doi:10.25143/prom-rsu_2017-08_pd

Rīgas Stradiņa universitāte

Rolands Neilands

HIPOTĒKAS INSTITŪTS UN TĀ PILNVEIDOŠANAS IESPĒJAS LATVIJAS TIESĪBĀS

Promocijas darbs
tiesību doktora zinātniskā grāda iegūšanai

Apakšnozare – civiltiesības

Rīga, 2017

RĪGAS STRADIŅA UNIVERSITĀTE

Rolands Neilands

HIPOTĒKAS INSTITŪTS UN TĀ PILNVEIDOŠANAS IESPĒJAS LATVIJAS TIESĪBĀS

Promocijas darbs
tiesību doktora zinātniskā grāda iegūšanai

Apakšnozare – civiltiesības

Darba zinātniskais vadītājs:
Dr. iur. asociētais profesors **Jānis Grasis**

Rīga, 2017

ANOTĀCIJA

Nekustamā īpašuma hipotēka ir nozīmīgākais ķīlu veids tautsaimniecībā, jo hipotēka ir visvairāk izmantotā ķīla. Hipotēku lielākā nozīme ir banku kreditēšanas darījumos – izsniedzot kredītus aizņēmējiem (komersantiem un patērētājiem) un kā nodrošinājumu nodibinot hipotēkas uz nekustamajiem īpašumiem. Tajā pašā laikā hipotēkas institūts ir universāls un nav ierobežots tikai ar banku kreditēšanas darījumiem vien. Ar hipotēku, kā ar jebkuru citu ķīlas veidu, var nodrošināt jebkura veida mantiskus prasījumus.

Hipotēkas institūts Latvijas tiesību zinātnē padziļināti nav pētīts, neskatoties uz to, ka hipotēka ir ļoti plaši izmantots ķīlas veids. Līdz ar to daudzas promocijas darbā apskatītās tēmas (trešo personu hipotēku problemātika, fiktīvu darba līgumu problemātika, hipotēkas akcesoritātes problemātika, reālnastu arhaisms, bezregresa kredītu tiesiskā regulējuma problemātika, hipotēkas noilguma problemātika, ieķīlātāja tiesības iepazīties ar informāciju par parādu) līdz šim Latvijas tiesību doktrīnā nav apskatītas.

Promocijas darba mērķis ir sagatavot zinātnisku pamatojumu hipotēkas institūta stiprināšanai un problēmu jautājumu novēršanai normatīvo aktu grozījumu veidā.

Promocijas darbu veido ievads, trīs pamatdaļas, kas ir sadalītas vairākās nodaļās un apakšnodaļās, nobeigums (secinājumi un priekšlikumi) un izmantotās literatūras un avotu saraksts. Darba struktūra ir izvēlēta, lai loģiski un secīgi atklātu hipotēkas institūta problemātiku gan parādu piedziņas procesos (civilprocesuālajā kārtībā), gan maksātnespējas procesos.

Pamatojoties uz tiesību aktu, tiesu prakses, judikatūras, tiesību doktrīnas, praksē pastāvošo problēmu, kā arī zinātnisko avotu teorētisko analīzi un pētījumā iegūtajiem empīriskajiem rezultātiem, ir izdarīti secinājumi un izteikti priekšlikumi, kas ietverti promocijas darba nobeigumā.

ABSTRACT

A mortgage of a real estate is the most crucial kind of collateral in the national economy, because the mortgage is the most commonly used collateral. The mortgage plays the most crucial role in bank lending transactions – upon granting loans to borrowers (business entities and consumers) and upon establishing mortgages over pieces of real estate as a security. At the same time, the mortgage institute is universal and not limited to bank lending activities alone. Any kind of financial claims can be secured by mortgage, just like any other type of collateral.

The mortgage institute has not been subject to in-depth research in the legal science of Latvia, irrespective of its widespread use as the collateral. Consequently, many topics reviewed in the doctoral thesis "Mortgage Institution and Possibilities of Improvement Thereof in the Latvian Law" (issues of third-party mortgages, issues of fictitious employment contracts, issues of accessority of the mortgage, archaism of real burdens, issues of legal framework governing non-recourse loans, issues of the prescription period of a mortgage, rights of the mortgagor to review information about the debt) have not been analysed in the legal doctrine of Latvia until now.

The objective of the present doctoral thesis is to prepare a scientific justification for enhancement of the mortgage institute and to eliminate the inherent issues through amendments to the laws and regulations, analysing background of the mortgage institute, laws and regulations, case law, legal doctrine, and problems encountered in practice.

The doctoral thesis is comprised of an introduction, three basic chapters further divided into several sections and subsections, closing (conclusions and recommendations) and a list of reference literature used. Structure of the thesis is chosen for a purpose to logically and consequently disclose issues inherent for the mortgage institute in both proceedings for collection of debts (under civil procedure) and insolvency proceedings.

Based on theoretical analysis of laws and regulations, case law, jurisprudence, legal doctrine, problems encountered in practice, as well as theoretical analysis of scientific source literature and empiric findings obtained during the research, conclusions have been drawn and recommendations have been made that are outlined in the closing of the doctoral thesis.

SATURS

IEVADS 7
1. HIPOTĒKAS INSTITŪTA VĒSTURISKĀ ATTĪSTĪBA UN HIPOTĒKAS INSTITŪTA SATURS 21
1.1. Hipotēkas izveidošanās un attīstība romiešu tiesībās 21
1.2. Romiešu tiesību ekspansija Eiropā un tagadējā Latvijas teritorijā 27
1.3. Vietējo civillikumu kopojuma izstrādāšana 31
1.4. Hipotēka Vietējo civillikumu kopojumā 34
1.5. Ķīlu sistēma un hipotēkas vieta tajā 35
1.6. Hipotēkas principi 38
1.7. Hipotēkas nodibināšana 42
1.8. Hipotēkas sekas un izbeigšanās 44
1.9. Tiesiskās plānošanas dokumenti saistībā ar hipotēkas institūtu 58
2. HIPOTĒKAS VISPĀRĒJIE PROBLĒMU JAUTĀJUMI UN TO RISINĀJUMI 63
2.1. Fiktīvie īres līgumi un to mērķis 63
2.1.1. Fiktīvu īres līgumu problēma vēsturiski 64
2.1.2. Fiktīvu īres līgumu sekas un pazīmes 65
2.1.3. Satversmes tiesas nostāja fiktīvu īres līgumu jautājumā 68
2.1.4. Fiktīvu īres līgumu krimināltiesiskais aspekts 73
2.1.5. Fiktīvu īres līgumu problēmas iespējamais risinājums 75
2.2. Fiktīvi darba līgumi 77
2.2.1. Tiesu prakse fiktīvu darba līgumu lietās 78
2.2.2. Fiktīvu darba līgumu iespējamais risinājums 81
2.3. Hipotēkas noilguma problemātika 83
2.3.1. Kreditoru prasījumu noilguma problemātika maksātnespējas procesos 85
2.3.2. Risinājums kreditoru prasījumu noilguma problemātikai maksātnespējas procesos 92
2.4. Reālnastu arhaisms 94
2.4.1. Desmitā tiesa un kunga tiesa 94
2.4.2. Klaušas 97
2.4.3. Reālnastu objekts 98
2.4.4. Reālnastas mūsdienās 101
2.4.5. Reālnastu arhaisma risinājums 103
2.5. Bezregresa kredītu tiesiskā regulējuma problēmas 104
2.5.1. Bezregresa kredīti ASV 105
2.5.2. Bezregresa kredīti Latvijā 110
3. TREŠO PERSONU HIPOTĒKU PROBLĒMU JAUTĀJUMI UN TO RISINĀJUMI 113
3.1. Hipotēkas akcesoritātes problemātika 113

3.1.1. Trešo personu hipotēkas ... 113
3.1.2. Judikatūra galvojumu kā akcesorisko tiesību lietās ... 116
3.1.3. Tiesu prakse hipotēku kā akcesorisko tiesību lietās ... 118
3.1.4. Hipotēkas akcesoritāte ārvalstīs ... 121
3.1.5. Hipotēkas akcesoritātes problēmas risinājums ... 123
3.2. Trešo personu hipotēku problemātika maksātnespējas procesos ... 124
3.2.1. Trešo personu hipotēku apiešanas mēģinājumi maksātnespējas procesos un tiesu prakse ... 125
3.2.2. Kreditora statuss ķīlas devēja maksātnespējas procesā vai TAP/ĀTAP (parādnieks ir cita persona) ... 128
3.2.3. Kreditora statuss parādnieka maksātnespējas procesā vai TAP/ĀTAP (ieķīlātājs ir cita persona) ... 131
3.3. Kreditoru statusa regulējums Maksātnespējas likumā ... 134
3.3.1. Nodrošinātā/nenodrošinātā kreditora statuss ... 134
3.3.2. Par trešās personas saistībām nodrošinātā kreditora prasījuma īstenošana ... 138
3.4. Ieķīlātāja tiesības iepazīties ar informāciju par parāda apmēru ... 140
NOBEIGUMS ... 142
Izmantotās literatūras un avotu saraksts ... 149

DARBĀ LIETOTIE SAĪSINĀJUMI

AS – akciju sabiedrība

ĀTAP – ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības process

b.i. – bez izdevēja

Civillikums – Latvijas Republikas likums Civillikums

Direktīva – Eiropas Parlamenta un Padomes 2014. gada 4. februāra direktīva 2014/17/ES par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr. 1093/2010

g. – gads

g. p.m.ē. – gads pirms mūsu ēras

g. m.ē. – gads mūsu ērā

gs. – gadsimts

Ibid. – turpat

LR – Latvijas Republika

LU – Latvijas Universitāte

p. – pants

piem. – piemēram

SIA – sabiedrība ar ierobežotu atbildību

TAP – tiesiskās aizsardzības process

IEVADS

Valsts un tās iedzīvotāju labklājība ir atkarīga no valsts ekonomikas, kuras pastāvēšanas un attīstības viens no svarīgākajiem priekšnosacījumiem ir finanšu līdzekļu pieejamība. Finanšu līdzekļus tirgus ekonomikā veido divi galvenie avoti – pašu kapitāls un kredītiestāžu izsniegtie kredītlīdzekļi. Tālāk jau šos avotus var iedalīt sīkāk, piemēram, pašu kapitāls var būt gan vietējais, gan ārvalstu kapitāls, tas var būt uzņēmēju vai mājsaimniecību kapitāls u.tml. Tāpat kredītiestāžu izsniegto līdzekļu pamatā var būt gan vietējais, gan ārvalstu kapitāls, kā arī paši kredīti tiek izsniegti gan uzņēmējiem, gan mājsaimniecībām. Neatkarīgi no iedalījuma detalizācijas, finanšu līdzekļu galvenie avoti ir ekonomikas pamats, kas nodrošina ekonomikas pastāvēšanu. Ja viens no šiem diviem avotiem tiek apdraudēts, tad tiek apdraudēts arī otrs un rezultātā visas valsts ekonomika.

Eiropas Savienība un pašas dalībvalstis ir izvirzījušas virkni ar stingriem nosacījumiem kredītiestādēm, lai nodrošinātu to finanšu stabilitāti un tādējādi aizsargātu gan kredītiestāžu noguldītājus, gan katras dalībvalsts finanšu stabilitāti. Pēdējā finanšu krīze (2008. – 2013. gads) parādīja, ka finanšu stabilitātei ir ļoti liela nozīme finanšu sistēmas un valsts tautsaimniecības stabilitātes nodrošināšanā.

Kredītiestāžu finanšu stabilitāte nav iespējama bez skaidriem un zināmiem noteikumiem to darbībai. Tas attiecas gan uz kredītiestāžu darbības uzraudzības noteikumiem, gan uz kredītiestāžu darījumus reglamentējošiem noteikumiem.

Lai gan mūsdienās kredītiestāžu sniegto finanšu pakalpojumu klāsts ir ievērojams, tomēr kredītiestāžu darījumu pamatu pamats ir noguldījumu pieņemšana ar zemākām procentu likmēm un kredītu izsniegšana ar augstākām procentu likmēm, nodrošinot sev peļņu no starpības. Tieši šie divi finanšu pakalpojumi – noguldījumi un kredīti ir nozīmīgākie kredītiestāžu darījumi, no kuriem ir atkarīga ne tikai kredītiestāžu peļņa, bet arī kredītiestāžu pastāvēšana. Turklāt noguldītāju noguldījumu drošība ir tieši atkarīga no kredītu drošības, tas ir, no tā, kā kredīti tiks atmaksāti – vai tie tiks atmaksāti laikā, vai tie tiks laicīgi uzraudzīti, iestājoties atmaksas kavējumiem, kā arī vai tie tiks piedzīti, ja aizņēmēji neatmaksās kredītus. Tātad no tā, kāds ir kredītiestādes darbs ar aizņēmējiem un cik sekmīga ir kavēto kredītu piedziņa, ir atkarīga gan noguldītāju noguldījumu drošība, gan pašas kredītiestādes finanšu stabilitāte, gan arī visas valsts finanšu stabilitāte.

Līdz ar to ir būtiski, lai kredītiestāžu izsniegtos kredītus būtu iespējams efektīvi piedzīt, ja tie netiek atmaksāti. Kā līdzeklis efektīvai piedziņai kalpo kredīta nodrošinājums – komercķīla uz komersanta aktīviem, hipotēka uz nekustamo īpašumu, kuģa hipotēka, galvojums, finanšu ķīla u.c. Neskatoties uz nekustamo īpašumu ievērojamo cenu kritumu

finanšu krīzes rezultātā, hipotēka uz nekustamo īpašumu ir visplašāk izmantotais nodrošinājuma veids. Iemesls tam ir salīdzinoši augsta drošība – nekustamo īpašumu ir daudz grūtāk nobēdzināt, nekā kustamo mantu (komercķīlas gadījumā), kā arī nekustamo īpašumu cenas stabilā ekonomikā ir prognozējamas. Šobrīd, atgūstoties no finanšu krīzes, nekustamo īpašumu cenas pamazām pieaug. Turklāt jāatzīmē, ka mājsaimniecību kreditēšanā parasti tiek kreditēta tieši mājokļa iegāde vai remonts, un tieši šajā segmentā hipotēka uz nekustamo īpašumu ir visplašāk izmantotais nodrošinājuma veids.

Tas viss norāda uz to, cik būtiska loma kreditēšanas un visas tautsaimniecības attīstībā ir tieši hipotēkai. Šis tiesību institūts ir daudz vecāks par Latvijas valsti. Hipotēka izveidojās klasiskajās romiešu tiesībās[1] kā viens no ķīlas tiesību veidiem. Romiešu tiesību recepcija Latvijas teritorijā aizsākās 16. gadsimtā[2] un tika pabeigta ar Frīdriha Georga fon Bunges izstrādāto Vietējo civillikumu kopojumu jeb Baltijas vietējo likumu kopojuma III daļu, kas stājās spēkā 1865. gada 1. jūlijā.[3] Vietējo civillikumu kopojumā, cita starpā, bija pārņemti divi romiešu ķīlas tiesību institūti – rokas ķīla un hipotēka.[4] Vēlāk jau 1937. gada 28. janvārī pieņemtais Civillikums[5] tika izstrādāts uz Vietējo civillikumu kopojuma bāzes,[6] kas pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas ar trīs atsevišķiem likumiem[7] tika atjaunots 1992. un 1993. gadā. Tādējādi mūsdienās spēkā esošais Civillikums lielā mērā satur romiešu tiesību institūtus, tajā skaitā hipotēkas institūtu.

1. Tēmas aktualitāte

Tēmas aktualitātes pamatā ir šādi aspekti:

1. Hipotēka ir būtiskākais ķīlu veids tautsaimniecībā. Pastāvot stabilam hipotēkas institūtam, var pastāvēt stabila un ilgtspējīga kreditēšanas sistēma, kam ir būtiska nozīme tautsaimniecības pastāvēšanā un attīstībā. Pēdējā finanšu krīze parādīja, cik liela nozīme ir tieši

---

[1] Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977.gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2010, 124. lpp.
[2] Švābe A. *Jaunais Civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā*. No: Prezidenta Ulmaņa Civīllikums. Rakstu krājums. Rīga: Pagalms, 1938, 109.lpp.
[3] Švarcs F. *Latvijas 1937. gada 28. janvāra Civillikums un tā rašanās vēsture*. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011, 19.-20.lpp.
[4] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs.* Rīga: Zvaigzne, 1972, 334. lpp.
[5] Latvijas Republikas likums Civillikums. *Valdības Vēstnesis*, 41, 20.02.1937.
[6] Kalniņš E. *Ievads grāmatai: Vīnzarājs N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.).* Rīga: Erlena Kalniņa un Viktora Tihonova izdevums, 2000, 10.lpp.
[7] Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību": Latvijas Republikas likums. *Ziņotājs*. 29/31, 30.07.1992.; likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību": Latvijas Republikas likums. *Ziņotājs*. 1/2, 14.01.1993.; likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ģimenes tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību": Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 35, 08.06.1993., *Ziņotājs*, 22/23, 10.06.1993.

stabilai un stingrai hipotēkas sistēmai. Daudzi negodprātīgi parādnieki (gan komersanti, gan fiziskās personas), kā arī atsevišķi maksātnespējas administratori kopā ar parādniekiem izmantoja visus iespējamos līdzekļus, lai kavētu parādu piedziņas procesus un izvairītos no savu saistību izpildes. Daļa no šiem līdzekļiem ir prettiesiski, piemēram, nodrošināto kreditoru prasījumu neatzīšana, kad prasījumus ir pamatots, fiktīvu īres līgumu slēgšana, fiktīvu darba līgumu slēgšana u.c. Pateicoties, stingrajiem Latvijas civiltiesību principiem, jo īpaši *pacta sunt servanda* (latīniski – vienošanās ir jāpilda) principam, kas nostiprināts Civillikuma 1587. pantā, un ķīlas tiesības nedalāmības principam (ķīlas tiesība paliek spēkā tik ilgi, kamēr pilnīgi apmierināts kreditors), kas nostiprināts Civillikuma 1286. pantā, šie prettiesiskie mēģinājumi lielākoties ir bijuši neveiksmīgi. Taču tie ir iezīmējuši virkni ar uzlabojumiem, kas nepieciešami hipotēkas institūta stiprināšanai.

2. Lai gan kopumā hipotēkas institūts Latvijas tiesībās ir stabils un kalpo savam mērķim (nodrošināt kreditora prasījumu pret parādnieka saistības neizpildi), pastāv daudzas hipotēkas institūtu skarošā tiesiskā regulējuma nepilnības, ko ir iespējams novērst ar normatīvo aktu grozījumiem. Turklāt nevis tikai ar Civillikuma, kā speciālā normatīvā akta, kas reglamentē hipotēkas institūtu, grozījumiem, bet arī ar citu normatīvo aktu grozījumiem – Maksātnespējas likuma, Civilprocesa likuma, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma, Kredītiestāžu likuma u.c. likumu grozījumiem.

3. Hipotēkas institūta stiprināšana dotu nozīmīgu pienesumu ne tikai kreditēšanas attīstībai un ilgtspējībai, bet arī investīciju vides uzlabošanai. Kā norāda Latvijas Bankas ekonomisti, lai novērstu vājas kreditēšanas ieilgšanu, nepieciešami plašāki ekonomiskās politikas pasākumi, kas nodrošinātu pamatu kreditēšanas ilgtspējīgai attīstībai un uzlabotu konfidenci. Cita starpā, ir svarīgi veidot investīcijām pievilcīgu vidi, uzlabot tiesu darbību un investoru tiesību aizsardzību.[8]

Uzlabojot investīciju vidi un investoru ieguldījumu aizsardzību, Latvijā palielinātos investīciju apjoms, tajā skaitā ārvalstu investīciju apjoms. Tas savukārt dotu pozitīvu pienesumu gan visas valsts tautsaimniecībai, gan uzņēmējiem, gan katram atsevišķam valsts iedzīvotājām.

2. Pētījuma zinātniskā novitāte, teorētiskais nozīmīgums un praktiskais pielietojums

Pētījuma zinātnisko novitāti veido kompleksa hipotēkas institūta un hipotēkas īstenošanas problemātikas izpēte gan attiecībā uz piedziņas vēršanas uz nekustamajiem

[8] Finanšu Stabilitātes Pārskats 2016. Latvijas Banka. Iegūts no: https://www.makroekonomika.lv/sites/default/files/fsp_2016_1.pdf [sk. 07.11.2016.].

īpašumiem procesiem (civilprocesuālajā kārtībā), gan attiecībā uz kreditoru prasījumu apmierināšanu maksātnespējas procesos. Jānorāda, ka, lai gan hipotēka ir plaši izmantots tiesību institūts un tā vēsture mērāma gadu tūkstošos, latviešu valodā nav daudz avotu, kas būtu veltīti hipotēkas institūtam.[9]

Promocijas darbs ir pabeigts zinātnisks pētījums. Autors izpētes procesā secīgi aplūko hipotēkas institūta izveidošanās un recepcijas vēsturi, hipotēkas institūta saturu un tā ietekmi uz hipotēkas realizēšanu, kā arī praksē pastāvošās problēmas. Pētījumam pievienoto vērtību piešķir autora praktiskā juridiskā darba pieredze banku nozarē vairāk kā 12 gadu garumā, kā arī vairāku gadu pieredze kā juristam kapitālsabiedrībās, kas izmanto banku pakalpojumus. Līdz ar to autors pārzina ar kreditēšanu, hipotēku nostiprināšanu un realizēšanu saistītos praktiskos aspektus – gan noslēdzot kredīta līgumus un hipotēku līgumus (gan banku, gan kredītņēmēju pusē), gan tos izpildot, gan vēršot piedziņu uz ieķīlātajiem nekustamajiem īpašumiem civilprocesuālajā kārtībā, gan arī piesakot un nodrošinot nodrošināto kreditoru prasījumu īstenošanu maksātnespējas procesos. Autors ir darbojies arī likumdošanas jomā, strādājot Maksātnespējas likuma grozījumu darba grupās gan Tieslietu ministrijas pārraudzībā, gan Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas izveidotajā darba grupā.[10] Likumdošanas procesos iegūtās zināšanas autors arī ir izmantojis promocijas darba izstrādē.

Lielākās problēmas praksē saistībā ar hipotēkas institūtu pastāv tieši mēģinājumos vājināt hipotēkas institūtu, parādnieku centienos izvairīties no savu saistību izpildes, kavējot hipotēkas realizācijas procesu piedziņas vēršanā uz ieķīlāto nekustamo īpašumu (civilprocesuālajā kārtībā), kā arī negodprātīgu maksātnespējas administratoru un parādnieku centienos izmantot maksātnespējas procesu nepilnības, lai izvairītos no parādnieku saistību izpildes un aizskartu nodrošināto kreditoru tiesības. Atbilstoši auditoru kompānijas SIA „Deloitte Latvia" biedrības „Ārvalstu investoru padome Latvijā" pasūtījumā veiktajam pētījumam „Ļaunprātīga maksātnespējas procesa riski Latvijā" nodrošināto kreditoru zaudējumi no maksātnespējas procesu ļaunprātīgas izmantošanas laika posmā no 2008. gada līdz 2014. gadam ir 352 000 000 EUR.[11] Šo iemeslu dēļ, kā arī hipotēkas būtības dēļ[12] autors promocijas darbā analizē pastāvošās problēmas un izvirza priekšlikumus hipotēkas institūta stiprināšanai galvenokārt no hipotēkas kreditoru tiesību aizsardzības aspekta.

---

[9] Skat. literatūras un tiesību avotu apskatu promocijas darba 15. lpp.

[10] Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas izveidotās darba grupas darbs beidzās ar Maksātnespējas likuma grozījumu, kas stājās spēkā 2015. gada 1. martā, izstrādāšanu.

[11] Deloitte pētījums „Ļaunprātīga maksātnespējas procesa riski Latvijā". Iegūts no: www.ficil.lv/f/Deloitte_presentation.PDF [sk. 31.01.2017.].

[12] Hipotēkas būtība ir kreditora prasījuma nodrošināšana. Hipotēkas institūts ir paredzēts tieši kreditora tiesību aizsardzībai pret parādnieka nespēju vai nevēlēšanos pildīt savas saistības, nevis parādnieka tiesību aizsardzību.

Promocijas darbā autors pēta, analizē, kā arī izvirza savus priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem tādu hipotēkas problēmu jautājumu risināšanai, kas līdz šim nav atrisināti, proti:

- fiktīvu darba līgumu, kuru mērķis ir apiet hipotēkas kreditoru, problēmas risinājumu;
- kreditoru prasījumu noilgumu problēmas risinājumu;
- reālnastu[13] arhaisma problēmas risinājumu;
- bezregresa kredītu obligātas piedāvāšanas potenciālajiem kredītņēmējiem (patērētājiem) problēmas risinājumu;
- trešo personu hipotēkas akcesoritātes problēmas risinājumu;
- par trešās personas saistībām nodrošinātā kreditora prasījuma īstenošanas maksātnespējas procesos problēmas risinājumu;
- ieķīlātāja tiesību neesamības iepazīties ar informāciju par parādnieka parādu problēmas risinājumu.

Pētījums ir nozīmīgs civiltiesību zinātnes attīstībai. Lielākajai daļai no apskatītajiem problēmu jautājumiem autora piedāvātais risinājums ir inovatīvs. Turklāt darbs ir ne tikai viens no jaunākajiem pētījumiem lietu tiesību nozarē, bet vienīgais zinātniskais pētījums mūsdienās, kurā padziļināti un kompleksi ir pievērsta uzmanība hipotēkas institūtam un tā problemātikai.

Promocijas darba zinātniski praktiskā vērtība ir iespēja to izmanot kā izziņas avotu par hipotēkas institūtu un tā problemātiku gan praktizējošiem juristiem – tiesnešiem, zvērinātiem advokātiem, zvērinātiem tiesu izpildītājiem, maksātnespējas procesu administratoriem, kredītiestāžu juristiem, komersantu u.c. juristiem. Tāpat pētījums ir izmantojams tiesību zinātņu studentu teorētiskajā apmācībā, jo īpaši studiju priekšmetos Lietu tiesības, Maksātnespējas tiesības un Civilprocess. Pētījuma galvenā praktiskā nozīme ir likumdošanas jomā – izmantojot pētījumu kā pamatu normatīvo aktu grozījumiem, lai stiprinātu hipotēkas institūtu.

3. Pētījuma mērķis, uzdevumi un jautājumi

Pētījuma mērķis ir sagatavot zinātnisku pamatojumu hipotēkas institūta stiprināšanai un problēmu jautājumu novēršanai normatīvo aktu grozījumu veidā.

Promocijas darba mērķa sasniegšanai tika izvirzīti šādi **uzdevumi**:

1. Veikt hipotēkas institūta vēsturiskās attīstības izpēti un aprakstu – no Senās Romas klasisko romiešu tiesību laika (1. līdz 3. gs.) līdz mūsdienām (2017. g.).
2. Veikt hipotēkas institūta saturisko izpēti.

[13] Reālnastas piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu gadījumā ir apmierināmas pirms hipotēkām, tādēļ tās tiešā veidā skar hipotēkas institūtu.

3. Veikt hipotēkas institūta salīdzinošo apskatu ar ASV, kur atsevišķos štatos pastāv bezregresa hipotekāro kredītu regulējums.
4. Analizēt tiesību doktrīnu saistībā ar hipotēkas institūtu.
5. Analizēt tiesu praksi ar hipotēku saistītajās lietās.
6. Konstatēt problēmu jautājumus un izvirzīt priekšlikumus to novēršanai.

Pētījuma objekts ir civiltiesību sistēmā pastāvošā tiesību subjektu attiecību sistēma, kurā hipotēkas institūts pastāv. **Pētījuma priekšmets** ir hipotēkas institūta tiesiskais regulējums.

Pētījuma jautājumi ir izvirzīti nolūkā sasniegt pētījuma mērķi un tie ir:

1. Kā vēsturiski ir attīstījies hipotēkas institūts un kā tas ir pārņemts Latvijas tiesībās?
2. Kāds ir hipotēkas institūta saturs – mērķis, principi, realizācijas process, un vai šajos hipotēkas institūta satura elementos ir nepieciešami uzlabojumi?
3. Kāds ir bezregresa hipotekāro kredītu tiesiskais regulējums ASV un vai Latvijā ieviestais tiesiskais regulējums ir uzskatāms par bezregresa hipotekāro kredītu regulējumu?
4. Kādi ir iespējamie hipotēkas institūta pilnveidošanas virzieni un iespējas Latvijas tiesībās?

4. Pētījuma metodes

Lai izpildītu promocijas darba uzdevumus un sasniegtu promocijas darba mērķi, autors pētījumā izmanto vispārējās zinātniskās pētījumu metodes: vēsturisko metodi, analīzi, abstrakciju, salīdzinošo metodi, induktīvo un deduktīvo metodi, kā arī tiesību normu iztulkošanas metodes – teleoloģisko, sistēmisko, vēsturisko un gramatisko iztulkošanas metodi.

Promocijas darbā liela nozīme ir **vēsturiskai metodei**. Lai saprastu hipotēkas institūta būtību, ir jāzina, kā šis institūts ir izveidojies, attīstījies, kā tas ir nonācis līdz mūsdienām un iekļauts Latvijas tiesību sistēmā. Liels uzsvars tiek likts tieši uz hipotēkas izveidošanos Senajā Romā, jo pēc hipotēkas izveidošanās romiešu tiesībās (sintēzē ar Senās Grieķijas pieredzi un terminoloģiju) tā savu attīstības zenītu sasniedza klasiskajā romiešu tiesību periodā – 1. līdz 3. gs. Tālāk jau hipotēkas institūtu piemeklēja visu romiešu tiesību liktenis – gan pagrimums pēc Justiniāna kodifikācijas pieņemšanas, gan atdzimšana 11. gs., kad Eiropas universitātēs sāka pētīt romiešu tiesības.

Vēsturiskās pētniecības metodes nozīmīgumu nosaka arī apstāklis, ka Latvijas Civillikums lielā mērā satur romiešu tiesības. Romiešu tiesību recepcija Latvijas teritorijā aizsākās 16. gs. un tika pabeigta ar 1864. gada 12. novembrī apstiprināto Tērbatas universitātes

profesora Frīdriha Georga fon Bunges izstrādāto Vietējo civillikumu kopojumu jeb Baltijas vietējo likumu kopojuma III daļu. Vietējo civillikumu kopojumā, cita starpā, bija pārņemti divi romiešu ķīlas tiesību institūti – rokas ķīla un hipotēka. 1937. gada 28. janvārī Ministru kabinets pieņēma Civillikumu, kas bija izstrādāts uz Vietējo civillikumu kopojuma bāzes.

Jānorāda, ka ne tikai normatīvo aktu pieņemšanas vēsturiskie aspekti, bet arī vēsturiskās tiesību doktrīnas (pirms Otrā pasaules kara) izpētei ir liela nozīme promocijas darba mērķa sasniegšanā. Laika periodā pēc Latvijas Republikas proklamēšanas līdz Otrajam pasaules karam Latvijas civiltiesību zinātne piedzīvoja uzplaukumu, pateicoties kvalitatīviem un padziļinātiem civiltiesību pētījumiem saistību tiesībās un lietu tiesībās (gan tiesību periodikas, gan monogrāfiju veidā). Šie pētījumi ar vēsturiskās metodes palīdzību ļauj saprast hipotēkas institūta būtību un pilnveidošanas virzienus.

Analīze (grieķu valodā *analysis* – sadalīšana) ir zinātniskās pētīšanas metode, kurā veselais domās vai faktiski tiek sadalīts sastāvdaļās, un tiek apskatītas šīs atsevišķās daļas.[14]

Būtiska loma promocijas darba uzdevumu izpildē un mērķa sasniegšanā ir **analītiskajai** pētniecības metodei. Ar šīs metodes palīdzību promocijas darbā tiks analizēti:

1) hipotēkas institūta satura elementi un to savstarpējā mijiedarbība (piemēram, publiskās ticamības princips kā būtisks hipotēkas spēkā esamības priekšnosacījums, tas ir, bez nostiprināšanas zemesgrāmatā hipotēka nav spēkā; vai arī ķīlu vispārējo principu mijiedarbība ar hipotēkas kā atsevišķa ķīlas veida principiem u.tml.);

2) tiesību akti un no tiem izrietošās tiesības un pienākumi saistībā ar hipotēkas nodibināšanu un/vai realizēšanu;

3) problēmu jautājumi – gan tiesību normu piemērošanas praksē, gan arī likumdošanas procesā – radot un pieņemot jaunas tiesību normas;

4) tiesu prakse – gan vispārējās jurisdikcijas visu instanču tiesu nolēmumi (pirmās instances un apelācijas instances nolēmumi selektīvā veidā), gan Satversmes tiesas nolēmumi;

5) tiesību doktrīna – gan vietējā, gan ārvalstu tiesību doktrīna saistībā ar saistību nodrošināšanas līdzekļiem, jo īpaši hipotēkas institūtu.

Abstrakcija[15] (latīņu valodā *abstractio* – nošķiršana, attālināšana) ir teorētiskās pētīšanas paņēmiens, kurā domās nošķir un izdala no citām kādu vienu objekta īpašību vai attiecību. Abstrakcija ļauj atdalīt pētāmā objekta būtiskākās īpašības no nebūtiskajām, kas kavē objekta pētīšanu «tīrā veidā». Ar abstrakcijas metodes palīdzību autors pētniecības darbā izdara atsevišķu būtiskāko hipotēkas institūta elementu nodalīšanu un pēta to ietekmi uz hipotēkas institūtu kopumā.

---

[14] Pommers J. Studentu zinātniskā darba pamati. Rīga: Zvaigzne, 1989, 106. lpp.
[15] *Ibid.*, 107. lpp.

Nolūkā saprast, vai Latvijā pastāvošais hipotēkas institūts ir efektīvs un vai tajā ir nepieciešami uzlabojumi, promocijas darbā ir izmantota **salīdzinošā metode**. Piemēram, hipotēkas institūts tiek salīdzināts ar atsevišķiem citiem ķīlu veidiem – lietošanas ķīlu un komercķīlu. Promocijas darba izstrādē īpaši nozīmīga salīdzinošās metodes izmantošana ir tieši saistībā ar ASV atsevišķos štatos pastāvošo bezregresa hipotekāro kredītu sistēmu, par kuras ieviešanu Latvijā ir notikušas daudzas diskusijas un doti politiskie solījumi.

Promocijas darbā ir izmantota arī **induktīvā** un **deduktīvā pētniecības metode**. Ar induktīvās metodes palīdzību autors no atsevišķu gadījumu analīzes praksē atvasina vispārinātus secinājumus un kopējus principus (no atsevišķā uz vispārīgo). Savukārt ar deduktīvās metodes palīdzību autors no teorētiskām atziņām un vispārinājumiem izdara slēdzienu par individuālajiem aspektiem (no vispārīgā uz atsevišķo).

Tā kā hipotēkas institūts izriet no normatīvajos aktos nostiprinātajām tiesību normām, liela nozīme promocijas darba uzdevumu izpildei ir **tiesību normu iztulkošanas (interpretācijas) metodēm – gramatiskajai (filoloģiskajai), vēsturiskajai, sistēmiskajai un teleoloģiskajai (jēgas un mērķa) metodei**.

Ar gramatiskās (filoloģiskās) metodes palīdzību autors ir noskaidrojis hipotēkas institūtu reglamentējošo tiesību normu jēgu no valodnieciskā viedokļa. Savukārt ar vēsturiskās metodes palīdzību ir noskaidrota tiesību normu jēga, ņemot vērā apstākļus, pamatojoties uz kuriem tiesību normas ir radītas. Īpaši svarīgi tas ir saistībā ar dažādu hipotēkas institūtu reglamentējošu tiesību normu pieņemšanas laikiem – sākot ar klasisko romiešu tiesību rašanās laiku (1. līdz 3. gs.) un beidzot ar mūsdienām.

Ar sistēmiskās metodes palīdzību ir noskaidrota hipotēkas institūtu reglamentējošo tiesību normu jēga saistībā ar citām tiesību normām. Hipotēku skar gan materiālās tiesību normas, gan procesuālās, tajā skaitā civilprocesuālās un maksātnespējas procesuālās normas. Līdz ar to pētījumā ir pievērsta liela nozīme šo normu savstarpējai korelācijai un jēgas iztulkošanai, izmantojot sistēmisko iztulkošanas metodi.

Ar teleoloģiskās (jēgas un mērķa) metodes palīdzību autors ir noskaidrojis hipotēkas institūtu reglamentējošo tiesību normu jēgu, pamatojoties uz lietderīgu un taisnīgu mērķi, kas ar attiecīgajām tiesību normām ir jāsasniedz. Teleoloģiskās iztulkošanas metodei pētījumā ir būtiska nozīme, ņemot vērā hipotēkas institūta mērķi (kreditora prasījuma nodrošināšanu). Tieši uz mērķa kā hipotēkas pastāvēšanas pamata autors ir izvirzījis priekšlikumus hipotēkas akcesoritātes problemātikas risināšanai.

Izstrādājot promocijas darbu, autors ievēroja objektivitātes un sistemātiskuma principu: ilgstoši, sistemātiski un daudzveidīgi lietoja iepriekš minētās metodes, lai atklātajām

likumsakarībām nebūtu epizodisks un subjektīvs raksturs, lai netiktu ignorētas objektīvās likumsakarības.[16]

5. Literatūras un tiesību avotu apskats

Lai gan hipotēkas institūts ir ļoti plaši izmantots ķīlas veids un ik dienas tiek slēgti neskaitāmi hipotēkas līgumi par hipotēku nodibināšanu, kā arī ik dienas tiek realizētas hipotēkas – izsludinātas un rīkotas nekustamo īpašumu izsoles un no saņemtajiem līdzekļiem segtas ar hipotēkām nodrošinātās saistības, plašu un visu hipotēkas institūtu aptverošu pētījumu Latvijā nav.

Aleksandrs Trizna ir izdevis monogrāfiju „Hipotēka – investoru, kreditoru un aizņēmēju interešu drošības ķīla", kurā ir ieskicējis hipotēkas institūta vēsturi Latvijas teritorijā, lielu uzmanību veltījis lauksaimniecības kreditēšanai un VAS „Latvijas Hipotēku un zemes banka" darbībai hipotekārās kreditēšanas jomā. Taču monogrāfija nav juridisks pētījums. Tā drīzāk ir vēsturisks pētījums, ko autors arī savā pēcvārdā norāda.[17]

Profesors *Dr. iur.* Jānis Rozenfelds savās monogrāfijās „Ķīlas tiesības" un „Lietu tiesības" hipotēkas institūtam ir veltījis uzmanību, taču tas nav padziļināta pētījuma veidā. Galvenā uzmanība ir veltīta tieši ķīlas tiesībām kopumā.[18]

Hipotēkas institūta saturisks pētījums ir veikts Latvijas Republikas Civillikuma komentāros par lietām, valdījumu un tiesībām uz svešu lietu,[19] taču komentāri ir izdoti 1998. gadā un tajos nav apskatītas problēmas, kas ir kļuvušas aktuālas tieši pēdējos gados gan kontekstā ar maksātnespējas procesu problēmām, gan kontekstā ar piedziņas vēršanas uz nekustamajiem īpašumiem problēmām.

Saistībā ar hipotēkas institūta vēsturi autors promocijas darbā ir izmantojis gan fundamentālus iepriekšējo gadsimtu ārvalstu autoru (Hunter W. A., Jackson T. C., Huebner R.) pētījumus, gan vietējo autoru pētījumus, no kuriem īpaši jāuzsver V. Kalniņa pētījumi un A. Švābes pētījumi. No mūsdienu autoru pētījumiem par vēsturi ir izmantoti J. Lazdiņa un S. Osipovas pētījumi.

Hipotēkas institūta satura atklāšanā liela nozīme ir starpkaru perioda, kā arī pirms Latvijas neatkarības proklamēšanas publicētie pētījumi un tiesību literatūra, kuru autori ir pazīstamie tā laika juristi V. Bukovskis, K. Čakste, F. Konrādi, *A. Walter*, V. Sinaiskis,

---

[16] Kristapsone S. *Zinātniskā pētniecība studiju procesā*. Rīga: Biznesa augstskola Turība, 2014, 24. lpp.
[17] Trizna A. *Hipotēka – investoru, kreditoru un aizņēmēju drošības ķīla*. Rīga, 2003., 202.-203. lpp.
[18] Rozenfelds J. *Ķīlas tiesības*. Rīga, Zvaigzne ABC, 1998., 35.-37. lpp.; Rozenfelds J. *Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums*. Rīga, Apgāds Zvaigzne ABC, 2011., 185.-189. lpp.
[19] Balodis K., Višņakova G., *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu*. Rīga, Mans īpašums, 1998., 222.-234.lpp.

A. Gasmans, A. Nolkens, N. Vīnzarājs u.c. No mūsdienu autoriem ir jānorāda J. Rozenfelds, K. Torgāns, K. Balodis, G. Višņakova, kuru pētījumi ir izmantoti promocijas darbā. Pētījumā plaši ir izmantoti dažādu ārvalstu autoru zinātniskie pētījumi par hipotēkas institūtu.

Promocijas darbā plaši ir izmantota tiesu prakse – gan vispārējās jurisdikcijas tiesu prakse, gan Satversmes tiesas nolēmumi. Tā kā hipotēkas institūtu skar vairāki normatīvie akti un praksē pastāvošās problēmas ir saistītas ar vairākām civiltiesību nozarēm, tad izmantotā tiesu prakse arī skar vairākas civiltiesību nozares – īres tiesības, civilprocesu, maksātnespējas tiesības u.c.

Pētījumā ir analizēts hipotēkas institūta tiesiskais regulējums, kas izriet no LR Civillikuma, Maksātnespējas likuma, Civilprocesa likuma, Latvijas Republikas Satversmes, likuma „Par dzīvojamo telpu īri", Patērētāju tiesību aizsardzības likuma, Zemesgrāmatu likuma un citiem normatīvajiem aktiem. Darbā ir izmantotas līdz 2017. gada 15. janvārim spēkā esošās normatīvo aktu redakcijas. Promocijas darbā ir izmantoti arī vēsturiskie normatīvie akti, piemēram, Vietējo civillikumu kopojums.

6. Promocijas darba struktūra

Lai izpildītu darba uzdevumus un sasniegtu darba mērķi, promocijas darbs sastāv no anotācijas, ievada, iztirzājuma, kas ir strukturēts trīs daļās, kas katra sastāv no vairākām nodaļām un apakšnodaļām, nobeiguma un izmantotās literatūras un avotu saraksta.

Pirmajā daļā „Hipotēkas institūta vēsturiskā attīstība un hipotēkas institūta saturs" ir pētīta un atspoguļota hipotēkas institūta izveidošanās un attīstības vēsture kopš romiešu tiesībām līdz mūsdienām, kā arī romiešu tiesību recepcija tagadējā Latvijas teritorijā. Šajā daļā ir arī analizēti tiesiskās plānošanas dokumenti saistībā ar hipotēkas institūtu, ir pētīta hipotēkas institūta būtība un tā elementi – ķīlu sistēma, ķīlu un hipotēkas principi, hipotēkas nodibināšanas kārtība, hipotēkas sekas un izbeigšanās. Pirmā daļa sastāv no deviņām nodaļām.

Otrajā daļā „Hipotēkas vispārējie problēmu jautājumi un to risinājumi" ir analizēti praksē pastāvošie problēmu jautājumi saistībā ar hipotēku īstenošanu – fiktīvi īres līgumi, fiktīvi darba līgumi, hipotēkas noilgums maksātnespējas procesos, reālnastu arhaisms un bezregresa kredītu tiesiskā regulējuma problēmas. Otrā daļa sastāv no piecām nodaļām. Katras nodaļas ietvaros ir gan pētīta un analizēta attiecīgā problēma, kam veltīta nodaļa, gan arī izvirzīti priekšlikumi problēmas novēršanai normatīvo aktu grozījumu veidā.

Trešajā daļā „Trešo personu hipotēku problēmu jautājumi un to risinājumi" ir apskatīta un analizēta hipotēkas akcesoritātes problemātika, trešo personu hipotēku problemātika

maksātnespējas procesos, kreditora statusa regulējumus Maksātnespējas likumā, par trešās personas saistībām nodrošināta kreditora prasījuma īstenošanas problemātika, kā arī ieķīlātāja tiesības iepazīties ar informāciju par parāda apmēru. Daļa sastāv no četrām nodaļām, kuru ietvaros ir izvirzīti priekšlikumi problēmu novēršanai ar normatīvo aktu grozījumu palīdzību.

Katras daļas un nodaļas ietvaros (izņemot pirmo daļu, kas daļēji ir veltīta hipotēkas institūta vēsturei), autors ir izmantojis un analizējis gan pieejamo teoriju – tiesību doktrīnu, gan analizējis pastāvošo praksi, t. sk. no prakses izrietošo problemātiku, gan arī normatīvos aktus.

7. Promocijas darba rezultātu aprobācija un publicēšana

Pētījuma rezultāti, prezentējot atsevišķus problēmu jautājumus un to iespējamos risinājumus, ir aprobēti gan vietējās, gan starptautiskajās zinātniskajās konferencēs Latvijā un ārvalstīs. Ar mutiskiem referātiem autors ir uzstājies 13 starptautiskajās zinātniskajās konferencēs gan Latvijā, gan ārvalstīs un trīs vietēja mēroga zinātniskajās konferencēs Latvijā.

Autors par pētījuma tēmu ir publicējis vairākas zinātniskas publikācijas gan vietējos, gan starptautiski recenzējamos rakstu krājumos. Divas publikācijas ir iekļautas starptautiski citējami zinātnisko rakstu datu bāzē EBSCO Host, divas publikācijas ir iekļautas zinātnisko rakstu krājumā, kas tiks iekļauts *Thomson Reuters, ISI Web of Knowledge, ISI Web of Science, CrossRef, ProQuest, EBSCOHost* un *Google Scholar* datubāzēs, viena publikācija ir iesniegta publicēšanai zinātnisko rakstu krājumā, kas tiks iekļauts *Thomson Reuters* datubāzē. Promocijas darba rezultāti ir aprobēti šādās zinātniskajās konferencēs un publikācijās:

1. tabula

Promocijas darba rezultātu aprobācija

Mutiski referēti vietēja mēroga zinātniskajās konferencēs Latvijā
1. 12.02.2014. dalība Latvijas Universitātes 72. konferencē ar referātu „**Hipotēkas par svešu saistību īstenošana maksātnespējas procesā**”.
2. 11.04.2014. dalība Rīgas Stradiņa universitātes 13. zinātniskajā konferencē ar referātu „**Labticīga hipotēkas ņēmēja aizsardzība**”.
3. 27.03.2015. dalība Rīgas Stradiņa universitātes 2015.gada zinātniskajā konferencē ar referātu „**Maksātnespējas likuma 147. panta sestās daļas atbilstība vienlīdzības principam**”.

