās rīkojuma bez pārdevēja piekrišanas. Šī darba temats ir saistīts ar nekustamā īpašuma pārdošanu piespiedu izsolē un labprātīgā izsolē un, kā ir iepriekš noteikts, nekustamās mantas pārdošana šādos veidos izdarāma pēc Civilprocesa likuma noteikumiem, līdz ar to tālāk plašāk tiks skatīti regulējumi atbilstoši Civilprocesa likuma 49. un 73. nodaļai.

2.2. Izsoles funkcionēšanas izpratne

Nekustamā īpašuma izsoles notiek elektroniski, nevis klātienē. Izsoļu veikšanai ir izveidots portāls, kur ir iespējams apskatīt izsolē nonākušos īpašumus, pieteikties to izsolei un piedalīties tajā. Viss process ir caurredzams un pārskatāms.⁴⁸ Šāda jauna kārtība ir stājusies spēkā

⁴⁵Ieva Andersone: Pirkumi izsolē – kā tas notiek un ko ņemt vērā. Pieejams: [http://www.ifinances.lv/lat/tiesibas?doc=2912&ins_print=1 \(sorainen.com\)](http://www.ifinances.lv/lat/tiesibas?doc=2912&ins_print=1 (sorainen.com)) [aplūkots: 14.02.2022].

⁴⁶Rozenfelds J. Lietu tiesības. Trešais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 210.lpp.

⁴⁷Lontone R. Izsole kā piedziņas līdzeklis izpildu procesā. Bakalaura darbs. Rīga: LU, 2017, 12.lpp.

⁴⁸Kad tavs mājoklis nokļūst izsolē. Kas sagaidāms parādniekiem? Pieejams: <https://www.apollo.lv/7171555/kad-tavs-majoklis-noklust-izsole-kas-sagaidams-paradniekiem> [aplūkots: 13.02.2022].

no 2015.gada 1.jūlija, kas paredz, ka nolēmumu izpildes procesā parādnieka nekustamais īpašums turpmāk ir pārdodams elektroniskā izsolē.⁴⁹

Kā saka viens no šī projekta izstrādātājiem un ierosinātājiem Jānis Stepanovs, Rīgas apgabaltiesas tiesu izpildītājs: viņi ar izstrādātājiem “ir pārliecināti, ka jaunā prakse ļaus ievērojami paplašināt mūsu valsts iedzīvotāju pieeju izsolēm. Un ļaujās, ka tas optimizē pašu pārdošanas procesu, nodrošinās lietotājiem drošu darba vidi un uzlabos izsoli”.⁵⁰

Elektronisko izsoļu vietne atrodama saitē <https://izsoles.ta.gov.lv>. Šī vietne ir Izpildu lietu reģistra modulis, kura uzdevums ir nodrošināt visu nepieciešamo tehnisko bāzi šādu darbību veikšanai:

- izsoles sludinājumu sagatavošana, nosūtīšana publicēšanai oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" un izvietošana Elektronisko izsoļu vietnē;
- izsoles dalībnieku reģistrācija un autentifikācija;
- reģistrēto izsoles dalībnieku autorizācija izsolei;
- dalībai izsolē nepieciešamo maksājumu veikšana;
- solīšana;
- izsoles akta sagatavošana;
- iekšējās ziņapmaiņas starp tiesu izpildītāju un reģistrētajiem lietotājiem nodrošināšana;
- sistēmas drošības monitoringa īstenošana.⁵¹

Kārtību, kādā sprieduma izpildes procesā organizējamās un noturamas nekustamā īpašuma izsoles nosaka Civilprocesa likums. 2015. gada 17. decembrī Saeima otrajā lasījumā pieņēma likumprojektu “Grozījumi Civilprocesa likumā”, ar kuru vienlaikus veikti atsevišķi grozījumi attiecībā uz nekustamo īpašumu izsoļu organizēšanas un norises kārtību, ar mērķi novērst praksē konstatētus atsevišķus jautājumus, kuros veidojās atšķirīga prakse, kā arī pilnveidotu izsoļu norises procesu. Ņemot vērā Civilprocesa likumā veiktos grozījumus attiecīgi precizējami Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumi Nr. 318 “Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi”.⁵² Līdz ar to, saskaņā ar CPL 605.¹ – 612. pantu un Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumos Nr. 318 elektroniskās izsoles notiek internetā.

⁴⁹Guna Berlande: Nekustamā īpašuma izsole elektroniskā vidē. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/272810-nekustama-ipasuma-izsole-elektroniska-vide-2015> [aplūkots:13.02.2022].

⁵⁰Аукционы ушли в интернет. Pieejams: <http://jurmajas.eu/ru/news/aukciony-ushli-v-internet> [aplūkots: 19.04.2022].

⁵¹Ibid.

⁵²Tieslietu ministrija: Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumos Nr. 318 “Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi”. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/grozijumi-ministru-kabineta-2015-gada-16-junija-noteikumos-nr-318-elektronisko-izsolu-vietnes-noteikumi> [aplūkots: 13.02.2022].

Noteikumi Nr. 318 nosaka kārtību, kādā veic darbības elektronisko izsoļu vietnē (<https://izsoles.ta.gov.lv>), kā arī kārtību, kādā Izsoļu dalībnieku reģistrā iekļauj ziņas par personu, iekļaujamo ziņu apjomu, kā arī šo ziņu aktualizēšanas un dzēšanas kārtību. Noteikumi Nr. 318 izdoti, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 605.¹ un 605.² pantā Ministru kabinetam ietvertu deleģējumu un šobrīd spēkā esošajā redakcijā attiecināmi uz nekustamo īpašumu izsoļu organizēšanas un norises kārtību.⁵³

Fizisku personu, kura vēlas savā vai citas fiziskas vai juridiskas personas vārdā piedalīties zvērināta tiesu izpildītāja un maksātnespējas procesa administratora rīkotā nekustamā īpašuma izsolē, reģistrē elektronisko izsoļu vietnē uzturētā Izsoļu dalībnieku reģistrā.⁵⁴ Tādejādi ikviens ieinteresēts subjekts, kam pieder tiesībspēja un rīcībspēja var piedalīties izsolē, iepriekš reģistrējoties e-vietnē.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.318 25.punktu “Zvērināts tiesu izpildītājs vai maksātnespējas procesa administrators elektronisko izsoļu vietnē ievieto sludinājumu par izsoli atbilstoši Civilprocesa likumā izsoles sludinājuma saturam noteiktajām prasībām. Pēc sludinājuma nosūtīšanas publicēšanai līdz brīdim, kad izziņotā izsole noslēgusies, sludinājumu par tā paša nekustamā īpašuma vai kustamas mantas izsoli citā izpildu lietā vai maksātnespējas procesa lietā nedrīkst publicēt”.⁵⁵

Tādejādi, e-izsole ir jauns elektronisks process, kas ļauj piedalīties tajā, neatrodoties konkrēta norises vietā. E-izsolē tiek norādītas cenas, jaunas piedāvātas vērtības, nepieciešamā informācija, kas attiecas uz izsoles organizāciju, visi noteikumi, kas jāievēro dalībniekiem. Pašreiz e-izsoļu vietne ir populārākais veids, kā apskatīt informāciju par rīkotajām izsolēm Latvijā.

⁵³Tieslietu ministrija: Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumos Nr. 318 “Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi”. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/grozijumi-ministru-kabineta-2015-gada-16-junija-noteikumos-nr-318-elektronisko-izsolu-vietnes-noteikumi> [aplūkots: 13.02.2022].

⁵⁴Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi: Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumi Nr. 318. Latvijas Vēstnesis, 30.06.2015., nr. 124.21

⁵⁵Ministru kabinets: LV likums. Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi. Pieņemts: 16.06.2015. [01.07.2020.red.].

3. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LABPRĀTĪGA PĀRDOŠANA IZSOLĒ TIESAS CEĻĀ

3.1. Vispārīgie noteikumi par izsoles kārtību

Labprātīgu izsoli var organizēt individuāli vai piesaistot izsoļu organizēšanas profesionāļus. Šādas privātas izsoles pamatnoteikumus regulē Civillikums. Nekustamā īpašumu labprātīgu pārdošanu izsolē var organizēt arī tiesas ceļā, un tādā gadījumā piemērojami Civilprocesa likuma noteikumi.⁵⁶

Nekustamā īpašuma īpašnieks, kamēr nav saistīts ar kaut kādiem ierobežojumiem, var atsavināt lietu pēc saviem ieskatiem, arī organizēt privātu izsoli par augstāko cenu. Savu izvēles brīvību īpašnieks var ierobežot, arī ieķīlājot lietu ar ķīlas ņēmēja tiesībām pārdot ķīlu par brīvu cenu.⁵⁷ Kopš 2003.gada 1.janvāra ir stājies spēkā grozījums CL 1321.pantā, kas nosaka, ka nekustamā īpašuma pārdošana par brīvu cenu izdarāma pēc noteikumiem par nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Tajā gadījumā uzskata, ka īpašnieks saistību neizpildīšanas gadījumā labprātīgi piekritis lietas pārdošanai izsolē tiesas ceļā, ko regulē Civilprocesa likuma 49.nodaļas normas.⁵⁸ Līdz ar to, pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā iesniedz īpašnieks vai ķīlas ņēmējs. Pamatojoties uz CL 1321.panta izpratni, ķīlas ņēmējam ir tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu, kas tieši jābūt atrunātai ķīlas līgumā vai arī vēlāk atsevišķi noslēgtā vienošanās starp īpašnieku un ķīlas ņēmēju.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 7.punktu, pārdošana par brīvu cenu nozīmē – mantas pārdošana par atsavinātāja noteiktu cenu, kas nav zemāka par nosacīto cenu.⁵⁹ Katra nekustamā īpašuma īpašnieka brīva izvēle, par kādu cenu pārdot sev piederošo nekustamo īpašumu, līdz ar to nav nekādi principi vai nosacījumi, kādi īpašniekam būtu

⁵⁶Ieva Andersone: Pirkumi izsolē – kā tas notiek un ko ņemt vērā. Pieejams [http://www.ifinanses.lv/lat/tiesibas?doc=2912&ins_print=1 \(sorainen.com\)](http://www.ifinanses.lv/lat/tiesibas?doc=2912&ins_print=1 (sorainen.com)) [aplūkots: 18.04.2022].

⁵⁷Jonikāns V., Torgāns K. Komentārs CPL 395.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29. – 60.¹.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 853.lpp.

⁵⁸Ibid.

⁵⁹Publiskas personas mantas atsavināšanas likums: LV likums Pieņemts: 31.10.2002. [03.09.2021.red.].

jāievēro, nosakot, par kādu summu pārdot īpašumu trešajām personām.⁶⁰ Līdz ar to, var pieņemt, ka nekustamā īpašumā īpašniekam jābūt mierā ar nosacīto cenu.

No 2013.gada 16.decembra sprieduma Latvijas Republikas vārdā izriet secinājums, ka kreditoram ir tiesības pārdot nekustamo īpašumu, ja tam nav likumīgu šķēršļu. Un norādīts piemērs, ka gadījumos, kad ķīlas ņēmēja tiesai iesniegtie pārdošanas nosacījumi paredz acīmredzami nesamērīgi zemu izsoles sākumcenu, tiesa var to atzīt par likumīgu šķērslī nekustamā īpašuma pārdošanai un noraidīt pieteikumu.⁶¹ Saskaņā ar CPL 398. panta 1. punkts noteic, ka nekustamais īpašums aprakstāms un novērtējams tikai tad, ja to lūdz persona, uz kuras pieteikuma pamata notiek pārdošana. Tādējādi gadījumos, kad pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē iesniedzis ķīlas ņēmējs, nekustamā īpašuma īpašniekam nav iespējas lūgt novērtējumu. Savukārt tad, ja, pārdodot nekustamo īpašumu, pielaists ļauns nolūks un pircējs ir piedalījies ķīlas ņēmēja ļaunprātībā, parādniekam ir tiesības prasīt atpakaļ pārdoto lietu, atmaksājot pircējam pirkuma summu ar procentiem..⁶²

Tādējādi, ķīlas ņēmējam, pārdot nekustamo īpašumu par brīvu cenu jāņem vērā ne tikai īpašnieka cenu izvēle, bet, arī nosakot izsoles sākumcenu, vajadzētu noskaidrot, kāda ir reāla īpašuma tirgus cena uz konkrēto brīdī. Pieteicējam vajag objektīvi skatīties uz nekustamā īpašuma vērtības noteikšanu un nevajag aizmirst par savu atbildību pret parādnieku. Samērīguma princips ir viens no vispārīgajiem principiem, kas jāievēro, lai panāktu leģitīmus mērķus. Šeit var arī pieminēt CL 1328.pantu, ko nosaka ķīlas ņēmējs, kam parādnieks atvēlējis pārdot ieķīlāto lietu par brīvu cenu, atbild par pārdošanu kā pilnvarnieks, un viņam jāatlīdzina parādniekam visi zaudējumi, kādi pie tam varētu rasties aiz viņa rūpības trūkuma.