Mutiski referāti starptautiskās zinātniskajās konferencēs	
1.	11.04.2014. dalība Daugavpils universitātes 56.starptautiskajā zinātniskajā konferencē ar referātu „**Tiesiskās plānošanas dokumenti saistībā ar hipotēkas institūtu**”.
2.	23.04.2014. dalība Rīgas Stradiņa universitātes starptautiskajā praktiskajā konferencē „Tiesiskā politika sabiedrības attīstībai” ar referātu **„Atsevišķas galvojuma pilnveidošanas iespējas**”.
3.	15.05.2014. dalība Baltijas Starptautiskās akadēmijas organizētajā IV starptautiskajā jauno pētnieku un studentu zinātniski praktiskajā konferencē „Izaicinājumi un iespēju laiks: problēmas, risinājumi, perspektīvas” ar referātu **„Bez regresa hipotekārie kredīti ASV**”.
4.	27.11.2014. dalība Rīgas Stradiņa universitātes starptautiskajā starpdisciplinārajā konferencē „Society Health Welfare” ar referātu „**Mājokļa atbalsta programma – cerības un realitāte**”.
5.	12.12.2014. dalība Baltijas Starptautiskās akadēmijas organizētajā starptautiskajā zinātniski praktiskajā konferencē “Transformācijas process tiesībās, reģionālajā ekonomikā un ekonomiskajā politikā: ekonomiski – politisko un tiesisko attiecību aktuālās problēmas” ar referātu „**Maksātnespējas likuma 147. panta grozījumu atbilstība LR Satversmes 105. pantam**”.
6.	17.04.2015. dalība Daugavpils Universitātes 57. starptautiskajā zinātniskajā konferencē ar referātu „**Hipotēkas izveidošanās romiešu tiesībās**”.
7.	23.04.2015. dalība Rīgas Stradiņa universitātes starptautiskajā zinātniskajā konferencē „Drošības nostiprināšanas aktuālās problēmas: politiskie, sociālie, tiesiskie aspekti” ar referātu „**Iedzīvotāju finanšu izglītošanas nozīmīgums finanšu drošības garantēšanā**”.
8.	03.07.2015. dalība “Second European Academic Research Conference on Global Business, Economics, Finance and Banking” Cīrihē, Šveicē, ar referātu „**Banking Loan Recovery Issues in Latvia**”.
9.	11.12.2015. dalība Baltijas Starptautiskās akadēmijas organizētajā IV starptautiskajā zinātniski praktiskajā konferencē „Transformācijas process tiesībās, reģionālajā ekonomikā un ekonomiskajā politikā: ekonomiski - politisko un tiesisko attiecību aktuālās problēmas” ar referātu „**Galvojuma akcesoritātes principa izņēmumi**”.
10.	20.04.2016. dalība Rīgas Stradiņa universitātes starptautiskajā zinātniski praktiskajā konferencē „Mūsdienu sabiedrības jaunie izaicinājumi drošības nostiprināšanā: reālais stāvoklis un perspektīvas” ar referātu „**Fiktīvu īres līgumu problemātika**”.
11.	23.08.2016. dalība „3rd International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences & Arts SGEM 2016” Albenā, Bulgārijā, ar referātu „**Real Encumbrance Institute in Civil Law of the Republic of Latvia**”.
12.	23.08.2016. dalība „3rd International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences & Arts SGEM 2016” Albenā, Bulgārijā, ar referātu „**Fictitious Lease Agreements Issue in Loan Recovery Processes in Latvia**”.
13.	24.11.2017. dalība Rīgas Stradiņa universitātes organizētajā konferencē „6th International interdisciplinary scientific conference Society. Health. Welfare 2016.” ar referātu “**Fictitious Employment Contracts Issue in Loan Recovery Processes in Latvia**”.
Publikācijas (tēzes) vietēja mēroga konferenču rakstu krājumos	
1.	„**Labticīga hipotēkas ņēmēja aizsardzība**” – tēzes 10.-11.04.2014. Rīgas Stradiņa universitātes 13. zinātniskajā konferencē. Pieejams: http://www.rsu.lv/images/stories/zk2014/Labticiga_hipotekas_nemeja_aizsardziba.pdf (ISBN 978-9984-793-52-8)
2.	„**Atsevišķas galvojuma pilnveidošanas iespējas**” – tēzes 23.04.2014. Rīgas Stradiņa universitātes zinātniskajā konferencē „Tiesiskā politika sabiedrības attīstībai”. Pieejams: http://www.rsu.lv/eng/images/Documents/Publications/legal_policy_conference_abstracts.pdf (ISBN 978-9984-793-55-9; 65.-67. lpp.)
3.	„**Maksātnespējas likuma 147. panta sestās daļas atbilstība vienlīdzības principam**” – tēzes 27.03.2015. Rīgas Stradiņa universitātes 2015.gada zinātniskajā konferencē. Pieejams: http://www.rsu.lv/images/stories/zk2015/maksatnespejas_likums_147_pants_vienlidzibas_principes.pdf.

4.	„**Hipotēkas izveidošanās romiešu tiesībās**” – tēzes 17.04.2015. Daugavpils Universitātes 57. starptautiskajā zinātniskajā konferencē. Pieejams: http://dukonference.lv/files/proceedings_of_conf/2015_978-9984-14-716-1_DU_57_starpt%20zinatn_konf_tezes.pdf (ISBN 978-9984-14-716-1; 71. lpp.).
5.	„**Iedzīvotāju finanšu izglītošanas nozīmīgums finanšu drošības garantēšanā**” – tēzes 23.04.2015. Rīgas Stradiņa universitātes RSU starptautiskajā zinātniskajā konferencē. Pieejams: www.rsu.lv/images/stories/dokumenti/bukleti/drosibas_nostiprinasana_konf_tezes_apr2015.pdf (ISBN 978-9984-793-72- 6; 79.-80. lpp.).
	Publikācija (raksts) starptautiska mēroga konferences rakstu krājumā ārpus Latvijas
1.	Referāts „**Banking Loan Recovery Issues in Latvia**” ir publicēts konferences “Second European Academic Research Conference on Global Business, Economics, Finance and Banking” zinātnisko rakstu krājumā. Pieejams: http://globalbizresearch.org/Swiss_Conference/Conference_Papers.php (ISBN: 978-1-63415-477-2).
	Publikācijas (raksti) recenzējamos zinātniskajos izdevumos Latvijā un ārvalstīs
1.	Raksta „**Bez regresa hipotekārie kredīti ASV**” publikācija Baltijas Starptautiskās akadēmijas organizētās IV starptautiskās jauno pētnieku un studentu zinātniski praktiskās konferences „Izaicinājumi un iespēju laiks: problēmas, risinājumi, perspektīvas” rakstu krājumā (ISBN 978-9984-47-091-7).
2.	Raksts „**Tiesiskās plānošanas dokumenti saistībā ar hipotēkas institūtu**” publicēts Daugavpils universitātes 56. starptautiskās zinātniskās konferences rakstu krājumā. Pieejams: http://www.dukonference.lv/files/proceedings_of_conf/978-9984-14-702-4_56%20konf%20kraj_B_Soc%20zin.pdf (ISBN 978-9984-14-702-4; 174.-180. lpp.). **Iekļauts *EBSCO Host* datu bāzē**.
3.	Raksts „**Maksātnespējas likuma 147. panta grozījumu atbilstība LR Satversmes 105. pantam**” publicēts Baltijas Starptautiskās akadēmijas organizētās starptautiskās zinātniski praktiskās konferences “Transformācijas process tiesībās, reģionālajā ekonomikā un ekonomiskajā politikā: ekonomiski – politisko un tiesisko attiecību aktuālās problēmas” III Starptautiski zinātniski praktiskās konferences rakstu krājumā (ISBN 978-9984-47-099-3).
4.	Raksts „**Hipotēkas akcesoritātes principa izņēmumi**” publicēts Starptautiskā zinātniskā foruma, XVI Starptautiskās zinātniskās konferences Biznesa augstskolā Turība „Gudra, ilgtspējīga un iesaistoša Eiropa: izaicinājums attīstībai” rakstu krājumā. Pieejams: http://www.turiba.lv/f/XVI_konf.raksti_FINAL.pdf (ISSN 1691-6069; 238.-245. lpp.). **Iekļauts *EBSCO Host* datu bāzē**.
5.	Raksts „**Galvojuma akcesoritātes principa izņēmumi**” publicēts IV. Starptautiskās zinātniski praktiskās konferences “Transformācijas process tiesībās, reģionālajā ekonomikā un ekonomiskajā politikā: ekonomiski-politisko un tiesisko attiecību aktuālās problēmas” zinātnisko rakstu krājumā. Pieejams: http://bsa.edu.lv/docs/konf11122015.pdf (ISBN 978-9984-47-108-2; 305.-310. lpp.).
6.	Raksts „**Fictitious Lease Agreements Issue in Loan Recovery Processes in Latvia**” publicēts „3rd International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences & Arts SGEM 2016” rakstu krājumā (ISBN 978-619-7105-73-5, ISSN 2367-5659; 631.-638. lpp.), kas **tiks izvietots *Thomson Reuters, ISI Web of Knowledge, ISI Web of Science, CrossRef, ProQuest, EBSCOHost* un *Google Scholar* datubāzēs**.
7.	Raksts „**Real Encumbrance Institute in Civil Law of the Republic of Latvia**” publicēts „3rd International Multidisciplinary Scientific Conference on Social Sciences & Arts SGEM 2016” rakstu krājumā (ISBN 978-619-7105-73-5, ISSN 2367-5659; 761.-768. lpp.), kas **tiks izvietots *Thomson Reuters, ISI Web of Knowledge, ISI Web of Science, CrossRef, ProQuest, EBSCOHost* un *Google Scholar* datubāzēs**.
8.	Raksts “**Fictitious Employment Contracts Issue in Loan Recovery Processes in Latvia**” ir pieņemts publicēšanai Rīgas Stradiņa universitātes organizētās konferences „6th International interdisciplinary scientific conference Society. Health. Welfare 2016.” rakstu krājumā, kas **tiks izvietots *Thomson Reuters* datu bāzē**.

Promocijas darba rezultāti ir aprobēti ne tikai zinātniskajās konferencēs un rakstu krājumos, bet tiem ir arī praktiska aprobācija. Autors darbojas biedrībā „Latvijas Komercbanku asociācija", pārstāvot biedrības biedru (banku) intereses dažādās likumdošanas darba grupās, tajā skaitā Tieslietu ministrijas izveidotajā Maksātnespējas likuma grozījumu darba grupā. Viena no autora iniciatīvām attiecībā uz nodrošinātā kreditora statusu maksātnespējas procesos[20] ir iestrādāta un pieņemta Maksātnespējas likuma 7. panta pirmajā daļā ar Maksātnespējas likuma 2014. gada 25. septembra grozījumiem.[21]

Promocijas darbā izvirzītos priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem, lai stiprinātu hipotēkas institūtu, autors ir iesniedzis biedrībā „Latvijas Komercbanku asociācija", kas tos tālāk iesniegs gan atbildīgo ministriju (Tieslietu ministrijas, Ekonomikas ministrijas un Finanšu ministrijas) izveidotajās darba grupās, gan atbildīgajās Saeimas komisijās (Juridiskajā komisijā un Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijā). Autors pats piedalīsies šo darba grupu sanāksmēs, lai likumdošanas ceļā censtos panākt atbilstošu grozījumu pieņemšanu normatīvajos aktos.

[20] Noteikt, ka nodrošinātā kreditora statuss attiecināms ne tikai uz maksātnespējīgā parādnieka saistībām, bet arī uz trešās personas saistībām, kā arī paredzēt, ka tieši publiska ķīla uz maksātnespējīgā parādnieka mantu (neatkarīgi no tā, kā saistības ir nodrošinātas – parādnieka vai trešās personas) ir pamats nodrošinātā kreditora statusa noteikšanai kreditoram.

[21] Grozījumi Maksātnespējas likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 204 (5264), 15.10.2014.

1. HIPOTĒKAS INSTITŪTA VĒSTURISKĀ ATTĪSTĪBA UN HIPOTĒKAS INSTITŪTA SATURS

Lielākā daļa informācijas, ko mēs zinām par romiešu tiesībām, nāk no juridisko materiālu kompilācijas, kas tika sagatavota 6. gs. pēc Bizantijas imperatora Justiniāna pavēlēm. Teksti, ko viņš iekļāva šajā kompilācijā, bija rezultāts tūkstoš gadu nepārtrauktai tiesību attīstībai. Šīs tūkstošgades laikā, apmēram no 500. g. p.m.ē. līdz 550. g. m.ē., Roma izpletās no mazas pilsētvalstis līdz pasaules impērijai. Politiski tā mainījās – sākotnēji no monarhijas uz republiku un vēlāk, neilgi pirms Kristus ēras sākuma, uz impēriju. Vienlaicīgi tās tiesības tika adaptētas, lai tiktu galā ar mainīgo sociālo situāciju, taču visu laiku tika saglabāta ideja, ka savā būtībā tās bija tās pašas tiesības, kas bija daļa no agrāko romiešu dzīvesveida.[22]

Justiniāna tekstus ir apskatījuši dažādi cilvēki no dažādiem aspektiem dažādos Eiropas vēstures periodos. Romiešu tiesību atmoda sākās Itālijā, kura saglabāja savu uzmanību cauri vēlākiem viduslaikiem. Sešpadsmitajā gadsimtā, līdz ar humānisma atnākšanu, Francija pārņēma vadošo lomu. Septiņpadsmitajā gadsimtā bija Nīderlandes kārta dot jaunu redzējumu uz šo disciplīnu, un deviņpadsmitajā gadsimtā Vācu zinātnieki transformēja šo priekšmetu atkal. Katrā periodā dažādi aspekti tika akcentēti.[23] Civillikumā ir vislielākā vācu tiesību zinātnieku jeb pandektistu ideju ietekme.

1.1. Hipotēkas izveidošanās un attīstība romiešu tiesībās

Romiešu tiesību pirmsākumos ķīlas tiesības vēl nepazina. Attīstoties kredīta darījumiem, radās doma par parāda samaksas nodrošinājumu ar kādu parādnieka lietu (*res*), kuru nesamaksāšanas gadījumā kreditors varētu paturēt sev vai pārdot un no tās vērtības dabūt sava prasījuma samaksu. Tā ir ideja par lietisku jeb reālu nodrošinājumu pretēji personiskam nodrošinājumam, piemēram, galvojumam. Lai ieviestu dzīvē šo ideju, romieši sāka meklēt tādu tiesisku formu, kas blakus (*akcesori*) parāda saistībai nesamaksāšanas gadījumā dotu kreditoram tiešu rīcības tiesību uz parādnieka lietu (*ius in re aliena*). Šādi ķīlu tiesisko formu meklējumi skaidri vērojami romiešu tiesību avotos, kur šai jautājumā var atrast trīs dažādus institūtus: *fiducia cum creditore, pignus* un *hypotheca.* Tiem katram ir savs izcelšanās laikmets un sava īpatnēja attīstības gaita, tomēr vērojami arī daži savstarpēji iespaidi, jo ķīlas tiesību ideja visiem ir vienāda – nodrošināt parāda saistības izpildījumu ar kādu parādnieka lietu.[24]

---

[22] Stein P. *Roman Law in European History*. New York: Cambridge University Press, 2013, p. 1.
[23] *Ibid.*, p. 1-2.
[24] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 41.-42. sleja.

A. *Fiducia*[25] (vai trasts)[26] bija senākais ķīlu tiesisko formu veidojums. Parādnieks, lai nodrošinātu sava parāda atmaksu, nodeva ķīlā kādu lietu kreditoram juridiski īpašumā ar vienu no svinīgi ceremoniāliem aktiem – *mancipatio* vai *in iure cessio*, uzticēdamies kreditoram, ka pēc parāda samaksas viņš atdos lietu un īpašumtiesības atpakaļ (ar tādiem pašiem svinīgiem aktiem).[27]

Mancipatio kā senais kvirītu īpašumtiesību tālāknodošanas veids notika 5 liecinieku, sevišķa svaru turētāja (*libripens*), atsavinātāja un ieguvēja klātbūtnē, kur noskaitīja svinīgu vārdu formulas un izdarīja ceremoniālas darbības. Tikpat sarežģīts akts bija arī otrs īpašumtiesību tālākdošanas veids – *in iure cessio*. Tas bija mākslots tiesas process pretora priekšā, kur lietas ieguvējs uzstājās kā sūdzētājs, prasot īpašumtiesības (*rei vindicatio*), bet atsavinātājs kā atbildētājs neapstrīdot atzina (*confenssio in iure*) un pretors piešķīra lietu (*addict rem*) ieguvējam. Vienu vai otru no šiem sarežģītajiem aktiem vajadzēja izdarīt, lai nodrošinātu parādu ar parādnieka lietu, pārnesot īpašumtiesības uz kreditoru. Ar to vēl nepietika, jo parāda samaksas gadījumā kreditoram vajadzēja iegūtās īpašumtiesības atkal atdot atpakaļ bijušajam parādniekam. Ieķīlāto lietu paturēt savā īpašumā kreditors varēja tikai parāda nesamaksāšanas gadījumā. Tāpēc vajadzēja vēlreiz izdarīt īpašumtiesību pārnešanas aktu ar visām formalitātēm un ceremonijām. Avotu tekstos ir atrodams pat speciāls termins īpašumtiesību atpakaļ atgūšanai ar mancipāciju – *remancipatio.*[28]

Fiducia ar laiku izgāja no aprites un nonāca aizmirstībā pirms Justiniāna valdīšanas laika. Tiek uzskatīts, ka šis termins pēdējās reizes ir minēts Teodosija kodeksā ap 395. g. m.ē., kā arī to ir minējis Sidonijs Apolinārijs ap 470. g. m.ē.[29] Imperatora Justiniāna laikā (6. gs. m.ē.) šis institūts jau bija pilnīgi izzudis.[30] Šī izzušana ir saprotama, jo tajā laikā vairs neeksistēja *mancipatio* un *in iure cessio* akti, bez kuriem *fiducia cum creditore* nebija iespējama. Justiniāna laikā īpašumtiesības pārgāja ar *traditio*[31] aktu, kas ar *fiducia* būtību nebija savienojams.[32]

---

[25] Vārds *fiducia* atsavināts no latīņu valodas vārda *fides* – uzticība, paļāvība; arī dieviete, kas sargāja zvērestu uzticību, saucās Fides. Avots: Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 43. sleja.

[26] Jackson T.C. *Justian's Digest (Book 20) with an English Translation and an Essay on the Law of Mortgage in the Roman Law*. London: Sweet and Maxwell, Limited, 1908. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. xiii.

[27] Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 123. lpp.

[28] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 44. sleja.

[29] Jackson T.C. *Justian's Digest (Book 20) with an English Translation and an Essay on the Law of Mortgage in the Roman Law*. London: Sweet and Maxwell, Limited, 1908. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. xiv.

[30] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 45. sleja.

[31] *Traditio* – lietas atsavināšana bez ceremoniāla akta ar vienkāršu nodošanu. Skat. Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 98. lpp.

[32] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 46. sleja.

Tiesību doktrīnā ir izteikts viedoklis, ka arī mūsdienās ir iespējama fiduciāro ķīlu izmantošana. Kustamas lietas var izmantot kā kredīta nodrošinājumu, ne tikai tās ieķīlājot, bet arī nododot tās kreditora īpašumā līdz kredīta atdošanai. Prasījumu nodrošināšana ar lietas nodošanu īpašumā Civillikumā nav regulēta, taču ir tiesiski iespējama.[33]

B. *Pignus* – rokas ķīla izveidojās vēlāk[34] un kļuva par īstu ķīlas tiesību institūtu sakarā ar saimnieciskās apgrozības attīstību un kredītdarījumu skaita pieaugumu. Šajā darījumā parādnieks, lai nodrošinātu parāda samaksu, nodeva kreditoram savu lietu valdījumā un paturēja pats savas īpašuma tiesības. *Pignus* gadījumā valdījuma nodošana notika bez ceremonijām, vienkārši no rokas rokā.[35] Vārds *pignus* pēc savas izcelšanās nozīmē dūri (*pugnus* – dūre).[36]

Pignus nodibinājās reālkontrakta veidā ar tieši saistošām sekām. Katrs kontrakts[37] romiešu tiesībās deva prasību (*actio*) un līdz ar to iespēju sūdzēt. Reālkontrakta būtiskā pazīme ir lietas došana, jo tikai ar nodošanas momentu rodas kontrakta spēks.[38] Parādnieks pēc parāda samaksas varēja atprasīt ieķīlāto lietu ar prasību – *actio pigneraticia.*[39]

Kreditora intereses ar *pignus* ķīlu bija pilnīgi nodrošinātas, jo ieķīlātā lieta atradās viņa rokās un rīcībā. Parāda nesamaksāšanas gadījumā viņš varēja pārdot lietu.[40]

Jāatzīmē, ka ar laiku *pignus* institūts attīstījās un novirzījās no reālas nodošanas kā no līguma noslēgšanas pamatnosacījuma. Tā, piemēram, romiešu jurists Gajs (2. gs. m.ē.) rakstīja, ka *pignus* izceļas tikai ar lietas nodošanu, turpretī vēlāka laika jurists Ulpiāns (3. gs. m.ē.) pieļauj arī *pignus* izcelšanos ar vienkāršu vienošanos (*nuda conventione*) bez lietas nodošanas, kas ir pretrunā ar reālkontrakta dabu. Ulpiāns paskaidro, ka šai gadījumā ir *quasi traditio* (līdzīgi kā nodošana). Vārda *quasi* (līdzīgi kā) izteiksme norāda uz plašāku iztulkojumu jeb institūta tālāku evolūciju. Tādējādi *pignus* institūts ar laiku pārvērtās no nodošanas ķīlas par vienošanās ķīlu un tādējādi tuvinājās hipotēkai.[41]

---

[33] Balodis K. *Kustamu lietu ieķīlāšanas tiesiskā regulējuma problēmas*. No: Torgāna K. zin. red. Saistību izpildes juridiskais nodrošinājums: LU Zinātniskie raksti. Rīga: Latvijas Universitāte,1999, 42. lpp.

[34] Pastāv arī viedoklis, ka *pignus* ir sākotnējā ķīlas forma (vissenākā reāla (lietiska) galvojuma forma), un *fiducia* izveidojās vēlāk. Šis viedoklis tiek pamatots ar to, ka *pignus* ir vienkārša ķīlas forma, kas ir atbilstošāka primitīvai sabiedrībai. Savukārt *fiducia* ir piemērotāka attīstītai jurisprudencei, jo prasa neīstas darbības izpildījumu – iedomātu pārdevumu. Skat. Jackson T.C. *Justian's Digest (Book 20) with an English Translation and an Essay on the Law of Mortgage in the Roman Law*. London: Sweet and Maxwell, Limited, 1908. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. xviii - xix.

[35] Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 123.–124. lpp.

[36] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 46. sleja.

[37] Vārds „kontrakts" (latīniski – *contractum*) nozīmē līgums.

[38] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 47. sleja.

[39] Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 123.–124. lpp.

[40] *Ibid*., 124. lpp.

[41] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 47., 48., 51. sleja.

Cita *pignus* institūta evolūcija saistīta ar ieķīlātās lietas saglabāšanu vai nodošanu parādnieka lietošanā. Sākotnēji, parādnieks aizdodams lietu kreditora valdījumā, pats nevarēja to izlietot savā saimniecībā. Lai lieta pa ķīlas laiku varētu palikt parādnieka rīcībā, bija vajadzīga speciāla noruna tiesiska akta veidā. Šīs papildus vienošanās regulēšanai sevišķi izdevīgs institūts izrādījās toreiz pazīstamais atvēlējums – *precarium.*[42] Ar šo parādnieks izlūdzās ieķīlāto lietu atpakaļ savā lietošanā tik ilgi, kamēr kreditors to atļāva. *Pignus* un *precarium* institūtu apvienojums pilnīgi vēl nenodrošināja parādnieka intereses. *Precarium* institūts atļāva atvēlēto ķīlas priekšmetu (kas varēja būt nepieciešams ražošanā, piemēram, zirgs, arkls u.c.)[43] atprasīt jebkurā laikā. Tāpēc parādnieks nevarēja būt drošs, ka tam neatprasīs lietu saimnieciski visvajadzīgākajā brīdī.[44]

C. *Hypotheca.* Romiešu tiesību vēstures vēlākā laikā (klasiskajās romiešu tiesībās – 1. līdz 3. gs.)[45] radās vēl trešais ķīlas tiesību institūts – *hypotheca*[46] jeb hipotēka. Ideja par hipotēku, kā reālu nodrošinājumu neatkarīgi no kreditora valdījuma, iespējams, ir aizgūta no Grieķijas. Romieši zināja par grieķu hipotēku, redzēja tās darbību provincēs, un viennozīmīgi aizguva grieķu vārdu *hypothec*.[47] Sākumā ar to apzīmēja baltus[48] stabus, kas tika uzstādīti uz zemes gabala robežām, lai publiski norādītu, ka attiecīgais zemes gabals ieķīlāts. Senajā Grieķijā un Senajā Romā korroborācija tagadējā nozīmē nepastāvēja. Lai tiktu nodrošināts publicitātes princips un neciestu trešo personu intereses, kas par ieķīlāšanu katrā atsevišķā gadījumā nevarēja zināt, tika uzstādīti minētie akmens stabi, tādējādi izdarot tā saucamo „reālo korroborāciju".[49] Uz akmens stabiem bija uzraksts par parāda summu un tos cēla kreditori.[50]

Literatūrā nav vienprātības jautājumā par to, vai hipotēka ir īsts romiešu tiesību institūts. Dēļ grieķu termina *hypotheca* daudzi zinātnieki domā, ka arī pats institūts ir aizgūts no grieķu tiesībām. Pretējā uzskata piekritēji hipotēku atzīst par tīru romiešu tiesību formu, jo būtībā tā neesot nekas cits kā romiešu *pignus*. Pirmā uzskata piekritēju galvenais arguments ir atsaukšanās uz grieķu terminoloģiju. Ne tikai termins *hypotheca* ir grieķu vārds, bet arī citi jēdzieni, kas saistās ar šo institūtu, ir ar grieķu apzīmējumiem, piemēram, *hyperocha* – atlikums

---

[42] *Precarium* – atsaucams atvēlējums (kas kādam izlūdzoties, atvēlēts lietot līdz atprasīšanai). Skat. Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 101. lpp.
[43] *Ibid*., 124. lpp.
[44] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 49. sleja.
[45] Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 26., 124. lpp.
[46] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 49. sleja.
[47] Jackson T.C. *Justian's Digest (Book 20) with an English Translation and an Essay on the Law of Mortgage in the Roman Law*. London: Sweet and Maxwell, Limited, 1908. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. xxviii.
[48] Čakste K. *Civiltiesības. Lekcijas. Raksti*. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 123. lpp.
[49] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības*. Rīga: L.U. Studentu padomes grāmatnīcas izdevums, 1940, 58. lpp.
[50] Grīns A. (red.). *Pasaules vēsture. I daļa. Senie laiki.* Rīga: Grāmatu draugs, 1929, 175. lpp.

no ķīlas priekšmeta pārdošanā ieņemtās summas pēc parāda segšanas; *atnichresis* – kreditora tiesība lietot ķīlas priekšmetu speciālas vienošanās pamata.[51]

Otra uzskata piekritēji grieķiskās terminoloģijas argumentu apstrīd. Ne visi romiešu tiesību juristi savos rakstos lietojuši vārdu *hypotheca*, bet gan samērā nedaudzi (visvairāk Gajs un Marcianus). Visplašāko terminoloģijas pētījumu šai jautājumā avotos ir izdarījis Martins Fehrs, kurš nonāk pie slēdziena, ka šis termins klasiskajā laikmetā nemaz nav bijis izplatīts romiešu rakstos, bet gan radies tikai imperatora Justiniāna laikā. Vārds *hypotheca* kodifikācijas krājumos esot interpolācija.[52] Klasiskie juristi šai nozīmē rakstījuši *rem pignori obligare*. Tomēr pats Fehrs apzinās, ka tieši to pierādīt nevar un viņa domas ir vairāk vai mazāk hipotētiskas.[53]

Jautājumu pilnībā neatrisina ne viena, ne otra virziena piekritēji. Tāpēc galu galā ir jāatzīst, ka grieķu un romiešu tiesības šajā jautājumā ir saskārušās. Nav tik daudz no svara, vai grieķu hipotēka iespaidojusi romiešu *pignus*, vai romiešu *pignus* iespaidojis grieķu hipotēku. Šie institūti vēlākā romiešu tiesību attīstības gaitā ir nenoliedzami pārveidojušies un savstarpēji tuvinājušies. Uz to norāda arī kāds raksturīgs fragments avotos, kur teikts, ka atšķirība starp hipotēku un *pignus* pastāv tikai vārdu skaņā – *Marcianus* (3. gs. m.ē.) D. 20, 1, 5, 1: „*Inter pignus autem et hypothecam tantum nominis sonus differt.*" Tātad pēc šī paskaidrojuma iznāk, ka būtībā nav atšķirtības starp abiem institūtiem. Tas ir pareizi tikai attīstības vēlākā posmā, kad *pignus* bija pārveidojies no nodošanas ķīlas par vienošanās ķīlu. Tad tiešām vairs nebija būtiskas atšķirības starp *pignus* un *hypotheca*. [54]

Gan *pignus,* gan *hypotheca* tika piemēroti gan kustamu, gan nekustamu lietu ieķīlāšanai.[55] Taču vēsturiski pirmatnējais *pignus* kā reālkontrakts (ar lietas nodošanu) ir pilnīgs pretstats hipotēkai (bez lietas nodošanas).[56]

Hipotēku varēja nodibināt ar vienkāršu vienošanos par lietas ieķīlāšanu starp parādnieku un kreditoru bez lietas nodošanas. Lieta ķīlas pastāvēšanas laikā palika parādnieka rokās – īpašumā un valdījumā, kas deva iespēju viņam to joprojām saimnieciski izmantot.[57] Tāpēc vajadzēja īpatnēju lietiska rakstura prasību, lai parāda nesamaksāšanas gadījumā varētu atprasīt ieķīlāto lietu no ikkatras personas, kuras rokās tā nokļuvusi. Avotos šī prasība ir nosaukta par

---

[51] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 50. sleja.
[52] Interpolācija – tīšs teksta pārgrozījums pretēji netīšam (teksta bojājumam, iespieduma un raksta kļūdām utt.). Skat. Švābe A., Būmanis A., Dišlers K. (galv. red.). *Latviešu konversācijas vārdnīca. VII sējums*. Rīga: A. Gulbja apgādībā, 1931.-1932. Faksimilizdevums, Rīga: Antēra, 2000, 13005. sleja.
[53] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 51. sleja.
[54] *Ibid*.
[55] Burdick W. L. *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*. Clark, New Jersey: The Lawboo Exchange, Ltd., 2012, p. 382.
[56] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 51. sleja.
[57] Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010, 124. lpp.

actio hypothecaria jeb *actio quasi Serviana*. *Actio hypothecaria* ir izcēlusies lauku zemes nomas gadījumā. Ja nomnieks nemaksāja nomas maksu, iznomātājam piekrita lietiska prasība (*actio Serviana*) uz saimniecībā ievestām nomnieka mantām. Līdzīgi lauku nomas apstākļiem šo prasību sāka lietot arī citos hipotekāriska rakstura gadījumos, kur tā saucās – *actio quasi Serviana.* Tā kā *hypotheca* un pārveidotais *pignus* kļuva pēc satura ļoti līdzīgi institūti, tad minēto prasību lietoja kā vienā, tā arī otrā gadījumā. Romiešu tiesību attīstības pēdējā posmā prasība *actio hypothecaria* (*in rem*) bija iespējama visos gadījumos, kad ķīlas tiesība nodibinājās ar vienkāršu vienošanos (*nuda conventione*), nešķirojot hipotēkas vai *pignus* institūtus.[58]

Galvenā atšķirība starp abiem šiem institūtiem bija tāda, ka *pignus* pielietoja gadījumos, kad ieķīlātā lieta tika nodota kreditoram, it sevišķi, ja tā bija kustama lieta, bet *hypotheca* pielietoja lietas ieķīlāšanai ar vienošanos, bet bez lietas nodošanas.[59]

Uz vienu un to pašu lietu, piemēram, īpašumu, māju, varēja nodibināt vairākas hipotēkas – par labu vienam kreditoram, otram, trešajam utt. Neliekot šķēršļus šādai vairākkārtīgai ieķīlāšanai, kas bieži bija nepieciešama dažādos saimnieciskajos darījumos, romiešu tiesībās tika ieviests prioritātes princips: vispirms tika apmierināta laika ziņā pirmā hipotēka, tad otrā utt.[60] Ja *hypotheca* tika nodibināta ar publisku aktu – notāra sagatavotu un aizzīmogotu liecinieka klātbūtnē, tā bija prioritāra pār hipotēkām, kas bija nodibinātas ar privātiem dokumentiem. Imperators Leo šādu prioritāti noteica arī privātiem dokumentiem, ko bija parakstījuši trīs labi un cienījami liecinieki. Justiniāns arī atzina šādu prioritāti.[61]

Novērtējot hipotēkas institūtu no ķīlu tiesiskā viedokļa, to var atzīt par ķīlu tiesību vārda pilnā nozīmē. Te spilgti parādās kā lietu tiesiskais raksturs (lietu tiesība uz svešu lietu), tā arī akcesoriskā daba (atkarība no parāda saistības pastāvēšanas).[62] Principā, romiešu hipotēka saturēja kodolu, kas ir kļuvis mūžīgs; romiešu hipotēka bija absolūta lietu tiesība, kuras ietvaros kreditors varēja apmierināt savus prasījumus no ieķīlātās lietas vērtības.[63] Galvenā atšķirība starp mūsdienu hipotēku un romiešu tiesību hipotēku ir hipotēkas priekšmets – romiešu tiesībās hipotēkas priekšmets varēja būt gan kustama, gan nekustama manta, bet mūsdienās hipotēkas priekšmets ir tikai nekustama manta (nekustamais īpašums).

---

[58] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 52.-53. sleja.
[59] Sandars T. C. *The Institutes of Justinian with English Introduction, Translation and Notes*. Fourteenth Impression. London: Longmans, Green and Co, 1917, p. 436.
[60] Покровский И.А. *История римского права*. Iegūts no: http://civil.consultant.ru/elib/books/25/page_42.html [sk. 17.03.2016.].
[61] Hunter W. A. A *Systematic and Historical Exposition of Roman Law in the Order of a Code*. London: William Maxwell & Son, 1876, via GoogleBooks, p. 270.
[62] Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98), 53. sleja.
[63] Базанов И. А. *Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства*. Москва: Консультант плюс, Статут, 2004, стр. 125.

1.2. Romiešu tiesību ekspansija Eiropā un tagadējā Latvijas teritorijā

Romiešu tiesību pārņemšana un pielietošana praksē kontinentālajā Eiropā (veidojās romāņu – ģermāņu tiesību sistēma) norisinājās trīs posmos:

1) līdz 13. gs. Eiropas dienvidos saglabājās romiešu tiesiskās kultūras elementi. Tika izmantoti vienkāršoti romiešu tiesību avoti (piem., 5. gs. rietumgotu karaļa Alarika pieņemtais „Alarika breviārijs").
2) 13.–17. gs. (universitāšu posms) – Ziemeļitālijas universitātēs pēta un pasniedz romiešu tiesības, pamatojoties uz Justiniāna kodifikāciju. Izveidojās romiešu tiesību skolas. 14.–15. gs. romiešu tiesības kontinentālajā Rietumeiropā atzina par spēkā esošām, tās vai nu pielāgojot (postglosatori) vai pārņemot pilnībā (kā Vācijā).
3) pēc 17., 18. gs. revolūcijām Eiropas valstu tiesībās tiek pārņemti romiešu tiesību institūti (piemēram, Napoleona civilkodeksā 19. gs. sākumā).[64]

Ap 11. gs. beigām un 12. gs. sākumu romiešu tiesības sāka Eiropas iekarošanu un pievienojās kanoniskajām tiesībām. Eiropas tiesību vēsturē sākās jauns laikmets. Ne viena vieta, izņemot sākotnēji Skandināvijas ziemeļus, nespēja pretoties šim neatlaidīgajam triumfējošam progresam. Tajā pašā laikā šī invāzija noveda pie vietējo likumu sagraušanas. Piemēram, Vācijā recepcija notika šī vārda tehniskā nozīmē un līdz ar to pārtraukumu juridiskajā attīstībā, kuras kļūdas tika izlabotas tikai pēc 400 gadiem.[65]

Romiešu tiesību renesanse Itālijā sākās 12. gs.,[66] kad Itālija bija attīstītākā valsts Eiropā ne tikai politiski, bet arī sociāli un ekonomiski. Itāļu glosatori lasīja lekcijas ne tikai Itālijas ziemeļos, bet arī Francijas dienvidos.[67] Šai renesansei sekoja romiešu tiesību recepcija citās zemēs. Ar vācu starpniecību Romas kultūra iespiedās arī senajā Livonijā, turklāt tagadējā Latvijas un Igaunijas austrumu robeža kļuva par katoļu ticības, kā arī kanonisko, lēņa un romiešu tiesību galējo robežu Eiropas ziemeļaustrumos.[68]

Vācijā svarīgākais notikums romiešu tiesību recepcijai bija Vācijas augstākās tiesas nodibināšana 1495. gadā. Šajā augstākajā tiesu instancē tika nodarbināti tiesību doktori un tie savus spriedumus balstīja uz romiešu tiesībām. 1495.gada rīkojums noteica, ka tiesa jāsprież

---

[64] Lazdiņš J., Osipova S. *Latvijas un Eiropas viduslaiku tiesību vēsturē sastopamie jēdzieni un to skaidrojumi*. Rīga: LU tipogrāfija, 1996, 14. lpp.
[65] Huebner R. *A History of Germanic Private Law*. Boston: Little, Brown, and Company, 1918. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. 16-17.
[66] Švābe A. *Jaunais civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā*. Tieslietu ministrijas vēstnesis, 01.04.1937., Nr. 2, 334. lpp.
[67] Caenegem R. C. *An Historical Introduction to Private Law.* Cambridge, New York, Melbourne: Cambridge University Press, 2003, p. 68.
[68] Švābe A. *Jaunais civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā*. Tieslietu ministrijas vēstnesis, 01.04.1937., Nr. 2, 334. lpp.

pēc kopējām impērijas tiesībām, kas nenozīmēja neko citu, kā *Corpus iuris civilis*. Tādējādi tas pēc sava ranga tika pacelts līdz obligāti saistoša likuma avotam. Teritoriālās tiesas savus spriedumus ātri pielāgoja augstākās tiesas praksei. Izņēmums bija tikai atsevišķas teritoriālās tiesas, kas nebija pakļautas spriedumu apelācijai augstākajā tiesā, piemēram, Lībeka un Hamburga, kur saglabājās ģermāņu zemes tiesības. Kopumā Romiešu tiesību recepcija Vācijā notika pārsteidzoši raiti. Tās triumfs tika nodrošināts tikai dažu dekāžu laikā.[69]

Latvijas teritorijā no 11. gs. līdz 13. gs. sākumam radās agrīnie valstiskie veidojumi, kas pēc savas struktūras vēl nebija valstis vārda īstā nozīmē. Tiem trūka attīstīta valsts aparāta, kas būtu spējis izteikt un noformēt valdošās šķiras gribu rakstītos likumos. Tāpēc atsevišķos novados sabiedrības virsslāņi (vecākie, labieši u.c.) ar savām karadraudzēm un dažādām sapulcēm uzturēja spēkā senās paražu tiesības, kas jau gadu simtiem bija iesakņojušās tautas apziņā. Latvijas seno iedzīvotāju paražu tiesības, cik zināms, nekad nav bijušas nedz sakopotas, nedz uzrakstītas.[70]

13. gs. vācu tirgotājiem un feodāļiem ar katoļu baznīcas aktīvu līdzdalību izdevās pakļaut vietējos iedzīvotājus – lībiešus, igauņus, kuršus, zemgaļus, latgaļus un sēļus. Vācu iekarotās zemes Baltijā (apmēram tagadējās Igaunijas un Latvijas teritorijas) dabūja nosaukumu *Livonia* (no *livones* – lībieši).[71]

Viens no Livonijas tiesību avotiem bija romiešu tiesību sistēma. Romiešu tiesības šai laikā sāka pārņemt un pielietot praksē Rietumeiropas valstis. Tas bija romiešu tiesību recepcijas process, kas savu augstāko pakāpi sasniedza feodālajā Vācijā. Livonija vismaz formāli bija šīs valsts viena sastāvdaļa. Tāpēc juridiski var uzskatīt, ka Livonijā bija spēkā romiešu tiesību normas, kas recipētas Vācijā. To apstiprināja arī tiesu prakse. Tā bīskapa Alberta 1211. gada privilēģijā Gotlandes tirgotājiem Rīgā ir citēta kāda vieta no *Corpus iuris civilis* (Digesta 1, 2). Uz romiešu tiesībām atsaucies arī bīskaps Nikolajs 1232. gadā Rīgas birģeru un ārzemju tirgotāju strīdus lietā. Romiešu tiesību noteikumi atrodami arī Rēveles[72] pilsētas tiesību 1282. gada redakcijā. Plašāka romiešu tiesību recepcija Livonijā sākās pēc Vācijas valsts augstākās tiesas nodibināšanas 1495. gadā. Šī tiesu instance pilnīgi tiesāja pēc romiešu tiesībām (*Corpus iuris civilis*). Šajā laikā Livonijā jau sastopami Vācijā studējuši tiesību doktori, kas mācīti romiešu tiesību garā.[73]

---

[69] Huebner R. *A History of Germanic Private Law*. Boston: Little, Brown, and Company, 1918. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. 20-21.
[70] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 23. lpp.
[71] *Ibid.*, 32.-33. lpp.
[72] Rēveles tagadējais nosaukums ir Tallina.
[73] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 87.-88. lpp.

Tā kā Livonijas feodālo valstu komplekss juridiski skaitījās Vācijas sastāvdaļa, tad arī Livonijas vācu muižniekiem bija iespēja tiesāties šai Vācijas valsts augstākajā tiesā. Turpretī Livonijas vietējiem iedzīvotājiem savu tiesību aizsardzībai šī tiesa nebija pieejama. Līdz mūsdienām ir saglabājušies vairāki dokumenti par Livonijas tiesu spriedumu pārsūdzībām Vācijas valsts augstākajā tiesā.[74] Tie ir datēti ar 1546., 1549., 1550. un 1551. gadu.[75]

Neskatoties uz minēto, līdz Livonijas savienības sabrukumam (1561. gadā) par romiešu tiesību recepciju laicīgās attiecībās var runāt tikai nosacīti. Pēc profesora Frīdriha Georga fon Bunges domām, romiešu tiesības praktiskā apritē ienāca ar ģermāņu tiesību spoguļu kompilāciju starpniecību (piemēram, Sakšu spoguļa vai Hanzas pilsētu statūtiem), kur konstatējamas atsevišķas romiešu tiesību pēdas. Citādi vietējo bruņinieku tiesību un pilsētu statūtu kompilatoriem, Bunges ieskatā, romiešu tiesības esot bijušas absolūti svešas. Profesors Arveds Švābe pirmo romiešu tiesību piemērošanas gadījumu[76] saista ar 1544. gada Limbažu mantāga[77] tiesas procesu.[78]

Izņēmums bija (romiešu) kanoniskās tiesības. Atbilstoši klauzulai – (katoļu) baznīca dzīvo pēc romiešu tiesībām – (romiešu) kanoniskās tiesībās kā baznīcas tiesības visā Baltijā vismaz formāli spēkā bija jau no 13. gs. beigām.[79]

Laicīgā dzīvē situācija strauji mainījās, sākot no 16. gs. beigām poļu kundzības laikā. Par atskaites punktu romiešu tiesību pilnīgai recepcijai poļu Livonijā kļuva 1599. gada Dāvida Hilhena izstrādātais likumprojekts „Livonijas zemes tiesības un konstitūcijas" un Kurzemes hercogistē 1617. gadā izstrādātie „Kurzemes statūti".[80]

Hilhena zemes tiesību projekts tika sastādīts ne tikai pēc vietējiem Livonijas vācu tiesību, bet arī romiešu, poļu un prūšu tiesību avotiem. Šai kodeksā sevišķi plaši tika pārņemti romiešu privāttiesiskie institūti, kas pēc formulējumiem bija ļoti līdzīgi Justiniāna institūcijām.

---

[74] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 72. lpp.
[75] Švābe A. *Vidzemes tiesību vēstures avoti 1336.-1551. g*. Rīga: Latvijas Vēstures institūta apgādiens, 1941, 277., 423., 483., 489., 494., 508. lpp.
[76] Limbažu mantāgā 1544. gadā prāvinieki pirmo reizi atsaucās uz romiešu tiesībām. Tas notika skatot cauri dažu virsbīskapijas padomes locekļu sūdzību pret Ansi Masavu, pie kam sūdzētāji atsaucās uz Justiniāna institūcijām un digestām. Lai gan apsūdzēto aizstāvēja viens no labākiem tā laika Livonijas advokātiem – Dionīsijs Šmits, alias Fabri, kas pats 1539. gadā bija publicējis šejienes pirmo civilprocesa rokas grāmatu *Formulāre procuratorum*, tomēr arī viņam līdz šim neparastā atsauce uz romiešu tiesībām šķita tik pārliecinoša, ka viņš to nepārbaudīja un nenoraidīja, jo sūdzētāju citētais *lex Aquilia* šai gadījumā nemaz nebija piemērojams. Skat. Švābe A. *Jaunais civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā*. Tieslietu ministrijas vēstnesis, 01.04.1937., Nr. 2, 335. lpp.
[77] Mantāgi bija atsevišķu Livonijas novadu vasaļu (muižnieku) sanāksmes, kas izlēma svarīgus saimnieciskus un politiskus jautājumus, kā arī sprieda tiesu (lēņu vīru tiesa). Mantāgos iztiesāja vasaļu strīdus (civillietas) un pārkāpumus (kriminālllietas). Skat. Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 71. lpp.
[78] Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 20. lpp.
[79] *Ibid*.
[80] *Ibid*.

Polijas karalis likumprojektu neapstiprināja, tādējādi par likumu formāli tas nekļuva. 1600. gadā karalis atļāva šo tiesību avotu lietot tikai pagaidām. To piemēroja praksē pavisam īsu laiku, jo sākās karš ar Zviedriju. Tomēr šī projekta juridiskās koncepcijas, it sevišķi zemnieku pakļautā stāvokļa formulējumu („atrasties otra varā"), muižnieki atzina par pareizu arī vēlākos periodos.[81]

Muižniecības uzdevumā Kārlis fon Sakens kodificēja Piltenes apgabala zemes tiesības, kuras pēc Polijas karaļa komisijas pārbaudes 1611. gada 28. oktobrī apstiprināja Polijas karalis ar nosaukumu „Piltenes apriņķa likumi un statūti". Tie bija sastādīti vācu valodā. Parasti tos sauc par Piltenes statūtiem. Šī kodeksa galvenie tiesību avoti bija Livonijas vidējās bruņinieku tiesības, Sakšu spogulis, vietējās paražu tiesības un veseli tiesību institūti no romiešu tiesībām un kanoniskajām tiesībām.[82]

Polijas karaļa komisija 1617. gadā izstrādāja Kurzemes likumu grāmatu ar nosaukumu „Kurzemes un Zemgales muižniecības tiesības un likumi jeb Kurzemes statūti". Kurzemes statūti bija sarakstīti latīņu valodā un ietvēra 228 pantus. Tajā pašā gadā tie tika pārtulkoti vācu valodā. Vairāk nekā puse no Kurzemes statūtu normām bija romiešu tiesības.[83]

Ar „Piltenes statūtu" un „Kurzemes statūtu" stāšanos spēkā notika valstiski legalizēta romiešu tiesību recepcija. Tās vairs nebija vulgarizētās romiešu tiesības, kas atrodamas arī viduslaiku ģermāņu tiesību avotos. Statūti saturēja jaunlaiku paša sākuma prasībām atbilstošas tiesības.[84]

Zviedru un krievu pārvaldes laikā romiešu tiesību recepcija turpinājās. Tā, piemēram, zviedru Livonijā/Vidzemē 1673. gadā tika izstrādāts uz romiešu tiesībām balstīts Rīgas pilsētas tiesību projekts, bet krievu Livonijā/Vidzemē no 1737. līdz 1740. gadam izstrādāts tā saucamais Budberga–Šrādera likumprojekts „Livonijas hercogvalsts bruņinieku un zemes tiesības" u.c. Tāpēc Bunge, izstrādājot Vietējo civillikumu kopojumu, bieži varēja atsaukties nevis tieši uz romiešu tiesībām, bet vēsturiski spēkā bijušiem vai esošiem normatīviem aktiem.[85]

Romiešu tiesību recepcija bija laika gara prasība. Šo procesu ievērojami atviegloja Baltijas valdnieku atteikšanās no savām senjora civiltiesiskām zemes virsīpašuma tiesībām 16.–18. gadsimtā. Tas iezīmēja pakāpenisku atteikšanos no lēņu tiesību dalītā īpašuma konstrukcijas (jeb virsīpašuma – apakšīpašuma tiesības), kas izpaudās kā muižu allodifikācija.[86] Muižu

---

[81] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 114.-116. lpp.
[82] *Ibid.*, 142. lpp.
[83] *Ibid.*, 143. lpp.
[84] Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 23. lpp.
[85] *Ibid.*, 20. lpp.
[86] Allodifikācija – lēņa jeb lietotāja īpašuma pārvēršana pilnīgā dzimtsīpašumā. Kurzemē lēņus allodificēja 1776. g. un Vidzemē 1783. g. un līdz ar to atcēla lēņu tiesības. Skat. Švābe A., Būmanis A., Dišlers K. (galv. red.).

allodifikācija atviegloja īpašumu civiltiesisko apriti, pāreju uz tirgus ekonomiku – kapitālismu. Kapitālisma tirgus ekonomika bez brīvas kapitāla un darbaspēka aprites pieprasīja arī jaunas, no feodālās sabiedrības atšķirīgas civiltiesības. Par jaunlaiku prasības apmierinošu vispiemērotāko avotu kļuva romiešu civiltiesības, lielākoties gan ne to antīko laiku izpratnē, bet tā dēvēto pandektu tiesību skaidrojumā.[87] Tieši romiešu tiesības pandektu tiesību skaidrojumā ir galvenais Vietējo civillikumu kopojuma avots un līdz ar to arī Civillikuma avots.

1.3. Vietējo civillikumu kopojuma izstrādāšana

Nolūkā paturēt likumdošanu savā tiešā uzraudzībā Krievijas imperators Nikolajs I 1826. gadā dibināja īpašu Kodifikācijas daļu, ko nosauca par ķeizara kancelejas otro nodaļu, uzdodot tās vadību grāfam Mihailam Speranskim. Būdams pārliecināts, ka jauni likumi nav vajadzīgi, bet režīma stiprināšanai ir svarīgi sakārot vecos, imperators pavēlēja Speranskim sastādīt pilnīgu Krievijas likumu krājumu, sākot ar 1649. gadu. Tā rezultātā 1832. gadā tika publicēts 15 sējumu (ar 42 000 pantiem) Likumu kopojums.[88]

Līdztekus šim procesam atsevišķi norisinājās Baltijas tiesību avotu kodificēšana. Kad 1826. gadā kronēja Nikolaju I, Baltijas bruņniecība lūdza apstiprināt tās privilēģijas, ko imperators arī darīja. 1829. gadā Speranskim tika nodoti savāktie Baltijas tiesību avoti (kopā tādu bija ap 7000, sakopoti 50 sējumos) ar uzdevumu sastādīt Baltijas provinču likumu kopojumu. Par viņa palīgu iecēla Vidzemes landrātu[89] un galma tiesas viceprezidentu Reinholdu fon Samsonu–Himmelšernu, kas sava projekta pirmo variantu pabeidza jau 1931. gadā. Tērbatas universitātes profesora Frīdriha Georga fon Bunges bargā kritika par Samsona projekta trešo daļu – civiltiesībām – panāca to, ka šī kodeksa sastādīšanu 1855. gadā uzdeva pašam Bungem.[90]

1862. gada maijā Bunge pabeidza projekta teksta vācu valodā sagatavošanu. Tālāk projekta teksts tika nodots sākotnējai izvērtēšanai Baltijas guberņu prokuroriem, augstākajām tiesu iestādēm, muižniecības pārstāvjiem, Rīgas un Rēveles pilsētu maģistrātiem, Tērbatas universitātes Juridiskās fakultātes locekļiem, Rīgas advokātu kopsapulcei, kā arī zināmākajiem

---

Latviešu konversācijas vārdnīca. Pirmais sējums. Rīga: A. Gulbja apgādībā, 1927-1928. Faksimilizdevums, Rīga: GRAFĪTS, OREOLS, BaltPRESS, 1992, 297. sleja; Alberings A. (red.). *Latvijas agrārā reforma.* Rīga: Zemkobības ministrija, 1930, 173. lpp.

[87] Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 20. lpp.

[88] Švābe A. Latvijas vēsture 1800-1914. I daļa. Rīga: Avots, 1991, 16.-17. lpp.

[89] Landrāts – landrātu kolēģijas loceklis Vidzemē. Landrātu kolēģija – Vidzemes muižnieku vēlēts pašvaldības orgāns. Skat. Švābe A, Būmanis A., Dišlers K. (galv. red.). *Latviešu konversācijas vārdnīca. Desmitais sējums*. Rīga: A. Gulbja apgādībā, 1933-1934. Faksimilizdevums, Rīga: Antēra, 2001, 19956.-19957. sleja.

[90] Švābe A. Latvijas vēsture 1800-1914. I daļa. Rīga: Avots, 1991, 19. lpp.

šo guberņu juristiem – praktiķiem. Viņu ieteikumi tika ņemti vērā un noderēja pēdējai kopojuma revīzijai. Paralēli šim darbam tika tulkots kopojuma vācu valodas teksts uz krievu valodu.[91]

1864. gada 12. novembrī Krievijas imperators Aleksandrs II apstiprināja Frīdriha Georga fon Bunges sastādīto Baltijas provinču tiesību kodifikācijas trešo daļu – Livonijas, Igaunijas un Kurzemes privāttiesības (vācu valodā – *Liv-Est-und Curlaendisches Privatrecht,* krievu valodā – *Сводъ гражданскихъ узаконеній губерній Остзейскихъ*).[92] Atbilstoši imperatora rīkojumam Baltijas likumu kopojuma trešā daļa jeb Vietējo civillikumu kopojums[93] stājās spēkā 1865. gada 1. jūlijā.[94]

Bunges izstrādātais Vietējo civillikumu kopojums tika pieņemts kā Krievijas impērijas „Baltijas guberņu provinču tiesību" III daļa. Pirmās divas daļas, ko izstrādāja Vidzemes landrāts un galma tiesas viceprezidents Reinholds fon Samsons–Himmelšerns, – 1730 panti par Igaunijas, Vidzemes un Kurzemes pārvaldes organizāciju un 1502 panti par muižnieku, namnieku un garīdznieku kārtas privilēģijām – tika pieņemtas jau 1845. gadā. Savukārt Samsona–Himmelšerna izstrādātā „Baltijas guberņu provinču tiesību" IV un V daļa (par tiesām un tiesāšanās kārtību) spēkā tā arī nestājās – to vietā rusifikācijas un centralizācijas procesu ietvaros 1889. gadā Baltijas guberņās tika ieviesta ar pārējām impērijas daļām vienota tiesu iekārta un procesa likumi. Ar to iezīmējās būtisks pagrieziens Krievijas impērijas Baltijas provinču vēsturē, jo kopš to iekarošanas un pievienošanas Krievijai 18. gadsimtā (Igaunija un Vidzeme – 1710. gadā, Kurzeme – 1795. gadā) līdz pat 19. gadsimta beigām, balstoties uz savulaik noslēgtajām kapitulācijām un tajās apsolītajām privilēģijām, kā arī pateicoties nerimstošiem Baltijas muižniecības pūliņiem, aizstāvot savas intereses Krievijas cara galmā, šīs teritorijas bija spējušas saglabāt ievērojamu autonomiju Krievijas impērijā, kas izpaudās gan to administratīvajā pašpārvaldē un tiesu sistēmā, gan likumos u.c. jomās.[95]

Bunges kodificētie Baltijas civillikumi to pieņemšanas brīdī attiecās tikai uz noteiktām Krievijas impērijas Baltijas provinču iedzīvotāju kārtām – bruņniecību, pilsētniekiem un garīdzniecību (tāpēc arī likumsakarīgi, ka tie tika publicēti tikai krievu un vācu valodā). Brīdī,

---

[91] Пахман С. В. *Исторія кодификаціи гражданскаго права въ двухъ томахъ*. Томъ II. С.-Петербургъ, 1876, 343. стр.
[92] Gailīte D. *Frīdrihs Georgs fon Bunge*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 10. lpp.
[93] Vietējo likumu kopojuma III daļa dažādos avotos latviešu valodā tiek apzīmēta dažādi - Civīllikumi, Latvijas (Baltijas) privātlikums, Baltijas Civillikums, Vietējo civillikumu kopojums (skat. Rozenfelds J. *Maldības tiesiskā regulējuma īpatnības Vietējo Civillikumu kopojumā*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 29. lpp.; Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 18. lpp.). Tā kā tiesību literatūrā biežāk ir izmantots apzīmējums „Vietējo civillikumu kopojums", tad arī promocijas darbā autors izmanto tieši šo Vietējo likumu kopojuma III daļas apzīmējumu.
[94] Пахман С. В. *Исторія кодификаціи гражданскаго права въ двухъ томахъ*. Томъ II. С.-Петербургъ, 1876, 346. стр.
[95] Gailīte D. *Frīdrihs Georgs fon Bunge*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 10. lpp.

kad Baltijas civillikumi stājās spēkā, tie kopumā tādējādi skāra tikai aptuveni 200 000 Baltijas guberņu iedzīvotājus. Savukārt lielākās iedzīvotāju daļas – zemnieku kārtas jeb šīs teritorijas „iedzimto", t.i., latviešu un igauņu, – civiltiesiskās attiecības arī turpmāk tika regulētas ar „civiltiesību druskām", kas bija atrodamas 1816.–1819. gada brīvlaišanas likumos. Tikai 1885. gadā latviešiem radās iespēja iepazīties ar Bunges veikumu dzimtajā valodā: gandrīz 1000 lappušu apjomā Liepājā tika izdota Māteru Jura sastādītā „Vidzemes un Kurzemes privāttiesību likumu grāmata".[96]

Baltijas zemnieku brīvlaišanas likumu un Vietējo civillikumu kopojuma savstarpējās attiecības Vietējo civillikumu kopojuma XII paragrāfs formulēja šādi: „Zemnieku un citu zemnieku tiesām padoto personu civilās attiecības un zemnieku zemes gabali ir padoti zemnieku likumiem un palīga tiesību veidā piemērojami vietējām zemes tiesībām [respektīvi: Vietējo civillikumu kopojumā iekļautām attiecīgās guberņas tiesībām]". No tā var secināt, ka Vietējo civillikumu kopojums un Baltijas zemnieku brīvlaišanas likumi kopīgi veidoja vienotu Baltijas civiltiesību sistēmu, kas pieder romiešu–ģermāņu tiesību ģimenei.[97]

Vietējo civillikumu kopojuma nozīmīgākais avots bija romiešu tiesības un pandektu tiesības.[98] Bunges izstrādātais Vietējo civillikumu kopojums sastāvēja no 4600 pantiem, no kuriem 2882 panti saturēja romiešu tiesību normas.[99]

Vietējo civillikumu kopojums tika izstrādāts atbilstoši prof. Frīdriha Kārļa fon Savinjī tiesību zinātnē ieviestai klauzulai – „atpakaļ pie avotiem". Klauzula mūsdienās kalpo par vienu no juridiskās metodes pamatu pamatiem. Vēsturiskā tiesību skola savu misiju tātad saskatīja avotu studijās, pētot principu, likumu, institūtu vai tikai normu tās ģenēzē un evolūcijā ar mērķi noteikt attiecīgā avota atbilstību tautas garam. Tikai tautas garam atbilstoši avoti varēja kļūt par normatīvām tiesībām. Līdzīgi strādāja arī Bunge. Par to liecina pie Vietējo civillikumu kopojuma paragrāfiem minētās avotu atsauces. Daudzas no tām sākas ar romiešu tiesībām un noslēdzas ar norādi uz jaunlaiku tiesību avotu vai paražu.[100]

Krievijas impērija sabruka Pirmā pasaules kara izskaņā (1917. g.). Bijušās impērijas t.s. nacionālās nomalēs izveidojās jaunas valstis. To vidū arī Latvija. Latvijas Republikas Tautas padomes 1919. gada 5. decembra likums „Par agrāko Krievijas likumu spēkā atstāšanu Latvijā" noteica, ka Latvijā paliek spēkā bijušās Krievijas tiesības, kas nav atceltas vai nerunā pretī

---

[96] Gailīte D. *Frīdrihs Georgs fon Bunge*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 10. lpp.
[97] Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 23. lpp.
[98] *Ibid.*, 20. lpp.
[99] Sal.: Švābe A. *Jaunais Civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā. Prezidenta Ulmaņa Civīllikums*. Rakstu krājums. Rīga: Pagalms, 1938, 109. lpp.; Kalniņš V. *Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos*. Novilkums. Jurists, 1939., Nr. 7/8(101/102), Rīga: b.i., 1940, 18. lpp.
[100] Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 23.-24. lpp.

Tautas padomes politiskajai platformai, respektīvi, Latvijas valsts idejai. Vietējo civillikumu kopojums nekādi neapdraudēja neatkarīgas Latvijas valsts pastāvēšanu un palika spēkā līdz jaunā Latvijas Civillikuma pieņemšanai Latvijas bijušo Baltijas guberņu teritorijās (izņēmums bija Latgale, kur spēkā bija Krievijas Civillikums).[101] Civillikums tika pieņemts 1937. gada 28. janvārī un stājās spēkā 1938. gada 1. janvārī. Tas nozīmē, ka gandrīz 20 gadus pēc Latvijas neatkarības proklamēšanas spēkā bija Vietējo civillikumu kopojums.

1.4. Hipotēka Vietējo civillikumu kopojumā

15. gs. sākumā zemes tiesībās sāka parādīties ķīlas bez valdījuma nodošanas. Pilsētās vēl ātrāk, jau 13. gs. beigās parādījās hipotēkas. Ar to tika pieņemts ģermāņu tiesību princips par publisku hipotēkas nodibināšanas nepieciešamību. Pamazām šis princips tika ieviests arī zemes tiesībās. Vienlaicīgi ar ģermāņu publiskās hipotēkas institūtu uz nekustamo īpašumu (bez valdījuma nodošanas) pastāvēja arī otrs ķīlas veids uz nekustamo īpašumu – *Faustpfand* (tulkojumā no vācu valodas – ķīla), kas tika īstenota rokas ķīlas veidā.[102]

Romiešu tiesību recepcija Vietējo civillikumu kopojumā aizkavēja ķīlas tiesību attīstību. Vietējo civillikumu kopojumā sākotnēji bija iekļautas ģenerālās hipotēkas, nenorādot konkrētu ķīlas priekšmetu, hipotēkas uz kustamo mantu, kā arī klusās[103] (likumiskās) hipotēkas.[104]

Klusās (likumiskās) hipotēkas bija paredzētas bez īpašuma īpašnieka piekrišanas. Tās pastāvēja pašas par sevi uz likuma pamata. Šīs hipotēkas nodrošināja nodokļu samaksu, valsts uzlikto sodu samaksu, aizbilstamo un uzturamo personu prasījumus pret aizbildņiem un uztura devējiem, bērnu prasījumus pret vecākiem par bērnu atsevišķo mantu u.c. (Vietējo civillikumu kopojuma 1394.–1402. pants).[105]

---

[101] Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847), 23.-24. lpp.

[102] Краснокутский В. А. *Мѣстное гражданское право губерній прибалтійскихъ и привислянскихъ. Пособіе къ лекціямъ*. Москва: Типографія Императорскаго Московскаго Университета, 1910, 123. стр.

[103] Vietējo civillikumu kopojuma tekstā tika lietots apzīmējums „безмолвная ипотека", kas tulkojumā no krievu valodas nozīmē klusā hipotēka. Literatūrā to apzīmēja arī kā likumisko hipotēku vai klusu ciešot uzņemtu hipotēku. Skat. Краснокутский В. А. *Мѣстное гражданское право губерній прибалтійскихъ и привислянскихъ. Пособіе къ лекціямъ*. Москва: Типографія Императорскаго Московскаго Университета, 1910, 123. стр.; Konrādi F., Walter A. *Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības*. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935, 329. lpp.; Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 107. lpp.

[104] Краснокутский В. А. *Мѣстное гражданское право губерній прибалтійскихъ и привислянскихъ. Пособіе къ лекціямъ*. Москва: Типографія Императорскаго Московскаго Университета, 1910, 123. стр.

[105] Сводъ мѣстныхъ узаконеній губерній Остзейскихъ. Часть Третія. Законы гражданскіе. Санктпетербургъ: тип. Втораго Отдѣленія Собственной Е. И. В. Канцеляріи, 1864, стр. 217-218.

Sākotnēji Vietējo civillikumu kopojuma 1395. pants paredzēja ne tikai publiskās hipotēkas, ko nostiprināja hipotēku grāmatās, bet arī privātās hipotēkas, ko varēja nodibināt mājas kārtībā.[106]

1889. gadā Baltijas guberņās tika veikta tiesu reforma, kuras ietvaros tika saskaņotas vietējās materiālo tiesību normas, tas ir, Vietējo civillikumu kopojums, ar Krievijas Impērijas 1864. gada Tiesu nolikumu, tas ir, procesuālo tiesību pamatprincipiem. Piedziņas vēršana uz nekustamu mantu tika saskaņota ar vietējo hipotēku sistēmu, to pārveidojot un hipotēkas jēdzienu attiecinot tikai uz nekustamu mantu, likvidējot kustamas mantas hipotēkas, ģenerālās hipotēkas (uz visu mantu), likumīgās (klusās) hipotēkas.[107]

Vietējā zemes kredīta nodrošināšanai tika pārveidota zemesgrāmatu un zemes reģistru vešanas kārtība, kāda tā bija nodibināta ar dažādām instrukcijām, reglamentiem, nolikumiem un pat parašām, atšķirīgām ne tikai katrā no trim guberņām, bet pat katrā zemesgrāmatu iecirknī. Zemesgrāmatu reģistriem trūka publiskās ticamības. Tiem piemita tikai rādītāja raksturs, ērtai izziņu iegūšanai. Ticamību piešķīra tikai tiem oriģināldokumentiem, kas atradās pašās zemesgrāmatās. Šīs nepilnīgās kārtības pārgrozīšanai tika izstrādāti sevišķi noteikumi par zemesgrāmatu nodaļu organizāciju un zemesgrāmatu lietu vešanas kārtību. Tajā pat laikā šos noteikumus saskaņoja ar materiālām tiesībām un Notariāta nolikumu. Šis darbs deva Baltijas guberņām un vēlāk arī Latvijai tādu stingri formāli izstrādātu publiskās hipotēkas sistēmu, kas spēja sacensties ar Rietumeiropas sistēmām.[108]

Citas Vietējo civillikumu kopojuma normas par hipotēkām tiešā veidā vai ar grozījumiem ir pārņemtas Civillikumā, un to saturs ir apskatīts nākamajā promocijas darba daļā.

1.5. Ķīlu sistēma un hipotēkas vieta tajā

Hipotēka ir viens no ķīlas tiesību veidiem – ķīla uz nekustamo īpašumu, tādēļ uz to attiecas ne tikai hipotēkas speciālās tiesību normas un speciālie principi, bet arī tie tiesību normas un principi, kas kopīgi visām ķīlu tiesībām.

Civillikuma 1278. pants nosaka, ka ķīlas tiesība ir tāda tiesība uz svešu lietu, uz kuras pamata šī lieta nodrošina kreditoram viņa prasījumu tādā kārtā, ka viņš var no tās dabūt šā prasījuma samaksu. No šīs definīcijas ir skaidrs, ka **ķīlas tiesības mērķis ir prasījuma nodrošināšana tādā veidā, lai kreditors no ķīlas var dabūt prasījuma samaksu**. Ar to tiek radīts reāls nodrošinājums pretēji personīgiem nodrošinājumiem.[109]

---

[106] Сводъ мѣстныхъ узаконеній губерній Остзейскихъ. Часть Третія. Законы гражданскіе. Санктпетербургъ: тип. Втораго Отдѣленія Собственной Е. И. В. Канцеляріи, 1864, стр. 217.
[107] Bukovskis V. *Civīlprocesa mācības grāmata*. Rīga: Autora izdevums, 1933, 107. lpp
[108] *Ibid.*, 107.- 108. lpp.
[109] Čakste K. *Civiltiesības. Lekcijas. Raksti*. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 123. lpp.

Ķīlas tiesībai ir nodrošinājuma juridiskā daba un blakus tiesības vai akcesors raksturs, kas nozīmē to, ka ķīlas tiesības tiesiskais liktenis ir cieši saistīts ar saistību tiesībām. No tā izriet ķīlas tiesības būtiskie elementi:

a) nodrošinājuma objekts – parasti parādnieka lieta,

b) prasījums vai parāds kā saistību tiesību elements.[110]

Latvijas tiesībās pastāv seši ķīlu veidi – hipotēka, komercķīla, rokas ķīla, lietošanas ķīla, kuģu hipotēka un finanšu ķīla. Visiem ķīlu veidiem ir vienādi vispārīgie noteikumi un principi, bet katram atsevišķi speciālie noteikumi un principi. Viens no vispārējiem un vienlaicīgi arī speciālajiem principiem attiecībā uz katru atsevišķu ķīlas veidu – mantu, ko var ieķīlāt tikai pēc konkrētā ķīlas veida noteikumiem, nevar ieķīlāt pēc citu ķīlu noteikumiem. Izņēmums ir: 1) rokas ķīlas priekšmets (kustama manta), kas juridiskas personas īpašnieka gadījumā var būt gan komercķīlas, gan rokas ķīlas, gan arī lietošanas ķīlas priekšmets; 2) lietošanas ķīlas priekšmets – kustama manta (var būt arī rokas ķīlas priekšmets un komercķīlas priekšmets juridiskas personas īpašnieka gadījumā) un nekustama manta (nekustamais īpašums), kas var būt arī hipotēkas priekšmets.

Hipotēka ir nekustamā īpašuma ķīla, kas nostiprināta zemesgrāmatā un kuras gadījumā nekustamais īpašums paliek ieķīlātāja valdījumā.

Saskaņā ar Komercķīlas likuma[111] 2. panta pirmo daļu komercķīla ir ķīlas tiesība, kas Komercķīlas likumā noteiktajā kārtībā reģistrēta komercķīlu reģistrā. Atbilstoši komercķīlas likuma 3. pantam par komercķīlas priekšmetu var būt komersantam vai citai juridiskajai personai piederoša: 1) kustama ķermeniska vai bezķermeniska lieta (tajā skaitā prasījuma tiesības); 2) kustamo ķermenisko vai bezķermenisko lietu kopība; 3) visa manta. Savukārt reģistrācijai pakļautas lietas,[112] kā arī uzņēmums kā lietu kopība, pajas, akcijas un obligācijas var būt par komercķīlas priekšmetu neatkarīgi no tā, kam šīs lietas pieder (tajā skaitā var piederēt arī fiziskām personām).

Saskaņā ar Civillikuma 1340. pantu rokas ķīlu nodibina ar to, ka parādnieks nodod ķīlas ņēmēja valdījumā kustamu lietu ar nodomu, lai tā būtu par nodrošinājumu viņa prasījumam, ja šis nodoms turklāt noteikti izsacīts, vai arī klusējot skaidri izpaudies. Rokas ķīlas valdījuma

---

[110] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības*. Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 75.-76. lpp.

[111] Komercķīlas likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 337/338 (1398/1399), 11.11.1998.

[112] Saskaņā ar Komercķīlas likuma 1. panta 3. punktu reģistrācijai pakļautas lietas ir LR reģistrēti sauszemes transportlīdzekļi, mazizmēra kuģošanas līdzekļi (airu laiva, motorlaiva, kuteris un ūdens motocikls), lidaparāti, pamatkapitāla daļas un valsts vienotajā dzīvnieku un ganāmpulku reģistrā reģistrējamie dzīvnieki un ganāmpulki, kā arī nacionālās procedūras kārtībā reģistrētas preču zīmes, dizainparaugi, pusvadītāju izstrādājumu topogrāfijas, piešķirtie Latvijas patenti un Eiropas patenti, kuros Latvija ir norādītā valsts un attiecībā uz kuriem Patentu valdes oficiālajā izdevumā ir publicēts tulkojums.

nodošana ķīlas ņēmējam notiek pēc vispārējiem kustamu lietu valdījuma iegūšanas noteikumiem.

Atbilstoši Civillikuma 1279. panta 1. piezīmei ķīlas tiesību uz reģistrētiem jūras tirdzniecības kuģiem nodibina bez kuģa nodošanas ķīlas ņēmēju valdījumā. Šādu ieķīlājumu sauc par kuģu hipotēku. Jūras kodeksa[113] 30. panta pirmā daļa nosaka, ka, ja īpašuma tiesības uz kuģi vai tā daļu reģistrētas Kuģu reģistrā, šo kuģi vai tā daļu drīkst izmantot kā prasījuma nodrošinājumu, par to noformējot kuģa obligāciju. Kuģa vai tā daļas obligācija kļūst par kuģa hipotēku un stājas spēkā ar brīdi, kad tā reģistrēta Kuģu reģistra apgrūtinājumu reģistrācijas grāmatā. Kuģa obligācijā iekļauj ziņas par kuģa kreditoru un nodrošinātā prasījuma apmēru.

No Finanšu nodrošinājuma likuma[114] 1. pantā ietvertajām definīcijām izriet, ka finanšu ķīla ir finanšu nodrošinājums (finanšu līdzekļi, finanšu instrumenti vai kredītprasības), kas nodibināts, pamatojoties uz finanšu ķīlas līgumu. Savukārt finanšu ķīlas līgums ir līgums vai cits darījuma akts, ar kuru nodrošinājuma devējs ieķīlā nodrošinājuma ņēmējam finanšu nodrošinājumu (finanšu ķīla), saglabājot īpašuma tiesības vai prasījuma tiesības uz finanšu nodrošinājumu.

Atbilstoši Finanšu nodrošinājuma likuma 3. pantam ir noteikts ierobežots subjektu loks, kas var pieņemt finanšu ķīlu – Latvijas Republika un tās atvasināta publiska persona, tiešā un pastarpinātā valsts pārvaldes iestāde, pašvaldības iestāde, Latvijas Banka, citu dalībvalstu centrālās bankas, Eiropas Centrālā banka, Starptautisko norēķinu banka, Starptautiskais Valūtas fonds, Eiropas Investīciju banka, atsevišķas daudzpusējās attīstības bankas, kredītiestādes, ieguldījumu brokeru sabiedrības, apdrošināšanas sabiedrības, ieguldījumu fondi vai tiem pielīdzināmi kolektīvo ieguldījumu uzņēmumi, ieguldījumu pārvaldes sabiedrības, Latvijas Centrālais depozitārijs u.c. Finanšu ķīlas devējs var būt fiziskā, juridiskā vai cita persona vai šo personu apvienība.

Bez minētajiem ķīlu veidiem, Civillikumā atsevišķi ir izdalīta lietošanas ķīla. Saskaņā ar Civillikuma 1279. panta otro daļu, ja kustama vai nekustama augļu nesēja lieta ieķīlāta tā, ka kreditors to valda un ievāc no tās augļus, tad šādu ķīlu sauc par lietošanas ķīlu. Lietošanas ķīla kā atsevišķs ķīlas veids Vietējo civillikumu kopojumā nebija norādīta. Šāds apzīmējums tika ieviests, izstrādājot Civillikumu. Tomēr faktiski lietošanas ķīlu pazina arī Vietējo civillikumu kopojums (1493.–1500. pants).[115] Vietējo civillikumu kopojumā šo ķīlu apzīmēja: „Ar valdīšanu saistītas ķīlu tiesības uz augļus nesošu lietu”.[116]

---

[113] Jūras kodekss: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 91 (2856), 18.06.2003.
[114] Finanšu nodrošinājuma likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 74 (3232), 11.05.2005.
[115] Vītiņš V. Lietu tiesības jaunā Civillikumā. *Kurzemes Vārds*, 28.08.1937., 2.
[116] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 177. lpp.

Gan no Civillikuma, gan no tiesu prakses izriet, ka hipotēka un nekustamā īpašuma lietošanas ķīla ir divi dažādi ķīlas veidi. Ja nekustamā īpašuma lietošanas ķīla ir tāda ķīlas tiesība uz nekustamu īpašumu, kas nodota ķīlas kreditora valdījumā ar tiesību un pienākumu ievākt no tās augļus, tad hipotēka ir ķīlas tiesība, kuras raksturojošā pazīme ir tā, ka ieķīlāto lietu joprojām valda ieķīlātājs (Civillikuma 1279. panta pirmajā daļā noteikts, ka nekustamas lietas ieķīlājumu, nenododot valdījumu, sauc par hipotēku).[117] Lietošanas ķīlu uz nekustamo īpašumu var ierakstīt zemesgrāmatā tāpat kā hipotēku.

Hipotēka ir visbiežāk izmantotais ķīlu veids. Tas saistīts ar hipotēkas izmantošanu kā vienu no drošākajiem ķīlas veidiem banku kredītu darījumos. Kopš 1993. gada sākuma līdz 2017. gada 16. janvārim zemesgrāmatās ir iesniegti 630 899 nostiprinājumu lūgumi hipotēku nodibināšanai.[118] Savukārt otrs plašāk izmantotais ķīlu veids ir komercķīlas – kopš 1998. gada ir reģistrētas 177 175 komercķīlas.[119] Salīdzinot kopš 1998. gada ir iesniegti 624 769 nostiprinājuma lūgumi hipotēku nostiprināšanai,[120] tas ir, 3,5 reizes vairāk, nekā ir nodibinātas komercķīlas. Tas ir izskaidrojams ar to, ka Latvijā banku nozarē ir plaši attīstīts fizisko personu kreditēšanas tirgus. Skaitliski (noslēgto līgumu ziņā) tas ir lielāks nekā juridisko personu kreditēšanas tirgus. Komercķīlas pārsvarā tiek izmantotas komerctiesiskajā apgrozībā, kur fizisko personu darījumu ir salīdzinoši maz. Savukārt hipotēkas tiek izmantotas gan kreditēšanas darījumos ar fiziskām personām, gan ar juridiskām personām.

1.6. Hipotēkas principi

Hipotēkai kā vienam no ķīlas tiesību veidiem ir gan savi tiesību principi, gan kopējie ķīlas tiesību principi, kas nosaka hipotēkas kā ķīlas saturu un realizēšanas kārtību.

A. Ķīlas akcesoritātes princips. Katrā ķīlas tiesībā ir nepieciešams prasījums, par ko ķīla atbild (Civillikuma 1280. pants), bet prasījuma un ķīlas tiesības spēks ir savstarpēji saistīts: ķīlas tiesība, kā blakus tiesība sava spēka ziņā, ir atkarīga no prasījuma spēka. Ja prasījums ir aprobežots, tad arī ķīlas tiesības prasība var būt tikai aprobežota. Ja prasījums pēc likuma nevar pastāvēt, tad arī tā nodrošināšanai nodibinātā ķīlas tiesība nav spēkā, un ķīlas devējs, ja viņš ķīlu jau būtu nodevis kreditoram, var to prasīt atpakaļ. Ķīlas tiesība nevar pārsniegt to

[117] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012. gada 21. augusta lēmums lietā Nr. PAC-1934. Iegūts no: www.zemesgramata.lv/likumi/lemumi/pac_1934.doc [sk. 21.03.2016.]
[118] Statistika par darījumiem zemesgrāmatu nodaļās. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata. Iegūts no: https://www.zemesgramata.lv/lv/Home/Statistics [sk. 16.01.2017.].
[119] Komercķīlu reģistrācijas dinamika. Lursoft statistika. Iegūts no: https://www.lursoft.lv/lursoft_statistika/?&id=63 [sk. 16.01.2017.].
[120] Statistika par darījumiem zemesgrāmatu nodaļās. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata. Iegūts no: https://www.zemesgramata.lv/lv/Home/Statistics [sk. 16.01.2017.].

prasījumu, par kuru tā atbild. Pilnīgi nolīdzinot prasījumu, izbeidzas arī ķīlas tiesība (skat. Civillikuma 1283., 1284. un 1285. pantu).[121]

Ķīlu tiesības atšķiras no citām lietu tiesībām ar to, ka tām ir tikai akcesorisks (blakus) raksturs, tas ir, ka tās patstāvīgi nevar eksistēt. Neatkarīgi no prasības tās nav iedomājamas, jo to uzdevums ir nodrošināt prasību un tamdēļ ķīlu tiesības pastāv tik tālu, cik tālu pastāv pati prasība, – ja prasība izbeidzas – izbeidzas arī ķīlas tiesība.[122]

B. Ķīlas nedalāmības princips. Būtisks ķīlas tiesības princips ir ķīlas tiesības nedalāmības princips: ķīlas tiesība paliek spēkā tik ilgi, kamēr pilnīgi apmierināts kreditors, kuram tādēļ ķīla atbild pēc daļas samaksas arī vēl par nesamaksāto parāda daļu. Ja prasījums nodrošināts ar ķīlas tiesību uz vairākām lietām un nodrošināts tikai pa daļai, tad kreditors patur ķīlas tiesību uz visām ieķīlātām lietām, tāpēc, ka katra no tām visā sastāvā atbild par viņa prasījumu (Civillikuma 1286., 1287. pants).[123]

Ķīlas tiesība aptver visu nekustamo īpašumu, kas apgrūtināts ar ķīlu. Tāpēc ķīlas tiesība paliek spēkā attiecībā uz visniecīgāko vēl neapmierinātā prasījuma daļu. Ķīlas tiesības nedalāmības princips aizgūts no romiešu tiesībām. Ķīlas ņēmējam nav pienākuma atdot ķīlu atpakaļ, iekams viņš nav pilnīgi apmierināts visos prasījumos, kuri ar to nodrošināti.[124]

C. Ķīlas absolūtuma princips. Izejot no romiešu ķīlas tiesību konstrukcijas, ķīlas tiesība attiecībā uz ieķīlāto objektu ir *ius in re aliena* (tulkojumā no latīņu valodas – lietu tiesības uz svešu lietu). Tas nozīmē, ka kreditoram pieder lietu tiesība realizēt savu prasījumu ar ieķīlātā priekšmeta pārdošanu. Ķīlas tiesību kreditoram ir tiesiska iespēja realizēt nodrošinājumu, neraugoties uz to, kādās rokās atrodas nodrošinājuma priekšmets. Šī kreditora tiesiskā iespēja ir absolūta. Sakarā ar to ķīlas tiesībām uz nekustamo īpašumu jābūt reģistrētām publiskās zemesgrāmatās.[125]

Pēc hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā kreditora ķīlas tiesība kā lietu tiesība kļūst absolūta un tā ir saistoša jebkurai trešajai personai, kas pretendē uz jebkāda veida tiesībām attiecībā uz ieķīlāto nekustamo īpašumu. Turklāt lietu tiesības izlietošana un aizsardzība nav atkarīga no citas personas[126] – kreditors to var izlietot neatkarīgi no citu personu (tajā skaitā nekustamā īpašuma īpašnieka) gribas. Pretējs princips piemīt saistību tiesībām, kam ir relatīvs

---

[121] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības.* Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 76. lpp.
[122] Lēbers A. *Civiltiesības un civilprocess: kara juridiskos kursos lasīto lekciju konspekts*. Rīga: 1921, 56. lpp.
[123] Sinaiskis *V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības*. Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 77. lpp.
[124] Rozenfelds J. *Lietu tiesības.* 4. labotais, papildinātais izdevumus. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 173. lpp.
[125] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības.* Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 76. lpp.
[126] Vīnzarājs N. Lietu tiesība. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis*, 1938, 2, 433. lpp.

raksturs. Saistības ir saistošas tikai līdzējiem, kas savā starpā saistījušies ar darījumu. Trešajām personām no līdzēju saistībām neizriet nekādas tiesības un pienākumi.

D. Saistības patstāvība. Saistība starp pusēm vienmēr ir patstāvīga – tās spēku neietekmē nodrošinājumu esamība vai neesamība. Nodrošinājumi neatkarīgi no to veida (reāli (lietiski) – ķīlas, t.sk. hipotēkas; relatīvi (personiski) – galvojums, rokas nauda, līgumsods) vienmēr ir blakus tiesības, tas ir, akcesoriskas tiesības. Ja tiek izpildīta saistība, tad beidz pastāvēt arī nodrošinājumi.

Rodas jautājums: vai kreditors var prasīt parāda daļu, kas nesedzas ar ķīlas priekšmetu pārdodot ieņemto summu? Atbilde ir pozitīva, jo pastāv princips, ka saistību tiesības prasījums paliek spēkā, ciktāl tas nav realizēts ar ķīlu kā nodrošinājumu.[127] Ja publiskā izsolē neienāk vajadzīgās summas prasību apmierināšanai, tad parādniekam iztrūkums ir jāatlīdzina.[128]

Kopā ar atlikušajām saistībām turpina pastāvēt arī citas blakus tiesības, tas ir, viena nodrošinājuma realizēšana neietekmē ne galvenās saistības spēku, ne citu blakus tiesību (ķīlu, galvojumu, rokas naudas un līgumsoda) spēkā esamību.

E. Ķīlas atbildības apmērs. Saskaņā ar Civillikuma 1290. pantu, ja nav noteikti norunāts pretējais, ķīlas tiesība nodrošina ne vien galveno prasījumu, bet arī ar to saistītos blakus prasījumus. No tā izriet būtisks ķīlas tiesību princips – ķīlas tiesība nodrošina gan galveno prasījumu, gan arī ar to saistītos blakus prasījumus: procentus, nepieciešamos izdevumus,[129] līgumsodu, zaudējumus. Jānorāda, ka Vietējo civillikumu kopojuma 1351. pantā,[130] no kura ir aizgūts Civillikuma 1290. panta teksts, šie blakus prasījumi bija uzskaitīti pašā panta tekstā. Civillikuma tekstā šis uzskaitījums ir izņemts, atstājot vietu tiesību normas piemērotājam aizpildīt termina „blakus prasījumi" saturu. No Civilprocesa likuma[131] 628. panta otrās daļas izriet arī citi blakus prasījumi – piespriestie tiesas izdevumi un ar lietas vešanu saistītie izdevumi. Jāatzīmē, ka šī pati tiesību norma ierobežo procentu apmēru, ko var iegūt no hipotēkas realizācijas – procentus var piedzīt par pēdējiem trim gadiem līdz izsoles noslēguma dienai.

---

[127] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības.* Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 78. lpp.
[128] Čakste K. *Civiltiesības. Lekcijas. Raksti*. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 125. lpp.
[129] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības*. Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 77. lpp.
[130] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 162. lpp.
[131] Civilprocesa likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 326/330 (1387/1391), 03.11.1998., *Ziņotājs*, 23, 03.12.1998.

F. Hipotēkas pirmtiesība. Uz vienu ķīlas priekšmetu var būt vairāki kreditori. Attiecībā uz hipotēku jāizšķir kreditoru pirmtiesība, otra, trešā utt. tiesība; priekšrocības ir tam kreditoram, kas savu tiesību agrāk nostiprinājis zemesgrāmatā.[132]

Ar jaunu, vēlāku hipotēku ierakstīšanu zemesgrāmatā iepriekšējiem hipotēkas kreditoriem nekādi pārpratumi nevar rasties, jo, pārdodot īpašumu publiskā izsolē, ar hipotēku nodrošinātos prasījumus apmierina pēc pirmtiesībām, ko nosaka pēc hipotēkas ierakstīšanas laika zemesgrāmatu reģistrā.[133]

G. Zemesgrāmatu publiskās ticamības princips. Viens no būtiskākajiem hipotēkas principiem ir publiskās ticamības princips. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma[134] 1. pantu zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1367. pantu hipotēka dod kreditoram lietu tiesību uz ieķīlāto nekustamo īpašumu tikai pēc ierakstīšanas zemesgrāmatās. No šīm tiesību normām izriet zemesgrāmatu publiskās ticamības princips.

Zemesgrāmatu publiskās ticamības princips ir vērsts uz trešo personu aizsardzību, piemēram, personai, iegādājoties nekustamu īpašumu vai arī pieņemot nekustamu īpašumu kā ķīlu, jābūt pārliecinātai par iegūto tiesību patiesumu, stabilitāti, neapstrīdamību un prioritāti.[135]

H. Hipotēkas specializācijas princips. Hipotēkas specializācijas princips ir ietverts Civillikuma 1373. pantā, kas nosaka, ka hipotēku ieraksta zemesgrāmatās uz noteiktu nekustamo īpašumu, par kura īpašnieku apzīmēts šajās grāmatās ieķīlātājs. No minētā izriet, ka par hipotēkas priekšmetu var būt tikai individuāli nosakāma lieta, tādējādi netiek pieļauta ģenerālhipotēka uz visu īpašumu.[136]

Ģenerālhipotēkas pastāvēja romiešu tiesībās, kā arī sākotnēji bija iekļautas Vietējo civillikumu kopojumā, taču pēc 1889. gada tiesu reformas tika izslēgtas no Vietējo civillikumu kopojuma.

---

[132] Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības*. Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995, 77. lpp.
[133] Bukovskis V. *Civīlprocesa mācības grāmata*. Rīga: Autora izdevums, 1933, 633. lpp.
[134] Zemesgrāmatu likums: Latvijas Republikas likums. *Ziņotājs*. 16, 29.04.1993., *Likumu un noteikumu krātuve*. 38, 30.12.1937.
[135] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 25. aprīļa spriedums Lietā Nr. SKC-257/2012. Iegūts no: at.gov.lv/files/files/257-skc-2012.doc [sk. 22.03.2016.].
[136] Краснокутский В. А. *Мѣстное гражданское право губерній прибалтійскихъ и привислянскихъ. Пособіе къ лекціямъ*. Москва: Типографія Императорскаго Московскаго Университета, 1910, 124. стр.

1.7. Hipotēkas nodibināšana

Saskaņā ar Civillikuma 1477. pantu korroborācija[137] nepieciešama tajos gadījumos, kad ar darījumu iegūst lietu tiesības uz nekustamu īpašumu. Hipotēka ir lietu tiesība, kas par tādu kļūst tieši pēc hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā (Civillikuma 1367. pants). No minētā izriet, ka hipotēkas ierakstīšana zemesgrāmatā ir obligāts priekšnosacījums, lai hipotēka būtu spēkā. Hipotēkas līgums starp ieķīlātāju un kreditoru pats par sevi ir spēkā kopš tā noslēgšanas, taču pirms līguma iesniegšanas zemesgrāmatā un hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā hipotēka nav nodibināta un kreditoram nav nekādu no hipotēkas izrietošu tiesību. Saskaņā ar Civillikuma 1478. pantu, ja darījums nav korroborēts, tad tas tādēļ nezaudē savu spēku; ieguvējs līdz korroborācijai nevar izlietot īpašuma tiesību vai kādu citu lietu tiesību, bet var tikai celt personīgu prasību pret atsavinātāju. Tātad līdz hipotēkas nostiprināšanai zemesgrāmatā kreditoram ir personīga prasījuma tiesība (piemēram, par hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā), bet ne lietu tiesības, kas izriet no hipotēkas.

Zemesgrāmatā var ierakstīt tikai rakstveidā slēgtus līgumus (Civillikuma 1483. panta 3. punkts) neatkarīgi no tā, vai tie ir slēgti notariāla akta formā vai privātā kārtā. Attiecībā uz hipotēku var būt taisīts atsevišķs līgums, bet hipotēka var būt pielīgta arī līgumā, no kura izriet ar hipotēku nodibinātā saistība (aizdevuma līgums, pirkuma līgums, uztura līgums u.tml.).[138] Gadījumos, kad tiek slēgti atsevišķi līgumi par hipotēkas nodibināšanu, kreditori un ieķīlātāji praksē tos mēdz saukt dažādi – ķīlas līgums, ieķīlājuma līgums, hipotēkas līgums u.c. Autora ieskatā korektāks ir nosaukums „hipotēkas līgums", jo tiek nodibināta tieši hipotēka, taču nav uzskatāms par kļūdu lietot arī citus nosaukumus. Būtiskākais ir korekti sastādīts līgums – norādot puses, hipotēkas priekšmetu, hipotēkas summu u.c. pusēm svarīgus noteikumus, piemēram, tiesību pārdot ķīlas priekšmetu par brīvu cenu, ja puses par to vienojas.