Pie parādnieka tiesībām attiecas iespējamība iesniegt pieteikumu Civilprocesa likuma 49.nodaļas kārtībā savstarpēji ar CL 1323.pantu. Ieķīlāto nekustamo īpašumu pārdošanu izsolē parādnieks var prasīt pirms saistības izpildījuma termiņa iestāšanās. Ja kreditors piekrišanu nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē nedod, ieķīlātājs pats var pārdot ieķīlāto nekustamo īpašumu trešajai personai, saglabājot uz šo īpašumu gulošo parādu un hipotēku (sk.CL 1378.pants).⁶³

⁶⁰Indra Dogādova: Kā nekustamajam īpašumam nosaka cenu. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/18947-ka-nekustamajam-ipasumam-nosaka-cenu-2020> [aplūkots: 24.04.2022].

⁶¹Latvijas Republikas vārdā spriedums 2013.gada 18.decembrī lietā Nr. C28321312. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 24.04.2022].

⁶²Ibid.

⁶³Višņakova G. Komentārs CL 1323.pantam. Grām.: Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 255.lpp.

Pieteikuma piekritības noteikšana paredzēta CPL 395.pantā. No minētās normas izriet, ka pieteikumu, kuru iesniedz īpašnieks vai ķīlas ņēmējs, iesniedzama rajona (pilsētas) tiesā pēc nekustamā īpašuma atrašanās vietas, tāpat kā vispārējā kārtībā.

Svarīgi atzīmēt, ka nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā tāpat kā saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu (CPL 50.nodaļa) un saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā (CPL 50.¹.nodaļa) var lūgt tikai gadījumos, kad nav izpildīta ar hipotēku (ķīlu) nodrošināta saistība. Un pašsaprotami, ka tad vairs nav piemērojami brīvā tirgus kritēriji, parādnieks jau vairs nevar izvēlēties, kā pārdos nekustamo īpašumu.⁶⁴

Turklāt saskaņā ar CPL 397.pantu, kas reglamentē tiesneša lēmuma pieņemšanas noteikumus un CPL 398.pantu, kas nosaka izsoles kārtību, izriet, ka tiesneša lēmums tiek izpildīts nekavējoties, jo atbilstoši CPL 540.panta 4.punktam šim lēmumam ir izpildu dokumentu spēks.⁶⁵

Sekojoši, pieteicējam attiecīgi CPL 396.panta pirmajai daļai ir tiesības iesniegt tiesā pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Saskaņā ar šā panta otro daļu pieteikumā par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā īpašnieks kā pieteicējs pievieno: pārdošanas nosacījumus un apliecināto izdruku no attiecīgā zemesgrāmatas nodalījuma, kurā norādīti spēkā esošie ieraksti un atzīmes. Papildus šiem diviem kritērijiem, ķīlas ņēmējs kā pieteicējs pieteikumam pievieno vēl: ķīlas lūgumu un pierādījumus par parādnieka brīdinājumu (ja vien no likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams). Līdz ar to var secināt, ja ir kādi trūkumi ar pievienotajiem dokumentiem, tas var būt par pamatu pieteikuma noraidīšanai.

Taču, ja nekustamais īpašums ir laulāto kopīgā manta, pieteikumam jāpievieno arī notariālā akta formā noformēta laulātā piekrišana. Un, ja nekustamais īpašums atrodas vairāku personu kopīgā īpašumā, tad ir jāiesniedz arī pārējo līdzīpašnieka piekrišana.⁶⁶

Brīdinājumu var izsniegt zvērināts izpildītājs. Apliecinājums par brīdinājuma izsniegšanu var būt arī zvērināta tiesu izpildītāja vai viņa palīga sastādīts akts pat attiekušanos saņemt brīdinājumu.⁶⁷ Un kā izriet no Satversmes tiesas 2010.gada 24.novembra sprieduma Nr. 2010-08-01: parādnieka brīdināšana ir nozīmīga viņa tiesību aizsardzības garantija, jo pieteikumi tiesā tiek

⁶⁴Jonikāna V., Torgāņa K. Komentārs CPL 396.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29. – 60.¹ nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāņa zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 857.lpp.

⁶⁵Jonikāna V., Torgāņa K. Komentārs CPL 395.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29. – 60.¹ nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāņa zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 855.lpp.

⁶⁶Lejinš R., Norcous. Tiesvedība rokasgrāmata Rīga: Dienas Bizness, 2009, 4.1.2.lpp.

⁶⁷Ibid.

izskatīti bez saistītas dalībnieku klātbūtnes, nepaziņojot viņiem par to. Ja parādnieks tiek brīdināts par saistību nodošanu piespiedu izpildīšanai, viņam ir iespēja iesniegt iebildumus kreditoram un sarunu ceļā vienoties ar to par saistību izpildes nosacījumiem. Vienlaikus viņam ir arī tiesības - tādā gadījumā, ja pastāv strīds, - savu tiesību aizsardzībai vērsties tiesā prasības tiesvedības kārtībā.⁶⁸

CPL 396.pantā nav izskaidrots, kā tieši tiek brīdināts parādnieks par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Tādējādi, skatoties Augstākās tiesas 2017.gada 11.apriļa lēmumu lietā Nr. SPC-1/2017 izriet, ka par brīdināšanu rūpējas ķīlas ņēmējs, nevis tiesa. Brīdinājuma izsniegšanas veidi nav ierobežoti ar Civilprocesa likuma 6.nodaļā paredzētajiem noteikumiem, un faktiski brīdinājums izdarāms jebkurā likumā vai līgumā atļautā veidā. Pievienojot pieteikumam par nekustamā īpašuma pārdošanu tiesas ceļā zvērināta notāra izdotu apliecību, ir ievērots CPL 396.panta otrajā daļā noteiktais pienākums iesniegt pierādījumus par parādnieka brīdinājumu. Paziņojums uzskatāms par nodotu nākamajā dienā pēc tā publikācijas oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis”.⁶⁹

Vēl saskaņā ar CPL 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 saistībām, ko ķīla nodrošina, izbeigšanu un nepieciešamību brīdināt parādnieku vēl arī par šīs nodrošinātās saistības izbeigšanu. Saskaņā ar CL 1326.pantu gadījumā, ja ķīlas ņēmēja prasījuma samaksa sadalīta vairākos termiņos, ķīlu var pārdot, tiklīdz ir kavēts kāds no šiem termiņiem, ja vien nav bijis tieši norunāts nepārdot tikmēr, kamēr nebūs kavēts 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.⁷⁰

⁶⁸Latvijas Republikas 2010.gada 24.novembra Satversmes tiesas spriedums lietā Nr.2010-08-01. Pieejams: <https://www.satv.tiesa.gov.lv/> [aplūkots: 23.04.2022].

⁶⁹Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 11.apriļa lēmums lietā Nr.SPC-1/2017. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 23.04.2022].

⁷⁰Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 24. novembra lēmums lietā Nr. SPC-219/2010. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 23.04.2022].

Satversmes tiesas sprieduma 2010.gada 24. novembra lietā Nr.2010-08-01, par CPL 396.panta otrās daļas vārdiem "bet, ja pieteikumu iesniedzis ķīlas ņēmējs, - arī ķīlas līguma noraksts, pierādījumi par parādnieka brīdinājumu, ja vien no paša akta vai likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams", prof., Dr. iur. Jānis Rozenfelds kā pieaicinātā persona tiesas sēdē norādīja, ka atbilstoši CPL 396. panta otrajai daļai iesniegums, kuram ir pievienots viens dokuments, proti, ķīlas līguma noraksts, esot pietiekams pamats, lai iedarbinātu procesu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē. Turklāt arī ķīlas esamību apliecinot tikai viens dokuments - ieraksts zemesgrāmatā, no kura izriet, ka attiecīgais nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku. Turklāt zemesgrāmatā vajagot būt norādītai summai, par kādu ķīla atbild. Līdz ar to, ir redzams, ka tieši vienu iesniegto dokumentu, proti, kā dokumentam jābūt bez šķēršļiem, tiesa var vērtēt.⁷¹

CPL 396.panta ceturrtā daļa norāda uz kopīpašumu, atbilstoši šī darba pirmajai nodaļai kopīpašums ir uzskatāms par īpašumtiesību aprobežojumu, kas attiecas uz īpašumu visā tā apjomā. Tādējādi, nosakot pārdošanu izsolē tiesas ceļā pēc īpašnieka pieteikuma, ir vajadzīga visu kopīpašnieku piekrišana, bet attiecīgi ķīlas ņēmējam likums šādu prasību neizvirza. Komentējamā panta kopīpašnieku piekrišanu kā obligātu nosacījumu nekustamā īpašuma labprātīgai pārdošanai paredz tikai gadījumā, ja pieteikumu iesniedz nekustamā īpašuma īpašnieks. Arī izriet to, ka kopīpašniekiem pirmpirkuma tiesību nav, jo pretēja gadījumā nebūtu nepieciešama kopīpašnieka piekrišana izsolē, kas pēc būtības nozīmē viņu attieksanos no pirmpirkuma tiesībām.⁷²

Pieteikumu, kuru īpašnieks vai ķīlas ņēmējs iesniedz rajona (pilsētas) tiesā, saskaņā ar CPL 397.pantu pirmo daļu tiesas tiesnesis izskata vienpersoniski uz iesniegtā pieteikuma un tam pievienoto dokumentu pamata septiņu dienu laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas, nepaziņojot par to pieteicējam un parādniekam. Tiesnesis pieņem lēmumu atļaut pārdošanu izsolē, pamatojoties uz minēto pantu otro daļu pārliecinājies, ka:

- 1) nekustamais īpašums pieder pieteikuma iesniedzējam vai ķīlas ņēmēja parādniekam;
- 2) ķīlas ņēmējam ir tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu;

⁷¹Par Civilprocesa likuma 396.panta pirmās daļas vārdu "vai ķīlas ņēmējs, kuram ir tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu", 396.panta otrās daļas vārdu "bet, ja pieteikumu iesniedzis ķīlas ņēmējs, - arī ķīlas līguma noraksts, pierādījumi par parādnieka brīdinājumu, ja vien no paša akta vai likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams", 397.panta pirmās daļas vārdu "nepaziņojot par to pieteicējam un parādniekam" un 397.panta otrās daļas 1.punkta vārdu "vai ķīlas ņēmēja parādniekam un ķīlas ņēmējam ir tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.pantam: Satversmes tiesas 2010.gada 24.novemra spriedums lietā NR.2010-08-01. Latvijas Vēstnesis, 25.11.2010., Nr.187.

⁷²Jonikāna V., Torgāņa K. Komentārs CPL 396.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29. – 60.¹ nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāņa zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 866.lpp.

3) nav likumīgu šķēršļu nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem.

Nekustamā īpašuma pārdošanas izsoles īpatnības saistībā uz labprātīgu izsoli tiesa ceļā ir paredzēti CPL 398.pantā, kas nosaka, ka izsoli organizē zvērināts tiesu izpildītājs, ievērojot Civilprocesa likuma prasības, labprātīgās pārdošanas izsolē prasības un pārdošanas nosacījumus atbilstoši CL 2075., 2083., 2084., 2087., 2089. un 2090.panta noteikumus. Pēc pieteikuma iesniedzēja lūguma izsoli var atzīt par notikušu arī tajā gadījumā, ja piedalījās tikai viens pircējs.

Ķīlas ņēmēja prasīto ieķīlātās lietas pārdošanu parādnieks var novērst, tikai pilnībā samaksājot ķīlas ņēmējam drošību ar galvojumu vai kādā citā veidā. Bet, ja parādnieks pilnībā samaksā savu parādu, kaut arī pašā pārdošanas brīdī, tad pārdošana apturama un ieķīlātā lieta atdodama parādniekam atpakaļ, CL 1325.pants norāda uz šo pieņēmumu.⁷³

Ja lietu nav izdevies pārdot izsolē, ķīlas ņēmējs var paturēt lietu sev, pamatojoties uz CPL 590. un 615.pantu, kas nozīmē kreditora izteiktā velēšanas paturēt ieķīlāto nekustamo lietu sev.⁷⁴

Pārdodot nekustamo īpašumu labprātīgā izsolē, jāievēro CPL 606.pantā noteiktā nekustamā īpašuma izsoles izziņošanas kārtība un termiņi, turklāt jābūt izsludinātiem visiem pārdošanas nosacījumiem, ka izsole ir labprātīga. Arī par izsoli jāpaziņo hipotekārajiem kreditoriem un līdzīpašniekiem, ja tādi eksistē. Izdarot izsoli, ņemami vērā CPL 608.panta otrās daļas noteikumi par izsoles kārtību un 610.panta noteikumi par izsoles akta sastādīšanu.⁷⁵

Šajā gadījumā, kad nekustamo īpašumu pārdod labprātīga izsolē, mērķis bieži ir iegūt labāku cenu vai nodrošināt ātrāku pārdošanu, ņemot vērā, ka uz šodienas izsole notiek e-vietnē, kur varbūtība, ka nekustamo īpašumu redzēs lielāks cilvēku skaits. Ir redzams, ka nekustamais īpašums var būt ieķīlāts kā nodrošinājums kredītsaistību izpildei. Un tad gadījumā, ja ķīlas ņēmējs (nekustamā īpašuma īpašnieks) nevar izpildīt pielīgtas saistības vai izpilda nepienācīga kārtībā, tad ķīlas devējam ir tiesības pārdot ieķīlāto nekustamo īpašumu par brīvu cenu. Skatoties nekustamā īpašuma pārdošanas labprātīgā izsolē tiesas ceļā paredzēto regulējumu atbilstoši Civilprocesa likuma 49. nodaļai, redzams, ka attiecīgie noteikumi izpildāmi saskaņā ar Civilprocesa likuma 73.nodaļas noteikumiem par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu. Konkrēti tie ir saistīti ar nekustamā īpašuma izsoles izziņošanas kārtību un termiņiem, izsoles kārtību noteikumiem, t.i. par izsoles sākumcenas un solījumu reģistrēšanu, un par izsoles aktu sagatavošanu. Līdz ar to, šie

⁷³Rozenfelds J. Lietu tiesības. Ceturtais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 183.lpp.

⁷⁴Ibid.

⁷⁵Višņakova G. Komentārs 398.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 548.lpp.

minētie noteikumi plašāk tiks izskatīti nākamajā nodaļā par piespiedu izsoles regulējumu, uz kuru tie tieši attiecināmi.

3.2. Labprātīgas izsoles tiesas ceļā šķēršļi

Apskatot noteikumus par labprātīgas izsoles tiesas ceļā regulējumu atbilstoši Civilprocesa likuma 49.nodaļas saturu, redzams, ka tiesas tiesnesim var rasties šķēršļi, izskatot iesniegtu pieteikumu.

Par likumīgu šķēršļu, piemēram, var uzskatīt: brīdinājuma neiesniegšana, nesamērīgu līgumsodu, maksātne spēja, vai arī iekļātais nekustamais īpašums ir atsavināts citai personai. No V.Jonikāna un K.Torgāna komentāriem izriet, ka ķīlas ņēmējam pozitīva lēmuma pieņemšanai kā likumīgs šķērslis var būt tiesneša konstatēts patērētāja aizskārums, un fakts, ka zemesgrāmatā ir ierakstīts atsavināšanas aizliegums vai arī tāds pastāv uz likuma pamata.⁷⁶

Tiesai galvenokārt, izskatot pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, jāpārbauda pievienoti dokumenti saskaņā ar CPL 396.pantā noteikumiem. Jāpārbauda kopīpašnieku informēšanu, ja īpašums atrodas kopīpašumā, kā arī noteikt, kādos gadījumos jāiesniedz kopā ar pieteikumu līdzīpašnieku piekrišanu. Jāpārlicinās vai parādniekam bija izsniegts brīdinājums, ja tas bija nepieciešams.

Vēl problēma var būt saistīta ar īpašnieka noteikšanu saistībā ar laulāto kopmantu. Ņemot vērā to, ka pastāvošā zemesgrāmatā ierakstu izdarīšanas procedūra pieļauj situāciju, kad kā nekustamā īpašuma īpašnieks var tikt ierakstīts viens laulātais, tomēr par īpašnieku atzīstams arī otrs laulātais. Šādu ierakstu otrais laulātais var apstrīdēt tiesas ceļā prasības kārtībā.⁷⁷ Līdz ar to, iepriekšējā apakšnodaļā ir atzīmēts, ka pieteikumam jāpievieno arī notariālā akta formā noformēta laulātā piekrišana par laulāto kopmantu. Gadījumā, ja tas nav izdarīts, šis laulātais var apstrīdēt nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē.

Jāpārbauda visi CPL 397.panta noteikumi. Ja parādnieks vēlāk noteica ķīlas ņēmējam tiesību pārdot nekustamo īpašumu par brīvu cenu, jāizdara novērtējumu sakarā ar šo vienošanos un jāpārlicinās vai nav likumīgu šķēršļu nekustamā īpašuma pārdošanai ar pieteikumā norādītajiem nosacījumiem, lai pēc tam nerodās problēmas ar izsoles izpildi.

⁷⁶Jonikāna V., Torgāna K. Komentārs CPL 397.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. II daļa (29.-60.1 nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021, 870.-872.lpp.

⁷⁷Rozenfelds J. Ķīlas tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 1998, 41.lpp.

Pieņemtais lēmums par atļaušanu pārdot nekustamo īpašumu labprātīgā izsolē stājas spēkā nekavējoties, un to nav paredzēts pārsūdzēt.⁷⁸

Jāpiemin, ja kreditors savu interešu apmierināšanai izvēlējies saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu un pieteikums ir apmierināts, tas nevar šīs pašas saistības izpildei vērsties tiesā ar jaunu pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā, kur kā saistības nodrošinājums izmantots viens un tas pats nekustamais īpašums (CPL 395.-399.pants un 400.-406.pants).⁷⁹

Tas nozīmē, lai personas pieteikums būtu pieņemts, jāpārlicinās, ka ir ievēroti visi nosacījumi saskaņā ar likumu, kā arī noskaidrot vai ir kādi apgrūtinājumi, kas attiecas uz konkrētu nekustamo īpašumu, jo tie apgrūtinājumi neļauj visā pilnībā realizēt īpašuma tiesības uz nekustamo lietu.

⁷⁸Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. [08.11.2021. red.].

⁷⁹Augstākās tiesas Senāta lēmums lietā Nr.SPC-55/2008. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2009, 634.lpp.

4. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA PĀRDOŠANA PIESPIEDU IZSOLĒ

4.1. Piedziņas pamats

Piedziņa vienmēr sākas ar to, ka stājās spēkā jebkāda veida nolēmums, piemēram, tas var būt tiesas spriedums, lēmums bezstrīdus kārtībā, kas ir nodrošinājums saistībai, arī notariālie izpilddokumenti.

Tiesas spriedumam, ar ko prasība apmierināta, pat ja tas stājies likumīgā spēkā, nav nekādas praktiskas nozīmes, ja to nevar izpildīt. Tādēļ sprieduma izpildīšana ir katras prāvas neatņemamā daļa.⁸⁰

Katrām parādsaistībām ir sava izpildu lieta. Tiesu izpildītājs ieved izpildu lietu un uzsāk parāda piedziņu, pastāvot šādiem nosacījumiem:

1. ir notikusi tiesa, tiesu izpildītājam kreditors (piedzīnējs) ir iesniedzis tiesas nolēmumu jeb izpildu dokumentu;
2. kreditors ir iesniedzis pieteikumu, ar kuru viņš vēlas uzsākt piedziņu no parādnieka, un pieteikumā norādījis, pret ko tiesu izpildītājs drīkst vērst piedziņu, lai naudu atgūtu.⁸¹

Līdz ar to ir saprotams, ka tikai pēc notikušas tiesas un uz galīgā tiesas nolēmuma pamata tiesu izpildītāji sāk savu darbu.

Piedziņu uz parādnieka nekustamo īpašumu lūdz zvērināts tiesu izpildītājs uz tiesas nolēmuma pamata. Tas ir piespiedu izpildes līdzeklis, kas ir norādīts CPL 557. pantā. Piedziņu var realizēt saskaņā ar CPL 570.pantu⁸² un tikai tad, ja piedzenamā summa ir samērīga. Sākumā naudas piedziņa tiek vērsta uz kustamo mantu un tikai pēc tam uz nekustamu.

Tiesu izpildītājs nevērš piedziņu uz parādniekam piederošajiem nekustamajiem īpašumiem, ja parāda atgūšana ir iespējama ar parādniekam saudzīgākiem piespiedu izpildes līdzekļiem, piemēram, ar ieturējumiem no darba samaksas vai citiem ienākumiem.⁸³ Tas nozīmē, ka vispirms, saskaņā ar likumu, piedziņas vēršana uz parādnieka nekustamo īpašumu pieļaujama tad, ja,

⁸⁰Bukovskis V. Civilprocesa mācību grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 591.lpp.

⁸¹Zaida Kalnuņa: Parādnieka tiesības un pienākumi parāda piedziņas procesā. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/273987-paradnieka-tiesibas-un-pienakumi-parada-piedzinas-procesa-2015> [aplūkots: 15.02.2022].

⁸²Ibid.

⁸³Par piedziņas vēršanu uz zemesgrāmatā neierakstītu īpašumu. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/25636-par-piedzinas-versanu-uz-zemesgramata-neierakstytu-ipasumu-2022> [aplūkots: 15.03.2022].

piemērojot citus piespiedu līdzekļus, piedzinēja prasījumu saprātīga termiņā nav apmierināta. Pēc šī vispārējā noteikuma (570.p.) tiesu izpildītājs var apķīlāt mantu, kas pieder parādniekam kā viņa atsevišķs īpašums vai pastāv arī domājamās daļas veidā kopīpašumā, vai arī attiecas uz laulāto kopmantu.

Ja nekustamais īpašums pats par sevi ir kalpojis kā nodrošinājums citai saistībai, tad uzreiz ir iespēja realizēt piedziņu uz nekustamo īpašumu, neskatoties uz to vai parādniekam ir cita manta vai nē, jo tas ir kā nodrošinājums, piemērām, hipotēka, jo tas ir uzreiz atsavināms.

Sakot procesu, tiesu izpildītājam jāinformē subjektus, kas tieši saistīti ar konkrētu procesu. Saskaņā ar CPL 600.pantu pirmo daļu vispirms informēšana sākas ar parādnieku, kuram tiek nosūtīts paziņojums nokārtot parādu. Kā arī zvērinātu tiesu izpildītājs aicina sniegt informāciju par to, vai parādnieks ir reģistrēts pievienotās vērtības nodokļa maksātājs. Šeit būtu labāk pievienot papildinājumu, ka zvērinātam tiesu izpildītājam kā pienākums vēl jānosūt paziņojumu par izsoli faktiskajam pārvaldniekam un īrniekam, ja tādi ir.