Civillikuma 1372. pants nosaka, ka ķīlas tiesību ierakstīšana zemesgrāmatās pielaižama tikai ar ieķīlātāja piekrišanu, kuru viņš izteicis vai nu ķīlas tiesību nodibinot, vai vēlāk. Šis noteikums neattiecas uz tiem gadījumiem, kad ķīlas tiesību ieraksta uz tiesas sprieduma vai lēmuma pamata. Labprātīga hipotēkas nostiprināšana zemesgrāmatā notiek ieķīlātājam vienpusēji parakstot nostiprinājuma lūgumu par hipotēkas nostiprināšanu (Zemesgrāmatu likuma 61.[1] pants). Parakstam uz nostiprinājuma lūguma ir jābūt notāra vai bāriņtiesas apliecinātam, izņemot, ja nekustamā īpašuma īpašnieks un kreditors nostiprinājuma lūgumu

[137] Korroborācija – nostiprināšana zemesgrāmatā.
[138] Višņakova G., Balodis K. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926.p., 1130.–1400.p.).* Rīga: Mans Īpašums, 1998, 223. lpp.

zemesgrāmatu nodaļai iesniedz personiski un lūgums pamatots: 1) uz tiesas nolēmumu; 2) uz notariālu aktu; 3) uz administratīvo aktu (Zemesgrāmatu likuma 60. pants).

Bez īpašnieka piekrišanas nostiprināmas ķīlas tiesības, kas nodibinātas ar likumu, ar tiesas spriedumu vai amatpersonas lēmumu par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu, kā arī testamentu, ja testaments ir atzīts par spēkā stājušos.[139] Piemēram, saskaņā ar Civillikuma 1307. pantu tiesas spriedums, ar ko no parādnieka piespriesta noteikta naudas summa vai cits kāds naudā novērtējams izpildījums, noder par pamatu hipotēkas iegūšanai, ievedot spriedumu zemesgrāmatās. Savukārt Civilprocesa likuma 602. panta pirmā daļa nosaka, ka piedzinējam neatkarīgi no piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu ir tiesības prasīt, lai viņam nostiprina zemesgrāmatā hipotēku piedzenamās summas apmērā.

Savukārt Valsts ieņēmumu dienestam saskaņā ar likuma „Par nodokļiem un nodevām"[140] 26. panta trešās daļas 3. punktu ir tiesības nokavētos nodokļu maksājumus piedzīt bezstrīdus kārtībā Civilprocesa likuma E daļā (Tiesas spriedumu izpilde) noteiktajā kārtībā, vēršot nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu uz nodokļu maksātāja mantu (t.sk. nekustamo īpašumu). Tas nozīmē, ka Valsts ieņēmumu dienests uz sava lēmuma pamata var lūgt zemesgrāmatu nodaļai nostiprināt hipotēku uz nodokļu parādniekam piederošu nekustamo īpašumu, kas praksē nodokļu parādu gadījumos bieži arī notiek.

Civilprocesa likuma 539. panta otrās daļas 5. punkts nosaka, ka tiesas spriedumu izpildei noteiktajā kārtībā izpildāmi arī Notariāta likuma D1 sadaļā noteiktajā kārtībā taisīti notariālie akti. Saskaņā ar Notariāta likuma[141] 107.[1] panta pirmo daļu civilprocesa likumā noteiktajā tiesas spriedumu izpildes kārtībā izpildāmi (nododami piespiedu izpildei) šādi notariālā akta formā taisīti līgumi: 1) terminēti līgumi par naudas samaksu vai par kustamās mantas vai dokumentu atdošanu; 2) terminēti nomas vai patapinājuma līgumi, kas paredz nomnieka vai patapinājuma ņēmēja pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto vai patapināto īpašumu; 3) vienošanās par vienreizējiem vai periodiskiem uzturlīdzekļu maksājumiem. Lai kreditors varētu nodot piespiedu izpildei kādu no minētajiem līgumiem, viņam ir nepieciešams saņemt notariālo izpildu aktu, ko notārs taisa saskaņā ar Notariāta likuma 107.[7] pantā ietvertajām prasībām. No minētā un no Civilprocesa likuma 602. panta pirmās daļas izriet, ka arī uz notariālā izpildu akta pamata zemesgrāmatā var nostiprināt hipotēku piespiedu kārtībā.

---

[139] Višņakova G., Balodis K. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926.p., 1130.–1400.p.).* Rīga: Mans Īpašums, 1998, 227. lpp.
[140] Par nodokļiem un nodevām: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 26 (309), 18.02.1995., *Ziņotājs*, 7, 13.04.1995.
[141] Notariāta likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 48, 09.07.1993., *Ziņotājs*, 26/27, 05.07.1993.

Neatkarīgi no hipotēkas nostiprināšanas veida (labprātīga vai piespiedu) hipotēka tiek nostiprināta konkrētajam nekustamajam īpašumam atvērtā zemesgrāmatas nodalījuma ceturtās daļas pirmajā iedaļā, kurā tiek nostiprinātas ķīlas tiesības, kas nodibinātas uz nekustamo īpašumu (Zemesgrāmatu likuma 18. panta 1. punkta a. apakšpunkts).

Pēc hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā iestājas likumos noteiktās hipotēkas sekas, kas kreditoram dod tiesību uz sava prasījuma nodrošinājumu, kā arī ar hipotēku nodrošinātās saistības neizpildes gadījumā – tiesības uz hipotēkas realizēšanu.

Jānorāda, ka hipotēku var nodibināt ne tikai savu saistību nodrošināšanai, bet arī citas personas saistību nodrošināšanai. Saskaņā ar Civillikuma 1306. pantu ieķīlāt lietu var tikai tas, kam vispār ir tiesība ar savu lietu brīvi rīkoties. Kas var brīvi rīkoties ar savu lietu, tas arī var to ieķīlāt par svešu saistību. Praksē ierasti ir šādi darījumi, kuros saistības uzņemas viena persona (parādnieks), bet ķīlu par to dod cita persona (ieķīlātājs). Piemēram, dēls (parādnieks) noslēdz aizdevuma līgumu ar banku un aizņemas naudu, bet viņa tēvs (ieķīlātājs) ieķīlā par labu bankai sev piederošu nekustamo īpašumu, lai nodrošinātu dēla saistības.

Atbilstoši Civillikuma 1370. pantam ķīlas tiesības ierakstīšana zemesgrāmatās nav pielaižama tajā laikā, kad pastāv Zemesgrāmatu likuma 45. panta 1. un 2. punktā minētie šķēršļi. No Zemesgrāmatu likuma 45. panta 1. un 2. punkta izriet, ka šķēršļi hipotēkas nostiprināšanai ir zemesgrāmatas nodalījumā ierakstītas atzīmes par īpašnieka pasludināšanu par maksātnespējīgu parādnieku un piedziņas vēršanu uz nekustamu īpašumu. Pastāvot jebkurai no šīm atzīmēm, nav iespējama hipotēkas nostiprināšana zemesgrāmatā.

1.8. Hipotēkas sekas un izbeigšanās

Civillikuma 1278. pants nosaka, ka ķīlas tiesība ir tāda tiesība uz svešu lietu, uz kuras pamata šī lieta nodrošina kreditoram viņa prasījumu tādā kārtā, ka viņš var no tās dabūt šā prasījuma samaksu. Savukārt saskaņā ar Civillikuma 1319. pantu ķīlas ņēmējs, kuru parādnieks nav noteiktā laikā apmierinājis, var meklēt sev apmierinājumu no ieķīlātās lietas un šajā nolūkā spert visus vajadzīgos soļus tās pārdošanai. No šīm ķīlu tiesību pamatnormām izriet ķīlas būtība – kreditora prasības nodrošinājums, ko kreditors var realizēt tikai parādnieka saistības nepildīšanas gadījumā. Gan no šīm un citām ķīlas regulējošām vispārējām tiesību normām, gan no hipotēku regulējošām speciālajām tiesību normām izriet noteiktas sekas, kas raksturīgas hipotēkai.

Hipotēkas tiesiskās sekas atšķiras ķīlas no tiesības sekām ar atvieglināto pierādīšanas iespēju, ar to saistīto paātrināto piedziņas veidu un ar priekšrocībām maksātnespējas procesā.

Materiāltiesiskā ziņā arī šajā procesā pieļaujamas tās pašas ierunas un tiesiskie apstrīdēšanas līdzekļi kā jebkurā procesā par ķīlas tiesībām.[142]

Hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā sekas ir: 1) lietu tiesību rašanās; 2) nostiprināto tiesību neapstrīdamība; 3) saistošais raksturs visiem; 4) pirmtiesības rašanās;[143] 6) kreditora tiesības uzsākt bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistību neizpildes gadījumā; 7) kreditora tiesības pārdot ķīlas priekšmetu labprātīgā izsolē par brīvu cenu, ja šāda tiesība pielīgta hipotēkas līgumā; 8) kreditora aizsardzība, ja pret ieķīlāto īpašumu tiek vērsti citi prasījumi; 9) nodrošinātā kreditora statuss parādnieka (ieķīlātāja) maksātnespējas procesā, tiesiskās aizsardzības procesā vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības procesā.[144]

A. Lietu tiesību rašanās. Pēc hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā hipotēka kļūst par lietu tiesību – par tiesību, kas nostiprināta uz nekustamo īpašumu un kuras izlietošana nav saistīta ar nekustamā īpašuma īpašnieku. Hipotēkas esamība neliedz īpašuma īpašniekam pārdot ieķīlāto nekustamo īpašumu. Īpašniekam ir brīvas tiesības to darīt, taču jāņem vērā, ka pircējam pastāv risks, ka pret nekustamo īpašumu var tikt vērsta piedziņa, ja parādnieks, kura saistības nodrošina hipotēka, nepildīs savas saistības un kreditors uzsāks piedziņu.

Jānorāda, ka mūsdienu praksē, it sevišķi banku kreditēšanas darījumos vienlaicīgi ar hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā tiek lūgts nostiprināt aizlieguma atzīmi ar aizliegumu bez kreditora rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pastāvot šādam zemesgrāmatā nostiprināt aizliegumam, īpašnieks nekustamo īpašumu var pārdot (vai savādāk atsavināt) tikai ar kreditora notariāli apliecinātu piekrišanu.

B. Nostiprināto tiesību neapstrīdamība un saistošais raksturs visiem. Pateicoties zemesgrāmatu publiskās ticamības principam, pēc hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā tā kļūst neapstrīdama attiecībā pret trešajām personām un tā ir saistoša visiem. Zemesgrāmatu publiskās ticamības princips nosaka, ka katrs, kurš no zemesgrāmatās ierakstītā nekustāmā īpašnieka labā ticībā ar juridisku darījumu iegūst īpašuma jeb citas tiesības uz šo īpašumu, bauda iegūto tiesību neapstrīdamību; zemesgrāmatās ierakstītā atsavinātāja īpašuma tiesību juridiskie trūkumi, kuri ieguvējam nebija zināmi, neaizskar no pēdējā iegūtās tiesības, kuras paliek spēkā.[145] Tas nozīmē, ka gan hipotēkas kreditoram, nostiprinot savu hipotēku uz ieķīlātāja nekustamo īpašumu, ir jārēķinās ar visiem zemesgrāmatu ierakstiem, kas attiecas uz konkrēto nekustamo īpašumu, jo tie viņam ir saistoši, gan arī jebkuru tiesību jaunieguvējiem

---

[142] Rozenfelds J. *Lietu tiesības.* 4. labotais, papildinātais izdevumus. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 186. lpp.
[143] Краснокутский В. А. *Мѣстное гражданское право губерній прибалтійскихъ и привислянскихъ. Пособіе къ лекціямъ*. Москва: Типографія Императорскаго Московскаго Университета, 1910, 88. стр.
[144] Tiesiskās aizsardzības process un ārpustiesas tiesiskās aizsardzības process var būt tikai juridiskām personām, līdz ar to parādnieks (ieķīlātājs) šajā gadījumā vienmēr būs juridiska persona.
[145] Gaigals R. Fonda zemes ieguvēju juridiskais stāvoklis sakarā ar beidzamo Senāta piekritības lēmumu. *Jurists*. 5 (12), 1929, 133. sleja.

pēc hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā ir jārēķinās ar hipotēkas esamību un iespējamām sekām, ja tā tiks realizēta.

Jānorāda, ka hipotēkas neapstrīdamība nav absolūta. Saskaņā ar Civillikuma 1480. pantu darījuma iekšējos trūkumus korroborācija nenovērš, un akts, kas nav spēkā pēc sava satura, neiegūst ar to nekādu spēku. Tāpat arī korroborācija nevar aizskart jau agrāk zemesgrāmatās ierakstītās trešo personu tiesības. Darījuma korroborācijas fakts neizslēdz iespēju ieinteresētajai personai likumā noteiktā kārtībā apstrīdēt darījumu, uz kura pamata zemesgrāmatu ieraksts izdarīts, un prasīt attiecīgā zemesgrāmatu ieraksta izlabošanu.[146] Piemēram, maksātnespējas procesa administratoram saskaņā ar Maksātnespējas likuma[147] 98. pantu ir pienākums celt tiesā prasību par ķīlas līguma atzīšanu par spēkā neesošu, ja ķīlas tiesība nodibināta pēc tam, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu. Šāds ķīlas līgums (tajā skaitā par hipotēkas nodibināšanu) atzīstams par spēkā neesošu.

Neskatoties uz minēto, kamēr hipotēkas līgums ar tiesas spriedumu nav atzīts par spēkā neesošu un hipotēka nav dzēsta no zemesgrāmatas, hipotēka ir saistoša jebkurai trešajai personai, kura vēlas iegūt jebkāda veida tiesības attiecībā un nekustamo īpašumu.

C. Hipotēkas prioritāte. Hipotēkas prioritāti var iedalīt divās grupās – pirmkārt, prioritāte starp vairākām hipotēkām uz vienu nekustamo īpašumu, ko sauc par hipotēkas pirmtiesību; otrkārt, prioritāte starp dažādiem prasījumu veidiem, kas apmierināmi noteiktā secībā.

Saskaņā ar Civillikuma 1290. pantu hipotēku pirmtiesību noteic pēc to ierakstīšanas laika zemesgrāmatās. Pēc tādas pašas pirmtiesības nolīdzināmi arī ar galveno prasījumu saistītie blakus prasījumi. To nosaka arī Civilprocesa likuma 628. panta otrā daļa – apmierinot hipotekāros prasījumus pēc to pirmtiesības, vienlaikus apmierināmi arī to blakus prasījumi.

Hipotēkas nostiprināšanas laiks ir vienīgais pamats priekšrocības nodibinājumam.[148] Agrākās hipotēkas kreditoram nedrīkst kaitēt vēlāki tiesību ieraksti zemesgrāmatās citu personu labā un jaunāka hipotēka nevar ietekmēt vecākas hipotēkas apmierinājuma apmēru.[149] Šī ir pirmtiesība, kas izšķirama hipotēku starpā.

Civilprocesa likuma 628. pants nosaka prioritāti, kādā apmierināmi no dažādiem pamatiem izrietoši prasījumi, kas vērsti pret nekustamo īpašumu:

1) sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu;

---

[146] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 1. februāra spriedums lietā Nr. SKC-10/2012. Iegūts no: http://www.at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/10-skc-2012.doc [sk. 25.03.2016.].

[147] Maksātnespējas likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 124 (4316), 06.08.2010.

[148] Vītols K. Priekšroka. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis*. 1939, 2, 426.

[149] *Ibid*., 429.

2) to darbinieku prasījumi par darba algu izmaksu, kuri saistīti ar nekustamā īpašuma uzturēšanu, un ar viņu darba algām saistītie sociālās apdrošināšanas maksājumi;
3) prasījumi par nodokļu maksājumiem, kas maksājami par šo nekustamo īpašumu;
4) zemesgrāmatā ierakstītās reālnastas, kurām pienācis samaksas termiņš;
5) ar šā nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātie prasījumi pēc to pirmtiesības;
6) pārējie prasījumi Civilprocesa likumā noteiktajā secībā.

Kā redzams, ķīlas ir tikai piektās pēc kārtas prioritāšu secībā prasījumiem, kas sedzami no nekustamā īpašuma pārdošanas ienākumiem. Prioritātes kārtība pastāv ne tikai mūsdienās, bet ir pastāvējusi vēsturiski kopš Senās Romas laikiem. Piemēram, Senajā Romā prioritāri bija valsts kases (*fiscus*) nodokļu prasījumi. Arī Latvijas pirmā neatkarības perioda laikā bija noteikta prioritāšu secība, kādā apmierināmi pret nekustamo īpašumu vērsti prasījumi.[150]

Prioritāšu sakarā saprotami ir visi uzskaitītie prasījumi veidi pirms zemesgrāmatā ierakstītajām ķīlām, izņemot reālnastas, jo reālnastas ir arhaisks viduslaiku feodālo tiesību institūts, kura pastāvēšana mūsdienu tiesībās ir vērtējama kritiski (plašāk skat. 2.4. nodaļu).

Pēc hipotēkas un ar to saistīto blakus prasījumu apmierināšanas apmierināmi pārējie prasījumi – uzturlīdzekļu prasījumi, darba samaksas prasījumi, personisku aizskārumu ar veselības bojājumiem, sakropļojumu vai nāvi prasījumi, nodokļu prasījumi utt.

D. Bezstrīdus piespiedu izpildīšana. Vēl Senās Romas laikos bija pazīstama īpatnēja vienkāršota parādu piedzīšanas kārtība pēc parādu saistībām, kam lielākā vai mazākā mērā bija neapstrīdams raksturs. Tādu pašu neapstrīdamu ārpustiesas piedzīšanu uz rakstisku parāda dokumentu pamata pazina arī viduslaiku process.[151]

---

[150] Piemēram, atbilstoši 1932. gada Civīlprocesa nolikuma 1358. pantam prasījumu apmierināšanas secība no nekustamā īpašuma pārdošanā iegūtās naudas pēc piedziņas izdevumu segšanas bija šāda: 1) to algotu darbinieku prasījumi, kuri darbojušies pārdotā nekustamā mantā, par neizmaksāto darba algu ne vairāk kā par pēdējo gadu līdz prasības celšanai; 2) valstij un pašvaldībām par labu noteiktie pārdotās nekustamās mantas nodokļi un klaušas un vērtības pieauguma nodoklis, kā arī reālnastas privātpersonām par labu, ja no tā laika, kad zemesgrāmatā ievesta atzīme par piedziņas vēršanu uz nekustamo mantu, līdz izsoles dienai pienācis samaksas termiņš; 3) minēto nodokļu un klaušu, kā arī reālnastu parādi par pēdējiem trim gadiem pirms minētās piedziņas atzīmes ievešanas; 4) administratīvo pārvalžu izdevumi attiecībā uz publiskā izsolē pārdoto nekustamo mantu tautas veselības vai sabiedriskās drošības apsardzībai; 5) nokavētie maksājumi par vienu gadu, kuri izdarāmi, pamatojoties uz likumu „Par apdrošināšanu nelaimes un arodu slimību gadījumos" un uz noteikumiem par slimo kasēm, ciktāl darbinieks darbojies pārdotā nekustamā mantā; 6) prasījumi, kas dibināti uz publiskām hipotēkām, pēc prioritātes, kāda katram no tiem pieder uz likuma pamata, vai kas nodrošināti ar pārdotās mantas ieķīlājumu – pēc ķīlu tiesību prioritātes; 7) Latvijas bankas prasījumi; 8) parādnieka aizbildnībā vai aizgādnībā stāvošu personu, kā arī viņa nepilngadīgo bērnu prasījumi un, tajos gadījumos, kur nepastāv laulāto mantas kopība, parādnieka sievas prasījumi, kad tie izriet no tā, ka minēto personu mantu pārvalda parādnieks; 9) citi prasījumi, kuriem likums piešķir priekšrocības apmierinājuma tiesības. Jānorāda, ka 1938. gada Civīlprocesa likums saturēja identisku numerāciju 1932. gada Civīlprocesa nolikumam, kā arī tas bija izstrādāts uz šī un iepriekšējo nolikumu pamata. Piemēram, 1358. pants saturēja tieši tādu pašu prasījumu segšanas kārtību kā Civīlprocesa nolikums, ar vienīgo atšķirību, ka Civīlprocesa likumā līdzās nodokļiem bija ierindoti meliorācijas sabiedrību prasījumi. Skat. Civīlprocesa nolikums. Rīga: Saeimas Kodifikācijas nodaļa, 1932, 171.-172. lpp.; Civīlprocesa likums. Kodifikācijas nodaļas 1938. gada izdevums. Rīga: b.i., 1938, 237.-238. lpp.

[151] Bukovskis V. *Civīlprocesa mācības grāmata*. Rīga: Autora izdevums, 1933, 528. lpp.

Civilprocesa likums nosaka ne tikai prasības tiesvedību, bet arī no tās atšķirīgus tiesvedības veidus: sevišķo tiesāšanas kārtību, saistību izpildīšanu bezstrīdus kārtībā un saistību bezstrīdus izpildīšanu brīdinājuma kārtībā. Šīs kategorijas lietas atšķiras no prasības tiesvedības kārtībā izskatāmajām lietām ar to, ka tajās nav strīda par tiesībām. Tādējādi saistību izpildīšanas bezstrīdus kārtības mērķis ir nevis regulēt strīdus par tiesībām, bet noteikt vienkāršotu un paātrinātu parāda piedzīšanas procesu. Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana ir civilprocesa tiesību institūts, kas nodrošina vienkāršotu un paātrinātu parāda atgūšanas procedūru. Tas ir vērsts uz civiltiesiskās apgrozības veicināšanu un lietas izskatīšanas vienkāršošanu.[152]

Līdzīgi vienkāršoti parādu piedziņas procesi pastāv arī citās valstīs. Lielbritānijā, Īrijā, Spānijā un Zviedrijā ir iedibināta konkrēta procedūra attiecībā uz maza apmēra prasībām, kura paredz dažādus vienkāršojumus salīdzinājumā ar parasto procedūru. Vācijā procedūru attiecībā uz maza apmēra prasībām tiesas drīkst noteikt pēc saviem ieskatiem. Civilprocesa likumi Austrijā, Francijā, Nīderlandē un Somijā, kā arī citās dalībvalstīs paredz vairākus procesuālus vienkāršojumus salīdzinājumā ar parasto procedūru.[153]

Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas procesā tiesa neskata strīdu, bet gan ir kā tiesisks un taisnīgs starpposms starp kreditoru un parādnieku, lai piespiedu izpildei patiešām tiktu nodota likumā paredzētā naudas saistība attiecīgās naudas summas apmērā.[154]

Hipotēka ir viens no trīs ķīlu veidiem, kas dod tiesības uz nodrošināto saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanu. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 400. panta pirmās daļas 1. punktu saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana pieļaujama pēc līgumiem par saistībām, kas nodrošinātas ar publisku hipotēku vai komercķīlu. Publiska hipotēka šajā gadījumā ir jāsaprot ne tikai nekustamā īpašuma hipotēka, bet arī kuģu hipotēka, jo Civilprocesa likuma 403. panta trešā daļa nosaka, ka pieteikumi par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu pēc kuģa hipotēkas obligācijas iesniedzami rajona (pilsētas) tiesas zemesgrāmatu nodaļai pēc hipotēkas reģistrācijas vietas.

Jau no nosaukuma izriet, ka saistību bezstrīdus piespiedu izpildes procesam pakļaujamas saistības, par kurām nav strīda. Parādnieka brīdināšana pirms šā procesa uzsākšanas ir tieši šāds pierādījums strīda neesamībai jeb saistības bezstrīdus dabai brīdī, kad

---

[152] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 17. maija spriedums lietā Nr. 2009-93-01. *Latvijas Vēstnesis*, 79 (4271), 20.05.2010.
[153] *Ibid*.
[154] Rudevska B. *Arī saistību bezstrīdus piespiedu izpildei jābūt taisnīgai*. Jurista Vārds, 08.02.2011., Nr. 6 (653). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/225360-bari-saistibu-bezstridus-piespiedu-izpildei-jabut-taisnigaib/ [sk. 03.04.2016.].

kreditors vēršas tiesā ar pieteikumu. Iespējams arī, ka parādnieks, saņemot brīdinājumu, savu saistību izpildīs vai arī izmantos savas tiesības vērsties tiesā prasības kārtībā pret kreditoru.[155]

Ķīla pēc tās ierakstīšanas zemesgrāmatā, iegūst hipotēkas juridisko dabu un līdz ar to arī publiska akta spēku, taču publiska akta spēku neiegūst pati saistība, ko hipotēka nodrošina.[156] Bezstrīdus piespiedu izpildei ir pakļauts līgums, kas ietver sevī publiskās hipotēkas vai komercķīlas nodrošinājumu saistībai, kuras labā tas noslēgts.[157] Piespiedu izpildei netiek nodota visa kopējā saistība, bet saistība tādā apmērā, ko garantē hipotēka. Pēc izsoles rīkošanas un saņemto ienākumu novirzīšanas atlikusī saistības summa (ja vien ienākumi no izsoles pilnībā nesegs saistības apmēru) netiek izpildīta bezstrīdus piespiedu izpildīšanas kārtībā. Par šo summu kreditoram ir jāceļ atsevišķa prasība tiesā, ja parādnieks to nesedz labprātīgi.

Ķīlas tiesību nevar atraut no pašas saistības, ar kuru tā ir nodrošināta. Līdz ar to nav pamata diskusijām, vai piespiedu izpildei tiek nodota pati nodrošinātā saistība, vai arī tikai ķīlas tiesība. Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas procesā saistība iet roku rokā ar ķīlas tiesību, tādēļ var uzskatīt, ka no procesuālā viedokļa tiesnesis uzdod izpildīt saistību tās nodrošinātajā apmērā, piedziņu vēršot uz ieķīlāto lietu (konkrēto hipotēku) pēc attiecīgajiem ieķīlājuma aktiem. Tādējādi tiesnesis savā lēmumā, pirmkārt, pamatojas uz Civillikuma 1691., 1278., 1319. pantu, kā arī uz attiecīgajām speciālajām tiesību normām par hipotēku. Ja tiesnesis lēmumā vispār neminēs pašu saistību, bet norādīs tikai un vienīgi uz ieķīlājuma aktiem, tad ieķīlātā lieta tiks vienkārši pārdota, atraujot to no paša prasījuma un tās summas. Tas ne visai labi ļaus kontrolēt arī Civillikuma 1329. un 1330. pantā paredzētā pārpalikuma vai iztrūkuma rašanos par konkrētu summu un līdz ar to arī attiecīgo tiesību iestāšanos ķīlas devējam (tiesības saņemt pārpalikumu) un pienākumu rašanos parādniekam (pienākums atmaksāt kreditoram parāda atlikumu).[158]

Kreditors pats ir atbildīgs par saistības apmēra nodrošinājuma adekvātumu saistības summai. Līdz ar to pastāv risks, ka ķīlas priekšmets no kreditora un arī parādnieka neatkarīgu apstākļu dēļ laika gaitā un dažādu faktoru ietekmē zaudēs savu vērtību tirgū, tādējādi samazinot arī kreditora iespējas atgūt parāda saistību daudz ātrākā saistību bezstrīdus piespiedu

---

[155] Rudevska B. *Arī saistību bezstrīdus piespiedu izpildei jābūt taisnīgai*. Jurista Vārds, 08.02.2011., Nr. 6 (653). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/225360-bari-saistibu-bezstridus-piespiedu-izpildei-jabut-taisnigaib/ [sk. 03.04.2016.].

[156] Jonikāns V. *Dažas piezīmes par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas problēmām*. Jurista Vārds, 15.02.2011., Nr. 7 (654). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/225759-dazas-piezimes-par-saistibu-bbezstridusb-piespiedu-izpildisanas-problemam/ [sk. 30.03.2016.].

[157] *Tiesu prakse saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanā*. Tiesu prakses apkopojums. Augstākā tiesa, 2010.gads. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/civiltiesibas/ [sk. 04.04.2016.].

[158] Rudevska B. *Kreditora un parādnieka procesuālo tiesību līdzsvars saistību bezstrīdus piespiedu izpildē*. Jurista Vārds, 02.08.2011., Nr. 31 (678). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/233835-kreditora-un-paradnieka-procesualo-tiesibu-lidzsvars-saistibu-bbezstridusb-piespiedu-izpilde/ [sk. 03.04.2016.].

izpildīšanas kārtībā tiesā, taču Civilprocesa likuma 400. panta pirmās daļas 1. punkts ir piemērojams tikai saistības apmierināšanai ar ķīlas priekšmetu nodibinātā nodrošinājuma, bet ne lielākā apmērā. Kreditora interešu aizskārums šajā gadījumā nepastāv, jo tikai kreditors pats izvēlas saistības nodrošinājuma priekšmetu un to, kādā apmērā saistību nodrošināt ar ķīlu.[159]

Atbilstoši Civillikuma 1306. pantam, kas var brīvi rīkoties ar savu lietu, tas arī var to ieķīlāt par svešu saistību. Tas nozīmē, ka ieķīlātājs var būt viena persona, bet parādnieks cita persona. Arī šādā gadījumā ir iespējama saistības bezstrīdus piespiedu izpildīšanas institūta izmantošana, nododot piespiedu izpildei ar hipotēku nodrošinātās saistības. Šādā gadījumā piedziņa pēc bezstrīdus piespiedu izpildīšanas noteikumiem tiek vērsta pret nekustamo īpašumu, bet nesegtā parāda summas daļa (ja hipotēkas realizācija nesedz visu parāda summu) piedzenama no parādnieka prasības kārtībā, ceļot atsevišķu prasību tiesā.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 403. un 405. pantam pieteikumu par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu rajona (pilsētas) tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis izlemj vienpersoniski uz iesniegtā pieteikuma un tam pievienoto dokumentu pamata septiņu dienu laikā no pieteikuma iesniegšanas dienas, nepaziņojot par to pieteicējam un parādniekam. Tiesneša lēmums stājas spēkā nekavējoties, un tam ir izpildu dokumenta spēks. Lēmums izpildāms saskaņā ar sprieduma izpildīšanas noteikumiem. Tas iesniedzams izpildīšanai kopā ar bezstrīdus piespiedu izpildīšanai pakļautā akta norakstu.

Jānorāda, ka parādniekam, ja viņš uzskata, ka kreditora prasījums ir nepamatots vai arī nepiekrīt summai, par kādu kreditors tiesai ir prasījis apmierināt pieteikumu par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu, ir tiesības tiesā celt prasību vispārējā prasības kārtībā. Šādu prasību sauc par apvērsuma prasību.[160] Apvērsuma prasību tiesā var celt sešu mēnešu laikā no tiesneša lēmuma par bezstrīdus piespiedu izpildīšanu noraksta nosūtīšanas dienas (Civilprocesa likuma 406. panta pirmā daļa).

E. Labprātīga izsole. Hipotēkas kreditoram, kuram hipotēkas līgumā ir pielīgta tiesība pārdot ieķīlāto īpašumu par brīvu cenu, ir tiesības to pārdot labprātīgā izsolē, ja parādnieks nepilda saistības, kas nodrošinātas ar ķīlu. Saskaņā ar Civillikuma 1321. pantu pārdot ķīlu par brīvu cenu ķīlas ņēmējs drīkst tikai tādā gadījumā, ja parādnieks, vai nu ieķīlājot vai vēlāk noteikti viņam piešķīris šo tiesību. Ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošana izdarāma pēc noteikumiem par labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā. Ja šāda tiesība ķīlas ņēmējam nav piešķirta, tad ķīlu var pārdot tikai izsolē ar tiesas starpniecību.

---

[159] *Tiesu prakse saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanā*. Tiesu prakses apkopojums. Augstākā tiesa, 2010.gads. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/civiltiesibas/ [sk. 04.04.2016.].
[160] Bukovskis V. *Civīlprocesa mācības grāmata*. Rīga: Autora izdevums, 1933, 537. lpp.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 396. pantam pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā var iesniegt ķīlas ņēmējs, kuram ir tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu.

Nekustamā īpašuma labprātīga pārdošana izsolē ir vienkāršots piespiedu izpildes process, kura ietvaros kreditors lūdz tiesu apstiprināt nekustamā īpašuma izsoli saskaņā ar pārdošanas nosacījumiem, kurus kreditors pievieno pieteikumam par labprātīgu izsoli. Pirms pieteikuma iesniegšanas tiesā kreditoram ir jābrīdina parādnieks un par brīdināšanas faktu jāiesniedz pierādījumi tiesā.

Pārdošanas nosacījumos kreditors norāda: 1) pārdodamā nekustamā īpašuma sastāvu; 2) nekustamā īpašuma apgrūtinājumus un ieķīlājumus; 3) izsoles sākumcenu; 4) nosolītās augstākās cenas samaksas veidu un kārtību; 5) tiesības nekustamajā īpašumā, kuras īpašnieks patur sev; 6) citus pārdošanas nosacījumus, kurus pārdevējs atzīst par nepieciešamiem (Civilprocesa likuma 396. panta trešā daļa).

Pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē rajona (pilsētas) 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 (Civilprocesa likuma 395. pants, 397. panta pirmā daļa). Tiesneša lēmumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē izpilda zvērināts tiesu izpildītājs. Izsole tiek rīkota atbilstoši Civillikuma normām par pārdošanu izsolē.

Uz kārtību, kādā nekustamais īpašums kā ķīlas tiesības priekšmets pārdodams izsolē tiesas ceļā, nav attiecināta vispārējā prasījuma kārtība. Personai ir liegtas tiesības piedalīties šajā procesā, izteikt savus iebildumus, iesniegt pierādījumus, kā arī pārsūdzēt pieņemto lēmumu.[161]

No kreditora viedokļa raugoties, ieķīlātā nekustamā īpašuma labprātīga pārdošana izsolē ir efektīvāks parāda atgūšanas veids, nekā saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana. Labprātīgas izsoles gadījumā ieķīlātais nekustamais īpašums tiek pārdots, tiek segts parāds pilnībā vai daļēji, un parādnieks nevar apstrīdēt pašu prasījumu, kā tas ir saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas gadījumā, kad parādniekam ir tiesības celt apvērsuma prasību.

Šāda nekustamā īpašuma labprātīgas pārdošanas izsolē efektivitāte, cita starpā, izriet no Civillikuma 1325. panta, kas nosaka, ka ķīlas ņēmēja prasīto ieķīlātās lietas pārdošanu parādnieks var novērst tikai pilnīgi samaksājot ķīlas parādu, bet ne ar kādas daļas samaksu, vai apsolījumu dot ķīlas ņēmējam drošību ar galvojumu vai kādā citā kārtā. Bet ja parādnieks

[161] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 24. novembra spriedums lietā Nr. 2010-08-01. *Latvijas Vēstnesis*, 187 (4379), 25.11.2010.

pilnīgi samaksā savu parādu, kaut arī pašā pārdošanas brīdī, tad pārdošana apturama un ieķīlātā lieta atdodama parādniekam atpakaļ.

Ja parādnieks nav samaksājis visu parādu un izsole notiek, tad kreditoram ir jāapzinās, ka viņš ir atbildīgs par īpašuma pārdošanu labprātīgā izsolē un tās sekām. Saskaņā ar Civillikuma 1328. pantu ķīlas ņēmējs, kam parādnieks atvēlējis pārdot ieķīlāto lietu par brīvu cenu, atbild par pārdošanu kā pilnvarnieks, un viņam jāatlīdzina parādniekam visi zaudējumi, kādi turklāt varētu rasties aiz viņa rūpības trūkuma. Ja pārdodot pielaists ļauns nolūks un ja pircējs ir piedalījies ķīlas ņēmēja ļaunprātībā, parādniekam ir tiesība prasīt atpakaļ pārdoto lietu, atmaksājot pircējam atpakaļ pirkuma summu ar procentiem.

Neskatoties uz to, ka nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē reglamentējošās tiesību normas neprasa hipotēkas kreditoram pamatojumu izsoles sākumcenas noteikšanai (kreditoram ir tiesības brīvi noteikt izsoles sākumcenu), praksē kreditori galvenokārt izsoles sākumcenu pamato ar nekustamo īpašumu vērtētāja noteiktu piespiedu pārdošanas vērtību (identiski kā tas ir piespiedu izpildes gadījumā, vēršot piedziņu uz nekustamo īpašumu un pārdodot to izsolē (Civilprocesa likuma 607.[1] pants)). Tas tiek darīts nolūkā nodrošināt Civillikuma 1328. pantā prasīto kreditora rūpību, pārdodot nekustamo īpašumu labprātīgā izsolē.

Ir jāatzīmē, ka kreditoram ir tiesības vērsties tiesā ar pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu tad, ja parādnieks nav pildījis savas saistības. Saskaņā ar Civillikuma 1320. pantu, kamēr nav pienācis samaksas termiņš, ķīlas ņēmējs nedrīkst ķīlu pārdot; ja turpretim viņš to pārdod, tad viņam jāatlīdzina visi parādniekam ar to sagādātie zaudējumi un izdevumi. Savukārt saskaņā ar 1326. pantu, ja ķīlas ņēmēja prasījuma samaksa sadalīta vairākos termiņos, tad ķīlu var pārdot, tiklīdz palaists kāds no šiem termiņiem, ja vien nav bijis tieši norunāts nepārdot tikām, kamēr nebūs palaists arī pēdējais, vai otrais, vai trešais u.t.t. termiņš.

Tiesības nekustamo īpašumu pārdot par brīvu cenu nereti tiek saistītas ar tādu nosacījumu iestāšanos kā maksājuma termiņu kavēšana, būtiski aizdevuma līguma noteikumu pārkāpumi, tiesību vienpusēji atkāpties no līguma rašanās u.c. Šādos gadījumos tiesnesim jāpārliecinās, ka konkrētais ķīlas līgumā minētais nosacījums ir iestājies un ķīlas tiesība ir stājusies spēkā. Ja no pieteikumam pievienotajiem dokumentiem nav gūstams apstiprinājums tam, ka ķīlas līgumā minētais nosacījums patiešām ir iestājies (piemēram, ķīlas devējs nokavējis maksājuma termiņu par tik dienām, cik noteiktas līgumā), tiesnesim nav pamata apmierināt pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē. Kaut arī Civilprocesa likuma 396. panta otrajā daļā ir uzskaitīti dokumenti, kas pievienojami ķīlas ņēmēja pieteikumam par

nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē, tas neatbrīvo ķīlas ņēmēju no pienākuma pierādīt, ka viņam ir radušās tiesības realizēt ķīlu.[162]

Kas attiecas uz parādnieka aizsardzību, tad atbilstoši pašreizējam normatīvajam regulējumam parādniekam ir tiesības vērsties tiesā prasības tiesvedības kārtībā par strīdiem, kas saistīti ar pamata prasību, ķīlas tiesības īstenošanu, zaudējumu atlīdzību un citiem jautājumiem. Šīs prasījuma tiesības nav aprobežotas ar specifiskiem termiņiem. Turklāt ķīlas devējam arī šobrīd ir tiesības lūgt tiesu lemt par prasības nodrošināšanu, apturot lēmuma par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē izpildi.[163]

F. Kreditora aizsardzība. No hipotēkas prioritātes izriet kreditora aizsardzība gadījumos, kad citu kreditoru prasījumu segšanai tiek veikta piedziņa pret ieķīlāto nekustamo īpašumu. Pirmkārt, kreditora aizsardzība notiek caur hipotēkas pirmtiesību – agrākās hipotēkas sedzamas pirms vēlākām hipotēkām, tas ir, vispirms dzēšams prasījums, kas nodrošināts ar agrāk nodibinātu hipotēku, un tikai pēc tam dzēšami prasījumi, kas nodrošināti ar vēlāk nodibinātām hipotēkām, ja pēc pirmās hipotēkas prasījuma dzēšanas paliek līdzekļi citu hipotēku prasījumu dzēšanai.

Otrkārt, ja pret ieķīlāto nekustamo īpašumu tiek vērsti citu kreditoru prasījumi, hipotēka hipotēkas kreditoram sniedz noteiktus aizsardzības mehānismus.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 600. panta trešajai un ceturtajai daļai tiesu izpildītājs pēc piedziņas vēršanas pret nekustamo īpašumu uzsākšanas ierakstītā sūtījumā nosūta paziņojumu visiem hipotekārajiem kreditoriem, tajā skaitā personām, kuru labā ierakstīta ķīlas tiesības vai aizlieguma atzīme, norādot: 1) kuras personas prasījuma apmierināšanai tiek vērsta piedziņa uz nekustamo īpašumu; 2) cik liela ir parāda summa un vai parāds nodrošināts ar hipotēku uz attiecīgo nekustamo īpašumu. Šajā paziņojumā tiesu izpildītājs pieprasa, lai hipotekārie kreditori tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā, kas nav mazāks par 10 dienām, iesniedz ziņas par atlikušā hipotekārā parāda apmēru.

Tātad hipotēkas kreditora aizsardzība piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu gadījumā sākas ar to, ka zvērināts tiesu izpildītājs paziņo hipotēkas kreditoram par piedziņas vēršanas uzsākšanu un lūdz sniegt informāciju par atlikušā parāda apmēru.

Ja kreditors ir uzsācis piedziņu pret parādnieku un kreditoram ir izpildu dokuments, tad viņš var pievienoties tiesu izpildītāja veiktajai piedziņai, iesniedzot izpildu dokumentu tam tiesu izpildītājam, kurš rīko izsoli ne vēlāk kā septiņas dienas pirms izsoles sludinājumā norādītās izsoles noslēguma dienas (Civilprocesa likuma 621. panta piektā daļa).

---

[162] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 24. novembra spriedums lietā Nr. 2010-08-01. *Latvijas Vēstnesis*, 187 (4379), 25.11.2010.
[163] *Ibid*.

Hipotēkas kreditors tiek aizsargāts arī tādos gadījumos, kad nav uzsācis piedziņu pret parādnieku un nekustamo īpašumu, bet pret īpašumu tiek vērsti citu kreditoru prasījumi – viņam tiek nodrošinātas tiesības pirmajam saņemt līdzekļus no zvērināta tiesu izpildītāja veiktas nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 628. panta otro *prim* daļu, ja hipotekārais kreditors nav pievienojies piedziņai, nauda zemesgrāmatā norādītās hipotēkas summas apmērā vai hipotekārā kreditora paziņojumā norādītajā apmērā, ja tāds saņemts, ņemot vērā attiecīgā hipotekārā prasījuma pirmtiesību, ieskaitāma tā tiesu izpildītāja depozīta kontā, kurš rīkoja izsoli, un uzglabājama līdz izpildu dokumentu saņemšanai.

Tas nozīmē, ka hipotēkas kreditors pat pēc ieķīlātā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas zvērināta tiesu izpildītāja rīkotā piespiedu izsolē ir pasargāts sava prasījuma vai hipotēkas summas apmērā. Turklāt nav noteikts termiņš, kādā hipotēkas kreditoram ir tiesības vērsties pie zvērināta tiesu izpildītāja ar izpildu dokumentu, kas ir pozitīvi vērtējams. Nosakot jebkādus ierobežojošus termiņus, var izveidoties situācija, ka tiek aizskartas hipotēkas kreditora tiesības uz sava prasījuma atgūšanu un līdz ar to tiesības uz īpašumu.

Piemēram, hipotēkas kreditoram nav tiesību uzsākt piedziņu, kamēr parādnieks pilda savas saistības, neskatoties uz to, ka savas saistības pret citiem kreditoriem parādnieks nav pildījis un tas novedis pie piedziņas vēršanas pret nekustamo īpašumu un tā piespiedu pārdošanas zvērināta tiesu izpildītāja rīkotā izsolē. Hipotēkas kreditoram var rasties pamats uzsākt piedziņu tikai tad, kad parādnieks nepilda savas saistības. Tas var notikt arī pēc pieciem, desmit vai pat divdesmit gadiem no nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas izsolē.[164] Tiklīdz parādnieks nepildīs savas saistības, hipotēkas kreditors varēs celt prasību tiesā un pēc labvēlīga sprieduma spēkā stāšanās saņemt izpildu rakstu, ko varēs iesniegt tiesu izpildītājam, lai saņemtu no nekustamā īpašuma pārdošanas piespiedu izsolē iegūtos un zvērināta tiesu izpildītāja deponētos finanšu līdzekļus.

Hipotēkas kreditoram ir paredzēta arī noteikta aizsardzība gadījumā, kad parādnieks vai ieķīlātājs ir kļuvis maksātnespējīgs. Piemēram, saskaņā ar Maksātnespējas likuma 141. panta otro *prim* daļu administrators nekavējoties elektroniski nosūta paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu visiem zināmajiem parādnieka kreditoriem, kuru prasījuma tiesības ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku.

Tajā pašā laikā jānorāda, ka hipotēkas kreditora aizsardzība ķīlas devēja maksātnespējas procesā ir ievērojami mazāka, nekā gadījumā, ja tiek veikta piedziņa pret nekustamo īpašumu Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā (plašāk skat. 3.3.2. nodaļu).

[164] Piemēram, nereti banku aizdevuma līgumu termiņi ir 20 līdz 30 gadi fizisko personu mājokļu iegādes kreditēšanas darījumos.

Kā vēl viens no hipotēkas kreditora aizsardzības līdzekļiem ir jāmin divkāršā izsole. Agrākās hipotēkas kreditoram nedrīkst kaitēt ar vēlākiem tiesību ierakstiem zemesgrāmatā citu personu labā. Vēlāki hipotēku ieraksti nekaitē ātrākai hipotēkai, jo katra hipotēka dabū apmierinājumu pēc savas prioritātes, turklāt tās visas līdz ar nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē tiek dzēstas. Taču servitūti, reālnastas, izpirkuma tiesības, nomas tiesības un tamlīdzīgas tiesības netiek dzēstas un to ierakstīšana zemesgrāmatā bez agrāko hipotekāro kreditoru piekrišanas var kaitēt šiem kreditoriem izsolē, samazinot mantas vērtību. Tādēļ pastāv divkāršās izsoles institūts. Divkāršo izsoli var pieprasīt tikai hipotekārais kreditors, ja izsole notiek tieši viņa vai par viņu vecāka kreditora prasījuma piedziņai un ja apgrūtinājuma ieraksts nav vecāks par viņa hipotēkas ierakstu.[165]

Atbilstoši Civilprocesa likuma 602. panta otrajai un trešajai daļai nekustamais īpašums pārdodams izsolē ar nosacījumu, ka minētais apgrūtinājums atstājams, un ar nosacījumu, ka minētais apgrūtinājums dzēšams. Ja neviens nevēlas iegūt nekustamo īpašumu ar atstāto apgrūtinājumu, tas paliek nosolītājam ar nosacījumu, ka apgrūtinājums dzēšams.

Ja neviens nevēlas iegūt nekustamo īpašumu, atstājot apgrūtinājumu, tad ir skaidrs, ka apgrūtinājumus mazina kreditora tiesības. Bet ja ir pircēji, kas vēlas pirkt nekustamo īpašumu, gan apgrūtinājumu atstājot, gan to dzēšot, tad abiem solot vienādu augstāko cenu, apgrūtinājums kreditora tiesības neskar un nekustamais īpašums piešķirams tam pircējam, kas vēlas atstāt apgrūtinājumu. Ja turpretim par nekustamo īpašumu solītā cena apgrūtinājumu dzēšot ir augstāka, tad jāsecina, ka apgrūtinājums tiešām skar kreditora intereses.[166] Taču šādā gadījumā cenai ir jābūt augstākai arī par to prasījumu summu, kuriem ir priekšrocība salīdzinājumā ar tā hipotekārā kreditora prasījumiem, kurš lūdzis izdarīt divkāršo izsoli (Civilprocesa likuma 609. panta ceturtā daļa).