Zvērinātu tiesu izpildītājam nosūtot parādniekam paziņojumu un uzaicinot viņu nokārtot parādu, tikpat jānostiprina piedziņas atzīme zemesgrāmatā. Saskaņā ar ZGL 45. un 46. pantu piedziņās atzīme ierakstīta zemesgrāmatu attiecīgajā nodaļījumā un kavē jebkuru īpašnieka izdarāmu labprātīgu nostiprināšanu. Atbilstoši ZGL 46. panta otrajai un ceturtajai daļai prasības nodrošināšanas atzīme, ja tiesas lēmums taisīts prasības lietā par īpašuma tiesību vai šādas tiesības nostiprināšanu, kavē jebkuru īpašnieka izdarāmu labprātīgu nostiprināšanu, bet piešķir ar atzīmi nodrošinātai tiesībai priekšrocību, sākot no atzīmes ierakstīšanas dienas zemesgrāmatā, un saistošu spēku pret tiem nekustamā īpašuma ieguvējiem un citām personām, kuru tiesības nostiprinātas pēc atzīmes ierakstīšanas.⁸⁴ Līdz ar to, secināms, ka piedziņas atzīme ir kā aizsardzības mehānisms, ka parādnieks neatsavinās un neieķīlās īpašumu, uz kuru tieši ir vērsta piedziņa, jo piedziņa atzīme ir aizliegums šādam darbībām.

Arī CPL 601.pants nosaka, ka parādniekam no tiesu izpildītāja paziņojuma saņemšanas dienas ir aizliegts atsavināt vai ieķīlāt nekustamo īpašumu, uz kuru ir vērsta piedziņa, un atsavināt nekustamā īpašuma piederumus, parādniekam nav tiesības veikt jebkuras juridiskas darbības attiecībā uz šo nekustamo īpašumu.

Jāpiemin vēl uzmanību, ka pats piedzinējs var doties uz zemesgrāmatu nodaļu un lūgt, lai attiecība pret viņu nostiprina parādnieka zemesgrāmatā hipotēku piedzenamas summas apmērā.

⁸⁴Jānis Lapsa: Par atzīmju [ne]dzēšanu, izsoles aktu apstiprinot. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/272023-par-atzimju-ndezesanu-izsoles-aktu-apstiprinot/> [aplūkots: 15.05.2022.].

Pamatojoties uz CPL 628.pantu hipotekārām kreditoram ir priekšrocība pret pārējiem piedzinējiem. Hipotekārais kreditors var pieteikties uz šo atlīdzību, kas iegūta no nekustamā īpašuma pārdošanas izsolē, arī citi kreditori, kuriem ir izpildu raksti.

4.2. Nekustamā īpašuma izsoles izziņošana

Svarīgs aspekts, kam jāpievērš uzmanība tieši tiesu izpildītājam pirms izsoles izziņošanas, attiecināms uz nekustamā īpašuma novērtējumu. Tiesu izpildītājam jāpārlicinās vai parādnieks un arī piedzinējs nav lūguši izdarīt jaunu novērtējumu.

Savukārt CPL 606.panta noteikumi regulē nekustamā īpašuma izsoles izziņošanu, kas paredz kārtību, izsoli izziņot vismaz vienu mēnesi pirms izsoles. Pēc piedzinēja lūguma izsoli var izziņot vismaz divus mēnešus pirms izsoles, bet ne vēlāk kā vienu mēnesi pirms izsoles. Kas norādāms sludinājumā par nekustamā īpašuma izsoli ir uzskaitīts CPL 606.pantā trešajā daļā.

Sludinājumu par izsoli tiesu izpildītājs publicē oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" un izliek savā prakses vietā. Papildus šīm publikācijām izsoles sludinājumi tiek izvietoti arī Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes interneta vietnē. Atšķirībā no citām vietnēm šajā sludinājumu datubāzē iespēju robežās tiek ievietoti arī izsolāmā īpašuma vai kustamās mantas fotoattēli.⁸⁵

Atsevišķu paziņojumu par izsoli tiesu izpildītājs vismaz divas nedēļas iepriekš ierakstītā sūtījumā nosūta:

- parādniekam un piedzinējam;
- nekustamā īpašuma īpašniekam, ja tas nav parādnieks;
- kopīpašniekam (izņemot tādas dzīvojamās mājas, kura nav sadalīta dzīvokļu īpašumos, kopīpašniekus);
- hipotekārajam kreditoram;
- personai, kuras labā nostiprināta ķīlas tiesību vai aizlieguma atzīme.⁸⁶

Par nekustamā īpašuma izsole brīdi ir uzskatāms pirmais paziņojums, ar kuru izsolāmajam nekustamajam īpašumam ir noteikts izsoles datums.⁸⁷ Arī jāpievērš uzmanību uz CPL 606.panta trešās daļas 6. punktā nosacījumam, ka visām personām, kurām uz nekustamo īpašumu ir tiesības,

⁸⁵Guna Berlande: Lēmums - nekustamo īpašumu pārdot izsolē I. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/262191-lemums-nekustamo-ipasumu-pardot-izsole-i-2014> [aplūkots: 22.03.2022].

⁸⁶Ibid.

⁸⁷Stepanovs J. Komentārs CPL 606.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri.. III daļa (61. – 86.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 445.lpp.

kas nepieļauj tā pārdošanu izolē, jāpieteic savas prasības tiesā līdz izsole dienai. Tas nozīme iesniegt lūgumu tiesai apturēt izsoli.⁸⁸

Izziņošanas kārtība attiecībā uz labprātīgu pārdošanu CPL 398.pantā nav noteikts cits izsoles izziņošanas termiņš, kā tas, kas paredzēts CPL 606..panta pirmajā daļā. Līdz ar to, šeit pēc autores domām, var piedāvāt papildinājumu CPL 398.pantam otram punktam, ka pie sludinājuma jānorāda vēl izsoles sākuma datumu un noslēguma datumu un laiku.

Savukārt, CPL 602.panta otrā daļa norada uz to, ka hipotekārajam kreditoram ir tiesības pēc savas iniciatīvas un ar tiesu izpildītāja piekrišanu publicēt sludinājumus par izsoli. Jo kā ir teikts šīs panta komentāros, ka šīs normas mērķis ir nodrošināt piedzinējam un hipotekārajam kreditoram iespēju piedalīties piespiedu izpildes darbībās, lai sekmētu izsoles publiskumu un pārdotu nekustamo īpašumu par iespējami augstāku cenu, tādējādi panākot visu kreditoru prasījumu apmierinājumu.⁸⁹

Līdz ar to secināms, ka nepienācīgā kārtā izsludināšana, kādas informācijas nenorādīšana vai kļūdainas informācijas norādīšana izsoles sludinājumā var būt par pamatu izsoles akta neapstiprināšanai tiesā. Protams, ja izsoles izsludināšanas termiņi un arī kārtība satur kādos nosacījumus, kas ir pretrunā ar likumu, tad tādu izsole nevar apstiprināt.

4.3. Nekustamā īpašuma novērtēšana

Vērtēšana ir viens no svarīgākajiem procesiem darījumos ar nekustamajiem īpašumiem. Izvērtēšanas laikā tiek veikts detalizēts apraksts un vērtējamā objekta izmantošanas analīze. Arī nekustamā īpašuma novērtēšana ir nepieciešama, lai saprastu īpašuma tirgus vērtības objektivitāti gan no pārdevēja puses, gan no pircēja puses.

Vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu, saskaņā ar CPL 604.panta noteikumiem, tiesu izpildītājs pieaicina sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju. Nekustamā īpašuma novērtējuma summa atbilst izsoles sākumcenai. Jāatzīmē, ka tiesu izpildītājam nav ne tiesības, ne pienākums izvērtēt nekustamā īpašuma vērtētāja darbu vai pašam pēc savas iniciatīvas koriģēt noteikto

⁸⁸Stepanovs J. Komentārs CPL 606.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri.. III daļa (61. – 86.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 446.lpp.

⁸⁹Višņakova G. Komentārs CPL 602.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 858.lpp.

summu. Summa, kas ir noteikta vērtējumā, tiek norādīta kā nekustamā īpašuma izsoles sākumcena.⁹⁰

Jāņem vērā, ka atkārtota īpašuma vērtēšana ir pieļaujama tikai vienreiz. Piespiedu pārdošanas vērtība parasti ir par 30 līdz 40% zemāka nekā īpašuma reāla tirgus cena, jo pastāv vairāki riska faktori. Bieži veidojas situācija, ka vērtētājam parasti nav iespējams ieiet mājā vai dzīvoklī, jo ne visos gadījumos parādnieki piekrīt sadarboties.⁹¹ Tāpēc vērtētājs pieļauj, ka nekustamā īpašuma stāvoklis var būt vidējs vai vispār var būt slikts. Attiecīgi tam, cena par šādu nekustamo īpašumu izsolē būs zemāka par tirgus cenu.

Tāpat potenciālie izsoles dalībnieki tikai virspusēji var iepazīties ar aptuvenu īpašuma vērtējumu. Vērtējums tiek sagatavots, pamatojoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem. Vērtētāji pieņem tehnisko rezultātu vadoties pēc ēkas tehniskā stāvokļa un secina, vai mājoklis ir labā vai sliktā stāvoklī.⁹² Arī aplūkojot nekustamo īpašumu novērtējumus e-izsoļu vietnē⁹³, secināms, ka vēl tiek ņemti vērā tādi faktori, kā atrašanās vieta un salīdzinājums ar analogiska veida nekustamā īpašuma tehniskajiem stāvokļiem. Līdz ar to, šādi iegādāts īpašums nav stabils, jo darījums var būt veikts, reāli nezinot, kādā tieši stāvoklī ir īpašums.

Tādējādi, pērkot īpašumu izsolē, potenciālais pircējs bieži pērk īpašumu, nezinādams, kādā tehniskā stāvoklī tas atrodas. Mēdz būt arī situācijas, kad parādnieks, atstājot savu īpašumu, to izdemolē vai noslēdz fiktīvus īres līgumus. Arī šādus faktus potenciālais pircējs ne vienmēr var pārbaudīt.⁹⁴

Potenciālajiem pircējiem pašiem ir tiesības doties aplūkot sev interesējošos nekustamos īpašumus. Bet arī šajās situācijās viss ir atkarīgs no parādnieka – vai viņš ļaus aplūkot nekustamā īpašuma iekštelpas, vai neļaus, kā arī vai konkrētajā brīdī kāds būs īpašumā, lai varētu apskatīt telpas.⁹⁵

Kad tiesu izpildītājs ir saņēmis nekustamā īpašuma vērtējumu, viņš par noteikto piespiedu pārdošanas summu ierakstītā pasta sūtījumā paziņo piedzinējam un parādniekam. Saskaņā ar CPL 604.panta otro daļu šajā paziņojumā tiesu izpildītājs norāda un izskaidro, ka 10 dienu laikā no šī

⁹⁰Izolē pārdodamā nekustamā īpašuma novērtēšana. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/7869-izsole-pardodama-nekustama-ipasuma-novertesana-2015> [aplūkots: 21.03.2022].

⁹¹Kad tavs mājoklis nokļūst izsolē. Kas sagaidāms parādniekiem? Pieejams: <https://www.apollo.lv/7171555/kad-tavs-majoklis-noklust-izsole-kas-sagaidams-paradniekiem> [aplūkots 13.02.2022]

⁹²Ibid.

⁹³Novērtējums. Pieejams: <https://izsoles.ta.gov.lv> [aplūkots: 21.03.2022].

⁹⁴Riski, pērkot nekustamo īpašumu izsolē, pastāv. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/7815-riski-perkot-nekustamo-ipasumu-izsole-pastav-2015>. [aplūkots: 20.05.2022.].

⁹⁵Ibid.

paziņojuma nosūtīšanas dienas parādniekam ir tiesības rakstveidā lūgt atkārtotu novērtēšanu, ja viņu neapmierina noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība. Vērtēšanas izdevumus sedz parādnieks, un šādā situācijā tiek pieaicināts cits nekustamo īpašumu vērtētājs. Ja ir divi novērtējumi, tad par izsoles cenu tiek ņemta lielākā novērtējuma vērtība.⁹⁶ Kā arī parādnieka tiesība ir paziņot tiesu izpildītājam par visiem faktiem un apstākļiem, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtējumu.