Jānorāda, ka pircēji, zinādami, ka notiks arī izsole bez apgrūtinājuma paturēšanas, var atturēties no piedalīšanās izsolē ar apgrūtinājuma spēkā atstāšanu.[167] Tas var ietekmēt izsoles rezultātus.

G. Tiesības uz nodrošinātā kreditora statusu. Hipotēka uz parādnieka vai ieķīlātāja piederošo nekustamo īpašumu hipotēkas kreditoram dod nodrošinātā kreditora statusu parādnieka vai ieķīlātāja maksātnespējas procesā, tiesiskās aizsardzības procesā un ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības procesā.[168]

---

[165] Konradi F., Zvejnieks T. *Civilprocesa likums (1938. g. izd., 1939. g. iespied.) ar paskaidrojumiem – izvilkumiem no Latvijas Senāta un Tiesu palātas spriedumiem un no attiecīgās zinātniskās literatūras, kā arī dažiem aizrādījumiem uz likumdošanas motiviem.* Rīga: Valsts tipografijas izdevums, 1939, 374. lpp.
[166] *Ibid.*
[167] *Ibid.*
[168] Tiesiskās aizsardzības process un ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības process var būt tikai juridiskām personām.

Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 7. panta pirmo daļu nodrošinātais kreditors ir kreditors, kura prasījuma tiesības pret parādnieku vai trešo personu ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku uz parādnieka mantu.

Nodrošinātā kreditora statuss dod noteiktas priekšrocības parādnieka vai ieķīlātāja maksātnespējas procesā:

1) ieķīlātā manta tiek pārdota atsevišķi no pārējās parādnieka mantas, turklāt pārdošanas veidu (ar izsoli vai bez tās) maksātnespējas procesa administrators saskaņo ar nodrošināto kreditoru;
2) kreditoru sapulcei nav tiesības lemt par ieķīlātās mantas pārdošanu, kā arī par pārdošanas veidu;
3) pēc ieķīlātā īpašuma pārdošanas un noteiktu izdevumu segšanas (izsoles izdevumu, atlīdzības par izsoles rīkošanu, pievienotās vērtības nodokļa, ja izsoles cena ar to apliekama, kārtējo nodokļu maksājumu, kas veicami par šo nekustamo īpašumu par laikposmu no dienas, kad pasludināts maksātnespējas process (Maksātnespējas likuma 115. panta ceturtā daļa)) atlikusī summa tiek pārskaitīta nodrošinātajam kreditoram. Tikai tad, ja, pārdodot ieķīlāto parādnieka vai ieķīlātāja mantu, saņemta naudas summa, kas pārsniedz nodrošinātā kreditora prasījumus un izsoles izdevumus, šie naudas līdzekļi ieskaitāmi parādnieka mantā, ar kuru apmierināmi citu kreditoru prasījumi (Maksātnespējas likuma 116. panta ceturtā daļa).
4) prasījuma nesegtajā daļā kreditors iegūst nenodrošinātā kreditora tiesības ja, pārdodot ieķīlāto parādnieka mantu, saņemta naudas summa, kas nesedz nodrošinātā kreditora prasījumu (Maksātnespējas likuma 116. panta piektā daļa). Tas dod tiesības pretendēt uz sava prasījuma atlikušās daļas dzēšanu no parādnieka mantas, kas nav ieķīlāta.
5) tiesības uz aizsardzību parādnieka tiesiskās aizsardzības procesa laikā: pirmkārt, ja ieķīlātās mantas pārdošanas aizliegums tiesiskās aizsardzības procesa laikā var radīt būtiskus kaitējumus kreditora interesēm, viņam ir tiesības prasīt tiesai atļaut mantas pārdošanu; otrkārt, ja ieķīlātais īpašums netiek pārdots, tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plānā jānorāda atlīdzību nodrošinātajam kreditoram par viņa tiesību ierobežošanu; treškārt, tiesiskās aizsardzības pasākumu plānā jānorāda kārtība, kādā tiks izpildītas parādnieka saistības pret nodrošināto kreditoru.

Nodrošinātajam kreditoram ir arī noteikti ierobežojumi parādnieka maksātnespējas procesā, tiesiskās aizsardzības un ārpustiesas tiesiskās aizsardzības procesā. Piemēram, nodrošinātais kreditors nevar iesniegt tiesā pieteikumu par parādnieka maksātnespējas procesa ierosināšanu. Nodrošinātajam kreditoram nav balsstiesību parādnieka kreditoru sapulcēs, kā arī maksātnespējas procesā, tiesiskās aizsardzības procesā un ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības

procesā, izņemot jautājumus par administratora atcelšanas ierosināšanu, kā arī tiesiskās aizsardzības procesa pasākumu plāna apstiprināšanu, kas notiek divās balsojumu grupās – nodrošināto kreditoru un nenodrošināto kreditoru grupās. Lai tiesiskās aizsardzības pasākumu plāns būtu saskaņots, nepieciešams vismaz 2/3 nodrošināto kreditoru balsu vairākums no nodrošināto kreditoru galveno prasījumu summas un vairāk nekā 1/2 no nenodrošināto kreditoru galveno prasījumu summas (Maksātnespējas likuma 42. panta trešā daļa).

Hipotēkas izbeigšanās. Saskaņā ar Civillikuma 1309. pantu ķīlas tiesība izbeidzas pati no sevis, kad dzēš prasījumu, kuram tā nodibināta, vienalga, kādā kārtā tas izdarīts. Savukārt Civillikuma 1379. pants nosaka, ka hipotēkas dzēš pēc tiem pašiem noteikumiem, kādi norādīti visām ķīlas tiesībām. Pilnīgai hipotēkas dzēšanai ar to vien nepietiek, ka dzēsts tās pamats, jo tāds dzēsums nav saistošs trešajām personām, kamēr par hipotēkas dzēšanu nav ierakstīts zemesgrāmatā. Noteikumi par hipotēkas dzēsuma ierakstīšanas kārtību atrodas Zemesgrāmatu likumā.

Hipotēka kā jebkura ķīlas tiesība nodrošina privāttiesisku[169] prasījumu. Pats ieraksts pēc sava rakstura pieder pie publiskajām tiesībām. Turklāt hipotēka kā nodrošinājums laika ziņā rodas pirms nodrošināmā prasījuma izbeigšanās (naudas aizdošanas u. tml.), bet izbeidz savu eksistenci pēc nodrošināmā prasījuma izbeigšanās, turklāt ieraksts nevar izbeigties pats no sevis, ir nepieciešama kreditora gribas izpausme vai, ja viņš izvairās to darīt, – tiesas spriedums. Par pamatu hipotekārās ķīlas tiesību izbeigšanai nevar kalpot atteikšanās, kas secināma no ķīlas turētāja darbības vai klusu ciešanas.[170]

Civillikuma 1379. pants nosaka, ka trešajām personām ir saistoša nevis faktiskā, bet gan formālā ķīlas tiesības izbeigšana, izdarot par to ierakstu zemesgrāmatā, kaut gan prasījumus, uz kura pamata ķīla tika nodibināta, jau ir dzēsts. Šis pants reglamentē hipotēkas dzēšanu, nevis saistības izpildījumu. Tāpēc no tā vien, ka ķīlas tiesība zemesgrāmatā tiek dzēsta, nevar izdarīt secinājumu, ka saistība būtu izbeigusies tikai ar ierakstu zemesgrāmatā. Saistība izbeidzas uz vispārējā pamata,[171] tas ir, ar izpildījumu, ieskaitu, atcēlēju līgumu, pārjaunojumu, izlīgumu, noilgumu un tiesas spriedumu.

Saskaņā ar Civillikuma 1380. pantu zemesgrāmatās ierakstītu ķīlas tiesību dzēšana, tiklab pilnīga, kā arī pa daļai pielaižama tikai ar kreditora piekrišanu. Šis noteikums neattiecas uz tiem gadījumiem, kad ķīlas tiesību dzēš uz tiesas sprieduma vai lēmuma pamata. Ja nekustamu īpašumu, uz kuru ierakstītas hipotēkas, pārdod izsolē un ieraksta zemesgrāmatās uz

---

[169] Lai gan vairumā gadījumu hipotēkas nodrošina tieši privāttiesiskus prasījumus, nav izslēgta arī publisku prasījumu nodrošināšana ar hipotēku, piemēram Valsts ieņēmuma dienesta prasījums par nodokļiem, kas nodrošināts ar piespiedu kārtā uzliktu hipotēku par labu Valsts ieņēmumu dienestam.

[170] Rozenfelds J. *Lietu tiesības.* 4. labotais, papildinātais izdevumus. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, 188.-189. lpp.

[171] Višņakova G., Balodis K. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926.p., 1130.–1400.p.).* Rīga: Mans Īpašums, 1998, 232. lpp.

tā vārdu, kurš, kā vairāksolītājs, kļuvis par tā īpašnieku, tad, pēc pirkuma cenas samaksas, visi tie uz šo nekustamo īpašumu ierakstītie parādi, par kuriem pircējs nav tieši paziņojis, ka uzņemas tos uz sevi, ir dzēšami neatkarīgi no kreditoru piekrišanas.

Hipotēkas dzēšana zemesgrāmatā notiek uz hipotēkas kreditora rakstiska nostiprinājuma lūguma pamata, uz kura bāriņtiesa vai notārs apliecina kreditora parakstu, izņemot, ja hipotēkas kreditors ir kredītiestāde. Atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 56.[1] panta 1. punktam, kredītiestāde, kurai par labu nostiprināta ķīlas tiesība zemesgrāmatā, hipotēku un ar to saistīto tiesību aprobežojumus dzēš ar nostiprinājuma lūgumu, kas parakstīts ar elektronisko parakstu.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 613. panta piekto daļu, apmierinot zvērināta tiesu izpildītāja[172] pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu, 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 uz sevi; 3) neatkarīgi no kreditora piekrišanas — par to apgrūtinājumu dzēšanu, kuri pieņemti kā nosacījums, īpašumu iegūstot; 4) par zemesgrāmatā uz šo īpašumu ierakstīto aizlieguma atzīmju dzēšanu. Līdz ar to pēc izsoles akta apstiprināšanas tiesā tiek dzēstas gan uz nekustamo īpašumu nostiprinātās hipotēkas, gan aizliegumi, piemēram, brīvprātīgi nostiprināts aizliegums bez kreditora rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

1.9. Tiesiskās plānošanas dokumenti saistībā ar hipotēkas institūtu

Lai kāda nozare (ne tikai tautsaimniecības, bet arī tiesību) attīstītos, to ir nepieciešams plānot. Attiecībā uz valsti tas nozīmē, ka politikas plānošanas dokumentos ir nepieciešams norādīt valsts plānus attiecībā uz šīs nozares attīstību – mērķi un konkrētus uzdevumus, kā sasniegt mērķi. Lai Latvijā būtu stabila un ilgtspējīga kreditēšana, ir nepieciešams plānot ne tikai pašu kreditēšanu un tās tiesiskā regulējuma pilnveidošanas iespējas, bet arī ķīlu, tajā skaitā hipotēkas, tiesiskā regulējuma pilnveidošanas iespējas. Plānošana valsts līmenī notiek tiesiskās plānošanas dokumentos.

1. Politiskās plānošanas dokumenti. Jānorāda, ka pat pēc finanšu krīzes Latvijā nav pievērsta pienācīga uzmanība hipotēkas institūtam un tā pilnveidošanas iespējām tiesiskās

[172] Atbilstoši Maksātnespējas likuma 115. panta pirmajai daļai un 116. panta otrajai daļai arī maksātnespējas procesa administratora pieteikums par izsoles akta apstiprināšanu apstiprināms identiskā kārtībā.

plānošanas dokumentos. Ne Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģijā līdz 2030. gadam,[173] ne Nacionālajā attīstības plānā 2014.–2020. gadam[174] nav pieminēta hipotēka un hipotekārā kreditēšana vispār. Finanšu sektora attīstības plānā 2014.–2016. gadam[175] ir uzskaitīti jau pirms laba laika ieviestie noteikumi patērētāju hipotekārajā kreditēšanā, tajā skaitā norādīts, ka ir noteikta maksimālā aizdevuma attiecība pret nodrošinājumu jaunajiem hipotekārajiem kredītiem. Šis nosacījums tika ieviests jau 2007. gada 12. jūnijā, kad stājās spēkā Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likuma[176] 8. pantā.[177] Tajā pašā laikā Finanšu sektora attīstības plānā nav nekas noteikts par hipotēkas institūta pilnveidošanu nākotnē.

Ne tikai minētajos tiesiskās plānošanas dokumentos, bet arī Deklarācijā par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību,[178] kā arī Valdības rīcības plānā Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai nekas nav minēts par hipotēkas institūta pilnveidošanas iespējām un nepieciešamību.[179]

2010.gada 13.septembrī Ministru kabinets apstiprināja Tieslietu ministrijas izstrādāto Koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju.[180] Arī šajā koncepcijā nekas nav noteikts par hipotēkas institūta pilnveidošanas iespējām, neskatoties uz to, ka hipotēkas regulējums pamatā izriet tiešu no Civillikuma lietu tiesību daļas.

2012. gada 7. februārī ar tieslietu ministra rīkojumu tika izveidota starpinstitūciju darba grupa hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma izstrādei. Darba grupa ir izstrādājusi un Ministru kabinets pieņēmis zināšanai informatīvo ziņojumu „Par hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumiem tā pilnveidošanai”.[181]

Informatīvajā ziņojumā Tieslietu ministrija, cita starpā, ir ierosinājusi šādus risinājumus tiesiskā regulējuma pilnveidošanai attiecībā uz hipotekāro kredītu izsniegšanu fiziskām personām kā patērētājiem vienīgā mājokļa iegādei, būvniecībai un renovācijai:

1) izstrādāt patērētāju kreditēšanas likumprojektu un tajā noteikt nosacījumus, kādi jāievēro jebkuram hipotekārajam kredīta devējam, pieņemot lēmumu par hipotekārā

---

[173] Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030. gadam. Iegūts no: polsis.mk.gov.lv/view.do?id=3323 [sk. 21.12.2013.].
[174] Nacionālais attīstības plāns 2014.–2020. gadam. *Latvijas Vēstnesis*, 6 (4812), 09.01.2013.
[175] Finanšu sektora attīstības plāns 2014.–2016. gadam. *Latvijas Vēstnesis*, 66 (5126), 02.04.2014.
[176] Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 85 (3661), 29.05.2007.
[177] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8. panta sestā daļa pēc grozījumiem noteica: „Ja kredīts tiek izsniegts preces iegādei vai pakalpojuma saņemšanai, patērētājs kredītu saņem tikai pēc sākotnējās iemaksas veikšanas, kas nav mazāka par 10 procentiem no finansētās preces vai finansētā pakalpojuma cenas.”
[178] Deklarācija par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību. Iegūts no: www.mk.gov.lv/sites/default/files/editor/20160210_mkucinskis_vald_prior_gala_vers_0.pdf [sk. 12.12.2016.].
[179] Valdības rīcības plāns Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai. *Latvijas Vēstnesis*, 88 (5660), 09.05.2016.
[180] Par Koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju. *Latvijas Vēstnesis*, 147 (4339), 16.09.2010.
[181] Informatīvais ziņojums „Par hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumiem tā pilnveidošanai”. Iegūts no: http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40267175 [sk. 13.12.2013.].

kredīta izsniegšanu vai atteikumu izsniegt minēto kredītu, tajā skaitā pienākumu informēt kredītņēmēju par pamatojumu atteikumam izsniegt kredītu, nosacījumus, kuriem iestājoties, hipotekārais kredīta devējs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no hipotekārā kredītlīguma. Vienlaikus būtu izvērtējama iespēja piešķirt tiesības visiem hipotekārajiem kredīta devējiem saņemt informāciju no kredītbiroja.

2) izvērtēt, vai līdz patērētāju kreditēšanas likumprojekta pieņemšanai izstrādājami grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā un paplašināms to gadījumu skaits, kad kredīta devējam nav tiesību līdztekus nekustamā īpašuma hipotēkai pieprasīt no kredītņēmēja papildu saistību izpildes nodrošinājumus (piemēram, noteikt, ka kredītlīgumā ietvertajiem saistību izpildes nodrošinājuma līdzekļiem jābūt samērīgiem attiecībā pret izsniegto kredītu, papildu nodrošinājumu nav pieļaujams prasīt gadījumos, kad noteiktā apmērā samazinājušies patērētāja ienākumi, ja patērētājs nav pieļāvis būtiskus kredītlīguma pārkāpumus). Vienlaikus paredzēt pienākumu kredīta devējam un kredītņēmējam kredītlīguma darbības laikā sadarboties.

3) izvērtēt iespēju ierobežot nepamatotu saistību izpildes nodrošinājumu pieprasīšanu no kredītņēmēja, patērētāju kreditēšanas likumprojektā.[182]

Informatīvo ziņojumu Ministru kabinets 2013. gada 11. jūnijā pieņēma zināšanai un uzdeva Ekonomikas ministrijai sadarbībā ar Tieslietu ministriju izstrādāt patērētāju hipotekārās kreditēšanas tiesisko regulējumu un iekļaut to likumprojektā par patērētāju kreditēšanu pēc Eiropas Parlamenta un Padomes direktīvas par kredītlīgumiem saistībā ar nekustamo īpašumu pieņemšanas.[183]

2. Tiesību akti. Saistībā ar patērētāju hipotekāro kreditēšanu šobrīd ir aktuāli 2016. gada 9. jūnijā pieņemtie Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā,[184] kas ir pieņemti, lai Latvijas tiesību aktos ieviestu Eiropas Parlamenta un Padomes 2014. gada 4. februāra direktīvu 2014/17/ES par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr. 1093/2010.[185]

Saskaņā ar Direktīvas 3. pantu tajā noteiktās prasības ir attiecināmas uz kredītlīgumiem, kas ir nodrošināti ar hipotēku vai citu salīdzināmu nodrošinājumu, ko parasti izmanto

---

[182] Informatīvais ziņojums „Par hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumiem tā pilnveidošanai". Iegūts no: http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40267175 [sk. 13.12.2013.].
[183] Ministru kabineta sēdes protokols Nr. 34, 11.06.2013. *Latvijas Vēstnesis*, 115 (4921), 17.06.2013.
[184] Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 123 (5695), 29.06.2016.
[185] Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2014/17/ES (2014. gada 4. februāris) par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr. 1093/2010. Iegūts no:
http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:32014L0017 [sk. 12.12.2016.].

dalībvalstī attiecībā uz mājokļa nekustamo īpašumu, vai kas ir nodrošināti ar tiesībām, kuras saistītas ar mājokļa nekustamo īpašumu un kredītlīgumiem, kuru mērķis ir iegūt vai saglabāt īpašumtiesības uz zemi vai esošu vai plānotu ēku. Šī direktīva neliedz dalībvalstīm saglabāt vai ieviest stingrākus noteikumus, lai aizsargātu patērētāju tiesības.[186]

Direktīva ir vērsta uz patērētāju tiesību un interešu aizsardzību hipotekārās kreditēšanas jomā, kas līdz šim ar Eiropas Savienības tiesību aktiem netika reglamentēta.

Direktīva ir plaša un apjomīga, taču būtiskākais, ko tā nosaka, ir sekojošais:

1) dalībvalstīm ir jāveicina pasākumi ar mērķi sekmēt patērētāju izglītošanu jautājumos par atbildīgu aizņemšanos un parādsaistību pārvaldību;
2) kreditoriem katram kredītņēmējam ir jāpiedāvā individualizēts kreditēšanas priekšlikums un jādod iespēja iepazīties ar līguma tekstu;
3) dalībvalstīm ir jānosaka vismaz septiņu dienu laikposms, kurā patērētājam ir pietiekams laiks salīdzināt piedāvājumus, izvērtēt to sekas un pieņemt lēmumu;
4) dalībvalstīm ir jānodrošina, ka mājokļa nekustamais īpašums tiek pienācīgi novērtēts gan pirms kredītlīguma noslēgšanas, gan saistību nepildīšanas gadījumā;
5) dalībvalstīm ir jānodrošina, ka pirms kredītlīguma noslēgšanas kreditors izvērtē un pārbauda patērētāja spēju un gatavību atmaksāt kredītu;
6) dalībvalstīm ir jānodrošina iespēja kreditoriem iepazīties ar kredītu datubāzes ziņām, lai izvērtētu patērētāju kredītspēju;
7) kreditoriem ir proaktīvi jārisina kredītrisks agrīnā tā rašanās stadijā un jāizrāda saprātīga iecietība, un jācenšas atrisināt situāciju ar citiem līdzekļiem, pirms piedziņas uzsākšanas;
8) ja pēc tam, kad ir pabeigta ieķīlātā īpašuma piespiedu atsavināšanas procedūra, vēl ir palicis nenomaksāts parāds, dalībvalstīm ir jānodrošina patērētāja minimālo dzīves apstākļu aizsardzība un jāievieš pasākumi parāda atmaksas atvieglošanai, vienlaikus novēršot pārmērīgi lielas parādsaistības ilgtermiņā.

Kontekstā ar hipotēkas institūtu jāatzīmē, ka Direktīvas 28. panta 4. punkts nosaka: „Dalībvalstis neliedz kredītlīguma pusēm nepārprotami vienoties, ka pietiek ar nodrošinājuma vai no nodrošinājuma pārdošanas gūto ieņēmumu atdošanu vai nodošanu, lai atmaksātu kredītu.” Šī norma satur principu, ka kredītņēmēji (patērētāji) atbild par savām saistībām tikai ieķīlātā īpašuma vērtības apmērā un pēc piedziņas vēršanas un ieķīlāto īpašumu atlikusī parāda summa, ja tāda pastāv, tiek dzēsta (bezregresa kredīts). Taču šis princips Direktīvā ir iekļauts

[186] Likumprojekta „Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums(anotācija). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/7ECBD18F41D4C353C2257F87001C218C?OpenDocument [sk. 12.12.2016.].

tikai kā labprātīgs, tas ir, dalībvalstis nedrīkst aizliegt kreditoram un kredītņēmējam vienoties par to, ka kredītlīgumā tiks iekļauts šis princips.

Latvijas civiltiesībās šis princips pastāv ne tikai šobrīd, bet pastāvēja arī pirms Direktīvas pieņemšanas – saskaņā ar Civillikuma 1293. pantu noteikumus par ķīlas atbildības apmēru (1290. līdz 1292. p.) var, nodibinot ķīlas tiesību, brīvi grozīt. Ķīlas atbildību var attiecināt arī tikai uz kādu prasījuma daļu. Līdz ar to kreditoram, piemēram, bankai un kredītņēmējam ir iespēja brīvi vienoties par to, ka kredītņēmējs par savām saistībām ir atbildīgs tikai ieķīlātā nekustamā īpašuma vērtības apmērā, ja tas tiek pārdots piedziņas rezultātā.

Papildus jānorāda, ka Patērētāju tiesību aizsardzības likuma[187] 8.[1] panta astotajā daļā ir noteikts kredīta devēja pienākums potenciālajam kredīta ņēmējam piedāvāt izvēlei vismaz divus atšķirīgus patērētāja kreditēšanas līguma noteikumus, no kuriem viens paredz, ka nekustamais īpašums, kura iegādei tiek ņemts kredīts, kalpo par pietiekamu nodrošinājumu tam, lai saistības pret kredīta devēju varētu dzēst pilnā apjomā (plašāk par šo pienākumu un tā lietderīgumu skatīt 2.5.2. nodaļu).

Izvērtējot Grozījumus Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, jānorāda, ka tie visi skar patērētāju hipotekāro kreditēšanu, taču neviens neskar hipotēkas institūtu.

[187] Patērētāju tiesību aizsardzības likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 104/105 (1564/1565), 01.04.1999., *Ziņotājs*, 9, 06.05.1999.

2. HIPOTĒKAS VISPĀRĒJIE PROBLĒMU JAUTĀJUMI UN TO RISINĀJUMI

Lai gan hipotēkas institūts Latvijas tiesībās ir ar senu vēsturi un ikdienā tas kopumā aizsargā hipotēkas kreditoru prasījuma tiesības, ir virkne ar problēmām, kas saistītas ar hipotēkas institūtu. Tās izriet gan no normatīvo aktu nepilnībām, gan no dažādiem negodprātīgu personu mēģinājumiem vājināt hipotēkas institūtu un gūt labumu no ieķīlātā nekustamā īpašuma, cenšoties apiet hipotēkas kreditora tiesības.

2.1. Fiktīvie īres līgumi un to mērķis

Civillikuma 1. pantā ir ietverts labas ticības princips – tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotās intereses.[188] Diemžēl praksē bieži ir sastopami gadījumi, kad labas ticības princips netiek ievērots un noteiktas personas ļaunprātīgi izmanto normatīvo aktu nepilnības, lai aizskartu citu personu pamatotas intereses. Viens no šādiem gadījumiem ir fiktīvu īres līgumu slēgšana starp parādnieku un ar viņu saistītām personām par ieķīlātā nekustamā īpašuma (dzīvokļa vai dzīvojamās mājas) īri.

Saskaņā ar Civillikuma 2174. pantu, kad iznomātājs vai izīrētājs nomas vai īres priekšmetu atsavina, ieguvējam jāievēro nomas vai īres līgums tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatās. Pilnīgi pretējs princips ir noteikts likuma „Par dzīvojamo telpu īri"[189] 8. pantā: „Ja dzīvojamā māja vai dzīvoklis pāriet citas juridiskās vai fiziskās personas īpašumā, jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi." No šīs tiesību normas izriet, ka visos gadījumos, kad dzīvojamā māja vai dzīvoklis tiek atsavināts, jaunajam īpašniekam ir jāņem vērā noslēgtie īres līgumi. Turklāt nav nozīmes, vai īpašums tiek atsavināts brīvprātīgā darījumā vai piespiedu izsoles rezultātā.

Nolūkā kavēt piedziņas procesu, novilcināt laiku jaunā īpašnieka ievešanai nosolītā īpašuma valdījumā, kaitēt hipotēkas kreditoram, kā arī nodrošināt sev un saviem radiniekiem iespēju pēc iespējas ilgāk dzīvot ieķīlātajā dzīvoklī vai dzīvojamā mājā, par to nemaksājot ne kredīta maksājumus, ne reālus īres maksājumus, negodprātīgi parādnieki mēdz noslēgt fiktīvus īres līgumus ar saviem radiniekiem, svaiņiem, draugiem vai paziņām. Šādi fiktīvi īres līgumi ir saistoši jaunajam īpašniekam, kas dzīvokli vai dzīvojamo māju ir nopircis zvērināta tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē.

---

[188] Balodis K. *Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās*. Jurista Vārds, 03.12.2002., Nr. 24 (257). Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/68945-labas-ticibas-princips-musdienu-latvijas-civiltiesibas/ [sk. 25.04.2016.].

[189] Likums „Par dzīvojamo telpu īri": Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 19, 29.04.1993., *Ziņotājs*, 7, 18.02.1993.

2.1.1. Fiktīvu īres līgumu problēma vēsturiski

Jānorāda, ka fiktīvu īres līgumu problēma nav tikai mūsdienu problēma. Tā pastāvēja arī starpkaru periodā. Sākotnēji pēc Likuma par telpu īri pieņemšanas (1924. gadā), likuma 27. pantā bija noteikts: „27. Namam pārejot cita īpašumā, uz jauno īpašnieku pāriet agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi."[190] Vēlākā periodā parādījās mūsdienām identiska problēma ar fiktīviem īres līgumiem, un tās risināšanai kalpoja īres līgumu ierakstīšana zemesgrāmatās.

Ļaunprātību novēršanai 1934. gadā tika grozīts Likuma par telpu īri 27. pants, jo pateicoties tajā iekļautajai normai, praksē bija iespējams un arī tika novērots, ka namsaimnieks, paredzot sava nama pārdošanu izsolē, noslēdza fiktīvus līgumus ar īrniekiem. Šie līgumi saskaņā ar 27. pantu bija saistoši arī jaunam saimniekam un pēdējais bija pakļauts visādām ļaunprātību iespējām.[191]

Pēc grozījumiem Likuma par telpu īri 27. pants bija izteikts šādā redakcijā: „27. Namam pārejot cita īpašumā, jaunam īpašniekam ir saistoši tie agrākā īpašnieka slēgtie īres līgumi, kas ievesti zemes grāmatās, bet citos gadījumos jaunais īpašnieks var grozīt īres līgumu vai prasīt īrnieka izlikšanu uz šajā likumā minētiem pamatiem."[192]

Šāda norma galvenokārt bija nepieciešama, lai izvairītos no fiktīvu īres līgumu slēgšanas, jo pagājušā gadsimta 30. gados ekonomiskās krīzes rezultātā daudzi zaudēja savus īpašumus izsolēs (ūtrupēs) un, lai gūtu kādu labumu, slēdza fiktīvus īres līgumus ar apzināti neizdevīgiem noteikumiem izīrētājam – liels īres līguma termiņš, uz priekšu samaksāta īres maksa, nav paredzēta iespēja paaugstināt īres maksu u.c.[193]

Jāatzīmē, ka 1939. gadā Likuma par telpu īri 27. pants atkal tika grozīts, atsakoties no īres īgumu nostiprināšanas zemesgrāmatā, kā priekšnosacījuma īres līguma saistošajam spēkam jaunajam īpašniekam: „27. Namam pārejot cita īpašumā, jaunam īpašniekam ir saistoši agrākā īpašnieka noslēgtie īres līgumi."[194] Iemesls šādiem grozījumiem bija straujš īres cenu kāpums, kas nebija attaisnojams ar namu ekspluatācijas izdevumiem un atbilstošs tā laika dzīves dārdzībai,[195] kā arī nebija saderīgs ar pilsētu galvenā kontingenta (strādnieku un ierēdņu)

---

[190] Likums par telpu īri. *Valdības Vēstnesis*. 16.06.1924., 133, 1. lpp.
[191] Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis*. 1934, 7/8, 177. lpp.
[192] Pārgrozījumi likumā par telpu īri. *Valdības Vēstnesis*. 07.09.1934., 201, 1. lpp.
[193] Lapsa J. *Dzīvojamās telpas īres līguma saistošais spēks*. Jurista Vārds, 05.08.2014., Nr. 30 (832). Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/264948-dzivojamas-telpas-biresb-liguma-saistosais-speks/ [sk. 09.05.2016.].
[194] Pārgrozijumi un papildinājumi Likumā par telpu īri. *Valdības vēstnesis*. 25.11.1939., 268, 1. lpp.
[195] Petzals P. Pārgrozījumi Likumā par telpu īri. Mana sēta. *Laikraksta „Daugavas Vēstnesis" bezmaksas pielikums piektdienās*. 08.12.1939., Nr. 3., 10. lpp.

izpeļņu.[196] Ņemot vērā ministru prezidenta Kārļa Ulmaņa politiku, kas bija vērsta uz strādnieku, ierēdņu un zemnieku sociālo aizsardzību, ir saprotami šādi Likuma par telpu īri grozījumi.

2.1.2. Fiktīvu īres līgumu sekas un pazīmes

Ja nekustamā īpašuma nosolītājs ir lūdzis tiesai ievest viņu nosolītā nekustamā īpašuma valdījumā, tiesa, apstiprinot izsoles aktu, lemj par ieguvēja ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā (Civilprocesa likuma 613. panta septītā daļa). Ievešanu valdījumā nodrošina zvērināts tiesu izpildītājs Civilprocesa likuma 74.[2] nodaļā noteiktajā kārtībā. Ievedot ieguvēju nekustamā īpašuma valdījumā, tiesu izpildītājs uzaicina parādnieku atbrīvot nekustamo īpašumu no viņam piederošās mantas un atstāt nekustamo īpašumu kopā ar ģimenes locekļiem un citām personām, kuras dzīvo kopā ar viņa ģimeni (Civilprocesa likuma 620.[6] panta otrā daļa). Ja pie ievešanas valdījumā tiek konstatēts, ka dzīvoklī vai dzīvojamā mājā uz īres līguma pamata atrodas citas personas, tiesu izpildītājs nav tiesīgs tās izlikt.

Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā īrnieka tiesības neskar, jo ieguvējam ir saistošs parādnieka noslēgtais dzīvojamās telpas īres līgums.[197] Tā rezultātā jaunais īpašnieks nevar izmantot izsolē nopirkto nekustamo īpašumu mērķiem, kādiem tas bija nopirkts (dzīvošanai, reālai izīrēšanai vai pārdošanai par tirgus vērtībai atbilstošu cenu). Vienīgais veids, kādā tiesiski izlikt fiktīvos īrniekus no nekustamā īpašuma un atzīt fiktīvo īres līgumu par spēkā neesošu, ir celt prasību tiesā par īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un fiktīvā īrnieka izlikšanu no nekustamā īpašuma kopā ar īrnieku dzīvojošām personām.

Diemžēl tiesvedību procesi Latvijā ir ļoti lēni un laiks, kamēr jaunais īpašnieks tiesas ceļā panāk fiktīvā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu un īrnieka izlikšanu, var būt pat 3 – 5 gadus ilgs. Šajā laikā jaunais īpašnieks nevar lietot nekustamo īpašumu, tādējādi ciešot zaudējumus. Praksē ir bijuši gadījumi, kad dzīvokli, par kura izīrēšanu ir noslēgts fiktīvs īres līgums, nezinot par to, nopērk jauna ģimene ar maziem bērniem savas dzīvesvietas vajadzībām, bankā aizņemoties nepieciešamo summu dzīvokļa pirkumam.[198] Tikai pēc izsoles akta apstiprināšanas tiesā, veicot jaunā īpašnieka ievešanu dzīvokļa valdījumā, noskaidrojas, ka

---

[196] Tieslietu ministra H. Apsīša paskaidrojumi par telpu īres likuma pārgrozījumiem un papildinājumiem. *Mūsu īpašums,* 30.11.1939., Nr. 33, 546. lpp.

[197] Lapsa J. *Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā*. Jurista Vārds, 24.03.2015., Nr. 12 (864). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/ [sk. 09.11.2016.].

[198] Atbilstoši Civilprocesa likuma 611. panta otrās daļas 1. punktam nosolītājam viena mēneša laikā pēc izsoles noslēguma dienas jāsamaksā visa summa, ko viņš nosolījis. Saskaņā ar šī panta otro *prim* daļu par visas summas samaksu uzskatāma arī tiesu izpildītājam iesniegta bankas pieprasījuma garantijas vēstule, kurā norādīts garantijas priekšmets, summa un termiņš, kas nevar būt īsāks par trim mēnešiem, skaitot no izsoles akta apstiprināšanas dienas, ja šādai pieprasījuma garantijas vēstules izmantošanai piekritis piedzinējs un hipotekārais kreditors. Praksē mēdz būt gadījumi, kad bankas aizdod naudu saviem klientiem, lai tie varētu nopirkt nekustamo īpašumu tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē. Šādos un citos gadījumos tiek izmantota bankas pieprasījuma garantijas vēstule.

dzīvoklis ir apgrūtināts ar fiktīvu īres līgumu. Šādā gadījumā jaunā ģimene nevar lietot dzīvokli un tajā dzīvot, bet tai ir jāmaksā kredīta maksājumi bankai. Dzīvokli ģimene varēs lietot tikai pēc tam, kad tiesas ceļā tiks panākta fiktīvā īres līguma atzīšana par spēkā neesošu un fiktīvā īrnieka un ar viņu kopā dzīvojošo personu izlikšana no dzīvokļa.

Ne tikai dzīvokļu un privātmāju jaunie ieguvēji[199] cieš zaudējumus no fiktīviem īres līgumiem, bet arī hipotēkas kreditori. Atbilstoši Civilprocesa likuma 601. panta ceturtajai daļai parādniekam ir pienākums tiesu izpildītāja noteiktajā termiņā paziņot par nekustamā īpašuma faktisko valdītāju un pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem nomas, īres un citiem nekustamo īpašumu apgrūtinošiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas, vienlaikus uzrādot to oriģinālus. Ja parādnieks pirms tiesu izpildītāja rīkotas izsoles paziņo tiesu izpildītājam, ka īpašums ir apgrūtināts ar īres līgumu, tiesu izpildītājs šādu informāciju norāda izsoles sludinājumā. Tas savukārt nozīmē to, ka izsoles dalībnieki būs gatavi solīt daudz mazāku izsoles summu, nekā tad, ja īpašums nebūtu apgrūtināts ar īres līgumu.[200] Rezultātā hipotēkas kreditors pēc dzīvokļa vai dzīvojamās mājas pārdošanas izsolē atgūst ievērojami mazāku summu sava prasījuma segšanai.

Zaudējumus no fiktīviem īres līgumiem cieš ne tikai īpašumu jaunie ieguvēji un hipotēkas kreditori, bet arī valsts, jo fiktīvajiem īres līgumiem ir negatīva ietekme uz valsts ekonomiku un budžetu. Pirmkārt, kamēr tiek traucēta dzīvokļa vai privātmājas normāla izmantošana nekustamo īpašumu tirgū, piemēram, reāli izīrējot dzīvokli vai dzīvojamo māju, netiek gūti reāli ienākumi, ko būtu iespējams aplikt ar iedzīvotāju vai uzņēmuma ienākuma nodokli. Otrkārt, parādnieki, kas slēdz fiktīvos īres līgumus ar saviem radiniekiem, svaiņiem, draugiem vai paziņām, nedeklarē šos īres līgumus Valsts ieņēmumu dienestā. Līdz ar to valsts nesaņem ienākuma nodokli no šādām fiktīvām īres attiecībām.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 601. panta pirmās daļas 4. punktu no tiesu izpildītāja paziņojuma saņemšanas dienas parādniekam ir aizliegts nodot nekustamo īpašumu valdījumā citai personai, tajā skaitā slēgt nomas, īres un citus nekustamo īpašumu apgrūtinošus līgumus. Savukārt šī panta otrā daļa nosaka, ka līgumi, kurus par nekustamo īpašumu parādnieks noslēdzis pēc tam, kad zemesgrāmatā izdarīta piedziņas atzīme, nav spēkā attiecībā uz piedzinēju un nekustamā īpašuma pircēju izsolē.

[199] Jaunie ieguvēji bieži vien ir paši hipotēkas kreditori vai, piemēram, banku gadījumā – banku meitas sabiedrības, kas piedalās tiesu izpildītāju rīkotajās izsolēs un pašas iegādājas īpašumus, uz ko ir vērsta piedziņa.
[200] Summas kritums parasti ir > 40%.

Zemesgrāmatā ierakstot piedziņas atzīmi, ir publiska ticamība tam, ka notiks piedziņas vēršana uz nekustamo īpašumu. Savukārt šīs atzīmes mērķis ir neļaut parādniekam brīvi rīkoties ar savu īpašumu.[201]

Jānorāda, ka fiktīvie īres līgumi parasti ir noslēgti ar atpakaļejošu datumu pirms piedziņas atzīmes nostiprināšanas zemesgrāmatā, taču mēdz būt arī gadījumi, kad līgumi ir datēti ar datumu jau pēc piedziņas atzīmes nostiprināšanas. Tādā gadījumā jaunajam īpašniekam tiesā ir daudz vieglāk panākt fiktīvā īres līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Jānorāda, ka saskarties ar fiktīviem īres līgumiem var ne tikai gadījumos, kad mājoklis ir ieķīlāts un pret to ir vērsta piedziņa. Pat vienkārši pērkot dzīvokli, neviens nevar pārliecināties par īres līguma neesamību, tādēļ pircējs var nonākt situācijā, ka nopērk dzīvokli, ņemot kredītu, taču mājoklī netiek, jo tur priekšā ir īrnieki, tādēļ pašam miteklis jāīrē citur, bet maksājumi bankai tāpat jāveic.[202]

Gan no autora praktiskās darba pieredzes, gan no tiesu prakses izriet, ka par īres līguma fiktīvo raksturu parasti liecina vairākas pazīmes, kuras sastopamas dažādās kombinācijās:

1) fiktīvi īres līgumi tiek slēgti par dzīvojamām mājām vai dzīvokļiem, pret kuriem tiek vērsta piedziņa – tiesu izpildītājs ir uzsācis piedziņu un nosūtījis paziņojumu par piedziņas vēršanu, vai jau izsludinājis nekustamā īpašuma piespiedu izsoli, vai arī izsole jau ir notikusi un tiesu izpildītājam tiek iesniegts fiktīvais īres līgums;
2) fiktīvi īres līgumi tiek slēgti ar atpakaļejošu datumu – pirms piedziņas atzīmes ierakstīšanas zemesgrāmatā, vai dažkārt pat pirms hipotēkas līguma noslēgšanas un datuma, kad hipotēka nostiprināta zemesgrāmatā;
3) fiktīvi īres līgumi tiek slēgti ar parādnieku radiniekiem, svaiņiem, draugiem un paziņām. Ir pat bijuši gadījumi, kad īres līgums tiek noslēgts ar laulāto.[203]
4) fiktīvi īres līgumi tiek slēgti uz ilgu termiņu: 10 līdz 40 gadiem. Dažkārt ir sastopami fiktīvie īres līgumi ar termiņu uz 99 gadiem;

---

[201] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 28.aprīļa lēmums lietā Nr. SKC-621. Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/225031-par-piedzinas-atzimes-tiesiskajam-sekam/ [sk. 25.10.2016.].

[202] Lapsa J. *Dzīvojamo telpu īres tiesiskās attiecības noteikti gaida pārmaiņas*. Jurista Vārds, 18.02.2014., Nr. 7 (809). Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/263807-dzivojamo-telpu-biresb-tiesiskas-attiecibas-noteikti-gaida-parmainas/ [sk. 09.05.2016.].

[203] Piemēram, skat. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 11.12.2013. spriedumu lietā Nr. C32327112. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/211856.pdf [sk. 02.09.2016.]. Tiesa spriedumā norādīja: „Civillikuma 1.pants paredz, ka tiesības izmantojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Civillietu tiesu kolēģija nekonstatē nevienu pamatu, kālab divām laulībā esošām personām – prasītājam un /pers. J/ (pēc uzvārda maiņas – /uzvārds/), viņu laulības laikā radās nepieciešamība nodibināt īres tiesiskās attiecības, lai prasītājs kā /pers. J/ (pēc uzvārda maiņas – /uzvārds/) vīrs varētu lietot sievai piederošo dzīvokli un tādējādi atzīst, ka konkrētais darījums ticis slēgts ar mērķi, nodrošināties ar tiesībām lietot strīdus dzīvokli arī pēc tā īpašuma tiesību pārejas citai personai izsoles rezultātā.”

5) īres maksa šādos līgumos ir noteikta nesamērīgi maza, piemēram, par vairāk kā 300 m^2 plašu privātmāju Jelgavā īres maksa ir noteikta 1,42 EUR mēnesī;
6) līgumos ir atruna, ka īres maksu īrnieks ir samaksājis skaidrā naudā par ilgu periodu, piemēram, 10 gadiem uz priekšu. Protams, šādas īres maksas reālu samaksu pierādīt nav iespējams;
7) līgumos ir noteikts, ka komunālos un apsaimniekošanas maksājumus par privātmāju vai dzīvokli maksā izīrētājs;
8) līgumos ir paredzēts ievērojams līgumsods, ja izīrētājs vienpusēji atkāpjas no īres līguma, piemēram, vienā fiktīvā īres līgumā šāds līgumsods ir noteikts 15 000 EUR apmērā. Ja jaunais īpašnieks pieļaus juridisku kļūdu un uzteiks šādu īres līgumu, nevis cels prasību tiesā par līguma atzīšanu par spēkā neesošu, pastāv risks, ka šāds līgumsods būs jāmaksā, zaudējot iespējamā tiesvedībā par līgumsoda piedziņu, ko būtu uzsācis fiktīvais īrnieks.

Jānorāda, ka neskatoties uz minētajām pazīmēm un fiktīvajos īres līgumos norādītajiem īrniekiem, realitātē fiktīvi izīrētajos dzīvokļos vai dzīvojamās mājās dzīvo paši parādnieki kopā ar saviem ģimenes locekļiem.

2.1.3. Satversmes tiesas nostāja fiktīvu īres līgumu jautājumā

Pēc Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas un vienas fiziskas personas atsevišķiem pieteikumiem Satversmes tiesa ir vērtējusi likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta pirmā teikuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam,[204] 2014. gada 7. jūlijā pieņemot spriedumu lietā Nr. 2013-17-01.[205] Fiziskā persona konstitucionālo sūdzību iesniedza, jo uzskatīja, ka tās tiesības uz īpašumu ir aizskartas, jo tai piederošā namīpašumā saskaņā ar 1989. gadā noslēgtu beztermiņa īres līgumu ir izīrēts dzīvoklis.

Savukārt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija iesniedza pieteikumu tieši saistībā ar fiktīvu īres līgumu. Rīgas apgabaltiesas tiesvedībā atradās civillieta Nr. C30655811, kas ierosināta, pamatojoties uz AS „GE Capital Latvia" (iepriekšējais nosaukums - AS „GE Money Bank") apelācijas sūdzību par Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2012. gada 27. decembra spriedumu, ar kuru noraidīta AS „GE Capital Latvia" prasība par īres līguma

[204] Saskaņā ar Latvijas Republikas Satversmes 105. pantu ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību. Skat. Latvijas Republikas Satversme: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 43, 01.07.1993., *Ziņotājs*, 6, 31.03.1994.
[205] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. *Latvijas Vēstnesis*, 133 (5193), 10.07.2014.

izbeigšanu un izlikšanu no dzīvokļa. AS „GE Capital Latvia" kā kreditors pēc nenotikušas izsoles ieguva īpašumā dzīvokli, taču nevarēja īstenot savas īpašuma tiesības, jo iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks 2006. gada 10. janvārī dzīvokli izīrējis. AS „GE Capital Latvia" neesot zinājusi par šādu īres līgumu, jo tas esot noslēgts pirms piedziņas atzīmes ierakstīšanas zemesgrāmatā un neesot ierakstīts zemesgrāmatā.[206]

Rīgas Apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas ieskatā likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta pirmais teikums neatbilda Satversmes 105. pantam šādu argumentu dēļ: „No Civillikuma 927. panta izrietot, ka īpašums ir vispilnīgākā tiesība, kādu persona var baudīt attiecībā uz lietu. Turklāt tiesības uz īpašumu esot arī cilvēka pamattiesības. Tādējādi ierobežojums, kas liek jaunajam dzīvokļa īpašniekam atzīt par saistošiem iepriekšējā īpašnieka noslēgtos dzīvojamās telpas īres līgumus, aizskarot nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības uz netraucētu īpašuma lietošanu saskaņā ar Satversmes 105. pantu. Tomēr šis ierobežojums esot noteikts ar likumu un tam esot leģitīms mērķis – īrnieku interešu aizsardzība namu denacionalizācijas kontekstā. Taču ierobežojuma leģitīmais mērķis esot zaudējis savu aktualitāti. Turklāt tas neatbilstot mūsdienu sociālajai un ekonomiskajai situācijai, jo apstrīdētā norma pieļaujot, ka īpašnieks, kura īpašumu paredzēts izsolīt piespiedu kārtā, var slēgt fiktīvus darījumus un kavēt īpašuma ieguvēja ievešanu nekustamā īpašuma valdījumā.