CPL 607.¹ pants dod nepārprotamu apstiprinājumu, ka nekustamā īpašuma novērtēšanā ir iespējama vai nu tikai pirmā, vai pēc ieinteresētās personas lūguma atkārtotā novērtēšana, bet izsolei svarīga ir augstākā novērtējuma summa.⁹⁷ Svarīgi ir atzīmēt, ka iepriekšminētā norma nav attiecināma uz labprātīgas izsoles tiesas ceļā sākumcenas noteikšanu, jo CPL noteikumi nosaka, ka nekustamā īpašuma novērtējums par pārdošanu labprātīga ceļā tiek veikams tikai tad, kad to lūdz pats pieteikuma iesniedzējs. Līdz ar to pieteikuma iesniedzējs ir tiesīgs pastāvīgi noteikt nekustamā īpašuma sākumcenu pēc sev zināmiem kritērijiem.

Nekustamā īpašuma novērtēšanas nepieciešamība ir viena no galvenajām īpašībām, kas ierobežo nekustamā īpašuma labprātīgu izsoli tiesas ceļā no piespiedu izsoles, jo nekustamā īpašuma vērtību pārdošanā piespiedu izsolē, kas attiecas uz izsoles sākumcenu, var veikt tikai sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, atbilstoši Civilprocesa likuma noteikumiem. Analizējot Civilprocesa likuma noteikumus attiecīgi par nekustamā īpašuma novērtēšanu, ir secināms, ka nav noteikts konkrēts termiņš nekustamā īpašuma novērtējumam. Un tas, ka izsole ne visos gadījumos ir atzīta par spēkā esošo vai arī tiesu spriedums var būt aizturēts var radīt trūkumus. Jo nekustamā īpašuma vērtība nemitīgi mainās, un iemesls tam ir pārmaiņas vispārējā nekustamā īpašuma tirgū. Ja pieprasījums pēc īpašumiem pieaug, cenas arī pieaug, bet ja samazinās pieprasījums, samazinās arī cenas. Dažkārt ārējie ekonomiskie spēku var arī mainīt nekustamā īpašuma vērtību, ka arī īpašums ar laiku bojājas. Līdz ar to, autorēsprat, jāpapildina CPL 604.pantu ar jauno daļu par nekustamā īpašuma vērtējuma derīguma termiņu.

4.4. Nekustamā īpašuma izsoles kārtība

Solīšanas process ir anonīms. Ne citi solītāji, ne elektronisko izsoļu vietnes reģistrētie, ne neregistrētie lietotāji, ne tiesu izpildītājs neredz informāciju, kas ļautu identificēt personu, kas

⁹⁶Izolē pārdodamā nekustamā īpašuma novērtēšana. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/7869-izsole-pardodama-nekustama-ipasuma-novertesana-2015> [aplūkots: 21.03.2022].

⁹⁷Stepanovs J. Komentārs CPL 607.¹.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.- 86.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 449.lpp.

reģistrējusi solījumu, pat ne solītāja lietotājavārdu vai numuru. Šādas anonimitātes mērķis ir pēc iespējas novērst jebkādu kontaktus starp solītājiem, kas varētu novest pie negodprātīgas rīcības.⁹⁸

Nekustamā īpašuma pārdošanai izsolē Civilprocesa likuma noteiktajā procedūrā parasti ir nepieciešami aptuveni 2 mēneši. Tātad nekustamā īpašuma vērtētājs nosaka to naudas summu, kuru, viņaprāt, kāds potenciāls pircējs ir noteikti gatavs maksāt. Tai nav jābūt augstākajai cenai, kā arī šī cena nevar tikt salīdzināta ar īpašuma iegādes cenu. Vēlāk – izsoles procesā izsoles vadītājs noskaidro to augstāko summu, kuru konkrēts pircējs par konkrētu īpašumu ir gatavs maksāt konkrētā brīdī. Ir jāapzinās, ka cenas noteikšanā nevar tikt ņemti vērā tie pircēji, kuri kādu noteiktu cenu ir bijuši gatavi maksāt pagātnē vai būs gatavi maksāt nākotnē. Tāpat jāapzinās, ka vērtētājs, nosakot šo piespiedu pārdošanas vērtību, nekādā veidā nenosaka īpašuma pārdošanas cenu, bet gan tikai izsoles sākumcenu. Cena tiek noteikta, balstoties uz tām ziņām, kas ir vērtētāja rīcībā.⁹⁹

Elektronisko izsoļu vietnes mājaslapā noteikumi par kārtību paredz, ka solīt var tikai elektroniski, nospiežot attiecīgo pogu solīšanas logā, no brīža, kad attiecīgais dalībnieks ir autorizēts dalībai izsolē, līdz izsoles noslēgumam. Solīšana sākas no izsoles sākumcenas. Solītājs nevar reģistrēt solījumu, kas: ir mazāks vai vienāds ar sākumcenu; atšķiras no izsoles soļa; ir mazāks vai vienāds ar iepriekš reģistrētiem solījumiem. Reģistrētos solījumus nevar atsaukt vai mainīt. Solītājs izsoles laikā redz savas un citu solītās summas un solījuma reģistrēšanas laiku hronoloģiskā secībā, bet neredz citu solītāju vārdu, uzvārdu vai nosaukumu.¹⁰⁰

Ir zināms, ka agrāk izsole bija klātienē, kura ilgst tik ilgi, kamēr uz to sapulcējušies izsoles dalībnieki piesaka jaunus solījumus, elektroniskās izsoles ilgums ir noteikts likumā. Proti, saskaņā ar CPL 608.panta ceturto daļu izsoles norises ilgums noteikts 30 dienas - no sludinājumā norādītā sākuma datuma līdz trīsdesmitās dienas plkst.13:00, bet, ja tā iekrīt brīvdienā vai svētku dienā, – nākamās darba dienas plkst.13:00.¹⁰¹

Izsoles sākumcena attiecīgi CPL 608.panta pirmajai daļai nedrīkst būt mazāka par vienu procentu un lielāka par 10 procentiem. Nosakot izsoles soli, tiesu izpildītājam jāņem vērā šie ierobežojumi. Tāpat, uzsākot izsoli, tiesu izpildītājs informē izsoles dalībniekus, vai izsoles cena

⁹⁸Guna Berlande: Latvijas Vēstnesis. Nekustamā īpašuma izsole elektroniskā vidē. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/272810-nekustama-ipasuma-izsole-elektroniska-vide-2015> [aplūkots: 31.03.2022].

⁹⁹Stepanovs J. Komentārs CPL 601.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.- 86.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 442.lpp.

¹⁰⁰Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome. Biežāk uzdotie jautājumi. Pieejams: <http://www.lzti.lv/buj/> [aplūkots: 23.02.2022.].

¹⁰¹Guna Berlande: Nekustamā īpašuma izsole elektroniskā vidē. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/272810-nekustama-ipasuma-izsole-elektroniska-vide-2015> [aplūkots 01.04.2022].

apliekama ar pievienotās vērtības nodokli un kāda ir šīs cenas apliekamā vērtība, lai dalībnieki ņemtu vērā, ka papildus nosolītajai summai būs jāmaksā arī pievienotās vērtības nodoklis.

Solīšanā nav tiesību piedalīties parādniekam, viņa aizbildnim vai aizgādnim, personai, kas piedalījies nekustamā īpašuma aprakstē, kā arī tiesu izpildītājam, kas rīko izsoli.¹⁰² Tas nozīmē, ka piemēram, vīrs vai dēls, ja neietilpst minēto personu lokā, nekustamā īpašuma izsolē var piedalīties. Arī CL 2078.pantā noteikts, ka īpašnieks pats nevar solīt ne personīgi, ne caur pilnvarnieku. Šāds noteikums likumā ir iestrādāts ar likumdevēju, lai parādnieks nevarētu pacelt nekustamā īpašuma cenu, kā arī tas ir neloģiski parādniekam piedalīties izsolē tāda iemesla dēļ, ka parādsaistību nokārtošanas nespējas iemesls ir par pamatu piedziņas vēršanai uz nekustamo īpašumu.

4.5. Izsoles sekas

Attiecīgi CPL 611.panta noteikumiem pircējam ir viena mēneša laika pēc izsoles jāmaksā visa summa, ko viņš nosolījis. Īpaša uzmanība tam, ka nekustamā īpašuma nosolītājs nevar saņemt atpakaļ samaksāto nodrošinājuma summu, gadījumā, ja tas nesamaksā likumā noteikto nosolīto summu. Šajā nosolītajā summā ietilpst arī pievienotās vērtības nodoklis, ja īpašums ar tādu apliekams. Tiesu izpildītājs nosolītājam un pārsolītājam pircējam izskaidro viņu tiesības un pienākumus. Kā ir saskaņā ar CPL 607.panta ceturto daļu, iemaksātais nodrošinājums par dalību izsolē pretendentiem tiek nekavējoties iesniedz atpakaļ, bet nosolītāja iemaksātais nodrošinājums ieskaitīts pirkuma maksā. Bet tieši nav saprotams termins “nekavējoties”, piemēram Tieslietu Ministrija šo terminu skaidrojusi, ka tūlīt, tiklīdz kā iespējams, bet ne vēlāk kā 3 darba dienu laikā, ja vien nav noteikts īsākais termiņš, piemēram - "nekavējoties, bet ne vēlāk kā 2 dienu laikā".

Kā arī saskaņā, ar CPL 611.panta otrajā daļā minēto summu, tai skaitā valsts nodevu par pieteikumu par nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda un valsts un kancelejas nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā. Tie ir svarīgi apstākļi, lai turpmāk būtu apstiprināts izsoles akts.

Ja nosolītājs noteiktā termiņā nesamaksā visu no viņa pienākošos summu, iemaksātais nodrošinājums pievienojams pie kopējas par īpašumu saņemtās summas, pamatojoties uz tiesu izpildītāja lēmumu.¹⁰³

¹⁰²Civilprocesa likums. LV likums. Pieņemts: 14.10.1998. Pieejams: <http://www.likumi.lv> [25.02.2022. red.].

¹⁰³Stepanovs J. Komentārs CPL 611.pantam. Grām.: Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.-86.nodaļa). Sagatavojis autoru kolektīvs. Prof.K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 456.lpp.

Šobrīd spēkā esošais Civilprocesa likums neparedz šādas nekustamā īpašuma pārdošanas piespiedu izsolē sekas un nenosaka termiņus, ar kuru brīdi risks pāriet uz nekustamā īpašuma ieguvēju un no kura brīža viņš dabū no tā augļus un labumus. Saskaņā ar CL 2086.pantu, uz kuru atsaucas atbildētājs, pārdevumam izsolē pēc savām sekām ir tāds pats spēks kā parastam pārdevumam; no piesituma brīža risks pāriet uz vairāksolītāju, bet no tā paša brīža viņš, arī pirms lietas nodošanas, dabū no tās visus augļus un labumus. Atbilstoši CL 863.pantam, kas bauda un vēlas baudīt kādas lietas labumus, tam arī jānes ar šo lietu saistītie pienākumi, kā arī trešās personas šai lietai vai tās dēļ taisītie izdevumi. Tādējādi prasītājas tiesībām saņemt zemes nomas maksu ir jābūt līdzsvarā ar prasītājas pienākumiem, tajā skaitā maksāt nekustamā īpašuma nodokli, kas savukārt atbilstoši likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" 7.panta pirmās daļas 1.punktam ir saistīts ar tiesas nolēmuma, ar kuru apstiprināts nekustamā īpašuma izsoles akts, spēkā stāšanās dienu.¹⁰⁴

Jāpiebilst, ka atteikšanās no akta parakstīšanas nav nekas revolucionārs, jo nosolītāja patieso nodomu iegādāties īpašumu apliecina nosolītās summas un ar to saistīto maksājumu veikšana CPL 611. panta otrajā daļā noteiktajā termiņā. Savukārt nesamaksāšanas gadījumā nosolītāja parakstam uz izsoles akta tāpat nav tiesiskas nozīmes, jo tas nedod nevienai iesaistītajai personai, piemēram, tiesu izpildītājam vai piedzinējam, tiesības pēc termiņa prasīt no nosolītāja viņa solītās summas samaksu. Vienīgās negatīvās sekas, kas iestājas nosolītājam, ir iemaksātā nekustamā īpašuma pirkuma nodrošinājuma zaudēšana saskaņā ar CPL 611. panta ceturto daļu.¹⁰⁵

Izsoles aktu tiesu izpildītājs nosolītājam nosūta, izmantojot elektronisko izsoļu vietni. Elektronisko izsoļu vietnē elektroniski sagatavots izsoles akts ir derīgs bez tiesu izpildītāja paraksta. Šāds noteikums paredzēts CPL 610.panta otrajā daļā un attiecīgi CPL 611.panta trešajā daļā: pēc tam, kad nekustamā īpašuma nosolītājs samaksājis visu no viņa pienākošos summu, tiesu izpildītājs pieteikumu par nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda elektroniski iesniedz rajona (pilsētas) tiesas zemesgrāmatu nodaļā, kuras darbības teritorijā atrodas nekustamais īpašums, un lūdz nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz ieguvēja vārda.

Savukārt attiecībā pret trešajām personām nosolītājs pilnīgas īpašuma tiesības iegūst ar korroborāciju, jo lietu tiesības iegūtas, nevis uz likuma, bet gan darījuma pamata.¹⁰⁶ Vienlaikus tas

¹⁰⁴Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija spriedums lietā Nr.C30713720. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 25.04.2022.].

¹⁰⁵Guna Berlande: Elektroniskās izsoles Civilprocesa likumā. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/266930-elektroniskas-izsoles-civilprocesa-likuma/> [aplūkots: 25.04.2022.].

¹⁰⁶Izvilki no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Tieslietu ministrijas izdevums. Rīga: A.Gulbja grāmatu spiestuve, 1937, 410.lpp.

ir norādīts CL 1477.pantā, ka korroborācija nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamu īpašumu.

Jaunais nekustamā īpašuma ieguvējs savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā var nostiprināt pamatojoties uz tiesas pieņemto lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu un nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda. Tātad atsavinot nekustamo īpašumu piespiedu izsolē, īpašuma pāreja uz likuma pamata nenotiek.¹⁰⁷

Tiesisks pamats atzīt izsoli par nenotikušu ir: izsolē nav autorizējies neviens solītājs, neviens no tiem, kas autorizējies izsolē, nepārsola sākumcenu un nosolītājs noteiktā termiņā nesamaksā visu summu, kas no viņa pienākas, vai arī radās būtiski tehniski traucējumi izsoles norises laikā.¹⁰⁸ Tātad saskaņā ar CPL 614.panta kārtību tiesu izpildītājs izsoli atzīst par nenotikušu.

4.6. Izsoles akta apstiprināšana

Izsoles sekas nosaka nekustamā īpašumu iegūšanu. Saskaņā ar CPL 613.panta noteikumiem lietu par nekustamā īpašuma izsoles akta apstiprināšanu tiesa izskata tiesas sēdē, proti, tas notiek pēc tam, kad izsole ir noslēgusies. Un, savukārt, tiesu izpildītājs vēršas tiesā ar pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu. Tiesai, lemjot par izsoles akta apstiprināšanu, jāpārbauda, vai tiesu izpildītājs ir ievērojis likumā noteikto kārtību piedziņas vēršanai uz nekustamo īpašumu, t.i. vai bija paziņots parādniekam, vai bija atsūtīts uzaicinājums labprātīgi samaksāt parādu, vai bija izdarīts nekustamā īpašuma novērtējums, sākumcenas noteikšana un tml. Tas nozīme, vai izsoles akta apstiprināšana ir pamatota ar Civilprocesa likuma noteikumiem attiecīgi par nekustamā īpašuma izsolēm.

Izsoles akta apstiprināšana tiesā ir tiesu izpildītāju un maksātnespējas administratoru kontroles priekšnoteikums. Par lietas izskatīšanu tiesa paziņo tiesu izpildītājam, piedzinējam, parādniekam, nekustamā īpašuma ieguvējam, nekustamā īpašuma īpašniekam, kopīpašniekam, hipotekārajam kreditoram, personai, kuras labā nostiprināta ķīlas tiesību atzīme vai aizlieguma atzīme.¹⁰⁹

¹⁰⁷Izvilcumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Tieslietu ministrijas izdevums. Rīga: A.Gulbja grāmatu spiestuve, 1937, 410.lpp.

¹⁰⁸Civilprocesa likums: LV likums. Pieņemts: 14.10.1998. Pieejams: <http://www.likumi.lv> [25.02.2022. red.].

¹⁰⁹Ibid.

Par tiesas lēmumu var iesniegt blakus sūdzību. Tātad arī šajā gadījumā, ņemot vērā, ka nav norādes, ka šo darbību noteikti apstiprina apgabaltiesa, procedūra izbeidzas apgabaltiesā kā pēdējā instancē, pat ja lēmums, ko pieņems rajona vai pilsētas tiesa, tiks pārsūdzēts.¹¹⁰

Izskatot lietu, tiesa ieskatās Izpildu lietu reģistra datus. Tiesa ir tiesīga pieprasīt no lietā iesaistītajām personām papildu rakstveida paskaidrojumus un pierādījumus (sk. CPL 613.panta trešā daļa). Līdz ar to, apmierinot pieteikumu, tiesa pieņem lēmumu: 1) par izsoles akta apstiprināšanu un pārdotā nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda; 2) neatkarīgi no kreditora piekrišanas – par visu zemesgrāmatā uz šo īpašumu ierakstīto parādu saistību dzēšanu, par kurām ieguvējs nav tieši paziņojis, ka uzņemas tās sev (sk.CPL 613.panta piektās daļas 1. un 2.punkts).¹¹¹

Piespiedu izsoles gadījumā ar izsoles noslēguma dienu nepastāv iespēja piedzīt nosolīto pirkuma maksu vai prasīt īpašuma tiesību nostiprinājumu. Tādēļ CL 2086. pantā ar „piesituma brīdi” saprotams tas brīdis, kad ir apstiprinātas izsoles sekas. Attiecīgajā gadījumā šādas tiesības saskaņā ar CPL 613.panta piekto daļu rodas tiesai, pieņemot lēmumu par izsoles akta apstiprināšanu un pārdotā nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda.¹¹²

Arī atbilstoši CL 2084. pantam piesitums notiek tikai pēc tam, kad lemts par augstākās nosolītās cenas pieņemšanu un izsolītājs paziņojis savu lēmumu, kas piespiedu izsoles gadījumā būtu tiesas lēmums par izsoles akta apstiprināšanu.¹¹³

Izsoles aktu sagatavo tiesu izpildītājs saskaņā ar CPL 610.panta paredzētajiem noteikumiem, kas tiek noformēts pēc izsoles noslēguma. Līdz ar to, izsoles aktam jāsaturs šāda informācija: 1) izsoles sākuma un noslēguma datumu un laiku; 2) tiesu izpildītāja vārdu, uzvārdu, amata vietu un prakses vietu; 3) nolēmumu, kas tiek pildīts; 4) kāds nekustamais īpašums tiek izsolīts un izsoles sākumcenu; 5) personas, kas autorizētas dalībai izsolē, norādot to vārdu, uzvārdu, personas kodu vai dzimšanas datumu (personai, kurai nav piešķirts personas kods), Izsoļu dalībnieku reģistrā norādīto kontaktadresi; juridiskajai personai — tās nosaukumu, reģistrācijas numuru un juridisko adresi; 6) izsolē solītās cenas un solītāja vārdu un uzvārdu vai firmu (nosaukumu); 7) augstāko nosolīto cenu, nosolītāja vārdu un uzvārdu vai nosaukumu, personas

¹¹⁰Rozenfelds. J. Lietu tiesības. Trešais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 214.lpp.

¹¹¹Latvijas apgabaltiesu un Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu sanāksmēm par izsoles aktu pieteikumu lietu noformēšanas un izskatīšanas problēmjautājumiem, 2016, 127.lpp. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/Contents/Item/Display/6465>. [aplūkots: 24.04.2022.].

¹¹²Latvijas Republikas Senāta Civillietu departaments 2020.gada 16.marta spriedums lietā SKC-95/2020. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 25.04.2022].

¹¹³Ibid.

kodu vai reģistrācijas numuru un adresi; 8) apgrūtinājumus, ja nekustamo īpašumu pārdod ar nosacījumu, ka tie atstājami. Minēta norma otra daļa paredz zvērinātu tiesu izpildītāju rīkoto izsoļu apstiprināšanas kārtību, no kura izriet, ka izsoles aktu tiesu izpildītājs nosolītājam nosūta, izmantojot elektronisko izsoļu vietni. Kā arī elektronisko izsoļu vietnē elektroniski sagatavots akts ir derīgs bez tiesu izpildītāja paraksta.¹¹⁴

Gan labprātīgas izsoles tiesas ceļā, gan piespiedu izsoles gadījumā izsoles aktu apstiprina tiesa. Pieteikumu iesniedz tiesu izpildītājs apgabaltiesai pēc tam, kad nekustamā īpašuma pircējs izpildījis visus pārdošanas nosacījumus, respektīvi, saskaņā ar CPL 611.panta trešās daļas noteikumiem – pēc tam, kad nekustamā īpašuma nosolītājs samaksājis visu no viņa pienākošos summu. Izsoles akta apstiprināšana notiek atbilstoši CPL 613.panta noteikumiem attiecīgi gan labprātīgas izsoles tiesas ceļā, gan piespiedu izsoles tādā pašā kārtībā. No minētām tiesību normām secināms, ja līdz izsolei tiesu izpildītājam nav bijuši iesniegti dokumenti, uz kuru pamata būtu lemjams jautājums par izsoles atlikšanu, apturēšanu, vai izbeigšanu, apmierinot pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu un nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz ieguvēja vārda, tiesa ar savu lēmumu dzēš arī uz izsolē pārdoto īpašumu visas ierakstītās parādu saistības un aizlieguma atzīmes.¹¹⁵

Pēc ieguvēja lūguma tiesa papildus lemj par viņa ieviešanu iegūtā nekustamā īpašuma valdījumā. Par tiesas lēmumu var iesniegt blakus sūdzību.¹¹⁶

Lai tiesa varētu apstiprināt izsoles aktu, tās rīcībā ir jābūt izpildu lietas materiāliem, kas atspoguļo secīgu darbību, vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu. CPL 617.panta pirmā daļa noteic gadījumus, kad tiesa izsoli atzīst par spēkā neesošu, un tie ir sekojoši: kādam nepamatoti nav atļauts piedalīties izsolē vai nepareizi atraidīts kāds pārsolījums; nekustamo īpašumu nopirkusi tāda persona, kura nav bijusi tiesīga piedalīties izsolē; piedzinējs vai solītājs rīkojušies ļaunprātīgi; vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu, tiesu izpildītājs pieļāvis būtiskus procesuālus pārkāpumus vai konstatēti citi būtiski apstākļi, kas nepieļauj nekustamā īpašuma nostiprināšanu uz pircēja vārda.

Kā redzams no teiktā, visa parāda piedziņa un naudas saņemšanas process ir vismaz četri mēneši. Analizējot nekustamo īpašumu izsoles, jāpatur prātā, ka izsoles apstiprināšana un tālākā

¹¹⁴Civilprocesa likums: LV likums. Pieņemts: 14.10.1998. Pieejams: <http://www.likumi.lv> [25.02.2022. red.].

¹¹⁵Jūrmalas pilsētas tiesas 2015.gada 5.jūnija lēmums civillietā Nr.C17113515. Kopsavilkums: Latvijas apgabaltiesu un Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu sanāksmēm par izsoles aktu pieteikumu lietu noformēšanas un izskatīšanas problēmjautājumiem, 2016, 77.lpp. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/Contents/Item/Display/6465>. [aplūkots: 25.04.2022.].

¹¹⁶Lejinš R., Norcouc. Tiesvedība rokasgrāmata. Rīga: Dienas Bizness, 2009, 6.7.6.lpp.

nosolītāja īpašuma tiesību korroborācija ir spogulis visa piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu procesa kvalitātei. Tiesa, apstiprinot izsoles rezultātus un pieņemot lēmumu par izsoles apstiprināšanu, izvērtē ne tikai tiesu izpildītāja darbību atbilstību CPL regulējumam, bet arī vērtē apstākļus, kas raksturo pārdoto nekustamo īpašumu, tai skaitā tā sastāvu, piederību un atbilstību zemesgrāmatu ierakstiem.¹¹⁷ Tādējādi, apstiprinot izsoles aktu par nekustamo īpašumu pārdošanu gan piespiedu izsolē, gan labprātīga izsolē tiesas ceļā, tiesai jāpārlicinās, ja izsoles gaitā bija ievēroti visi noteikumi atbilstoši likumam, vai tiesai bija pamatojums apstiprināt aktu un vai pircējs ir izpildījis pārdošanas noteiktos nosacījumus.