Personas īpašuma tiesību ierobežojums neatbilstot samērīguma principam. Šāds ierobežojums kā līdzeklis tā leģitīmā mērķa sasniegšanai esot bijis piemērots īpašuma reformas apstākļos. Pieņemot apstrīdēto normu, likumdevējs neesot vērtējis alternatīvus līdzekļus, kas līdzsvarotu īrnieku un īpašnieku intereses, bet galvenokārt rūpējies tikai par vienas puses – pirmsreformas īrnieku – aizsardzību. Taču leģitīmo mērķi sasniegt esot iespējams ar citiem, indivīda tiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem, piemēram, nosakot, ka jaunajam īpašniekam ir saistoši iepriekšējā īpašnieka noslēgtie dzīvojamās telpas īres līgumi tikai tad, ja tie ierakstīti zemesgrāmatā. Šāds tiesiskais regulējums būtu atbilstošs arī publiskās ticamības principam un nemazinātu īrnieka interešu aizsardzību."[207]

Satversmes tiesa savā spriedumā atzina, ka apstrīdētā norma ierobežo to personu īpašuma tiesības, kuras ieguvušas dzīvojamo māju vai dzīvokli piespiedu izsoles rezultātā. Tajā pašā laikā Satversmes tiesa secināja: 1) ka apstrīdētajā normā ietvertais pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu un izsludinātu likumu; 2) ierobežojumam ir leģitīms mērķis – citu cilvēku, proti, dzīvojamo telpu īrnieku tiesību aizsardzība; 3) likumdevēja lietotie līdzekļi ir piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai; 4) nav

[206] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. *Latvijas Vēstnesis*, 133 (5193), 10.07.2014.
[207] *Ibid.*

konstatēti saudzējošāki līdzekļi, ar kuriem ierobežojuma leģitīmo mērķi varētu sasniegt vismaz tādā pašā kvalitātē; 5) labums, ko sabiedrība iegūst ar apstrīdēto normu, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu. Tā rezultātā Satversmes tiesa secināja, ka apstrīdētā norma atbilst samērīguma principam un nav pretrunā ar Satversmes 105. pantā noteiktajām personas tiesībām uz īpašumu, un atzina likuma „Par dzīvojamo telpu īri" 8. panta pirmo teikumu par atbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam.[208]

Satversmes tiesa norādīja, ka vairākas pieaicinātās personas norādījušas uz apstrīdētās normas iespējamo ļaunprātīgu izmantošanu. Tomēr tiesību normas iespējama ļaunprātīga izmantošana pati par sevi nedod pamatu uzskatīt, ka šī norma neatbilst Satversmei. Nedz valsts, nedz privātpersona nevar būt pilnīgi pasargāta no tiesību normu ļaunprātīgas izmantošanas vai izmantošanas pretēji to mērķim. Likumdevēja uzdevums ir paredzēt mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai šādos gadījumos. Savukārt izpildvarai un tiesu varai šie mehānismi jāpiemēro, lai nodrošinātu sabiedrības interešu aizsardzību.[209]

Diskutējami ir mehānismi, kādus Satversmes tiesa ir norādījusi izsoļu dalībnieku un kreditoru interešu aizsardzībai, secinot, ka likumdevējs ir paredzējis mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai pret apstrīdētās normas ļaunprātīgu izmantošanu.

Pirmkārt, diskutējams ir Satversmes tiesas secinājums, ka, ja dzīvojamās telpas īres līgums noslēgts, lai kavētu jaunā īpašnieka ievešanu valdījumā un iepriekšējais īpašnieks varētu turpināt dzīvokļa lietošanu, īpašuma ieguvējam ir tiesības celt prasību par šāda līguma atzīšanu par spēkā neesošu. Protams, īpašuma ieguvējam ir tiesības celt prasību tiesā, prasot atzīt fiktīvo īres līgumu par spēkā neesošu, taču, kā jau iepriekš norādīts, tiesvedība ir ilgstoša un var paiet pat 5 gadi, kamēr tiesvedība tiks pabeigta un fiktīvais īres līgums tiks atzīts par spēkā neesošu. Pa šo laiku parādnieks, izmantojot fiktīvās īres attiecības, nodrošina sev iespēju dzīvot mājoklī, par to nemaksāt jaunajam ieguvējam un, iespējams, nemaksājot arī par komunālajiem pakalpojumiem un nesedzot apsaimniekošanas maksu. Parasti gan parādnieks, gan fiktīvais īrnieks ir faktiski maksātnespējīgi (pat ja tiem nav pasludināts maksātnespējas process). Tas nozīmē, ka pat prasot zaudējumu piedziņu no parādnieka kā fiktīvā izīrētāja un fiktīvā īrnieka, varbūtība saņemt reālu zaudējumu atmaksu ir ļoti zema. Līdz ar to arguments par iespēju celt prasību tiesā tikai daļēji ir pamatots, jo tas nekādi neizslēdz zaudējumu ciešanu fiktīvu īres līgumu gadījumā. Likumdevējs nav paredzējis efektīvu mehānismu, kā nodrošināt šādu zaudējumu segšanu.

---

[208] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. *Latvijas Vēstnesis*, 133 (5193), 10.07.2014.
[209] *Ibid*.

Otrkārt, Satversmes tiesa uzskata, ka piespiedu izsoles dalībniekam (ne kreditoram) ir iespējas uzzināt par iepriekšējā īpašnieka noslēgtajiem dzīvojamās telpas īres līgumiem: „Personai, kas vēlas iegādāties īpašumu piespiedu izsolē, ir iespēja iegūt informāciju par īpašuma apgrūtinājumiem no tiesu izpildītāja. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 601. panta ceturto daļu parādniekam ir pienākums paziņot tiesu izpildītājam par nekustamā īpašuma faktisko valdītāju un pārvaldnieku, ja tāds ir, kā arī par visiem attiecībā uz šo nekustamo īpašumu noslēgtajiem nomas, īres un citiem apgrūtinošiem līgumiem, iesniedzot minēto līgumu kopijas un vienlaikus uzrādot to oriģinālus. Tādējādi informācijai par īres līgumiem ir jābūt tiesu izpildītāja rīcībā.

Praksē var būt gadījumi,[210] kad parādnieki nesniedz tiesu izpildītājam likumā noteikto informāciju. Tiesu izpildītāju padome šajā sakarā norāda, ka apstrīdētās normas dēļ sašaurinās to personu loks, kuras piedalās piespiedu izsolēs, un rezultātā samazinās atgūto parādu apjoms [..]. Taču tiesu izpildītājam ir arī citas iespējas iegūt informāciju par īpašumu, uz kuru vērsta piedziņa, un tādā veidā sekmēt piespiedu izsoles dalībnieku informētību par atsavināmā īpašuma apgrūtinājumiem. Piemēram, tiesu izpildītājs var pieprasīt no valsts vai pašvaldības informāciju par personām, kas ir deklarētas konkrētajā nekustamajā īpašumā. Iegūtā informācija var norādīt uz nekustamā īpašuma apgrūtinājumu esamību.”[211]

Šādam Satversmes tiesas argumentam tikai daļēji var piekrist, jo tiesu izpildītāja rīcībā informācija par īres līgumu būs tikai tad, ja parādnieks ievēros savu Civilprocesa likuma 601. panta ceturtajā daļā noteikto pienākumu paziņot tiesu izpildītājam par noslēgtajiem īres līgumiem. Ja parādnieks to nedarīs, kas bieži tā arī notiek, tad tiesu izpildītājam, rīkojot nekustamā īpašuma izsoli, nebūs informācijas par īres līgumu. Turklāt, ja parādnieks un fiktīvais īrnieks ir negodprātīgi, tad iespējas uzzināt informāciju par īres attiecībām ir apgrūtinātas, ja parādnieks šādu informāciju vēlas izpaust tikai pēc izsoles noturēšanas, lai nodarītu daudz lielāku kaitējumu jaunajam ieguvējam, kas bieži vien ir arī kreditors. Parasti šādos gadījumos fiktīvo īrnieku dzīvesvietas adrese netiek deklarēta nekustamajā īpašumā, pret kuru tiek vērsta piedziņa. Taču, ja dzīvesvieta tiek deklarēta, tad deklarēšanas fakts nav pietiekams pamats izdarīt secinājumu par fiktīva īres līguma esamību, jo saskaņā ar

[210] Praksē šādi gadījumi ir, piemēram, Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas spriedumā lietā Nr. C32222713 ir norādīts: „[..] Ķīlas devēja ziņas par īres līguma esamību sniedza tikai pēc tam, kad Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija 2011. gada 27. decembrī jau bija pieņēmusi lēmumu par īpašuma izsoles akta apstiprināšanu, līdz ar to gan tiesu izpildītājs, gan atbildētājs par īres līguma esamību uzzināja tikai pēc īpašuma izsoles akta apstiprināšanas tiesā.” Sk. Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 25.06.2014. spriedumu lietā Nr. C32222713. Pieejams: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/184371.pdf [sk. 02.09.2016.]

[211] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. *Latvijas Vēstnesis*, 133 (5193), 10.07.2014.

Dzīvesvietas deklarēšanas likuma[212] 2. panta otro daļu dzīvesvietas deklarēšanas fakts pats par sevi nerada civiltiesiskas saistības. Tas arī izriet no Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta prakses lietās par dzīvesvietas deklarēšanu: „Dzīvesvietas deklarēšanas fakts, arī ziņu par deklarēto dzīvesvietu anulēšana, nekādi neietekmē nekustamā īpašuma lietošanas tiesības, proti, ne rada, ne izbeidz tās."[213]

Treškārt, Satversmes tiesa uzskata, ka vēl pieejamāka informācija par īres līgumiem ir kreditoram, ja nekustamo īpašumu nenotikušas piespiedu izsoles gadījumā iegūst kreditors: „Parasti kreditoram jau pirms aizdevuma vai hipotēkas līguma noslēgšanas ir iespēja iegūt vispusīgu informāciju par nekustamo īpašumu. Turklāt, izsniedzot aizdevumu, līgumā var iekļaut kreditora tiesību aizsardzības noteikumus, piemēram, parādnieka apliecinājumus par ieķīlātā īpašuma apgrūtinājumu neesamību, kā arī pienākumu saskaņot jebkuru darījumu slēgšanu attiecībā šo īpašumu. Tādējādi kreditoriem vēl pirms piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu ir iespējas iegūt informāciju par īpašuma apgrūtinājumiem un aizsargāties pret tiem."[214]

Šādam Satversmes tiesas uzskatam nevar piekrist, jo tieši hipotēkas kreditori ir tie, kuru intereses parādnieki ar fiktīvu īres līgumu palīdzību cenšas aizskart visvairāk. Kreditoram nav iespējas saņemt informāciju par fiktīviem īres līgumiem, ja parādnieks nevēlas šādu informāciju sniegt pirms izsoles datuma. Kreditors var saņemt šādu informāciju tikai tad, ja parādnieks pats to iesniedz kreditoram. Jānorāda, ka hipotēkas līgumos ir iestrādāti noteikumi par to, ka parādniekiem (ieķīlātājiem) pēc kreditora pieprasījuma ir jāsniedz informācija par visiem ieķīlātā nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem, taču labprātīgas nepildīšanas gadījumā, šāda punkta īstenošana ir apgrūtināta. Protams, šādu noteikumu īstenošanu var censties panākt tiesas ceļā, ceļot prasību pret parādnieku (ieķīlātāju) par informācijas sniegšanu, bet tas būtu kritiski vērtējams solis, jo: 1) negodprātīgam parādniekam, kurš pārkāpj Civilprocesa 601. panta ceturto daļu viena tiesas sprieduma izpildes procesā, neko īpašu neizteiks cits tiesas process; 2) kamēr šāds tiesas process beigsies, paies vairāki gadi. Tādā gadījumā jājautā, ko tikmēr darīt hipotēkas kreditoram – vai paturēt īpašumu, nezinot par apgrūtinājumu esamību, vai lūgt tiesu izpildītājam apturēt piespiedu izpildi? Jebkurš no variantiem nozīmē ciest zaudējumus.

Attiecībā uz Satversmes tiesas norādīto, ka kreditors, izsniedzot aizdevumu, līgumā var iekļaut arī pienākumu saskaņot jebkuru darījumu slēgšanu attiecībā šo īpašumu, jānorāda, ka

---

[212] Dzīvesvietas deklarēšanas likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 104 (2679), 10.07.2002., Ziņotājs, 16, 22.08.2002.

[213] Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta prakses apkopojums lietās par dzīvesvietas deklarēšanu 2004–2015. 4.lpp. Iegūts no: at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/administrativajas-tiesibas/ [sk. 06.11.2016.].

[214] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. *Latvijas Vēstnesis*, 133 (5193), 10.07.2014.

praktiski visos banku hipotēkas līgumos ir iekļauts šāds noteikums. Šajos līgumos ir precīzi noteikts, ka ieķīlātājs bez bankas rakstiskas piekrišanas nedrīkst nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, noslēgt īres un nomas līgumus u.tml. Taču tas netraucē parādniekiem (ieķīlātājiem) slēgt fiktīvus īres līgumus, jo šādu noteikumu esamība hipotēkas līgumos nenozīmē automātisku fiktīvo īres līgumu spēkā neesamību. Šādi līguma noteikumi var palīdzēt tiesas procesā, prasot fiktīvo īres īgumu atzīt par spēkā neesošu, nevis uzreiz to uzskatīt par spēkā neesošu.

Ņemot vērā minēto, nevar piekrist Satversmes tiesas secinājumam, ka likumdevējs ir paredzējis mehānismus sabiedrības interešu aizsardzībai pret apstrīdētās normas ļaunprātīgu izmantošanu. Turklāt jānorāda, ka Satversmes tiesa vispār nav vērtējusi zaudējumu nodarīšanu hipotēkas kreditoram, kas rodas, saņemot ievērojami mazāku piedzīto summu, ja pirms izsoles parādnieks tiesu izpildītājam ir iesniedzis fiktīvu īres līgumu, kā rezultātā nekustamais īpašums ir nosolīts par daudz mazāku summu.

2.1.4. Fiktīvu īres līgumu krimināltiesiskais aspekts

Praksē lielas problēmas rada policijas un prokuratūras nevēlēšanās uzsākt kriminālprocesus pēc hipotēkas kreditoru un mājokļu jauno ieguvēju iesniegumiem. Lai gan fiktīvu īres līgumu noslēgšanā ir skaidri saskatāmas divu noziedzīgu nodarījumu pazīmes (dokumentu viltošana mantkārīgā nolūkā un tiesas nolēmuma neizpildīšana vai izpildes kavēšana), parasti pēc iesniegumiem ar lūgumu uzsākt kriminālprocesu izmeklētāji (policijas inspektori) pieņem lēmumu atteikties uzsākt kriminālprocesu, norādot, ka tas ir civiltiesisks strīds, kas risināms civiltiesiskā kārtībā, vai arī norādot, ka nav noziedzīga nodarījuma sastāva. Savukārt prokurori policijas inspektoru lēmumus atstāj spēkā, pievienojoties to argumentiem. Tikai retos gadījumos tiek uzsākti kriminālprocesi saistībā ar fiktīvu īres līgumu noslēgšanu.

Viens no šādiem gadījumiem ir izskatīts visās trijās tiesu instancēs lietā Nr. 12060013311, turklāt divreiz. Lietas faktiskie apstākļi ir šādi: „2011.gada vasaras beigās, ne vēlāk kā 2011.gada 8.septembrī, pirmstiesas izmeklēšanā precīzi nenoskaidrotā laikā un vietā, /G.G./ apzinoties, ka viņam iepriekš piederējušais dzīvoklis /adrese/ ir pārdots izsolē, un telpas nekavējoties ir jāatbrīvo, mantkārīgā nolūkā, apzinoties savu darbību prettiesisko raksturu, sastādīja patiesībai neatbilstošu dzīvojamās telpas /adrese/ īres līgumu ar atpakaļejošu datumu, datētu ar 01.02.2010., tas ir dokumentu, kas īrniekam piešķir tiesības dzīvot dzīvoklī līdz 31.01.2030., bet izīrētājam saņemt līgumā paredzēto īres maksu Ls 20 mēnesī.

Pēc tam /G.G./ palūdza savam paziņam /J.H./ parakstīt līgumu kā īrniekam, kurš, nepievēršot uzmanību līguma datumam un saturam, apzinoties, ka nekad nav īrējis un nav vēlējies īrēt no /G.G./dzīvokli /adrese/, parakstīja saturiski nepatieso un faktiskajiem apstākļiem neatbilstošo īres līgumu. Tādējādi /G.G./ sasniedza sev vēlamo rezultātu, prettiesiski savā rīcībā iegūstot viltotu dokumentu, ar mērķi to izmantot kā īstu mantkārīgā nolūkā.

Turpinot sava noziedzīgā nodoma realizāciju, 2011.gada 8.septembrī /G.G./ apzinoties, ka īres līgums ir fiktīvs un dzīvokļa /adrese / izīrēšanas fakts neatbilst īstenībai, mantkārīgā nolūkā iesniedza zvērinātam tiesu izpildītājam /J.T./ /J.H./ parakstītu iesniegumu ar pievienotu fiktīvā īres līguma kopiju. Pēc kā, dzīvokļa /adrese / jaunais īpašnieks SIA „Transform 3" nevarēja pilnībā izmantot savas īpašuma tiesības un brīvi rīkoties ar nekustamo īpašumu, savukārt /G.G./ tādējādi nepamatoti ieguva tiesības dzīvot SIA „Transform 3" piederošajā nekustamajā īpašumā /adrese/."[215]

Šajā lietā Rīgas pilsētas Centra rajona tiesa apsūdzēto atzina par vainīgu Krimināllikuma[216] 296. pantā paredzētajā noziedzīgajā nodarījumā (tiesas lēmuma izpildes kavēšana) un sodīja ar naudas sodu 5 minimālo mēnešalgu apmērā, bet atzina par nevainīgu Krimināllikuma 275. panta otrajā daļā paredzētajā noziedzīgajā nodarījumā (dokumenta viltošana un viltota dokumenta izmantošana mantkārīgā nolūkā).[217]

Rīgas apgabaltiesa apelācijas kārtībā atcēla Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas spriedumu daļā par apsūdzētā atzīšanu par nevainīgu Krimināllikuma 275. panta otrajā daļā paredzētajā noziedzīgajā nodarījumā. Apelācijas instances tiesas apsūdzēto atzina par vainīgu Krimināllikuma 275. panta otrajā daļā un 296. pantā paredzētajā noziedzīgajā nodarījumā par dokumenta, kas piešķir tiesības, viltošanu un viltota dokumenta izmantošanu mantkārīgā nolūkā, kā arī tiesas nolēmuma izpildes kavēšanu.[218]

Augstākā tiesa atcēla apgabaltiesas spriedumu sakarā ar to, ka apelācijas instances tiesa neizvērtēja apsūdzētajam celtās apsūdzības grozīšanas[219] tiesiskumu pirmās instances tiesā

---

[215] Latvijas Republikas Augstākā tiesas 2014. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. SKK–533/2014. Iegūts no: *at.gov.lv/files/files/skk-533-2014-.doc* [sk. 10.05.2016.].

[216] Krimināllikums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 199/200 (1260/1261), 08.07.1998., *Ziņotājs*, 15, 04.08.1998.

[217] Latvijas Republikas Augstākā tiesas 2014. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. SKK–533/2014. Iegūts no: *at.gov.lv/files/files/skk-533-2014-.doc* [sk. 10.05.2016.].

[218] *Ibid*.

[219] Pirmstiesas kriminālprocesā prokurors pieņēma lēmumu par personas saukšanu pie kriminālatbildības un apsūdzētajam tika celta apsūdzība pēc Krimināllikuma 275. panta otrās daļas par dokumenta, kas piešķir tiesības viltošanu, kā arī viltota dokumenta izmantošanu mantkārīgā nolūkā. Pirmās instances tiesā prokurors grozīja pirmstiesas kriminālprocesā celto apsūdzību. Apsūdzētā darbības tika kvalificētas pēc Krimināllikuma 275. panta otrās daļas un 296. panta, kā noziedzīgo nodarījumu ideālā kopība, tas ir, dokumenta, kas piešķir tiesības, viltošana un viltota dokumenta izmantošana mantkārīgā nolūkā, kā arī tiesas lēmuma izpildes kavēšana. Skat. Latvijas Republikas Augstākā tiesas 2014. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. SKK–533/2014. Iegūts no: at.gov.lv/files/files/skk-533-2014-.doc [sk. 10.05.2016.].

(apsūdzētais savā apelācijas sūdzībā bija norādījis uz grozīšanas prettiesiskumu), un nolēma lietu nosūtīt jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.[220]

Skatot lietu atkārtoti apelācijas kārtībā, Rīgas apgabaltiesa ar 2015. gada 2. decembra spriedumu atcēla Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas spriedumu atcēla daļā par /G.G./ atzīšanu par vainīgu un sodīšanu pēc Krimināllikuma 296. panta, tādējādi apsūdzētais tika atzīts par nevainīgu Krimināllikuma 296. pantā paredzētajā noziedzīgajā nodarījumā un attaisnots. Pārējā daļā pirmās instances tiesas spriedums atstāts negrozīts.[221] Tas nozīmē, ka, ja šāds spriedums būtu stājies spēkā, apsūdzētais būtu attaisnots gan par dokumenta, kas piešķir tiesības, viltošanu un viltota dokumenta izmantošanu mantkārīgā nolūkā, gan par tiesas nolēmuma izpildes kavēšanu.

Prokurors iesniedza kasācijas protestu, lūdzot atcelt Rīgas apgabaltiesas 2015. gada 2. decembra spriedumu daļā par apsūdzētā /G.G./ attaisnošanu apsūdzībā pēc Krimināllikuma 275. panta otrās daļas (par dokumenta, kas piešķir tiesības, viltošanu un viltota dokumenta izmantošanu mantkārīgā nolūkā) un lietu atceltajā daļā nosūtīt jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā. Ar Augstākās tiesas 2016. gada 7. aprīļa lēmumu Rīgas apgabaltiesas spriedums šajā daļā atcelts un nodots jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.[222]

Minētais piemērs spilgti parāda, cik grūti ir panākt likumā noteikto atbildību – prokurora kļūdas dēļ (pirmstiesas izmeklēšanā nespējot celt precīzu apsūdzību), ko savā spriedumā nebija vērtējusi ne pirmās, ne otrās instances tiesa, apsūdzētais par fiktīva īres līguma sagatavošanu un izmantošanu mantkārīgā nolūkā vēl joprojām nav notiesāts.

2.1.5. Fiktīvu īres līgumu problēmas iespējamais risinājums

Ņemot vērā to, ka fiktīvu īres līgumu atzīšana par spēkā neesošiem tiesājoties ir ilgs un dārgs process, kura laikā jaunais īpašnieks ar fiktīvo īres līgumu apgrūtināto dzīvokli vai dzīvojamo māju nevar lietot, tādējādi ciešot zaudējumus, ir nepieciešams efektīvs risinājums, kā likvidēt iespēju izmantot fiktīvus īres līgumus. Tas ir nepieciešams ne tikai jauno īpašnieku interešu aizsardzības nolūkā, bet arī kreditoru interešu aizsardzības nolūkā, jo, kā jau minēts iepriekš, fiktīvu īres līgumu izmantošana, par to paziņojot tiesu izpildītājam pirms īpašuma izsoles, nozīmēs zaudējumus arī kreditoram.

Iespēja izmantot fiktīvus īres līgumus pilnībā tiktu izslēgta, ja jaunajam īpašniekam būtu saistoši tikai zemesgrāmatā ierakstīti īres līgumi. Turklāt būtu jānosaka, ka gadījumā, ja

[220] Latvijas Republikas Augstākā tiesas 2016. gada 7. aprīļa lēmums lietā Nr. 12060013311. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/259975.pdf [sk. 06.11.2016.].
[221] *Ibid.*
[222] *Ibid.*

īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku, tad ir nepieciešama hipotēkas kreditora piekrišana īres līguma nostiprināšanai zemesgrāmatā. Hipotēkas esamība pati par sevi negarantē, ka īpašnieks nevar nostiprināt citas tiesības un ierakstus zemesgrāmatā. Banku kreditēšanas darījumu praksē ir iegājies, ka vienlaicīgi ar hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā, tiek nostiprināta aizlieguma atzīme – bez hipotēkas kreditora rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Šāds aizliegums ir pilnībā brīvprātīgs un tam ir saistību tiesību raksturs – kreditors un ieķīlātājs par to ir vienojušies un to labprātīgi ir nostiprinājuši zemesgrāmatā, taču tas nav absolūts. Šāds aizliegums var arī nebūt, un tādā gadījumā nekustamais īpašums nav pasargāts no dažādu tiesību nostiprinājumiem zemesgrāmatā, ko var veikt tā īpašnieks (parādnieks vai ieķīlātājs). Lai no tā izvairītos visos gadījumos (neatkarīgi no labprātīgas aizlieguma atzīmes esamības vai neesamības) un vienlaicīgi atrisinātu fiktīvu īres līgumu problemātiku, būtu jāparedz obligāta hipotēkas kreditora rakstiska piekrišana īres līgumu nostiprināšanai zemesgrāmatā.

Ekonomikas ministrija 2013. gadā izstrādāja Dzīvojamo telpu īres likumprojektu, kas paredzēja, ka dzīvojamās telpas īres līgums būtu saistošs jaunajam īpašniekam tikai tad, ja tas ierakstīts zemesgrāmatā. Taču Ekonomikas ministrija 2014. gada jūlijā atsauca Dzīvojamo telpu īres likumprojektu, ņemot vērā Satversmes tiesas lemto lietā Nr. 2013-17-01 un apstākli, ka likumprojekta saskaņošanas laikā tika saņemti komentāri uz 156 lappusēm un par 108 iebildumiem neizdevās rast vienošanos.[223]

Šobrīd Ekonomikas ministrijas pārraudzībā darba grupā ir izstrādāts Dzīvojamo telpu īres likuma projekts.[224] Šī likumprojekta 27. pantā ir noteikts:

„27.pants. Īres līguma spēkā esamība dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā

(1) Ja īres līguma darbības laikā tiek atsavināts nekustamais īpašums, kurā dzīvojamās telpas ir izīrētas, vai atsavināta dzīvojamā telpa, īres līgums ir saistošs nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam tikai tad, ja īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā.

(2) Ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā un nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējs vēlas uzteikt īres līgumu ar īrnieku, nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam ir pienākums rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas atbrīvošanu ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā. Īres līgums izbeidzas četrus mēnešus pēc dzīvojamās telpas ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.”

[223] Litvins G. *Pussolis līdz risinājumam*. Jurista Vārds, 07.07.2015., Nr. 26 (878), Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/266917-pussolis-lidz-risinajumam/ [sk. 09.11.2016.].
[224] Nav publiskots.

Ņemot vērā minēto par hipotēkas kreditora aizsardzības nepieciešamību, autora ieskatā Dzīvojamo telpu īres likumprojekta 27. panta tekstu būtu vēlams pieņemt Saeimā šādā redakcijā:

2.1. tabula

Dzīvojamo telpu īres likumprojekta 21. panta ieteicamie grozījumi

Darba grupas izstrādātā redakcija	Ieteicamā redakcija
27.pants. Īres līguma spēkā esamība dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā (1) Ja īres līguma darbības laikā tiek atsavināts nekustamais īpašums, kurā dzīvojamās telpas ir izīrētas, vai atsavināta dzīvojamā telpa, īres līgums ir saistošs nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam tikai tad, ja īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā. (2) Ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā un nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējs vēlas uzteikt īres līgumu ar īrnieku, nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam ir pienākums rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas atbrīvošanu ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā. Īres līgums izbeidzas četrus mēnešus pēc dzīvojamās telpas ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā.	**27.pants. Īres līguma spēkā esamība dzīvojamās telpas īpašnieka maiņas gadījumā** (1) Ja īres līguma darbības laikā tiek atsavināts nekustamais īpašums, kurā dzīvojamās telpas ir izīrētas, vai atsavināta dzīvojamā telpa, īres līgums ir saistošs nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam tikai tad, ja īres līgums ir nostiprināts zemesgrāmatā. (2) Ja īres līgums nav nostiprināts zemesgrāmatā un nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējs vēlas uzteikt īres līgumu ar īrnieku, nekustamā īpašuma vai dzīvojamās telpas ieguvējam ir pienākums rakstveidā brīdināt īrnieku par dzīvojamās telpas atbrīvošanu ne vēlāk kā divu mēnešu laikā pēc īpašuma tiesību reģistrācijas zemesgrāmatā. Īres līgums izbeidzas četrus mēnešus pēc dzīvojamās telpas ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā. (3) <u>Ja nekustamais īpašums vai dzīvojamā telpa ir apgrūtināts ar hipotēku, tad īres līgumu zemesgrāmatā var ierakstīt tikai ar hipotēkas kreditora rakstisku piekrišanu.</u>

Jānorāda, ka pašreizējā situācija nerada ticību izsoles institūtam, jo fiktīva īres līguma pastāvēšanas risks un no tā izrietošie potenciālie zaudējumi tikai mazina interesi par dalību izsolēs. Ja tiktu noteikts, ka tikai zemesgrāmatā ierakstītie īres līgumi ir saistoši jaunajam ieguvējam, tad izsoļu dalībnieki tiktu pasargāti no riska iegādāties dzīvojamo īpašumu ar fiktīvu īres līgumu, bet hipotēkas kreditori tiktu pasargāti no zaudējumiem īpašuma vērtības krituma dēļ, ko rada fiktīvi īres līgumi.

2.2. Fiktīvi darba līgumi

Bez fiktīviem īres līgumiem vēl viens veids, kā tiek aizskartas hipotēkas kreditora likumīgās intereses, ir fiktīvu darba līgumu noslēgšana par ieķīlātā nekustamā īpašuma uzturēšanu un tiesas sprieduma iegūšana par darba algas piedziņu. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas 1. punktu no naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā

īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi to darbinieku prasījumi par darba algu izmaksu, kuri saistīti ar nekustamā īpašuma uzturēšanu, un ar viņu darba algām saistītie sociālās apdrošināšanas maksājumi. Ar hipotēkām nodrošinātie prasījumi tiek segti tikai ceturtajā kārtā (pēc darba algām saistībā ar ieķīlātā īpašuma uzturēšanu, ar īpašumu saistītajiem nodokļiem un reālnastām, kurām pienācis samaksas termiņš).

Minētā Civilprocesa likuma norma praksē tiek izmantota ļaunprātīgi. Parādnieks (ieķīlātājs), zinādams, ka pret viņam piederošo ieķīlāto īpašumu tiks vērsta piedziņa, jo parādnieks nav pildījis savas saistības pret kreditoru, noslēdz fiktīvu darba līgumu ar kādu draugu vai paziņu par ieķīlātā nekustamā īpašuma uzturēšanu. Darba alga reāli netiek maksāta. Tā vietā tiek izmantota tiesvedība, kā darba algas prasījuma legalizēšanas veids. Fiktīvais darbinieks ceļ prasību tiesā pret darba devēju (ieķīlātā nekustamā īpašuma īpašnieku) par darba algas par īpašuma uzturēšanu piedziņu. Tiesas procesā fiktīvais darba devējs atzīst pret viņu celto prasību, kā rezultātā tiesa taisa spriedumu, ar kuru pilnībā tiek apmierināts fiktīvā darbinieka darba algas prasījums. Vēlāk uz tiesas sprieduma pamata tiek izdots izpildu raksts, kas dod fiktīvajam darbiniekam tiesības ar savu prasījumu nostāties pirms hipotēkas kreditora un saņemt līdzekļus, kas pēc būtības pienākas hipotēkas kreditoram. Ja šādu negodprātīgu shēmu izdodas īstenot, tad iegūtos līdzekļus ieķīlātājs un fiktīvais darbinieks savā starpā sadala.

Fiktīvo darba algu prasību kategorijai ir raksturīgs arī tas, ka darbiniekam noteiktā darba alga mēdz būt nesamērīgi liela salīdzinājumā ar atlīdzību par līdzīgu darbu konkrētajā periodā un konkrētajā apvidū; tā tiek celta par vairāku gadu periodu; kopš darba attiecību uzsākšanas darbinieks parasti darbu algu nav saņēmis ne reizi un par viņu nav maksātas sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas un iedzīvotāju ienākuma nodoklis; darba devējs nav likumā noteiktajā kārtībā ziņojis Valsts ieņēmumu dienestam par darbinieka pieņemšanu darbā un par darba attiecību pastāvēšanas faktu.[225] Pastāvot šīm pazīmēm, var izdarīt secinājumu par to, ka konkrētā situācijā ir noslēgts fiktīvs darba līgums, lai aizskartu hipotēkas kreditora tiesības saņemt sava prasījuma segšanu no ieķīlātā īpašuma pārdošanas ienākumiem.

2.2.1. Tiesu prakse fiktīvu darba līgumu lietās

Kādas fiktīvas darba algas shēmas tiesiskumu ir vērtējis arī Augstākās tiesas Civillietu departaments savā 2015. gada 9. novembra spriedumā lietā Nr. SKC-184/2015. AS „Rietumu banka” 2010. gada 26. novembrī bija cēlusi tiesā prasību pret ieķīlātāju un fiktīvo darbinieku

[225] Stepanovs J. *Četrpadsmitā sadaļa. Piespiedu izpildes līdzekļu piemērošana. 75. Nodaļa. Piedzīto summu sadalīšana starp piedzinējiem*. No: *Torgāna K. zin. red. Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.-86. nodaļa)*. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 546. lpp.

par darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, norādot, ka tai kļuvis zināms, ka ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2010. gada 7. jūnija spriedumu apmierināta fiktīvā darbinieka prasība pret ieķīlātāju par darba samaksas 4230 Ls piedziņu, pamatojoties uz darba līgumu, ar kuru ieķīlātājs pieņēmis darbā fiktīvo darbinieku par dzīvokļa pārzini. AS „Rietumu banka" ieskatā darba līgums ir fiktīvs, noslēgts ar atpakaļejošu datumu, lai samazinātu bankas saņemamo atlīdzību no nekustamā īpašuma pārdošanas.[226]

Ar Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 2012. gada 13. marta spriedumu AS „Rietumu banka" prasība tika noraidīta, bet, izskatot lietu apelācijas tiesvedībā, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2012. gada 28. decembrī arī nospriedusi prasību noraidīt. Savukārt Augstākās tiesas Civillietu departaments atzina, ka Rīgas apgabaltiesas spriedums ir atceļams šādu motīvu dēļ:

1. Civillikuma 1415. pantā noteikts, ka neatļauta un nepieklājīga darbība, kuras mērķis ir pretējs reliģijai, likumiem vai labiem tikumiem, vai kura vērsta uz to, lai apietu likumu, nevar būt par tiesiska darījuma priekšmetu; tāds darījums nav spēkā. Lai arī minētā tiesību norma ir iekļauta likuma sadaļā par darījuma priekšmetu, patiesībā tā regulē jautājumus par darījuma mērķi un motīvu (causa), kas ir pats par sevi atsevišķs un patstāvīgs darījuma elements, kurš izvērtējams atsevišķi no darījuma priekšmeta. Līdz ar to, ja pat ārēji darījums ir tiesisks, tad, izvērtējot tā pamatā esošos motīvus, pastāv iespēja darījumu atzīt par spēkā neesošu. Tātad Civillikuma 1415. panta tiesiskā sastāva elementu konstatēšanai ir nepieciešama darījuma noslēgšanas apstākļu un darījuma dalībnieku gribas patieso motīvu noskaidrošana.[227]

2. AS „Rietumu banka" ir iesniegusi pierādījumus, kas apstiprina, ka: 1) par atkāpšanos no kredīta līguma un par iespējamo parāda piedziņas vēršanu uz ieķīlāto dzīvokli ieķīlātājam paziņots 2009. gada 18. februārī; 2) darba līgums starp ieķīlātāju un darbinieku, pieņemot pēdējo darbā par dzīvokļa pārzini, datēts ar 2009. gada 10. martu; 3) īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ieķīlātājam zemesgrāmatā nostiprinātas 2007. gada 18. aprīlī; 4) uz 2009. gada 1. aprīli ieķīlātajam bija uzkrājies parāds 1498,49 Ls apmērā dzīvojamās mājas apsaimniekotājam SIA „Realko" par sniegtajiem pakalpojumiem. No minētā izriet, ka ieķīlātais nekustamais īpašums ieķīlātājam piederējis jau pirms līguma par tā apsaimniekošanu noslēgšanas, taču lietā nav ziņu par to, kādā veidā un vai vispār ieķīlātājam piederošais īpašums tika apsaimniekots pirms apstrīdētā darba līguma noslēgšanas.[228]

Tāpat no iesniegtajiem pierādījumiem izriet, ka ieķīlātājs 2009. gada 10. martā uzņēmies jaunu saistību maksāt darbiniekam kā dzīvokļa pārzinim 470 Ls mēnesī apstākļos, pirmkārt,

---

[226] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 9. novembra spriedums lietā Nr. SKC-184/2015. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/238166.pdf [sk. 20.05.2016.].
[227] *Ibid.*
[228] *Ibid.*

kad viņam jau ir uzkrājies gandrīz pusotru tūkstoti latu liels parāds mājas apsaimniekotājam SIA „Realko" (kas liek apšaubīt viņa maksātspēju un finansiālās iespējas), otrkārt, par pakalpojumu (dzīvokļa pārzinis), kas agrāk viņam nav bijis nepieciešams. Turklāt Valsts ieņēmumu dienesta datu bāzē nav informācijas par darbinieka gūtajiem ienākumiem un darba vietu laikā no 2009. gada 1. marta līdz 2009. gada 31. maijam un ieķīlātājs šajā periodā nav reģistrēts kā darba devējs, kā arī, neraugoties uz strīda neesamību starp atbildētājiem šajā jautājumā (par ko liecina fakts, ka ieķīlātājs bez ierunām atzinis darbinieka prasību par darba algas piedziņu) un darba algas nesaņemšanu kopš 2009. gada 1. jūnija (gandrīz gadu strādājis bez atlīdzības), darbinieks tiesā savu interešu aizsardzībai vērsies tikai 2010. gada 9. aprīlī, kad bija taisīts spriedums par kredīta parāda piedziņu bankas labā.[229]

Civillietu departamenta ieskatā, visu iepriekšminēto apstākļu kopumā ir saskatāmas savstarpējas sakarības, kas vedina domāt, ka darba līgums nav noslēgts ar mērķi nodibināt darba tiesiskās attiecības. Ievērojot Civilprocesa likuma 628. panta pirmajā daļā noteikto ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšanas kārtību, no darba līguma izrietošā prasījuma apmierināšana nepārprotami aizskar AS „Rietumu banka" tiesības uz ķīlas atsavināšanas rezultātā atgūto naudas līdzekļu saņemšanu pilnā apmērā. Prasītājas norādītie apstākļi, kā uzskata Civillietu departaments, nevar neizraisīt šaubas par apstrīdētā darba līguma tiesiskumu. Taču Rīgas apgabaltiesa nodibinātos faktus vērtējusi atrauti un atsevišķi, negūstot pareizu, objektīvai realitātei atbilstošu priekšstatu par strīda apstākļiem. Šajā sakarā tiesību doktrīnā teikts, lai noskaidrotu lietas patiesos apstākļus, fakti ir jāvērtē to kopumā, nevis izolēti. Atsevišķu faktu atlase un to kļūdaina interpretācija neļauj atklāt patiesību. Atsevišķi fakti, izrauti no kopsakarības, zaudē pierādījuma spēku.[230]

Minēto un citu iemeslu dēļ Augstākās tiesas Civillietu departaments atcēla Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu un nodeva lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Kādā citā lietā ar Aizkraukles rajona tiesas 2012. gada 28. februāra lēmumu lietā Nr. C07028812 tika noraidīta darbinieka sūdzība par zvērināta tiesu izpildītāja darbībām un sastādīto aprēķinu, neietverot tajā darbinieka prasījumu. Tiesas motīvos cita starpā tika norādīts uz nepieciešamību sasaistīt darba algu ar piedziņas vēršanas periodu. Ar 2012. gada 10. aprīļa Zemgales apgabaltiesas lēmumu Aizkraukles rajona tiesas lēmums atstāts negrozīts,[231] un lēmums ir stājies spēkā.

---

[229] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 9. novembra spriedums lietā Nr. SKC-184/2015. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/238166.pdf [sk. 20.05.2016.].
[230] *Ibid.*
[231] Stepanovs J. *Četrpadsmitā sadaļa. Piespiedu izpildes līdzekļu piemērošana. 75. Nodaļa. Piedzīto summu sadalīšana starp piedzinējiem*. No: *Torgāna K. zin. red. Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.-86. nodaļa)*. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 546. lpp.

2.2.2. Fiktīvu darba līgumu iespējamais risinājums

Darba algu prioritāte par ieķīlātā nekustamā īpašuma uzturēšanu pirms hipotēku prasījumu apmierināšanas nepastāv tikai mūsdienās. Arī vēsturiski darba algas par ieķīlātā īpašuma uzturēšanu bija apmierināmas pirms hipotēku prasījumu segšanas.

Hronoloģiski Latvijas pirmās neatkarības laikā spēkā bija 1914. gada krievu valodā izdotais Civīlprocesa nolikums, 1932. gadā Saeimas Kodifikācijas nodaļas izdotais Civīlprocesa nolikums latviešu valodā un 1938. gadā pieņemtais Civīlprocesa likums. Visos šajos normatīvajos aktos darba algām bija noteikta apmierināšanas prioritāte attiecībā pret hipotēkām.

Profesors Vladimirs Bukovskis par darba algu prioritāti 1933. gadā ir norādījis, ka jaunais likums atgriezies pie krievu Civilprocesa nolikuma 1890. panta 4. punkta principa, pēc kura starp algoto darbinieku prasījumiem un pārdoto nekustamo mantu katrā ziņā jābūt sakaram. Pēc likumdevēja domas, šo nekustamā mantā nodarbināto personu darbs vērsts uz nekustamās mantas uzturēšanu kārtībā tādā laikā, kad tās īpašnieks, ievērojot priekšā stāvošo mantas publisko pārdošanu, maz rūpējas par to.[232] Profesors Vladimirs Bukovskis minēto ir norādījis, atsaucoties uz Krievijas Impērijas Tieslietu ministrijas darbinieku A. Hasmaņa un barona A. Nolkena komentāriem pie Nolikuma par tiesu iekārtas pārveidošanu Baltijas guberņās 153. panta.[233] Jānorāda, ka šī nolikuma 153. panta 4. punkts noteica, ka darba alga par īpašuma pārvaldīšanu vai darbu veikšanu īpašumā apmierināma par vienu gadu pirms izsoles dienas.[234]

Profesors Vladimirs Bukovskis arī norādījis, ka darba algas prioritāti nav iespējams attiecināt uz skolotāja prasījumiem par stundu pasniegšanu parādnieka bērniem pārdodamās mājās; turpretim dārznieka vai cita strādnieka prasījumi, ja šīs personas izdarījušas šajā nekustamā mantā, vai pat arī ārpus tās, bet priekš šās nekustamās mantas, kādus darbus, kas vērsti uz šās mantas uzglabāšanu vai uzturēšanu, apmierināmi Civilprocesa nolikumā noteiktajā kartībā.[235]

Ar šī vēstures atskata palīdzību var atrast risinājumu fiktīvo darba algu problēmai. Ja sākotnēji darba algu prioritātes pār hipotēkām mērķis ir bijis nodrošināt ieķīlātā īpašuma uzturēšanu, jo tā īpašnieks par īpašumu pārtrauc rūpēties, tad pie šāda mērķa būtu arī jāatgriežas, izslēdzot iespēju šo prioritāti izmantot ļaunprātīgos nolūkos.

Civilprocesa likuma 603. pantā ir noteikta nekustamā īpašuma aprakstes kārtība. Atbilstoši panta pirmajai daļai nekustamo īpašumu tiesu izpildītājs apraksta pēc piedzinēja lūguma.

---

[232] Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 655.-656. lpp.
[233] Гасманъ А., Нолькенъ А. *Положенія о преобразованіи судебной части и крестьянскихъ присутственныхъ мѣстъ въ Прибалтійских губерніях и правила о приведеніи означенныхъ положеній въ дѣйствіе*. 2-ое пересмотрѣнное и дополненное изданіе Министерства Юстиціи. С.-Петербугъ Типографія правительствующаго сената, 1890, стр. 137.
[234] *Ibid.*, 135.
[235] Bukovskis V. Civīlprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933, 656. lpp.

Savukārt Civilprocesa likuma 605. pants nosaka:

(1) Aprakstītais nekustamais īpašums līdz nodošanai jaunajam īpašniekam paliek agrākā valdītāja vai pārvaldnieka pārvaldīšanā.

(2) Īpašuma valdītājs vai pārvaldnieks aprakstīto nekustamo īpašumu saglabā tādā pašā stāvoklī, kāds tas bija aprakstes brīdī, un kopā ar to pašu kustamo mantu.

(3) Ja nav zināms nekustamā īpašuma valdītājs vai pārvaldnieks, tiesu izpildītājs pēc saviem ieskatiem var iecelt nekustamā īpašuma pārvaldnieku. Tiesu izpildītāja ieceltajam nekustamā īpašuma pārvaldītājam ir tāda pati atbildība kā šajā likumā noteiktajam kustamās mantas glabātājam.

(4) Nekustamā īpašuma valdītājam un pārvaldniekam jādod norēķins tiesu izpildītājam par aprakstītā īpašuma pārvaldīšanas laiku. Saņemtie ienākumi no nekustamā īpašuma nododami tiesu izpildītājam un pievienojami summai, kas ieņemta, šo īpašumu pārdodot.

Nekustamā īpašuma aprakstīšana un pārvaldīšana ir vērsta uz īpašuma saglabāšanu tādā stāvoklī, kādā tas ir bijis aprakstes brīdī. Līdz ar to darba algas, kas saistītas ar nekustamā īpašuma uzturēšanu, būtu jāsasaista tieši ar nekustamā īpašuma pārvaldīšanu pēc tā aprakstīšanas. Tādā veidā tiktu nodrošināta darba algu prioritāte atbilstoši tās vēsturiskajam mērķim (nodrošināt īpašuma uzturēšanu pienācīgā stāvoklī pirms izsoles), kā arī tiktu izslēgta iespēja izmanot Civilprocesa likuma 628. panta pirmo daļu fiktīvu darba algu nodrošināšanai. Lai pilnībā nodrošinātu negodprātīgu šīs normas izmantošanu, būtu jānosaka, ka tikai zvērināta tiesu izpildītāja akceptēts nekustamā īpašuma pārvaldnieka norēķins (atskaites par paveiktajiem darbiem un izdevumiem īpašuma uzturēšanā) ir pamats apmaksāt pārvaldnieka darba algu.