4.7. Nenotikusi izsole un otrā izsole nosacījumi

Tālākminētajos gadījumos tiesu izpildītājam nekustamā īpašuma izsolē ir jāatzīst par nenotikušu, saskaņā ar CPL 614.panta pirmā daļa:

1. izsolē nav ieradies neviens solītājs;
2. neviens no tiem, kas ieradušie izsolē, nepārsola sākumcenu;
3. nosolītājs noteiktā termiņā nesamaksā visu summu, kas no viņa pienākas
4. izsoles norises laikā notika būtiski tehniskie traucējumi, kas var ietekmēt izsoles rezultātu.¹¹⁸

Gadījumā, ja rodas kāds no iepriekšminētajiem šķēršļiem pārdošanai nekustamā īpašuma izsolē un izsole tiek atzīsta par nenotikušu, tad tiesu izpildītājam radies pienākums nekavējoties paziņot par to visiem kreditoriem un parādnieka līdzīpašniekiem, uzaicinot viņus paturēt nekustamo īpašumu sev par nenotikušās izsoles sākumcenu, pamatojoties uz CPL 615.panta pirmajā daļā noteikumiem un šā likuma 614.panta pirmās daļas 1. un 2.punktā paredzēto iemeslu dēļ.

Katram kreditoram un parādnieka kopīpašniekam ir tiesības divu nedēļu laikā no tiesu izpildītāja uzaicinājuma nosūtīšanas dienas paziņot tiesu izpildītājam par nekustamā īpašuma paturēšanu sev.¹¹⁹ Savukārt CPL 615.panta otrā daļa paredz, ja nosolītājs noteiktajā termiņā

¹¹⁷Jānis Griķis: Izsoles apstiprināšana un īpašumtiesību nostiprināšana uz zemesgrāmatā neierakstītu īpašumu. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/270642-izsoles-apstiprinasana-un-ipasumtiesibu-nostiprinasana-uz-zemesgramata-neierakstisu-ipasumu/> [aplūkots: 01.04.2022].

¹¹⁸Lejinš R., Norcous. Tiesvedība rokasgrāmata Rīga: Dienas Bizness, 2009, 6.7.6.lpp.

¹¹⁹Tiesu izpildītāja rīcības nenotikušās izsoles gadījumā regulē CPL. Pieejams: (<https://lvportals.lv/e-konsultacijas/5903-tiesu-izpilditaja-ricibas-nenotikusas-izsoles-gadijuma-regule-cpl-2014>) [aplūkots: 01.04.2022].

nesamaksā visu summu, kas no viņa pienāks, tiesu izpildītājs nekavējoties par to paziņo pēdējam pārsolītājam. Pēdējam pārsolītājam ir tiesības paturēt nekustamo īpašumu par viņa solīto augstāko cenu. Tikai tad, ja pēdējais pārsolītājs šo tiesību neizmanto, tiesu izpildītājs uzaicina visus kreditorus, nekustamā īpašuma kopīpašniekus paturēt nekustamo īpašumu sev. Gan pārsolītājam, gan kreditoriem, gan kopīpašniekiem savs lēmums jāpaziņo divu nedēļu laikā. Turklāt CPL 615.panta ceturtā daļa nosaka, ka personai, kas patur nekustamo īpašumu sev, viena mēneša laikā jāiemaksā tiesu izpildītāja depozīta kontā likumā noteiktā summa.

Tātad, secināms, ka samaksājot pilnu nosolīto summu un tiesai apstiprinot pieteikumu par nekustamā īpašuma izsoles akta apstiprināšanu, attiecīgais īpašums tiek atbrīvots no iepriekšējā īpašnieka parādsaistībām un nonāk izsoles uzvarētāja īpašumā. Pārējiem izsoles dalībniekiem, protams, pēc izsoles beigām tiek atmaksāta nodrošinājuma maksa. Bet gadījumā, kad neviens nav pieteicies paturēt nekustamo īpašumu sev, rīkojama otrā izsole. Tas nozīme, ka nekustamā īpašuma izsole atzīta par spēkā neesošu, un tāpēc tiek rīkota atkārtota izsole pēc tās izsoles noteikumiem, kura atzīta par spēkā neesošu.

KOPSAVILKUMS

Pētījuma rezultātā autors darba izvirza šādus secinājumus:

1. Elektronisko izsoļu vietnes izveide devusi labvēlīgu ietekmi nekustamo īpašumu izsoles procesā, tajā skaitā iespēja plašākam personu lokam piedalīties izsoles procesā. Šobrīd e-vietnē var precīzi konstatēt izsoles beigu brīdi, kā arī ir paredzēta izsoles dalībnieku anonimitāte. Vislielākās pārmainās ietekmēja izsoles ilgumu un apstiprināšanas kārtību.
2. Attiecība uz to kādos gadījumos notiek nekustamā īpašuma pārdošana izsolē, ir secināms, ka labprātīga izsole var notikt, ja nekustamā īpašuma īpašnieks to nolemj pēc saviem ieskatiem vai, ja to tieši paredz likums, tas attiecas uz gadījumu, ka ķīlas ņēmējs drīkst pārdot nekustamais īpašums, ja parādnieks vai nu ieķīlājis vai vēlāk noteikti viņam piešķīris šo tiesību pārdot ķīlas priekšmetu par brīvo cenu. Pretēji tam, piespiedu pārdošanu paredz tikai likums, tā kā tiesu izpildītājs var to izdarīt tikai saskaņā ar tiesas lēmumu un pēc kreditora rakstiska pieprasījuma. Tas tiek notikt gadījumā, ja citi piespiedu izpildes līdzekļi nav efektīvi piemērojami.
3. Nav vienota nozīme koncepcijai – “pārdot par brīvu cenu”. No CPL 1321.panta saturā izriet, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir iespēja noteikt izvēlēto cenu. Bet, skatoties tiesu prakse, var secināt, ka izvēlētai cenai jābūt objektīvai. Attiecīgi, tas nozīme, nosakot nekustamā īpašuma pārdošanu labprātīgā izsolē tiesas ceļā ir jāņem vērā reālo īpašuma tirgus cenu uz konkrēto brīdī.
4. Nekustamā īpašuma pārdošanu piespiedu izsoles sākumcena vienmēr būs līdz 40% zem parastās tirgus cenas, jo pastāv dažādi riska faktori, piemēram, ka reti ir zināma nekustamā īpašuma patiesā situācija, līdz ar to potenciāliem izsoles dalībniekiem ir iespējams tikai pārsvarā iepazīties ar īpašuma stāvoklī. Un nekustamā īpašuma vērtētājs veic aptuveno īpašuma novērtējumu. Kā arī tiesu izpildītājs pēc iespējas ātrāk vēlas piedzīt parādu no parādnieka. Sekojoši, ja izsole sākusies ar nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tad cilvēkiem nebūtu intereses pirkt šādu nekustamo īpašumu un vēl palielināt likmes.
5. Nekustamā īpašuma cenas var iet uz augšu un iet uz leju. Sekojoši, likumā jānorada konkrētu termiņu nekustamā īpašuma vērtējumam. Līdz ar to, jāpapildina CPL 604.

pantu ar ceturto daļu, nosakot, ka nekustamā īpašuma vērtējums derīguma termiņš ir līdz pusotra gada no vērtējuma sastādīšanas dienas.

6. Analizējot nekustamā īpašuma pārdošanas labprātīgā izsolē tiesas ceļā paredzēto regulējumu atbilstoši Civilprocesa likuma 49. nodaļai, redzams, ka attiecīgie noteikumi izpildāmi saskaņā ar Civilprocesa likuma 73.nodaļas noteikumiem par piedziņas vēršanu uz nekustamo īpašumu, izņemot noteikumus par nekustamā īpašuma apraksti, novērtēšanu, pārvaldīšanu, izsoles sākumcenas noteikšanu, divkārtšo izsoli un, protams, kopīpašuma esoša nekustamā īpašuma pārdošanu. Līdz ar to, darbā minētie noteikumi plašāk tiks izskatīti tieši nodaļā par piespiedu izsoles regulējumu.
7. Jāizdara grozījumu saskaņā ar CPL 600.pirmo daļu, ka informēšanā par izsoles procesu sākšanu sākas ar to, ka zvērinātu tiesu izpildītājs nosūta parādniekam paziņojumu un uzaicina nokārtot parādu. Kā arī paziņojumu par piedziņu un nekustamo īpašumu jānosūt faktiskajam pārvaldniekam un īrniekam, ja tādi ir.
8. Izsoles akta apstiprināšana ir atsevišķs tiesvedības process, kas lemj apgabaltiesa. Civilprocesa likuma noteikumi par izsoles kārtību nesatur tiesības uz lietas izskatīšanu mutvārdu procesā. Pēc autora domām, vajadzētu paredzēt izskatīšanu mutvārdu procesā par blakus sūdzības saskaņā par izsoles akta apstiprināšanu.
9. Tiesai, lemjot par izsoles akta apstiprināšanu par nekustamo īpašumu pārdošanu gan piespiedu izsolē, gan labprātīga izsolē tiesas ceļā, jāpārlicinās, ja izsoles gaitā bija ievēroti visi noteikumi atbilstoši likumam, proti, jāvērtē visa procesa likumība.

IZMANTOTO AVOTU UN BIBLIOGRĀFIJAS SARAKSTS

Literatūra:

1. [b.a.] Nekustamais īpašums Latvijā 1991-2012. Latio, 2013.
2. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.- 86.nodaļa). Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014.
3. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri II daļa (29.- 60.¹ nodaļa). Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2021.
4. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Civilprocesa likuma komentāri. Trešais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006.
5. Autoru kolektīvs. Juridisko termiņu vārdnīca. Nordik, 1998.
6. Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Zvaigzne ABC, 2007.
7. Bukovskis V. Civilprocesa mācību grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933.
8. Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002.
9. Guna Berlande: Elektroniskās izsoles Civilprocesa likumā. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/266930-elektroniskas-izsoles-civilprocesa-likuma/> [aplūkots: 25.04.2022.].
10. Guna Berlande: Lēmums - nekustamo īpašumu pārdot izsolē (I). Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/262191-lemums-nekustamo-ipasumu-pardot-izsole-i-2014> [aplūkots: 22.03.2022].
11. Guna Berlande: Lēmums - nekustamo īpašumu pārdot izsolē (II). Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/262247-lemums-nekustamo-ipasumu-pardot-izsole-ii-2014> [aplūkots 01.04.2022].
12. Guna Berlande: Nekustamā īpašuma izsole elektroniskā vidē. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/272810-nekustama-ipasuma-izsole-elektroniska-vide-2015> [aplūkots13.02.2022.].