Ņemot vērā minēto, Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas 1. punkts būtu jāizsaka jaunā redakcijā:

2.2. tabula

Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas 1. punkta ieteicamie grozījumi

Esošā redakcija	Ieteicamā redakcija
628.pants. Ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana (1) No naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi prasījumi šādā secībā: 1) to darbinieku prasījumi par darba algu izmaksu, kuri saistīti ar nekustamā īpašuma uzturēšanu, un ar viņu darba algām saistītie sociālās apdrošināšanas maksājumi;	**628.pants. Ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana** (1) No naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi prasījumi šādā secībā: 1) <u>nekustamā īpašuma pārvaldnieka</u> prasījums par darba algas, <u>kas saskaņota ar tiesu izpildītāju, samaksu, tajā skaitā</u> ar <u>pārvaldnieka</u> darba algu saistītie sociālās apdrošināšanas maksājumi. <u>Šajā punktā noteiktais prasījums attiecināms tikai uz periodu no nekustamā īpašuma aprakstīšanas dienas līdz nekustamā īpašuma nodošanas dienai jaunajam īpašniekam.</u>

2.3. Hipotēkas noilguma problemātika

Viens no aktuālākajiem civiltiesību problēmu jautājumiem mūsdienās ir jautājums par hipotēkas noilgumu – vai attiecībā uz hipotēku, kā lietu tiesību, nepastāv noilgums, vai gluži pretēji – hipotēkai ir iespējams noilgums.

Attiecībā uz saistību tiesību noilgumu Civillikuma 1893. pants tiešā veidā nosaka – saistību tiesības izbeidzas, ja tiesīgā persona tās pienācīgi neizlieto likuma noteiktā noilguma termiņā.

Likumā noteiktu termiņu, pēc kura notecējuma saistība izbeidzas, sauc par noilguma termiņu, bet saistību tiesību izbeigšanos tāpēc, ka ilgstošā laika posmā tā nav izlietota, sauc par noilgumu (saistības izbeigšanās ar noilgumu).[236]

No tiesību aktiem izriet dažādi saistību noilguma termiņi – vispārējais civiltiesību noilgums ir 10 gadi (Civillikuma 1895. pants), komercdarījumu noilgums ir trīs gadi (Komerclikuma[237] 406. pants), prasījumu, kas izriet no darba tiesiskajām attiecībām, noilgums ir divi gadi (Darba likuma[238] 31. panta pirmā daļa) u.c.

Saskaņā ar Civillikuma 1907. pantu noilgumam nav pakļautas zemesgrāmatās ierakstītas saistību tiesības, izņemot no tādām tiesībām izrietošas blakus tiesības, kam iestājies termiņš. Zemesgrāmatās ierakstītas saistību tiesības var būt nomas līgums, īres līgums, uztura līgums u.c. Jānorāda, ka, ierakstot nomas vai īres līgumu zemesgrāmatās, nomnieks vai īrnieks iegūst lietu tiesību, kas ir spēkā arī pret trešajām personām (Civillikuma 2126. pants).

Vietējo civillikumu kopojuma 1597. pants noteica, ka hipotēkas dzēš pēc tiem pašiem noteikumiem, kādi norādīti visām ķīlas tiesībām, tikai ar to starpību, ka noilgums uz hipotēkām neattiecas.[239] Civillikuma 1379. pants, kura pamatā ir Vietējo civillikumu kopojuma 1597. pants, nosaka, ka hipotēkas dzēš pēc tiem pašiem noteikumiem, kādi norādīti visām ķīlas tiesībām. Civillikuma tekstā vairs nav atruna, ka noilgums uz hipotēkām neattiecas. Nav zināms iemesls, kādēļ Civillikuma izstrādātāji Civillikuma 1597. pantā nav iekļāvuši šādu atrunu, ka hipotēkas nenoilgst. Taču jānorāda, ka laikā, kad bija spēkā Vietējo civillikumu kopojums, tiesību doktrīnā nepārprotami pastāvēja uzskats, ka hipotēkas nav pakļautas noilgumam.

---

[236] Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 277. lpp.

[237] Komerclikums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 158/160 (2069/2071), 04.05.2000., *Ziņotājs*, 11, 01.06.2000.

[238] Darba likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 105 (2492), 06.07.2001., *Ziņotājs*, 15, 09.08.2001.

[239] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 181. lpp.

Tā, piemēram, 1890. gadā Krievijas Impērijas Tieslietu ministrijas padomnieks[240] Anatolijs Gasmans un Tieslietu ministrijas īpašais pilnvarnieks barons Ādolfs Nolkens ir norādījuši, ka publiskas hipotēkas nenoilgst.[241] Arī profesors Vladimirs Bukovskis ir norādījis, ka zemesgrāmatās ierakstītas hipotēkas nenoilgst.[242]

Attiecībā uz hipotekāro kreditoru prasījumu pieteikšanu mantojuma atklāšanās gadījumā, profesors Vladimirs Bukovskis ir rakstījis – ievērojot to, ka Latvijā pastāv publisku, visiem un katram pieejamu zemesgrāmatu reģistru sistēma, nevar tikt uzskatīti par nezināmiem hipotekārie prasījumi pret mantojuma devēju, kuri ierakstīti zemesgrāmatu reģistrā un uz kuriem pat likums (3636. p.) neattiecina noilgumu, kālab šie prasījumi attiecībā uz kapitāla summu nav padoti prekluzījai un nav jāpieteic.[243] Vietējo civillikumu kopojuma 3636. pants noteica, ka noilgums neattiecas uz zemesgrāmatās ievestiem prasījumiem, izņemot no tādiem prasījumiem izrietošas blakus tiesības, kā, piemēram, nokavētus procentus vai citas tam līdzīgas blakus saistības.[244] Šis pants ir Civillikuma 1907. panta pamatā.

Jānorāda, ka attiecībā uz rokas ķīlu Civillikumā ir saglabāts Vietējo civillikumu kopojuma princips, ka rokas ķīlas nenoilgst. Vietējo civillikumu kopojuma 1423. pantā bija noteikts, ka prasības tiesība un līdz ar to arī ķīlu tiesības izbeidzas priekš ķīlas ņēmēja arī tādā gadījumā, ja viņš palaiž garām likumā noteikto noilguma termiņu savas tiesības meklēšanai caur tiesu. Panta piezīmē bija noteikts, ka šis noteikums neattiecas ne uz ingrosētām privātām hipotēkām, ne uz rokas ķīlām, ja vien ķīlas ņēmējs tādu ķīlu nav izlaidis no savām rokām.[245] Saskaņā ar Civillikuma 1361. pantu ar noilgumu neizbeidzas ne prasījums, kas nodrošināts ar rokas ķīlu, ne ķīlas tiesība, ja vien ķīlas ņēmējs ķīlu nav izlaidis no savām rokām.

Arī cita lietu tiesība – reālnasta nenoilgst. Saskaņā ar Civillikuma 1275. pantu uz pašu reālnastu, ja tā ierakstīta zemesgrāmatās, noilgums neattiecas. Šis Civillikuma pants ir pārņemts

---

[240] Krieviski tā laika literatūrā - член консультации при Министерстве юстиции.

[241] Гасманъ А., Нолькенъ А. *Положенія о преобразованіи судебной части и крестьянскихъ присутственныхъ мѣстъ въ Прибалтійских губерніях и правила о приведеніи означенныхъ положеній въ* дѣйствіе. 2-ое пересмотрѣнное и дополненное изданіе Министерства Юстиціи. С.-Петербугъ Типографія правительствующаго сената, 1890, стр. 221.

[242] Буковскій В. *Сводъ гражданскихъ узаконеній губерній Прибалтійскихъ съ продолженіемъ 1912-1914 г. г. и съ разъясненіями въ 2 томахъ*. Томъ I, содержащій Введеніе, Право семейственное, Право вещное и Право наслѣдованія. Рига: Типографія Г. Гемпель и Ко, 1914, стр. 588, 647-648.

[243] Bukovskis V. *Civīlprocesa mācības grāmata*. Rīga: Autora izdevums, 1933, 753. lpp.

[244] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 420.-421. lpp.

[245] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 169. lpp.

no Vietējo civillikumu 1317. panta, kas noteica: „Uz reālnastu, ja vien viņa ievesta zemes grāmatās, noilgums neattiecas."[246]

Jautājumu par hipotēkas noilguma esamību vai neesamību civiltiesībās var risināt ar sistēmiskās iztulkošanas palīdzību. Civillikums neierobežo ķīlas (tajā skaitā hipotēkas) kā blakus tiesības pastāvēšanas termiņu – pēc vispārējā principa ķīlas tiesība ir spēkā, kamēr nav izpildītas saistības, ko ķīla nodrošina. Tas izriet no Civillikuma 1286. panta, kas nosaka, ka ķīlas tiesība paliek spēkā tik ilgi, kamēr pilnīgi apmierināts kreditors, kuram tādēļ ķīla atbild pēc daļas samaksas arī par vēl nesamaksāto parāda daļu. Savukārt Civillikuma 1314. pants nosaka, ka ieķīlātās lietas pārdevums, ko tiesīgi izdarījis ķīlas ņēmējs, izbeidz ne vien viņa paša, bet arī visu viņam sekojošo kreditoru ķīlas tiesības uz šo lietu; bet kā viņam pašam, tā arī pārējiem kreditoriem, kamēr tie nav apmierināti, paliek ķīlas tiesība uz lietas pārdošanā ieņemto summu, ciktāl tā vajadzīga viņu apmierināšanai.

Šis princips ir nostiprināts arī Civilprocesa likuma 628. panta otrajā *prim* daļā: „Ja hipotekārais kreditors nav pievienojies piedziņai (621. panta piektā daļa), nauda zemesgrāmatā norādītās hipotēkas summas apmērā vai hipotekārā kreditora paziņojumā norādītajā apmērā, ja tāds saņemts (600. panta ceturtā daļa), ņemot vērā attiecīgā hipotekārā prasījuma pirmtiesību, ieskaitāma tā tiesu izpildītāja depozīta kontā, kurš rīkoja izsoli, un uzglabājama līdz izpildu dokumentu saņemšanai." Līdz ar to var secināt, ka attiecībā uz hipotēku civiltiesībās nepastāv noilgums, neskatoties uz to, ka tas nav tiešā tekstā noteikts Civillikumā. Savukārt speciālajā tiesību nozarē – maksātnespējas tiesībās ir ieviests noilgums kreditoru prasījumiem un līdz ar to arī ķīlām, tajā skaitā hipotēkām.

2.3.1. Kreditoru prasījumu noilguma problemātika maksātnespējas procesos

Atbilstoši Maksātnespējas likuma 73. panta pirmajai daļai kreditoru prasījumi pret parādnieku – juridisku personu iesniedzami administratoram mēneša laikā no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu. Savukārt šī panta otrā daļa nosaka, ka, ja kreditors nokavējis viena mēneša prasījumu iesniegšanas termiņu, viņš savu prasījumu pret parādnieku var iesniegt termiņā, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu, bet ne vēlāk kā līdz dienai, kad Maksātnespējas likumā noteiktajā kārtībā sastādīts kreditoru prasījumu apmierināšanas plāns. Pēc šā termiņa iestājas

[246] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 158. lpp.

noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku.

Savukārt attiecībā uz parādnieku – fizisku personu – Maksātnespējas likuma 141. panta pirmajā un pirmajā *prim* daļā ir noteikts, ka kreditoru prasījumi pret parādnieku ir iesniedzami administratoram Maksātnespējas likuma XIII nodaļā noteiktajā kārtībā. Ja kreditors nokavējis Maksātnespējas likuma 73. panta pirmajā daļā minēto prasījumu iesniegšanas termiņu, viņš savu prasījumu pret parādnieku var iesniegt termiņā, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem, skaitot no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu, bet ne vēlāk kā līdz dienai, kad Maksātnespējas likumā noteiktajā kārtībā sastādīts galīgais bankrota procedūras izmaksu saraksts. Pēc Maksātnespējas likuma 73. panta otrajā daļā minētā kreditoru prasījumu iesniegšanas termiņa iestājas noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku gan fiziskās personas maksātnespējas procesa ietvaros, gan pēc tam, kad parādnieks ir atbrīvots no saistībām Maksātnespējas likuma 164. panta pirmajā daļā minētajā gadījumā.

Minētās Maksātnespējas likuma norma atsevišķi neizdala, vai noilgums attiecas uz nodrošinātajiem vai nenodrošinātajiem prasījumiem, kas nav pieteikti noteiktajā termiņā. Līdz ar to noilgums attiecas uz visiem kreditoru prasījumiem, kas nav pieteikti administratoram Maksātnespējas likumā noteiktajā termiņā – gan nodrošinātajiem, gan nenodrošinātajiem prasījumiem. Tādējādi Maksātnespējas likumā ietvertā speciālā norma par noilgumu ir attecināma arī uz publiskajos reģistros iekļautajām ķīlām – hipotēkām un komercķīlām.

Par Maksātnespējas likumā noteiktā noilguma, kas balstīts uz Maksātnespējas reģistra publiskās ticamības principu, iespējamu neatbilstību Satversmei ir norādījuši Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesneši Aigars Strupišs un Intars Bisters savās atsevišķajās domās sakarā ar Civillietu departamenta 2016. gada 31. marta spriedumu lietā Nr. SKC-3/2016. Lietas būtība īsumā ir šāda: AS „Lavijas Gāze" bija cēlusi prasību tiesā pret tās klienti par parāda par patērēto gāzi piedziņu. Jelgavas tiesa un Zemgales apgabaltiesa prasību apmierināja. Tiesvedības laikā parādniecei tika pasludināts fiziskās personas maksātnespējas process, kura ietvaros AS „Latvijas Gāze" nepieteica kreditora prasījumu. Augstākās tiesas Civillietu departaments atcēla Zemgales apgabaltiesas spriedumu, kā galveno argumentu norādot noilguma iestāšanos, nepiesakot savu kreditora prasījumu maksātnespējas administratoram likumā noteiktajā termiņā.[247]

[247] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 31. marta spriedums lietā Nr. SKC-3/2016. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2016/SKC-3-2016.doc [sk. 29.09.2016.].

Savās atsevišķajās domās pie sprieduma, cita starpā, Civillietu departamenta tiesneši Aigars Strupišs un Intars Bisters ir norādījuši: „Šobrīd Maksātnespējas likums tādā veidā, kā to iztulkojis Augstākās tiesas Civillietu departaments maksātnespējīgā parādnieka pienākumu atbildīgi un godprātīgi izturēties pret saviem kreditoriem faktiski pārveido par kreditora pienākumu sekot saviem parādniekiem.

Kopumā nenoliedzot šādu kreditora pienākumu, uz kuru norāda noilguma institūts (sk. Civillikuma 1895.pantu, Komerclikuma 406.pants), tomēr jāatzīmē, ka minēto noilgumu sākuma punkts ir kaut kādā ziņā atkarīgs no kreditora un ir tam zināms. Turklāt gan Komerclikumā noteiktie trīs gadi, gan Civillikumā noteiktie 10 gadi ir samērā ilgs laiks, turklāt pietiekams, lai pēc tā notecēšanas kreditoram varētu pārmest nevērību pret saviem prasījumiem. Turpretim Maksātnespējas likumā noteiktie viena mēneša un sešu mēnešu termiņi, kuru tecējuma sākums nekādā veidā nav atkarīgs no kreditora gribas un nav tam pat zināms, ir pārāk īss un neparedzams.

Bez šaubām, formāli piešķirot Maksātnespējas reģistram publiskas ticamības raksturu, šī problēma tikpat formāli tiek atrisināta, pārliekot visus pienākumus no parādniekiem uz kreditoriem. Nav šaubu, ka likumā paredzēta saistību izbeigšanās pretēji kreditora gribai ir īpašuma tiesību ierobežojums, kas sasaucas ar Satversmes 105.pantu. Šāda atbildības pārnešana no maksātnespējīgā parādnieka uz kreditoru uzskatāma par netaisnīgu, jo tā ir pretrunā ar samērīguma principu: pastāv citi, mazāk kreditoru tiesības aizskaroši mehānismi, kā, piemēram, paziņošana par maksātnespēju visiem zināmajiem kreditoriem. Līdzīgs mehānisms tika ieviests jau 2000.gadā Komerclikumā, un tas attiecas uz kapitālsabiedrību likvidāciju *(324.panta otrā daļa)*, pamatkapitāla samazināšanu *(207.panta pirmā daļa)* un reorganizāciju *(345. panta pirmā daļa)*, kam no kreditoru tiesību aizsardzības viedokļa ir līdzīgas sekas ar maksātnespējas procesu. Šādu alternatīvu un kreditoru tiesības mazāk aizskarošu mehānismu neizmantošana ļauj izdarīt secinājumu par šā kreditoru tiesības aizskarošā mehānisma iespējamo neattaisnojamu neatbilstību Satversmes 105.pantā nostiprinātajām pamattiesībām uz īpašumu. Pašreizējais mehānisms, ja tas tiek piemērots atbilstoši Civillietu departamenta praksei, nevis veicina godprātību parādnieka un kreditora attiecībās, bet gan ievieš tajās spēles momentu – vai kreditors paspēs īsajā termiņā pamanīt, ka parādnieks ir kļuvis maksātnespējīgs, vai nē. Šāda nostāja ir klajā pretrunā gan Civillikuma 1.pantā nostiprinātajam labas ticības principam, gan Maksātnespējas likuma 6.panta 8.punktā nostiprinātajam labticīguma principam.

[..] Minētie apsvērumi norāda uz nopietnām likuma gramatiskās iztulkošanas problēmām un likuma burta neatbilstībām likuma garam. Tādēļ uzskatām, ka Augstākās tiesas Civillietu departamentam, iztulkojot Maksātnespējas likuma, it īpaši 73.panta, normas, īpaša

uzmanība bija jāpievērš gan Maksātnespējas likuma mērķiem un principiem, gan arī vispārīgajiem privāttiesību principiem. Uzskatām, ka spriedums, radot priekšnoteikumus likumā noteiktos pienākumus neizpildījušas parādnieces atbrīvošanai no saistībām, tiem neatbilst."

Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnešu Aigara Strupiša un Intara Bistera norādīto pastiprina Satversmes tiesas argumentācija 2013. gada 7. oktobrī pieņemtajā lēmumā lietā Nr. 2012-25-01: „[..] maksātnespējas procesā no iespējamā kreditora tiek gaidīta aktīva rīcība attiecībā uz viņa prasījuma atzīšanu, citādi tas savas prasījuma tiesības pret parādnieku var zaudēt."[248] Lai gan Satversmes tiesas lēmums ir pieņemts laikā, kad Maksātnespējas likuma 73. panta otrajā daļā vēl nebija noteikts, ka pēc prasījumu pieteikšanas termiņa neievērošana noved pie prasījuma zaudēšanas,[249] šis arguments spilgti parāda kopējo nostāju pret kreditoru tiesību izlietošanu – kreditoram ir aktīvi jādarbojas, lai īstenotu savas kreditora prasījuma tiesības, tajā skaitā jāpiesaka kreditora prasījums.[250]

Tāpat šo nostāju vēl spilgtāk parāda Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 8. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC-117/2014 tēze: „Kreditoru prasījumu, kas vērsti pret maksātnespējīgo parādnieku (gan fizisko, gan juridisko personu) iesniegšanu likumdevējs aprobežojis ar saīsinātu termiņu (Maksātnespējas likuma 73.panta pirmā un otrā daļa), kurš ir materiāli prekluzīvs jeb likumisks termiņš un kura atjaunošana tiesību normās nav paredzēta, atšķirībā no procesuāli tiesiskā termiņa, kuru saskaņā ar Civilprocesa likuma 51.pantu tiesa vai tiesnesis var atjaunot.

Strīdos par kreditora prasījumiem pret maksātnespējīgu parādnieku piemērojamas Maksātnespējas likuma speciālās tiesību normas, kas noteic speciālu kārtību, kādā piesakāmi kreditoru prasījumi un kuru neievērojot kreditoram jārēķinās ar nelabvēlīgām sekām – noilguma iestāšanos. Minēto negroza apstāklis, ka kreditors, apejot Maksātnespējas likumā

---

[248] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2013. gada 7. oktobra lēmumus par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2012-25-01. *Latvijas Vēstnesis*, 198 (5004), 10.10.2013.

[249] Maksātnespējas likuma 73. panta otrā daļa ar 2014. gada 25. septembra grozījumiem Maksātnespējas likumā tika papildināta ar teikumu: „Pēc šā termiņa iestājas noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku". Skat. Grozījumi Maksātnespējas likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 204 (5264), 15.10.2014.

[250] Jānorāda, ka konkrētajā lietā Satversmes tiesa pati savā lēmumā bija norādījusi, ka kreditors (SIA „Danske Banka") ir aktīvi rīkojies, lai īstenotu savas kreditora prasījuma tiesības. Šī lieta izsauca plašu mediju uzmanību un sabiedrības rezonansi, jo bija aizdomas par maksātnespējas administratora un tiesneša prettiesisku rīcību. Plašāk skat.: Satversmes tiesa apšauba tiesneša Bula rīcības likumību kādā maksātnespējas procesā. 18.10.2013. Iegūts no: www.la.lv/satversmes-tiesa-apsauba-tiesnesa-bula-ricibas-likumibu-kada-maksatnespejas-procesa/ [sk. 04.10.2016.]; Hāka Ž. Sāk kriminālprocesu par Ceturtās planētas un Troja Immobilien maksātnespējas procesiem. 07.11.2013. Iegūts no: www.db.lv/finanses/sak-kriminalprocesu-par-ceturtas-planetas-un-troja-immobilien-maksatnespejas-procesiem-404686 [sk. 04.10.2016.].

noteikto prasījumu pieteikšanas kārtību, pirms vai pēc parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanas cēlis prasību tiesā."[251]

Jāpiekrīt abu Civillietu departamenta tiesnešu norādītajam, ka esošais kreditoru pieteikšanās mehānisms maksātnespējas procesos ir ar spēles momentu – kreditoriem nepārtraukti ir jāseko līdzi maksātnespējas reģistram, lai pārliecinātos vai kādam no debitoriem nav pasludināts maksātnespējas process. Sekot līdzi maksātnespējas reģistram var, vai nu ieskatoties maksātnespējas reģistrā,[252] vai nu izmantojot SIA „Lursoft IT" pakalpojumu – maksātnespējas monitorings.[253] Pirmajā gadījumā tas ir laikietilpīgs process – regulāri sekot līdzi visiem maksātnespējas reģistra ierakstiem, otrajā gadījumā tas ir maksas pakalpojums. Jānorāda, ka bankas un lieli komersanti savā debitoru pārraudzībā izmanto SIA „Lursoft IT" maksātnespējas monitoringa pakalpojumus, taču maziem komersantiem vai fiziskām personām šis pakalpojums var radīt papildus izmaksas, kas var būt apgrūtinošas.

No tiesību sistēmas viedokļa var pilnībā piekrist tiesnešu Aigara Strupiša un Intara Bistera norādītajam, ka ir iespējami citi, kreditoru tiesības mazāk aizskaroši mehānismi, kā nodrošināt līdzsvaru starp kreditora un parādnieka tiesībām kreditoru informēšanā un prasījumu pieteikšanā.

Saskaņā ar Komerclikuma 207. panta pirmo un otro daļu un 264. panta pirmo un otro daļu piecu dienu laikā pēc tam, kad pieņemts lēmums par sabiedrības ar ierobežotu atbildību vai akciju sabiedrības pamatkapitāla samazināšanu, valde nosūta rakstveida paziņojumu par pamatkapitāla samazināšanu un par jauno pamatkapitāla lielumu visiem zināmajiem sabiedrības kreditoriem, kuriem prasījuma tiesības pret sabiedrību radušās pirms tam, kad pieņemts lēmums par pamatkapitāla samazināšanu. Paziņojumu par pieņemto lēmumu par pamatkapitāla samazināšanu valde publicē oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis". Paziņojumā norāda termiņu, kurā var pieteikties kreditori, kas vēlas saņemt nodrošinājumu, un kreditoru prasījumu pieteikšanas termiņu, kas nedrīkst būt īsāks par vienu mēnesi no paziņojuma publicēšanas dienas.

Savukārt attiecībā uz kreditoru informēšanu kapitālsabiedrību likvidācijas gadījumā Komerclikuma 324. panta pirmajā, otrajā un trešajā daļā ir noteikts, ka komercreģistra iestāde uz likvidējamās sabiedrības rēķina Komerclikuma 11. pantā[254] noteiktajā kārtībā izsludina paziņojumu par sabiedrības darbības izbeigšanu un likvidācijas uzsākšanu. Likvidators nosūta

---

[251] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 8. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-117/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SKC-117-2014.doc [sk. 09.10.2016.].

[252] Maksātnespējas reģistra mājas lapas adrese internetā ir: http://ws.ur.gov.lv/urpubl?act=mnp_pjur.

[253] Skat. Lursoft monitorings. Iegūts no: https://www.lursoft.lv//lv/monitorings [sk. 05.10.2016.].

[254] Saskaņā ar Komerclikuma 11. panta pirmo daļu visus komercreģistra ierakstus izsludina oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis", vienlaikus tos publicējot elektroniski.

paziņojumu par likvidācijas uzsākšanu visiem zināmajiem sabiedrības kreditoriem. Paziņojumā sabiedrības kreditori uzaicināmi pieteikt savus prasījumus triju mēnešu laikā pēc paziņojuma publicēšanas dienas, ja dalībnieku sapulces lēmumā vai tiesas nolēmumā par sabiedrības darbības izbeigšanu nav noteikts garāks kreditoru pieteikšanās termiņš.

Arī divos citos gadījumos Komerclikumā ir noteikts pienākums informēt kreditorus, izvietojot paziņojumu oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis" un nosūtot rakstisku paziņojumu kreditoriem – komersanta darbības apturēšanas gadījumā (Komerclikuma 333.[4] pants) un reorganizācijas gadījumā (Komerclikuma 345. pants).

No minētā izriet, ka kapitālsabiedrību pamatkapitāla samazināšanas, likvidācijas un reorganizācijas gadījumā, kā arī komersantu darbības apturēšanas gadījumā kreditori tiek informēti ar divu informācijas avotu palīdzību – ar paziņojumu oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis" un ar tiešu paziņojumu katram kreditoram atsevišķi. Ierasta prakse ir sūtīt paziņojumus pa pastu rakstveida formātā, taču nav izslēgta iespēja sūtīt paziņojumu elektroniskā veidā, to parakstot ar elektronisko parakstu un nosūtot uz kreditora e-pastu, it sevišķi, ja komersants un kreditors savstarpējos darījumos ir vienojušies par e-pastu izmantošanu savstarpējā sarakstē.

Maksātnespējas gadījumā publiski tiek paziņots par maksātnespējas procesa uzsākšanu, publicējot informāciju maksātnespējas reģistrā. Attiecībā uz nenodrošinātajiem kreditoriem Maksātnespējas likumā nav paredzēts maksātnespējas administratora pienākums informēt kreditorus par maksātnespējas procesa pasludināšanu un kreditoru prasījumu pieteikšanu.

Attiecībā uz nodrošinātajiem kreditoriem ir paredzēts administratora pienākums informēt kreditorus tikai fizisko personu maksātnespējas lietās. Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 141. panta otro *prim* daļu administrators nekavējoties elektroniski nosūta paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu visiem zināmajiem parādnieka kreditoriem, kuru prasījuma tiesības ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku. Ja publiski pieejamā informācijā nav atrodamas ziņas par parādnieka kreditoriem vai kreditoru elektroniskajām pasta adresēm, administrators ir tiesīgs attiecīgajiem kreditoriem paziņojumu nesūtīt.

Šādu kārtību nevar uzskatīt par civiltiesisko stabilitāti veicinošu, jo kreditoram nepārtraukti ir jāseko līdzi maksātnespējas reģistra ierakstiem, vai kāds no tā debitoriem nav kļuvis maksātnespējīgs. Praksē bieži mēdz būt situācijas, ka kreditori nepiesaka savus kreditoru prasījumus parādnieku maksātnespējas procesos, jo vienkārši nav zinājuši par parādnieku maksātnespējas procesa pasludināšanu, piemēram, salīdzinoši nelieli namu apsaimniekošanas un pārvaldīšanas komersanti.

Savukārt vienīgais gadījums, kad maksātnespējas administratoram ir jāinformē kreditori, ir nodrošinātie kreditori fiziskas personas maksātnespējas pasludināšanas gadījumā, turklāt arī ar nosacījumiem – pirmkārt, elektroniski, nevis rakstiski pa pastu; otrkārt, tikai tad, ja ir publiski zināma kreditora e-pasta adrese. Tas nav samērīgi ar sekām, kādas iestājas nodrošinātajam kreditoram – noilguma iestāšanās un prasījumu zaudēšana gan fiziskās personas maksātnespējas procesa ietvaros, gan pēc saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas un parādnieka neizpildīto saistību dzēšanas.

Aigars Strupišs laikā, kad vēl nebija Augstākās tiesas Civillietu departamenta tiesnesis,[255] Satversmes tiesai sniedza savu viedokli lietā Nr. 2012-25-01, ko Satversmes tiesa lēmumā arī ir citējusi: „[..] hipotēka tiek uzskatīta par visdrošāko prasības nodrošinājuma līdzekli privāttiesībās. Tā tiekot nodrošināta ar vairākiem hipotēkas institūta principiem, kā, piemēram, brīvprātības principu, publiskuma principu, atpazīstamības principu, nedalāmības principu. Līdz ar to jebkura iespēja padarīt hipotēkas institūtu mazāk drošu nozīmējot būtisku tiesiskās drošības principa nozīmes samazināšanu privāttiesību sistēmā un kopumā negatīvu ietekmi uz privāttiesisko apgrozību valstī.”[256]

Jānorāda, ka kārtība, kādā nodrošinātajiem kreditoriem šobrīd ir iespēja iegūt informāciju par parādnieku maksātnespējas procesiem, kā arī ar 2014. gada 25. septembra grozījumiem Maksātnespējas likumā ietvertais noilgums kreditoru prasījumiem, būtiski mazina hipotēkas drošumu. Nevar uzskatīt par drošu tādu mehānismu, kura ietvaros viens no drošākajiem nodrošinājuma līdzekļiem – hipotēka (kā arī citas publiskas ķīlas – kuģu hipotēka un komercķīla) var tikt izbeigta ar noilgumu, ja kreditors nav pieteicis savu prasījumu ierobežotā pieteikšanās termiņā, nezinot par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu.

Nav šaubu, ka kreditoram ir jārīkojas aktīvi un jāpiesaka savi kreditoru prasījumi, tiklīdz kreditors uzzina par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu. Taču, ja kreditors nezina par maksātnespējas procesa pasludināšanu, tad sekas – prasījuma zaudēšana noilguma dēļ, ir nesamērīgas, jo īpaši tādam kreditora prasījumam, kas nodrošināts ar hipotēku, kuģu hipotēku vai komercķīlu. Ja vēsturiski hipotēku nevarēja dzēst noilguma dēļ, tad mūsdienās nav objektīvu iemeslu, kādēļ hipotēkas kreditora tiesības nebūtu aizsargājamas un kādēļ hipotēku ir iespējams dzēst salīdzinoši īsa kreditoru prasījumu iesniegšanas termiņa neievērošanas dēļ gadījumos, kad kreditors nav zinājis par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu.

---

[255] Aigars Strupišs darbu Augstākās tiesas Civillietu departamentā sāka 2014. gada 7. jūlijā. Skat. Civillietu departamentā darbu sāk tiesnesis Aigars Strupišs. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/pazinojumi-presei/par-notikumiem/2014/julijs/6529-civillietu-departamenta-darbu-sak-tiesnesis-aigars-strupiss/ [sk. 06.10.2016.].

[256] Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2013. gada 7. oktobra lēmumus par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2012-25-01. *Latvijas Vēstnesis*, 198 (5004), 10.10.2013.

2.3.2. Risinājums kreditoru prasījumu noilguma problemātikai maksātnespējas procesos

Iepriekš aplūkotais modelis kreditoru informēšanai par kreditoru prasījumu pieteikšanu kapitālsabiedrību likvidācijas, pamatkapitāla samazināšanas un reorganizācijas gadījumā, kā arī komersantu darbības apturēšanas gadījumā daļēji būtu piemērojams arī maksātnespējas procesiem. Publisko funkciju, ko nodrošina paziņojuma publicēšana oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis" šobrīd var pielīdzināt ierakstam maksātnespējas reģistrā, un attiecībā uz maksātnespējas procesiem to nav nepieciešams mainīt, jo ar maksātnespējas procesa pasludināšanas ierakstu maksātnespējas reģistrā šī informācija tiek darīta zināma publiski un tā ir pieejama jebkuram interesentam, tajā skaitā kreditoriem. Taču atsevišķo paziņošanu kreditoriem par maksātnespējas procesa pasludināšanu ir nepieciešams pilnveidot. Ja šobrīd šāds paziņošanas pienākums maksātnespējas administratoram ir tikai fizisko personu maksātnespējas procesos pret nodrošinātajiem kreditoriem elektroniskā veidā, ja publiski ir pieejama informācija par kreditora e-pastu, tad attiecībā uz pārējiem trīs gadījumiem (nenodrošināto kreditoru prasījumiem fizisko personu maksātnespējas procesos, nenodrošināto un nodrošināto kreditoru prasījumiem juridisko personu maksātnespējas procesos) paziņošanas pienākums vispār nepastāv.

Lai nodrošinātu līdzsvaru starp kreditoram nelabvēlīgām sekām, nepiesakot kreditora prasījumu (prasījuma zaudēšanu), un parādnieka un administratora pienākumiem, būtu jānosaka, ka visos gadījumos administratoram ir jāinformē zināmie kreditori par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu. Savukārt noilgums kreditoru prasījumiem varētu iestāties tikai tad, ja kreditors ir bijis informēts, bet nav pieteicis savu kreditora prasījumu maksātnespējas administratoram Maksātnespējas likumā noteiktajos termiņos.

Līdz ar to būtu nepieciešams veikt šādus grozījumus Maksātnespējas likumā:

2.3. tabula

Maksātnespējas likuma ieteicamie grozījumi

Maksātnespējas likums	
Esošā redakcija	**Ieteicamā redakcija**
73.pants. Kreditoru prasījumu iesniegšana (1) Kreditoru prasījumi pret parādnieku iesniedzami administratoram mēneša laikā no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu.	**73.pants. Kreditoru prasījumu iesniegšana** (1) Kreditoru prasījumi pret parādnieku iesniedzami administratoram mēneša laikā no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu. (1[1]) Administrators nekavējoties nosūta paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu visiem zināmajiem parādnieka kreditoriem.

Maksātnespējas likums	
Esošā redakcija	**Ieteicamā redakcija**
2) Ja kreditors nokavējis šā panta pirmajā daļā minēto prasījumu iesniegšanas termiņu, viņš savu prasījumu pret parādnieku var iesniegt termiņā, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu, bet ne vēlāk kā līdz dienai, kad šajā likumā noteiktajā kārtībā sastādīts kreditoru prasījumu apmierināšanas plāns. Pēc šā termiņa iestājas noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku.	(2) Ja kreditors nokavējis šā panta pirmajā daļā minēto prasījumu iesniegšanas termiņu, viņš savu prasījumu pret parādnieku var iesniegt termiņā, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu, bet ne vēlāk kā līdz dienai, kad šajā likumā noteiktajā kārtībā sastādīts kreditoru prasījumu apmierināšanas plāns. Pēc šā termiņa iestājas noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku. <u>(2[1]) Ja administrators kreditoram nav nosūtījis paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu, šī panta otrajā daļā noteiktās sekas neiestājas.</u>
Pārējās 73. panta daļas nav nepieciešams mainīt.	*Pārējās 73. panta daļas nav nepieciešams mainīt.*
141.pants. Kreditoru prasījumi un kreditoru sapulce	**141.pants. Kreditoru prasījumi un kreditoru sapulce**
(1) Kreditoru prasījumi pret parādnieku ir iesniedzami administratoram šā likuma XIII nodaļā noteiktajā kārtībā. Ja kreditors nokavējis šā likuma 73.panta pirmajā daļā minēto prasījumu iesniegšanas termiņu, viņš savu prasījumu pret parādnieku var iesniegt termiņā, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem, skaitot no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu, bet ne vēlāk kā līdz dienai, kad šajā likumā noteiktajā kārtībā sastādīts galīgais bankrota procedūras izmaksu saraksts.	(1) Kreditoru prasījumi pret parādnieku ir iesniedzami administratoram šā likuma XIII nodaļā noteiktajā kārtībā. Ja kreditors nokavējis šā likuma 73.panta pirmajā daļā minēto prasījumu iesniegšanas termiņu, viņš savu prasījumu pret parādnieku var iesniegt termiņā, kas nav ilgāks par sešiem mēnešiem, skaitot no dienas, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu, bet ne vēlāk kā līdz dienai, kad šajā likumā noteiktajā kārtībā sastādīts galīgais bankrota procedūras izmaksu saraksts.
(1[1]) Pēc šā likuma 73.panta otrajā daļā minētā kreditoru prasījumu iesniegšanas termiņa iestājas noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku gan fiziskās personas maksātnespējas procesa ietvaros, gan pēc tam, kad parādnieks ir atbrīvots no saistībām šā likuma 164.panta pirmajā daļā minētajā gadījumā. Šā likuma 164.panta ceturtās daļas 1., 2. un 4.punktā minētās saistības nenoilgst.	(1[1]) Pēc šā likuma 73.panta otrajā daļā minētā kreditoru prasījumu iesniegšanas termiņa iestājas noilgums, līdz ar to kreditors zaudē kreditora statusu un savas prasījuma tiesības pret parādnieku gan fiziskās personas maksātnespējas procesa ietvaros, gan pēc tam, kad parādnieks ir atbrīvots no saistībām šā likuma 164.panta pirmajā daļā minētajā gadījumā. Šā likuma 164.panta ceturtās daļas 1., 2. un 4.punktā minētās saistības nenoilgst.
(2) Administrators apkopo parādnieka kreditoru prasījumus šā likuma XIII nodaļā noteiktajā kārtībā.	(2) Administrators apkopo parādnieka kreditoru prasījumus šā likuma XIII nodaļā noteiktajā kārtībā.
(2[1]) Administrators nekavējoties elektroniski nosūta paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu visiem zināmajiem parādnieka kreditoriem, kuru prasījuma tiesības ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku. Ja publiski pieejamā informācijā nav atrodamas ziņas par parādnieka kreditoriem vai kreditoru elektroniskajām pasta adresēm, administrators ir tiesīgs attiecīgajiem kreditoriem paziņojumu nesūtīt.	(2[1]) Administrators nekavējoties elektroniski nosūta paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu visiem zināmajiem parādnieka kreditoriem. <u>(2[2]) Ja administrators kreditoram nav nosūtījis paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu, šī panta pirmajā *prim* daļā noteiktās sekas neiestājas.</u>
(3) Kreditoru sapulces notiek saskaņā ar šā likuma XV nodaļas noteikumiem.	(3) Kreditoru sapulces notiek saskaņā ar šā likuma XV nodaļas noteikumiem.
(4) Tiesības pieprasīt kreditoru sapulces sasaukšanu ir jebkuram kreditoram.	(4) Tiesības pieprasīt kreditoru sapulces sasaukšanu ir jebkuram kreditoram.

2.4. Reālnastu arhaisms

Saskaņā ar Civillikuma 1260. pantu reālnasta ir uz nekustamu īpašumu guļošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā[257] vai klaušās. Daļa no šīs tiesību normas mūsdienās nedarbojas – klaušas vēsturiski bija zemnieku pienākums nostrādāt noteiktu dienu skaitu muižas darbos (dzimtbūšanas laikā),[258] bet izpildījums graudā ir samaksa, naudas vietā dodot mantas, kas modernajā saimnieciskajā apgrozībā ir ļoti reti sastopams. Mūsdienu tiesiskajās attiecībās visbiežāk reālnasta izpaužas kā regulārs naudas maksājums.[259]

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas 3. punktu zemesgrāmatā ierakstītās reālnastas, kurām pienācis samaksas termiņš, ir sedzamas pirms hipotēkām, kas nostiprinātas uz nekustamo īpašumu. Tas nozīmē, ka reālnastu esamība pasliktina hipotēkas kreditoru stāvokli un to iespējas segt savus prasījumus no ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošanā iegūtās naudas.

Lai varētu izdarīt secinājumus, vai šāda prioritāte ir attaisnojama, kāds ir reālnastu institūta saturs, un vai šis feodālo tiesību institūts ir nepieciešams mūsdienu tiesībās, tālāk ir apskatīta reālnastu vēsture – no reālnastu izveidošanās pirmsākumiem Franku valstī līdz reālnastu pārņemšanai Civillikumā.

2.4.1. Desmitā tiesa un kunga tiesa

Reālnastas ir radušās viduslaiku tiesībās.[260] Franku valstī 6. gs. beigās kristīgā baznīca prasīja desmito tiesu kā baznīcas nodokli, pamatojoties uz Vecās derības vietām, kas to uzlika ebrejiem. 8. gs. otrajā pusē valsts iestājās par šo baznīcas prasību, lai atlīdzinātu baznīcai par

---

[257] Baltijas vietējo civillikumu kopojumā (1297. pants) likuma oficiālajā valodā (krievu valodā) tika lietots termins „натуральныя тягости" (tulkojumā – lietiskas nastas); pirmajā latviskotajā tekstā (G. Matera tulkojums) tika lietots apzīmējums „kādās lietās" ar paskaidrojumu „naturalien"; savukārt Tieslietu ministrijas sevišķās komisijas sagatavotajā tulkojumā tika lietots termins „dabā". Sk.: Буковскій В. *Сводъ гражданскихъ узаконеній губерній Прибалтійскихъ съ продолженіемъ 1912-1914 г. г. и съ разъясненіями въ 2 томахъ. Томъ I, содержащій Введеніе, Право семейственное, Право вещное и Право наслѣдованія*. Рига: Типографія Г. Гемпель и Ко, 1914, с. 518.; Vidzemes un Kurzemes Privāttiesību Likumu grāmata/sistemātiski sastādīta no G. Matera. Liepāja: G.L. Zimmermann, 1885, 231. lpp.; Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. gada 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Rīga: Valters un Rapa, 1928, 156. lpp.

[258] Latvijas Zinātņu akadēmijas akadēmiskā terminu datubāze. Iegūts no: http://termini.lza.lv/term.php?term=klau%C5%A1as&list=klau%C5%A1as&lang=LV [sk. 09.06.2016.].

[259] Rozenfelds J. Pētījums par Civillikuma Lietu tiesību daļas (ceturtās, piektās, sestās un septītās nodaļas) modernizācijas nepieciešamību. Iegūts no: https://www.tm.gov.lv/files/archieve/lv_documents_petijumi_cl_ceturta_piekta_sesta_un_septita_nodala.doc [sk. 09.06.2016.].

[260] *Civīltiesības. Sastādīts pēc Latv. Ūniv. jur. fakult. valsts eksāmenu programmas*. Rīga: A. Vilka izdevniecība, 1934, 129. lpp.

baznīcas zemju sekularizāciju.[261] Visai Franku valstij, ieskaitot Itāliju, desmitās tiesas nodokli 779. gadā ieviesa Kārlis lielais. Šo nodokli ievāca draudžu mācītāji, bet iegūtos līdzekļus pēc likuma pārvaldīja bīskapi un sadalīja baznīcas mērķiem saskaņā ar kanoniskām tiesībām.[262]

Teorētiski desmitā tiesa Franku valstī bija jāmaksā kā 10% nodoklis no zemes augļiem un lopu pieauguma. Faktiski tās likme parasti bija mazāka un bija atkarīga no apgabala. Baznīcas amatu vīri – bīskapi vai pat draudžu mācītāji, kas saņēma kāda novada desmitās tiesas nodokli, nereti mēdza to atsavināt dažādām pasaulīgām personām. It īpaši tāda desmitās tiesas atsavināšana, izlēņošana pieauga 12. gs. Tā radās izlēņotā desmitā tiesa (latīniski – *in feodata decima*), ko saņēma baznīcas vasaļi.[263]

Tagadējā Latvijas teritorijā desmito tiesu ieveda reizē ar katoļu ticību. Reizē ar formālu kristietības ievešanu jaunkristītajiem uzlika arī desmito tiesu. Katram, kas kristījās, līdz ar to tika uzlikts pienākums maksāt katoļu baznīcai desmito tiesu. 13. gs. sākumā Latvijas teritorijas iedzīvotājiem lauciniekiem uzlika desmito tiesu pilnā apmērā, kā 10% nodokli no bruto ražas, no lopu pieauguma, no dravas un zvejas ienākumiem. Līdz ar to pretēji pārējai viduslaiku Eiropai, kur desmitās tiesas likme Franku valstī bija samazināta, šeit desmito tiesu centās realizēt pilnā apmērā kā 10% nodokli. Tomēr vēlāk vienā, otrā vietā baznīca piekāpās un atlaida desmito tiesu, ieviešot ne visai lielu kunga tiesas nodokli.[264]

Šo desmitās tiesas vietā uzlikto nodokli sauca par kunga tiesu jeb gobu. To nenoteica 10% apmērā no ražas, bet noteiktā pastāvīgā mērā. Desmitā tiesa bija dievišķo tiesību noteikta, bet kunga tiesa bija tur, kur kāds Dieva kalps aiz žēlastības apžēlojās par jaunkristītajiem un atļāva viņiem Dieva tiesas vietā maksāt mazāku nodokli.[265]

Izlēņotā desmitā tiesa vairs nebija dievišķo tiesību uzstādījums, jo nekalpoja ne Dievam, ne Dieva kalpiem, bet laicīgām personām, vasaļiem. Tāpat arī kunga tiesa izlēņojot pārvērtās privāttiesiskā reālnastā. Bet ar laiku šīs reālnastas pieauga. Kunga tiesas likme palielinājās; desmitā tiesa no 10% nodokļa izvērtās par 25% burto nodokli jeb ceturto tiesu, vai tika attiecināta uz ražojumiem, ko agrāk neaplika ar desmito tiesu. Turklāt dažus ražojumus (piemēram, labību) aplika pēc desmitās tiesas principa, bet citus (piemēram, dārza augļus) pēc kunga tiesas principa. Rezultātā vienā saimniecībā maksāja nodokli gan pēc desmitās tiesas principa, gan pēc kunga tiesas principa.[266]

---

[261] Sekularizācija (lat. *saecularis* – pasaulīgs, laicīgs) – Baznīcas īpašuma pārvēršana laicīgā (piemēram, valsts) īpašumā. Sk. Sekularizācija. Iegūts no: http://vesture.eu/index.php/Sekulariz%C4%81cija [sk. 09.06.2016.].
[262] *Latvijas tiesību vēsture*. [B.V.]: 1944, 188.-189. lpp.
[263] *Ibid.*, 189. lpp.
[264] *Ibid.*
[265] *Ibid.*, 190. lpp.
[266] *Ibid.*, 191. lpp.