13. Ieva Andersone: Pirkumi izolē – kā tas notiek un ko ņemt vērā. Pieejams http://www.ifinanses.lv/lat/tiesibas?doc=2912&ins_print=1 (sorainen.com) [aplūkots: 18.04.2022].
14. Indra Dogādova: Kā nekustamajam īpašumam nosaka cenu. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/18947-ka-nekustamajam-ipasumam-nosaka-cenu-2020> [aplūkots: 24.04.2022].
15. Inese Halmane: Kad kopīpašumu izbeidz, to izsolot. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/311175-kad-kopipasumu-izbeidz-to-izsolot-2019> [aplūkots 12.04.2022].
16. Inese Helmane: Kas jāzina, iegādājoties daļas kopīpašumā. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/328256-kas-jazina-tiesuajoties-dalas-kopipasuma-2021> [aplūkots 12.04.2022.].
17. Ingars Liepiņš: Ko nozīmē jēdziens "ēka"? Pieejams: https://abc.lv/raksts/jedziens_eka [aplūkots 11.04.2022.].
18. Izsolē pārdodamā nekustamā īpašuma novērtēšana. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/7869-izsole-pardodama-nekustama-ipasuma-novertesana-2015> [aplūkots 21.03.2022.].
19. Ja domājamā daļa pārdota, neinformējot par to otru kopīpašnieku. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/19830-ja-domajama-dala-pardota-neinformejot-par-to-otru-kopipasnieku-2020> [aplūkots 18.04.2022.].
20. Ja īpašums tiek pārdots piespiedu izolē, tad nevar izmantot pirmpirkuma tiesības. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/24147-ja-ipasums-tiek-pardots-piespiedu-izsole-tad-nevar-izmantot-pirmpirkuma-tiesibas-2021> [aplūkots 13.04.2022.].
21. Jānis Griķis: Izsoles apstiprināšana un īpašumtiesību nostiprināšana uz zemesgrāmatā neierakstītu īpašumu. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/270642-izsoles-apstiprinasana-un-ipasumtiesibu-nostiprinasana-uz-zemesgramata-neierakstitu-ipasumu/> [aplūkots: 01.04.2022].
22. Jānis Lapsa: Par atzīmju [ne]dzēšanu, izsoles aktu apstiprinot. Pieejams: <https://juristavards-lv.datubazes.lanet.lv/doc/272023-par-atzimju-nedzesanu-izsoles-aktu-apstiprinot/> [aplūkots: 15.05.2022.].
23. Joksts O. Civiltiesības jautājumus un atbildes. Rīga: RSU, 2019.

24. Joksts O., Girgensone B., Mihailovs I. Terminu skaidrojošā vārdnīca civiltiesības. Lietu tiesības. Rīga: Drukātava, 2016.
25. Juta Guļkeviča: Kopīpašuma dalīšana tiesas ceļā. Pieejams: <https://www.plz.lv/kopipasuma-dalisana-tiesas-cela/> [aplūkots 12.04.2022.].
26. Kad tavs mājoklis nokļūst izsolē. Kas sagaidāms parādniekiem? Pieejams: <https://www.apollo.lv/7171555/kad-tavs-majoklis-noklust-izsole-kas-sagaidams-paradniekiem> [aplūkots 13.02.2022.].
27. Latvijas apgabaltiesu un Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu sanāksmēm par izsoles aktu pieteikumu lietu noformēšanas un izskatīšanas problēmjaudājumiem, 2016. Pieejams: <https://www.tiesas.lv/Contents/Item/Display/6465>. [aplūkots: 24.04.2022.].
28. Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome. Biežāk uzdotie jautājumi. Pieejams: <http://www.lzti.lv/buj/> [aplūkots: 23.02.2022.].
29. Lejinš R., Norcous. Tiesvedība rokasgrāmata. Rīga: Dienas Bizness, 2009.
30. Lontone R. Izsole kā piedziņas līdzeklis izpildu procesā. Bakalaura darbs. Rīga: LU, 2017.
31. Madara Briede: Kas ir domājamā daļa. Pieejams: <https://www.la.lv/kas-ir-domajama-dala> [aplūkots: 12.04.2022.].
32. Maksātnespējas kontroles dienests: Informatīvais materiāls efektīvai rīcībai ar parādnieka mantu. Pieejams: https://www.mkd.gov.lv/sites/mkd/files/media_file/inform.materials-efekt.rivibai-par-paradnieka-mantu_0.pdf [aplūkots 21.03.2022.].
33. Mudīte Luksa: Kopīpašums un tā zemūdens akmeņi (I). Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/292957-kopipasums-un-ta-zemudens-akmeni-i-2018> [aplūkots 12.04.2022.].
34. Novērtējums. Pieejams: <https://izsoles.ta.gov.lv> [aplūkots: 21.03.2022].
35. Par piedziņas vēršanu uz zemesgrāmatā neierakstītu īpašumu. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/25636-par-piedzinas-versanu-uz-zemesgramata-neierakstitu-ipasumu-2022> [aplūkots 15.03.2022.].
36. Pirmpirkuma tiesības kopīpašniekam paredz likums. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/25733-pirmpirkuma-tiesibas-kopipasniekam-paredz-likums-2022> [aplūkots:18.04.2022.].

37. Riski, pērkot nekustamo īpašumu izsolē, pastāv. Pieejams: <https://lvportals.lv/e-konsultacijas/7815-riski-perkot-nekustamo-ipasumu-izsole-pastav-2015> [aplūkots: 20.05.2022.].
38. Rolands Krauze: Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums. Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/242461-kopipasums-tiesu-prakses-apkopojujums/> [aplūkots 12.04.2022.].
39. Rozenfelds J. Ķīlas tiesības. Rīga: Zvaigzne ABC, 1998.
40. Rozenfelds J. Lietu tiesības. Ceturtais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011.
41. Rozenfelds.J. Lietu tiesības. Trešais labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004.
42. Sinaiskis V. Latvijas Civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996.
43. Švarc F. Latvijas 1937.gada 28.janvara Civillikums un tā rašanās vēsture. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2011.
44. Tiesu izpildītāja rīcības nenotikušas izsoles gadījumā regulē CPL. Pieejams: (<https://lvportals.lv/e-konsultacijas/5903-tiesu-izpilditaja-ricibas-nenotikusas-izsoles-gadijuma-regule-cpl-2014>) [aplūkots: 01.04.2022].
45. Torgāns K. Saistību tiesības. II daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2008.
46. Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998.
47. Zaida Kalniņa: Parādnieka tiesības un pienākumi parāda piedziņas procesā. Pieejams: <https://lvportals.lv/skaidrojumi/273987-paradnieka-tiesibas-un-pienakumi-parada-piedzinas-procesa-2015> [aplūkots 15.02.2022.].
48. Sell Your Property in a Private Sale or Auction. Pieejams: <https://www.tranzon.com/about/press/sell-your-property-in-private-sale-or-auction/> [aplūkots: 19.04.2022].
49. History of Auctions. Pieejams: <https://howauctionswork.com/about/history-of-auctions/> [aplūkots 12.02.2022.].
50. Аукционы ушли в интернет. Pieejams: <http://jusmajas.eu/ru/news/aukciony-ushli-v-internet>. [aplūkots: 19.04.2022].

51. Долевая собственность: как пользоваться общей недвижимостью. Pieejams: <https://kadastr.ru/magazine/news/dolevaya-sobstvennost-kak-polzovatsya-obschchey-nedvizhimostyu/> [aplūkots 12.04.2022.].
52. Есть ли у соседа право первой руки на квартиру? Pieejams: <https://bb.lv/statja/nasha-latvija/2019/08/28/est-li-u-soseda-pravo-pervoy-ruki-na-kvartiru> [aplūkots 18.04.2022.].

Normatīvie akti:

1. Civillikums: LV likums. Pieņemts: 28.01.1937. [08.11.2021. red.].
2. Civilprocesa likums: LV likums. Pieņemts: 14.10.1998. [25.02.2022. red.].
3. Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi: Ministru kabineta 2015.gada 16.jūnija noteikumi Nr. 318. Latvijas Vēstnesis, 30.06.2015., nr. 124.21.
4. Likumprojekta „Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”. Pieejams: http://tap.mk.gov.lv/doc/2005/TMAnot_050213_ZGL_559.2376.docx. [aplūkots 18.04.2022.].
5. Ministru kabinets. LV likums. Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi. Pieņemts: 16.06.2015.[01.07.2020.red.].
6. Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums: LV likums. Pieņemts: 01.12.2005. [01.02.2022. red.].
7. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums: LV likums Pieņemts: 31.10.2002. [03.09.2021.red.].
8. Tieslietu ministrija: Grozījumi Ministru kabineta 2015. gada 16. jūnija noteikumos Nr. 318 “Elektronisko izsoļu vietnes noteikumi”. Pieejams: <https://www.tm.gov.lv/lv/grozijumi-ministru-kabineta-2015-gada-16-junija-noteikumos-nr-318-elektronisko-izsolu-vietnes-noteikumi> [aplūkots 13.02.2022.].
9. Zemesgrāmatu likums: LV likums. Pieņemts: 22.12.1937. [01.01.2022. red.].

Juridiskās prakses materiāli:

1. Augstākās tiesas Senāta lēmums lietā Nr.SPC-55/2008. Grām.: LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2009.

2. Izvilkumi no Latvijas Senāta Civilā kasācijas departamenta spriedumiem. Tieslietu ministrijas izdevums. Rīga: A.Gulbja grāmatu spiestuve, 1937.
3. Jūrmalas pilsētas tiesas 2015.gada 5.jūnija lēmums civillietā Nr.C17113515. Kopsavilkums: Latvijas apgabaltiesu un Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu sanāksmēm par izsoles aktu pieteikumu lietu noformēšanas un izskatīšanas problēmjautājumiem, 2016. Pieejams: <https://www.tiesas.lv> [aplūkots: 25.04.2022.].
4. Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2011.gada 9. novembra lēmums lietā Nr. SPC-69/2011. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots 12.04.2022].
5. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010. gada 24.februāra spriedums lietā Nr. SKC – 43. pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 18.04.2022.].
6. Senāta spriedums lietā Nr.SKC-58/1999. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedumi un lēmumi 2008. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2009.
7. Civillietu departamenta 2020.gada 23.septembra lēmums lietā Nr.SKC-1093/2020. Grām.: Latvijas Republikas Senāta spriedumi un lēmumi 2020. Rīga: Latvijas Republikas Augstākā tiesa, 2021.
8. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2017.gada 11.apriļa lēmums lietā Nr.SPC-1/2017. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 23.04.2022].
9. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 24. novembra lēmums lietā Nr. SPC-219/2010. Pieejams: <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse> [aplūkots: 23.04.2022].
10. Latvijas Republikas Satversmes tiesas spriedums 2010.gada 24.novembra lietā Nr.2010-08-01. Pieejams: <https://www.satv.tiesa.gov.lv/> [aplūkots: 23.04.2022].
11. Latvijas Republikas vārdā spriedums 2013.gada 18.decembrī lietā Nr. C28282712. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 24.04.2022].
12. Senāta 1999.gada spriedums lietā Nr.SKC-572. Grām.: Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta spriedumi un lēmumi 2009. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2010.
13. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Kopīpašums: tiesu prakses apkopojums. Pieejams: <https://juristavards.lv/doc/242461-kopipasums-tiesu-prakses-apkopojums/> [aplūkots: 12.04.2022].

14. Par Civilprocesa likuma 396.panta pirmās daļas vārdu "vai ķīlas ņēmējs, kuram ir tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu", 396.panta otrās daļas vārdu "bet, ja pieteikumu iesniedzis ķīlas ņēmējs, - arī ķīlas līguma noraksts, pierādījumi par parādnieka brīdinājumu, ja vien no paša akta vai likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams", 397.panta pirmās daļas vārdu "nepaziņojot par to pieteicējam un parādniekam" un 397.panta otrās daļas 1.punkta vārdu "vai ķīlas ņēmēja parādniekam un ķīlas ņēmējam ir tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 92.pantam: Satversmes tiesas 2010.gada 24.novemra spriedums lietā NR.2010-08-01. Latvijas Vēstnesis, 25.11.2010., Nr.187.
15. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija spriedums lietā Nr.C30713720. Pieejams: <https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi> [aplūkots: 25.04.2022.].

Bakalaura darbs „Nekustamā īpašuma pārdošana izsolē” izstrādāts Latvijas Universitātes Juridiskajā fakultātē.

Ar savu parakstu apliecinu, ka pētījums veikts patstāvīgi, izmantoti tikai tajā norādītie informācijas avoti un iesniegtā darba elektroniskā kopija atbilst izdrukai.

Darba autore: _____ Milena Judina

Rekomendēju/nerekomendēju darbu aizstāvēšanai

Vadītājs: prof.dr.iur. Jānis Rozenfelds _____ 2022. gada ____.

Recenzents/-e: _____ 2022.
gada ____.

Darbs iesniegts Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedrā 2022. gada ____ .maijā.

Dekānes pilnvarotā persona: _____

Darbs aizstāvēts bakalaura gala pārbaudījuma komisijas sēdē 2022. gada ____ .
protokola. Nr. _____

Komisijas sekretāre/-s: _____