Viduslaiku jurisprudence izšķīra personālo, reālo un jaukto desmito tiesu. Personālā desmitā tiesa senāk bija jāmaksā visiem kristītiem no viņu peļņas, tātad arī amatniekiem un tirgotājiem, bet tā Livonijā nebija spēkā. Reālā jeb prēdiālā desmitā tiesa bija jādod tikai no zemes augļiem, un to tāpat kā Vācijā arī Livonijā iedalīja lielajā un mazajā desmitajā tiesā. Lielo desmito parasti ņēma no tīrumā kultivētiem salmu augiem (rudziem, miežiem, auzām, kviešiem); turpretim mazo desmito prasīja no dārza augiem, vai arī īpaši nodalītos lauciņos audzētiem zirņiem, liniem, kaņepēm. Jaukto desmito deva no dzīvnieku augļiem, proti, no visiem jaunlopiem, kā arī no bitēm; tāpēc šo nodevu sauca par asiņu jeb dzīvo desmito. 16. gs. asiņu desmito jau izpirka naudā vai sviestā – tā bija tā sauktā mazās desmitās nauda. Tā kā reālā desmitā tiesa ir lietiska tiesība, kas reālnastas veidā apgrūtina lietu neatkarīgi no lietas valdītāja kārtas vai stāvokļa, tad, saprotams, ka Rēveles bīskaps saskaņā ar kanoniskām tiesībām prasīja desmito tiesu ne vien no zemniekiem, bet arī no vasaļiem. No šī pienākuma ar īpašām imunitātes privilēģijām varēja tikt atsvabināti zināmu zemju kategoriju (piemēram, ordeņa muižu) valdītāji vai arī varēja atbrīvot savas zemes no šīs reālnastas, izpērkot to uz visiem laikiem kādā citā ekvivalentā (piemēram, Hārijas un Virijas bruņniecība ar 60 arkliem zemes); beidzot, desmitās tiesas ņēmējs zaudēja šīs tiesības uz noilguma pamata, ja viņš vismaz 40 gadus nebija tās izlietojis.[267]

Parasti desmitā tiesa bija jādod no visiem augļiem, kas izauga ar šo reālnastu apgrūtinātās zemes robežās; tāpēc nebija svarīgi, kur un kādi augi vai lopi tiek kopti (piemēram, bites mežā, lini atmatā), jo gruntsgabala saistības nemainās, grozot augu seku vai lauksaimniecības tehniku. Ne velti 1473. gadā mantāgs nolēma, ka desmitā tiesa jādod ne vien no labības ražas, bet arī no apiņiem, medus, vistām, zosīm, speķa, gaļas, siena, malkas, dēļiem u.tml. Strīdīgs bija jautājums, vai šī nodeva jādod arī no līdumiem un plēsumiem. Livonijā šai ziņā vismaz 17. gs. turējās pie principa, ka līdumu desmitā nav jādod pirmos trijos gados, tāpēc tos sauca par brīvgadiem. Vācu ordenis Kursas kolonistiem solīja sešus brīvgadus.[268]

Vidzemē ar zviedru valdības 1688. gada 30. jūnija rīkojumu desmito tiesu atcēla visiem Vidzemes kroņa saimniekiem un tai vietā ieveda zemes renti naudā, graudā un klaušās pēc maksāšanas arkla vērtības.[269]

---

[267] *Latvijas agrārā reforma*. Rīga: Zemkopības ministrijas izdevums, 1930, 51. lpp.
[268] *Ibid.*, 51.-52. lpp.
[269] *Ibid.*, 53. lpp.

2.4.2. Klaušas

Bez desmitās vai kunga tiesas jaunie zemes kungi uzlika Livonijas iedzīvotājiem vēl citas nastas, kam 13. gs. galvenokārt bija militārs raksturs. Pēc 1230. gada līguma kristītiem kuršiem bija jāpiedalās gaitās pret pagāniem ne vien aizstāvēšanās, bet arī uzbrukuma karā, izplatot kristīgo ticību. Tas pats saskaņā ar līgumiem bija jādara zemgaļiem, igauņiem un citām ciltīm. Turklāt zemes aizsardzības labā nevācu ļaudīm bija jāpiedalās kara klaušās, ceļot pilis un baznīcas, taisot ceļus un tiltus. Saskaņā ar 1267. gada līgumu ar kuršiem katram kursim bija jāstrādā priekš ordeņa 4 dienas gadā savā novadā – 2 vasarā, 2 ziemā. Saskaņā ar 1272. gada līgumu zemgaļiem bija jāklausa darbi 2 dienas vasarā un 2 ziemā, šai skaitā ierēķinot arī vienu zirdzinieku no katra arkla; citām darba spējīgām personām bija jāiet kājnieku darbos: pļaut sienu, nest un cirst malku. Kara klaušas palika arvien mazākas, jo, uzceļot lielās ordeņa pilis un pabeidzot Livonijas iekarošanu 13. gs. beigās, kari ar nevācu piedalīšanos vai nu izbeidzās pavisam, vai vismaz norima. Turpretim lauksaimniecības klaušas pieauga ar katru gadu simteni, kas izskaidrojams ar gruntskundzības pārveidošanos par muižas kundzību un vasaļu naturālās sīksaimniecības pāreju uz muižas lielsaimniecību tirgum un eksportam.[270]

Lai gan nākamajos gadsimtos ziņas par Livonijas zemnieku klaušām ir ļoti trūcīgas, tomēr var apgalvot ar lielu noteiktību, ka klaušām bija tieksme pastāvīgi pieaugt atkarībā no muižas vajadzībām, kāpēc arī to lielums nav vairs vienāds, bet mainās no novada novadā. Tomēr ļoti bieži vēl paliek spēkā 13. gs. ieradums, šķirot klaušas pils un lauku darbos, pie kam pēdējie vairāk kārt pārsniedz pirmos. Piemēram, 1469. gadā Lubānas un Bērzaunes zemniekiem bija jāiet muižas maizē pie pils būvju darbiem. 1486. gadā vasalis Tīzenhūzens prasīja no saviem ļaudīm 9 klaušu dienas gadā: 6 – pļaut un ievākt sienu, 3 – pļaut rudzus. Ordeņa noteikumi Zemgales zemniekiem 1492. gadā noteica: „Vasarā jānāk muižas darbos pēc vīru skaita, ziemā pēc sētu skaita"; šais nolūkos pagastā reģistrēja visus darba spējīgos vīriešus. Zemniekiem bija muižā jādara ne vien lauku darbi, bet arī jābrauc uz Rīgu ar vezumiem, jāpiedalās kara gaitās un jāsūta amatnieki pils vajadzībām.[271]

No kādas mantojuma dalīšanas lietas Kurzemē 1500. gadā izriet, ka saimniekiem bija jākalpo muižā 8 dienas pils darbos un pa 8 dienām pie siena, rudzu un vasarāju pļaujas; kopā 32 dienas gadā.[272]

Jānorāda, ka bija arī zemnieki, kas bija atbrīvoti no klaušām. Brīvzemnieki bija pagasta ļaudis, kas ar īpašu līgumu uz ilgāku vai īsāku laiku bija atbrīvoti no parastiem zemnieku

---

[270] *Latvijas agrārā reforma*. Rīga: Zemkopības ministrijas izdevums, 1930, 54. lpp.
[271] *Ibid.*, 55. lpp.
[272] *Ibid.*

pienākumiem: muižas klaušām, desmitās vai kunga tiesas. Brīvība attiecās vai nu tikai uz personu, vai arī uz zemi. Brīvības apjoms un tiesiskais pamats bija ļoti dažāds, tāpēc brīvzemnieka vārds aptvēra ļaudis ar nevienādu sabiedrisku un saimniecisku stāvokli. Bet tāpat kā brīvzemnieks joprojām palika ciema vai pagasta loceklis, tā arī brīvzeme nezaudēja savu zemnieku zemes raksturu un, atšķirībā no muižas zemes, tiesiski piederēja pie pagasta novada. Taču no Kurzemes zemes tiesībām jāsecina, ka vēlāk brīvie sēļi, kurši un zemgaļi tika pielīdzināti pārējiem zemniekiem.[273]

19. gs. pēc dzimtbūšanas atcelšanas klaušas bija jāpilda mācītāju muižu zemniekiem. Kurzemē tādu saimnieku uz 90 muižām bija vismaz 353, Vidzemē uz sauszemes 713 un Sāmsalā 146, kopā pavisam 1212 saimnieku. Lai gan 1865. gadā klaušas tika aizliegtas un to vietā mācītāju muižu saimniekiem bija jāmaksā rente (noma), saglabājās klaušas, kas attiecās uz visu draudzi. Lielākoties draudzes klaušas bija jāpilda tajos gadījumos, kad mācītajam pašam nebija saimnieku, lai gan arī tādi mācītāji, kuriem pašiem bija savi saimnieki, dažreiz dabūja klaušas no draudzes. Šīs draudzes klaušas gandrīz bez izņēmuma visur tika uzliktas saimniekiem. Klaušas bija dažādas, piemēram, Laudzes draudzē zemnieku pagastiem bija jātaisa ceļš, kas iet pa mācītāja muižas robežām, un jāved mācītājs ar saviem zirgiem pa svētdienām uz Užavas baznīcu, kura pieder pie Laudzes draudzes. Dundagā zemnieku saimniekiem priekš mācītāja no sudmalām uz mācītāja muižu bija jāpārved milti, jāmēslo un jāapstrādā mācītāja sakņu dārzs un jāuztur priekš mācītāja 6 govis. Bātes draudzē bija jāizved saimniekiem mēsli uz mācītāja laukiem. Pie Subates draudzes piederīgajiem 6 zemnieku pagastiem katru mēnesi bija jāsūta viens strādnieks ar zirgu. Bija arī tādas mācītāju klaušas, kas gūla arī uz tādiem zemes gabaliem, kas nepiederēja ne pie zemnieku pagasta, ne pie muižas. Tā, piemēram, Vecmuižas mācītajam bija tiesība malt labību par velti priekš paša vajadzībām divās Vecmuižas dzirnavās. 19. gs. beigās klaušas varēja arī pārvērst naudā, ko zemnieki maksāja mācītājiem.[274] Tādā veidā zemnieki varēja izvairīties no reālas klaušu pildīšanas.

2.4.3. Reālnastu objekts

Valsts novados zemnieki valdīja savu zemi ar lietu tiesību titulu, ko pierādīja zemes grāmatu institūts, kas pastāvēja jau 15. gs. sākumā. Šajās grāmatās ierakstīja tēva novada apgrūtinājumus ar reālnastām un parādiem, kā arī saimnieku maiņu mantošanas gadījumos. Pēc

[273] Švābe A. Kuršu ķoniņu un novadnieku tiesiskais stāvoklis. No: Šmits P. *Rīgas Latviešu Biedrības Zinātņu Komitejas Rakstu krājums. 21. krājums. A. Humānitāri raksti.* Rīga: „Latvju Kultūras" spiestuve, 1933, 34.–35. lpp.
[274] *Viļa Olava Kopotie raksti. Ceturtais sējums. Sabeedriska satura raksti. Runas*. Rīga: V. Olava Fonda izdevums, 1924, 87.-89. lpp.

šīm grāmatām grunts kungi atprasīja aizbēgušos parādniekus, bet vēlāk dzimtkungi savus dzimtļaudis. Ne saimnieka saimes locekļi, ne pagasta vaļinieki nebija ierakstīti zemes grāmatās, jo viņi nevaldīja pār zemnieku zemes arkliem: par viņiem kunga priekšā atbildēja saimnieks. Pēc publiskās kalpības rakstura zemnieku zeme dalījās brīvzemē un gobzemē, jeb brīvarklos un klaušu arklos. Brīvzeme nebija apgrūtināta ar darba klausību un gobas vai desmitās tiesas nodevām. Par šādu brīvību bija vai nu jāpilda leimaņa dienests, jātur zirgs zemes kunga ierēdņu vajadzībām, vai jāmaksā zināma brīvnauda parastās pagasta dienās.[275]

Vidzemes nodokļu tiesību pamata princips jau sākot ar 13. gs. bija tāds, ka muižas zeme ir brīva, bet zemnieku zeme apgrūtināma ar reālnastām. Šai muižas zemes imunitātei bija vēsturisks pamats: muižniekam bija jāpilda karadienests, bet zemniekiem tai vietā jāmaksā nodokļi un jādod muižniekam klaušas. 17. gs. šo principu lauza zviedru valdība, tādēļ arī no šī laika muižas zemes nodokļu brīvība pastāvēja vairāk hipotētiski nekā patiesībā. Vispirms tas notika privāttiesisko reālnastu laukā. Jau zviedru zemes tiesības (1608. gads) noteica, ka muižnieku dzimtmuižas nav brīvas no baznīcu būvnastām, ko attiecībā uz Vidzemi apstiprināja Kārlis XI ar 1694. gada 20. decembra rīkojumu. Ar 1696. gada 21. marta domēnu valdes reglamentu mācītāju sieciņi bija jādod ne vien zemnieku, bet arī muižas zemei, ar ko pēdējā bija tieši apgrūtināta ar nastām par labu baznīcai. Kas attiecas uz zviedru laiku publiski tiesiskām reālnastām, tad tās apgrūtināja tikai zemnieku zemi, proti: 14 dālderi 52 graši no katra arkla. Sākot ar Katrīnas II 1783. gada rīkojumu, kas Krievijas galvas naudas likumu (1722. gads) attiecināja arī uz Vidzemi, krievu valdība neatlaidīgi turpināja lauzt līdzšinējo Vidzemes nodokļu iekārtu: ar 1784. gada 11. oktobra rīkojumu muižām bija jādod telpas karaspēkam un zirgiem, ar 1796. gada 28. novembra rīkojumu rekrūšu likums stājas spēkā arī Vidzemē. Tā kā dzimtkungi uzskatīja zemniekus par savu īpašumu un galveno zemes ienākumu avotu, tad šie tiešie valsts nodokļi un nastas muižniekiem šķita gandrīz vai viņu īpašuma ekspropriācija. Tāpat krievu laikos palika spēkā zviedru valdības nodibinātās komunālās nastas: ceļu klaušas un pasta šķūtis, kam pievienojās lādes naudas par labu bruņniecības kasei. 1860. gadā tika noteikts, ka sabiedrisko ēku (piemēram, zirga pasta) celšanā jāpiedalās ne vien pagastiem, bet arī muižām, pie kam muižas zemei pienākas dot vajadzīgo būvmateriālu, izņemot salmus, un maksāt visus izdevumus skaidrā naudā; turpretim klaušu zemes valdītājiem samērīgi ar viņu gruntsgabalu lielumu bija jādod vajadzīgie strādnieki, jāpieved materiāls un jādod salmi.[276]

Saskaņā ar Vidzemes guberņas valdes 1870. gada 11. decembra rīkojumu būvklaušas bija jāsadala starp pagastiem un muižām, ceļot un remontējot draudzes skolas, pastorātus un baznīcas. Tāpat muiža un pagasts piedalījās luterāņu mācītāja un ķestera uzturēšanā ar labības

[275] *Latvijas agrārā reforma*. Rīga: Zemkopības ministrijas izdevums, 1930, 88. lpp.
[276] *Ibid.*, 175. lpp.

sieciņiem un dažām klaušu dienām mācītāja lauku apstrādāšanai, pie kam šo nodevu un klaušu sadalījumu pa draudzēm noteica 1842.–1845. gada regulatīvs. 1884. gadā Vidzemes baznīcas nastu lielums bija 220 575 rubļi, no kuriem valsts un privātu muižu zeme sedza 42,7%, bet zemnieku zeme 57,3%. Tātad baznīcas nastas apgrūtināja kā muižas brīvzemi, tā pagasta (kvotes un zemnieku) klaušu zemi. Ja vēl 19. gs. pirmajā pusē tās uzskatīja par privāttiesiskām nodevām, tad ar 1885. gada 27. februāra senāta lēmumu šīs nastas turpmāk tika uzskatītas par reāliem nodokļiem. Turpretim tīri privāttiesisks raksturs joprojām palika muižas un pagastu pienākumiem pret draudzes ārstu, doktorātu un slimnīcu.[277]

Pēc Latvijas Republikas proklamēšanas notika agrārā reforma, kuras ietvaros normatīvie akti paredzēja reālnastu atcelšanu. Saskaņā ar 1920. gada 16. septembrī Latvijas Satversmes sapulcē pieņemtā Agrārās reformas likuma 18. pantu reālnastas par labu kārtu iestādēm, baznīcām un baznīcu kalpotājiem, kā arī privātpersonām – atceltas, kā uz zemes fondā ieskaitītām zemēm, tā arī uz zemēm, kuras pēc šī likuma 2. un 3. p. valsts zemes fondā ieskaitītas netop.[278] Savukārt Likuma par nekustamu īpašumu koroborēšanu sakarā ar agrārās reformas likumu 12. pants noteica, ka reālnastas dzēšamas zemes grāmatās uz apgrūtinātā nekustamā īpašuma īpašnieka pieprasījumu.[279] Neskatoties uz minēto, reālnastas netika izskaustas, un 1937. gadā pieņemtajā Civillikumā tās tika pārņemtas no Vietējo civillikumu kopojuma.

Vietējo civillikumu kopojuma nodaļā par reālnastām bija minēta arī grunts jeb obroka noma. Pēc izcelšanās tas bija saistību tiesību rakstura līgums, kas pārveidots par lietu tiesību institūtu. Gruntsnomas jeb obroka nomas tiesība bija tāda tiesiska attiecība, saskaņā ar kuru nekustamā īpašuma īpašnieks uz nenoteiktu laiku nodeva šo īpašumu lietot citai personai pret ikgadēju nomas maksu (obroku). Grunts nomnieks lietoja nekustamo īpašumu tāpat kā īpašnieks. Šī tiesība nebija ierobežota ne ar kādu termiņu un tādēļ pārgāja uz mantiniekiem. Grunts nomnieks drīkstēja savu nomas tiesību arī atsavināt. Īpašniekam nebija tiesību šādu grunts nomnieka rīcību aizkavēt, tomēr viņam pastāvēja pirmpirkuma tiesība.[280]

Saskaņā ar Vietējo civillikumu kopojuma 1329. pantu obroka nomnieks nedrīkstēja apgrūtināt nekustamo īpašumu ne ar kādiem servitūtiem, hipotēkām, vai citām nastām bez īpašnieka piekrišanas. Bet ēkas, kuras viņš uz tā uzcēlis, viņš drīkstēja apgrūtināt kā ar

[277] *Latvijas agrārā reforma*. Rīga: Zemkopības ministrijas izdevums, 1930, 175. lpp.
[278] Agrārās reformas likums. *Tieslietu Ministrijas vēstnesis*. 1920, 1, 39. lpp.
[279] Likums par nekustamu īpašumu koroborēšanu sakarā ar agrārās reformas likumu. Zemes Ierīcības Vēstnesis. Valdības Vēstneša pielikums zemes ierīcības lietās. 1923, 67, 4. lpp.
[280] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 333. lpp.

servitūtiem, tā arī ar hipotēkām pēc sava ieskata.[281] Izstrādājot un 1937. gadā pieņemot Civillikumu, obroka noma Civillikumā netika pārņemta. Līdz ar to mūsdienās obroka noma nepastāv.

2.4.4. Reālnastas mūsdienās

Saskaņā ar Civillikuma 1270. panta otro daļu, ja reālnasta nodibināta ar līgumu vai ar testamentu, tad tā iegūst spēku pret trešajām personām tikai tad, kad to ieraksta zemesgrāmatā uz kalpojošo nekustamo īpašumu. No šīs tiesību normas var secināt, ka faktiski reālnastas civiltiesiskajā apgrozībā līgumiskajās un testamentārajās attiecībās ir maz izmantots lietu tiesību institūts – saskaņā ar Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas statistikas datiem laika periodā no 1998. gada līdz 2017. gada 16. janvārim Latvijā zemesgrāmatās ir iesniegti 329 nostiprinājuma lūgumi reālnastu nostiprināšanai. Laikā no 1993. gada līdz 1997. gadam nav iesniegts neviens nostiprinājuma lūgums. Lielākais skaits nostiprinājuma lūgumu – 267 ir iesniegti Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļā.[282]

Darba izstrādes ietvaros autors klātienē ir iepazinies ar Rīgas rajona zemesgrāmatu nodaļas informāciju par nostiprinājuma lūgumiem un tiem pievienotajiem dokumentiem par periodu līdz 2016. gada 19. aprīlim, tas ir, par 256 reālnastu nostiprinājumu lūgumiem.[283] No visiem šiem nostiprinājuma lūgumiem 158 nostiprinājuma lūgumi ir apmierināti pilnībā, 59 nostiprinājuma lūgumi ir ievēroti pa daļai, bet pārējie (39) ir atstāti bez izskatīšanas (atsaukti) vai atstāti bez ievērības. No apmierinātajiem nostiprinājuma lūgumiem 137 nostiprinājuma lūgumi (87%) ir viena Rīgas rajonā esoša privātmāju ciemata attīstītāja nostiprinājuma lūgumi, bet 16 nostiprinājuma lūgumi (10%) cita Rīgas rajonā esoša privātmāju ciemata attīstītāja nostiprinājuma lūgumi. Tikai 5 pilnībā apmierinātie nostiprinājuma lūgumi (3%) nav privātmāju ciematu attīstītāju nostiprinājuma lūgumi. Savukārt visi pa daļai ievērotie nostiprinājuma lūgumi (59) ir pirmā privātmāju ciemata attīstītāja nostiprinājuma lūgumi. Līdz ar to visi pilnībā apmierinātie nostiprinājuma lūgumi un pa daļai ievērotie nostiprinājuma lūgumi, ko iesnieguši privātmāju ciematu attīstītāji sastāda 212 nostiprinājuma lūgums jeb 97% no kopējā pilnībā apmierināto un pa daļai ievēroto nostiprinājuma lūgumu skaita (217).

Abu privātmāju ciematu attīstītāju nostiprinājumu lūgumi ir pamatoti ar līdzīgiem apstākļiem. Attīstītāji pārdod atsevišķus zemesgabalus vai zemesgabalus ar privātmājām un

[281] Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III. daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. g. 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Tieslietu ministrijas sevišķas komisijas sagatavojumā. Rīga: Valtera un Rapas akciju sab., 1928, 159. lpp.
[282] Statistika par darījumiem zemesgrāmatu nodaļās. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata. Iegūts no: https://www.zemesgramata.lv/lv/Home/Statistics [sk. 16.01.2017.].
[283] Šī informācija ir ierobežotas pieejamības informācija un publiski nav pieejama.

vienlaicīgi ar pirkuma līguma noslēgšanu noslēdz līgumu par reālnastas nodibināšanu (vienam ciematu attīstītājam tipveida līgums ir ar nosaukumu „Līgums par koplietošanas teritorijas izmantošanu un reālnastas nodibināšanu"). Šajos līgumos tiek paredzēta maksa par koplietošanas teritoriju – kopīgas lietošanas ielu, esošo infrastruktūru, atpūtas zonu, ietvju, notekgrāvju un zaļo zonu apsaimniekošanu. Viens attīstītājs šo maksu līgumā arī sauc par apsaimniekošanas maksu, bet otrs par apkalpošanas maksu. Attiecīgi nekustamo īpašumu zemesgrāmatu nodalījumu III daļas 1. iedaļā (lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu) tiek ierakstīts: „Atzīme – nodibināta reālnasta – ikmēneša apsaimniekošanas maksājumu par labu [..]", vai: „Nostiprināta reālnasta – pastāvīgs pienākums maksāt apkalpošanas maksu Ls 0.10 mēnesī par katru nekustamā īpašuma [..] sastāvā ietilpstošā zemes gabala kvadrātmetru par labu nekustamiem īpašumiem [..]".

No minētā izriet, ka reālnastas tiek izmantotas apsaimniekošanas maksas iegūšanai par koplietošanas ceļiem un ciematu infrastruktūru divos privātmāju ciematos Rīgas rajonā. Reālnastu veidā noteikta apsaimniekošanas maksa ir ērta ciematu attīstītājiem, jo zemesgabalam mainoties īpašniekam, jaunajam īpašniekam ir saistoša zemesgrāmatā ierakstītā reālnasta. Taču no civiltiesību normu godprātīgas izmantošanas viedokļa šādā veidā izmantot arhaisku tiesību institūtu, nevar uzskatīt par korektu. Atbilstošs, juridiski korekts risinājums būtu apsaimniekošanas līgumu noslēgšana, nevis reālnastu līgumu slēgšana.

Neskatoties uz to, ka reālnastas ir ļoti reti izmantots lietu tiesību veids (salīdzinājumā ar 329 reālnastu nostiprinājuma lūgumiem zemesgrāmatu nodaļās kopš 1993. gada ir iesniegts 630 899 hipotēkas nostiprinājuma lūgums,[284] tas ir, 1918 reizes vairāk), reālnastām ir prioritāte pār hipotēkām, ja pret nekustamo īpašumu tiek vērsta piedziņa. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 628. panta pirmo daļu no naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu pēc sprieduma izpildes izdevumu, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, segšanas trešajā kārtā ir apmierināmas zemesgrāmatā ierakstītās reālnastas, kurām pienācis samaksas termiņš, bet ceturtajā kārtā ar nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātie prasījumi pēc to pirmtiesības.

[284] Statistika par darījumiem zemesgrāmatu nodaļās. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata. Iegūts no: https://www.zemesgramata.lv/lv/Home/Statistics [sk. 16.01.2017.].

2.4.5. Reālnastu arhaisma risinājums

Reālnastas ir sarežģīts,[285] iekšēji nekonsekvents viduslaiku institūts, kas izveidojies, apvienojoties gan publiskām, gan privātām zemes īpašnieku klaušām.[286] Reālnastas ir izveidojušās feodālisma laikā un Latvijas civiltiesībās spējušas saglabāties līdz mūsdienām, neraugoties uz to, ka to sākotnējais mērķis ir mūsdienām neatbilstošs. Tā kā reālnastas mūsdienās tiek izmantotas ļoti reti (turklāt galvenokārt, lai nodrošinātu 2 privātmāju ciematu apsaimniekošanas maksājumu ienākumus no koplietošanas ceļiem un infrastruktūras), reālnastu institūts būtu modificējams.

Būtu jāatsakās no reālnastām klaušu veidā, jo kopš 1865. gada klaušas tagadējā Latvijas teritorijā ir aizliegtas. Piemēram, Vācijas Civilkodeksā,[287] kas ir viens no vecākajiem Eiropā, klaušas nav saglabājušās kā reālnastu veids. Vācijas Civilkodeksa 1105. pantā ir noteikts, ka zemesgabals var būt apgrūtināts tādā veidā, ka atkārtots izpildījums no zemesgabala ir jāveic par labu personai, kuras labā ir izveidots apgrūtinājums (*Reallast* – tulkojumā no vācu valodas – reālnasta).

Autora ieskatā būtu nepieciešams izvērtēt reālnastu pastāvēšanas nepieciešamību Latvijas tiesības vispār, taču, lai to veiktu, ir vajadzīgs atsevišķs pētījums tieši par reālnastām. Tajā pašā laikā no promocijas darbā veiktās izpētes izriet, ka reālnastu segšanas prioritātei pār hipotēkām mūsdienās vairs nav objektīva pamata. Tāds pamats bija vēsturiski laikos, kad reālnastas bija nodokļu (kunga tiesas, desmitās tiesas un klaušu) iekasēšanas veids, taču mūsdienās, kad nodokļi ir atsevišķa administratīvo tiesību joma ar ļoti detalizētu tiesisko regulējumu un reālnastas vairs nav uzskatāmas par nodokļiem, šādai prioritātei nav nekāda pamata. Turklāt jānorāda, ka nodokļu prasījumi par ieķīlāto īpašumu Civilprocesa likumā ir noteikti kā prasījumi, kas sedzami pirms hipotēkām un reālnastām. Pēc reālnastu prioritātes pār hipotēkām izslēgšanas no Civilprocesa likuma, uzlabotos hipotēku stāvoklis.

Ņemot vērā minēto, ir nepieciešams veikt šādus grozījumus Civillikuma 1260. un 1276. pantā, kā arī Civilprocesa likuma 628. panta pirmajā daļā:

---

[285] Pastāv dažādi viedokļi par to, vai reālnastas ir atzīstamas par lietu tiesībām vai par saistību tiesībām. Tā, piemēram, profesors V. Sinaiskis ir norādījis: "Tā kā šī institūta būtība ir saistītā īpašuma īpašnieka pozitīvs pienākums (facere) (latīniski – darīt, autora piezīme), tad rodas jautājums, vai reālnastas vispār ir lietu tiesības īstā nozīmē, jo pēdējās ir absolūtas, neatkarīgas no trešajām personām, to priekšmets nekad nevar būt darbība. Darbība, kā zināms, ir saistību tiesību priekšmets, tāpēc rodas doma reālnastas konstruēt kā saistību tiesību institūtu. Šai jautājumā literatūrā atrodamas dažādas atbildes: vieni zinātnieki (piem., Erdmans) atzīst reālnastas par sui generis saistību tiesībām. Citi zinātnieki atzīst reālnastas par lietu tiesībām aiz tā iemesla, ka reālnastas jāreģistrē publiskās zemesgrāmatās." Pats profesors V. Sinaiskis uzskatīja, ka reālnastas ir atzīstamas par lietu tiesībām. Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības*. Rīga: L.U. Studentu padomes grāmatnīcas izdevums, 1940, 49. lpp.

[286] Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972, 333. lpp.

[287] Bürgerliches Gesetzbuch. Iegūts no: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html [sk. 18.04.2017.].

2.4. tabula

Civillikuma un Civilprocesa likuma ieteicamie grozījumi

Civillikums	
Esošā redakcija	**Ieteicamā redakcija**
1260. Reālnasta ir uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā vai klaušās. 1276. Ja ar likumu, līgumu vai vienpusēju gribas izteikumu vienu reālnastu graudā vai klaušās atvieto ar kādu citu vai pārvērš naudā, tad jāpieņem, ka agrākā nasta ir izbeigusies un tās vietā radusies jauna.	1260. Reālnasta ir uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā vai graudā. 1276. Ja ar likumu, līgumu vai vienpusēju gribas izteikumu vienu reālnastu graudā atvieto ar kādu citu vai pārvērš naudā, tad jāpieņem, ka agrākā nasta ir izbeigusies un tās vietā radusies jauna.
Civilprocesa likums	
628.pants. Ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana (1) No naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi prasījumi šādā secībā: [..] 3) zemesgrāmatā ierakstītās reālnastas, kurām pienācis samaksas termiņš; 4) ar šā nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātie prasījumi pēc to pirmtiesības; [..]	**628.pants. Ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana** (1) No naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi prasījumi šādā secībā: [..] 3) (izslēgts); 4) ar šā nekustamā īpašuma ķīlu nodrošinātie prasījumi pēc to pirmtiesības; [..]

2.5. Bezregresa kredītu tiesiskā regulējuma problēmas

Latvijā laiku pa laikam uzvirmo diskusija par bezregresa hipotekārajiem kredītiem jeb tā saucamo „nolikto atslēgu principu", paredzot, ka likumos vajadzētu noteikt, ka hipotekārā kredīta ņēmējs (patērētājs) ir atbildīgs par savām saistībām pret kredīta devēju (parasti banku) tikai ieķīlātā nekustamā īpašuma vērtības apmērā. Pēc politiķu vārdiem šāds regulējums pastāvot ASV un esot pozitīvi vērtējams.

Viena no šādām diskusijām aizsākās 2013. gada 28. novembrī, kad 11. Saeima otrajā lasījumā atbalstīja grozījumus Maksātnespējas likuma 147. pantā, to papildinot ar sesto daļu, kas paredzēja, ka pēc mantas, kas kalpojusi kā nodrošinājums, pārdošanas nodrošinātais kreditors zaudē savas prasījuma tiesības un atlikušās parādnieka saistības līdz ar izsoles akta apstiprināšanu tiek dzēstas.[288] Trešajā lasījumā šī redakcija netika atbalstīta, taču diskusija turpinājās.

[288] Likumprojekts otrajam lasījumam. Grozījumi Maksātnespējas likumā (Nr. 367/Lp11). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/CCFD05B92C1B6083C2257C2A0052F61C?OpenDocument [sk. 17.10.2016.]; 28.11.2013. Saeimas sēdes stenogramma likumprojektam „Grozījumi Maksātnespējas likumā". Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/7876119C89AFD530C2257D780038A223?OpenDocument [sk. 17.10.2016.].

Diskusija noslēdzās 2015. gada 19. februārī ar grozījumu pieņemšanu Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, papildinot likuma 8.[1] pantu ar piekto daļu, kurā ir noteikts, ka kredīta devējam pēc kredīta pieprasījuma saņemšanas no patērētāja ir pienākums piedāvāt viņam izvēlei vismaz divus atšķirīgus kredīta līguma noteikumus, no kuriem viens paredz, ka nekustamais īpašums, kura iegādei tiek ņemts kredīts, kalpo par pietiekamu nodrošinājumu tam, lai saistības pret kredīta devēju varētu tikt dzēstas pilnā apjomā.[289] Respektīvi, hipotekārajiem aizdevējiem (galvenokārt tās ir bankas) tika uzlikts pienākums, izsniedzot hipotekāro kredītu patērētājiem, piedāvāt patērētājam izvēles iespēju starp regresa un bezregresa kredītu.

Likumprojekta anotācijā ir norādīts, ka likumprojekts nepieciešams, lai pilnībā ieviestu „nolikto atslēgu principu", to nesaistot ar maksātnespējas procesu.[290] Šāds likumprojekta nepieciešamības pamatojums ir ambiciozs. No tā izriet, ka līdz ar grozījumu pieņemšanu Latvijā ir ieviesti bezregresa kredīti, jeb tā saucamais „nolikto atslēgu princips". Lai saprastu un izvērtētu, vai tik tiešām tā ir, ir nepieciešams iepazīties un saprast, kas vispār ir bezregresa kredīti ASV un kāds ir to tiesiskais regulējums.

2.5.1. Bezregresa kredīti ASV

Kad aizdevējs vērš piedziņu uz ķīlas priekšmetu, parāds bieži vien pārsniedz summu, ko aizdevējs atgūst no ķīlas priekšmeta pārdošanas. ASV štatos, kas tiek klasificēti kā „bezregresa", aizdevējs nevar iegūt tiesas spriedumu pret parādnieku, lai atgūtu starpību. „Regresa" štatos aizdevējam ir atļauts saņemt tiesas spriedumu starpības piedziņai no parādnieka.[291]

Bezregresa aizdevums ir aizdevums, kas neietver aizņēmēja personīgu atbildību. Aizdevējs ir piekritis, ka nodrošinājums ir pietiekams, un, ja piedziņas gadījumā īpašuma pārdošana dos mazāku summu, nekā aizdevuma summa, aizdevējs cietīs zaudējumus un nevarēs tos piedzīt no aizņēmēja.[292] Šajā gadījumā aizņēmējs nav personīgi atbildīgs par aizdevumu.[293]

---

[289] Grozījums Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 42 (5360), 01.03.2015.

[290] Likumprojekta „Grozījums Patērētāju tiesību aizsardzības likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F091C6D7EEFDE0E1C2257DE3003E0D86?OpenDocument [sk. 17.10.2016.].

[291] Orlando J. *Comparison of State Laws on Mortgage Deficiencies and Redemption Periods*. Office of Legislative Research of the Connecticut General Assembly. Iegūts no: https://www.cga.ct.gov/2010/rpt/2010-R-0327.htm [sk. 17.10.2016.].

[292] Nonrecourse loan. The Free Dictionary by Farlex. Iegūts no: http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/nonrecourse+loan [sk. 17.10.2016.].

[293] Non-Recourse Debt. Investopedia. Iegūts no: http://www.investopedia.com/terms/n/nonrecoursedebt.asp [sk. 23.03.2014.].

Regresa aizdevums ir aizdevums, kurā aizdevējs var pieprasīt vairāk nekā ķīlas priekšmetu gadījumā, ja maksājumi par aizdevumu tiek pārtraukti.[294] Regresa aizņēmēji ir parādā visu kredīta summu – pat ja viņi ir atdevuši īpašumu atpakaļ bankai.[295] Tas nozīmē, ka regresa aizdevuma gadījumā aizņēmējs ir personīgi atbildīgs par saņemto aizdevumu un tā atmaksu.

Latvijā plaši tiek lietots apzīmējums „nolikto atslēgu princips", apzīmējot bezregresa kredītus ASV. Šāds apzīmējums ASV netiek lietots. Juridiskais apzīmējums, kas arī plaši tiek lietots ASV ne tikai juridiskajā terminoloģijā, bet vispār sabiedrībā, angļu valodā ir „non-recourse loans" (tulkojumā – bezregresa kredīti). Līdz ar to apzīmējums „nolikto atslēgu princips" neatbilst ASV lietotajai terminoloģijai, turklāt ir juridiski neprecīzs, jo apzīmējums „noliktās atslēgas" prezumē parādnieka žestu – nolikt atslēgas un atstāt īpašumu kreditoram, tādējādi atbrīvojoties no saistībām.

Juridiski šis jautājums ir daudz komplicētāks, jo bezregresa kredītu regulējums paredz, ka kreditors nevar piedzīt parāda atlikumu pēc īpašuma pārdošanas izsolē, nevis to, ka parādnieks var brīvi „mētāties ar atslēgām". Praksē tam var būt dažādas izpausmes: kreditors var vērst piedziņu[296] pret īpašumu, kā rezultātā parādniekam ir jāatstāj īpašums; pats parādnieks var vērsties pie kreditora un informēt kreditoru, ka netiek galā ar savām saistībām, piedāvājot, ka atbrīvos īpašumu; parādnieks var piedāvāt īpašuma pārdošanu paša spēkiem par kreditoram pieņemamu cenu, kas ir zemāka par parāda atlikumu. Piemēram, Kalifornijā šāda pārdošana atbrīvo parādnieku no atlikušajām saistībām pret aizdevēju.[297]

ASV tiek lietots arī nejuridisks apzīmējums bezregresa kredītiem – *walk away from a mortgage* (tulkojumā no angļu valodas – aiziet no hipotēkas[298]). Jāatzīmē, ka šis apzīmējums ir maldinošs, jo vienkāršota īpašuma atbrīvošana, aizejot no tā un nemaksājot kredītu, nes sevī pietiekami daudz riskus un nav tik vienkārša, kā liekas no minētā apzīmējuma. Nepildot saistības, tiek sabojāta kredītvēsture, kam ASV ir liela nozīme, kas savukārt radīs grūtības

---

[294] Recourse loan. The Free Dictionary by Farlex. Iegūts no: http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Recourse+Loans [sk. 23.03.2014.].

[295] Recourse VS. Non-recourse Loans. RealtyTrac. Iegūts no: http://www.realtytrac.com/Content/news-and-opinion/recourse-vs-non-recourse-loans-7240 [sk. 23.03.2014.].

[296] Dažādos štatos ir dažāda piedziņas kārtība – ir štati, kuros piedziņu var vērst tikai saskaņā ar tiesas spriedumu, bet ir štati, kuros kreditors bez tiesas starpniecības var rīkot īpašuma izsoli, tādējādi veicot piedziņu.

[297] New Law SB 458 Prohibits Deficiencies on California Short Sales. Iegūts no: http://homebuying.about.com/b/2011/07/22/new-law-passed-prohibits-deficiencies-on-california-short-sales.htm [sk. 27.03.2014.].

[298] ASV ar vārdu „mortgage" (hipotēka) ir ierasts apzīmēt ne tikai pašu ķīlu, bet arī hipotekāro kredītu. Piemēram, viena no vārda „mortgage" definīcijām ir kredīts, kurā par nodrošinājumu kalpo ieķīlātais nekustamais īpašums. Skat. Reed D. *Mortgages 101: Quick Answers To Over 250 Critical Questions About Your Home Loan* [e-book]. New York: AMACOM, 2008, p. 282. Iegūts no: http://web.b.ebscohost.com.db.rsu.lv/ehost/ebookviewer/ebook/ZTAwMHh3d19fMjI0NDQwX19BTg2?sid=a462a09e-043f-402e-95c0-4236441bbcc8@sessionmgr103&vid=3&format=EB&rid=12 [sk. 08.12.2016.].

saņemt kredītus nākotnē, kā arī ir jārēķinās ar iespējamiem nodokļu maksājumiem,[299] kas izriet no atbrīvošanās no kredītsaistībām, nesamaksājot tās.[300]

Bezregresa aizdevumu izplatība ASV mājokļu hipotekārajā tirgū primāri ir štatu piedziņas likumu rezultāts. Apmēram desmit līdz divdesmit štati, ieskaitot izteiktākos štatus kā Kalifornija un Arizona, satur pret atlikuma piedziņas likumus, zināmus arī kā bezregresa likumus.[301]

Dažādiem autoriem atšķiras viedoklis par to, kāds ir precīzs bezregresa štatu skaits – vieni uzskata, ka tie ir piecpadsmit līdz divdesmit štati (aplēšot, ka aptuveni astoņos štatos ir pilnvērtīgi pret atlikuma piedziņas likumi un citos šie likumi pastāv ar vairākiem ierobežojumiem),[302] citi uzskata, ka vienpadsmit štatos pastāv bezregresa aizdevumi,[303] savukārt citi, ka bezregresa aizdevumi pastāv desmit līdz piecpadsmit štatos, ieskaitot divus no piedziņās vadošajiem štatiem – Kaliforniju un Arizonu.[304] Argumentētākais viedoklis ir par 11 štatiem, kurš tiek arī izmantots citu autoru monogrāfijās.[305] Štati, kurus var klasificēt kā bezregresa, ir: Aļaska, Arizona, Kalifornija, Aiova, Minesota, Montāna, Ziemeļkarolīna, Ziemeļdakota, Oregona, Vašingtona, Viskonsīna.[306]

Lielākā daļa pret atlikuma piedziņas likumi mūsdienās pastāv kā vēsturiskas pēdas parādu atvieglojumiem, kuri tika pieņemti 1930-jos gados. ASV Lielās depresijas laikā pēc 1930.gada nekustamā īpašuma tirgus piedzīvoja milzīgu vērtību kritumu. Ieķīlātie īpašumi piespiedu izsolēs tika nosolīti par ļoti zemu vērtību, un vēlāk kreditori ieguva spriedumus par gandrīz pilnu parāda summu. Tas izraisīja vispārēju pieņēmumu, ka parādu atlikumi, kas

---

[299] Atbrīvošana no kredītsaistībām ASV tiek aplikta ar ienākuma nodokli. Taču parādniekiem, kas nespēja samaksāt savus kredītus laikā no 2007.–2012. gadam par viņu pirmo mājokli, atbrīvošana no kredītsaistībām netika aplikta ar ienākuma nodokli, izņemot īpašumiem, kuru vērtība pārsniedza 1 miljonu ASV dolārus. Skat. Walking away from mortgage is costly. Bankrate. Iegūts no: http://www.bankrate.com/finance/mortgages/walking-away-from-mortgage-is-costly-2.aspx [sk. 27.03.2014.].

[300] New Law SB 458 Prohibits Deficiencies on California Short Sales. Iegūts no: http://homebuying.about.com/b/2011/07/22/new-law-passed-prohibits-deficiencies-on-california-short-sales.htm [sk. 27.03.2014.].

[301] Minnes O., Solomon D. *Non-recourse, No Down Payment and the Mortgage Meltdown: Lessons From Undercapitalization*. Iegūts no: http://www.law.syr.edu/media/paper/2011/3/Article_SolomonMinnes_March_2011.pdf [sk. 23.03.2014.].

[302] Adamson J. D., Zywicki T. J. *The Law and Economics of Subprime Lending*. University of Colorado Law Review, Vol. 80, No. 1, Winter 2009. Iegūts no: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1106907 [sk. 23.03.2014.].

[303] Ghent A. C., Kudlyaky M. *Recourse and Residential Mortgage Default: Evidence from U.S. States*. Federal Reserve Bank of Richmond Working Paper No. 09-10R February 25, 2011. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1432437 [sk. 23.03.2014.].

[304] Harris R. *Recourse and Non-recourse Mortgages: Foreclosure, Bankruptcy, Policy*. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1591524 [sk. 23.03.2014.].

[305] Skat. Green R. K. *Introduction to Mortgages & Mortgage Backed Securities*. Oxford, Waltham, Amsterdam: Elsevier, 2014, p. 108.

[306] Ghent A. C., Kudlyaky M. *Recourse and Residential Mortgage Default: Evidence from U.S. States*. Federal Reserve Bank of Richmond Working Paper No. 09-10R February 25, 2011. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1432437 [sk. 23.03.2014.].

veidojās uz krīzes, nevis bāzes tirgus vērtībām, bija netaisnīgi un veicināja depresijas smagumu. Šī viedokļa pārsvars izraisīja pret atlikuma piedziņas likumu izplatīšanos.[307]

Lielāko daļu štatu pret atlikuma piedziņas likumus var iedalīt vienā no šādām kategorijām: 1) tiesību akti, kas aizliedz jebkuru atlikumu atgūšanu pēc īpašuma pārdošanas ne tiesas ceļā; 2) likumi, kas aizliedz atlikumu piedziņu aizdevumiem, kas nodrošināti ar mājokļa nekustamo īpašumu; 3) likumi, kas aizliedz atlikumu piedziņu, ja hipotēka nodrošināja īpašuma pirkumam nepieciešamo naudu; 4) likumi, kas ierobežo atlikuma, kas atbilst starpībai starp aizdevuma atlikumu un lielāko no vērtībām – pārdošanas cenu vai īpašuma patieso tirgus vērtību, piedziņu.[308]

Piedziņas vēršana uz nekustamo īpašumu lielākajā daļā štatos var būt tiesas ceļā (angļu valodā – *judicial foreclosure*)[309] vai ne tiesas ceļā (angļu valodā – *non-judicial foreclosure*). Aizdevējam saskaņā ar likumu ir tiesības celt prasību tiesā par parāda neatmaksāšanu. Šāda prasības celšana ir piedziņas vēršana tiesas ceļā. Piedziņas vēršana tiesas ceļā ir lēnāka un dārgāka, nekā piedziņas vēršana ne tiesas ceļā. Hipotēkas līgumos mēdz būt iekļauts noteikums, ar kuru aizņēmējs pilnvaro aizdevēju pārdot ieķīlāto nekustamo īpašumu publiskā izsolē, ja aizņēmējs nespēj izpildīt savas kredītsaistības. Aizdevējs var izlietot šādas tiesības bez tiesas starpniecības, un tādēļ šis piedziņas veids tiek saukts par piedziņu ne tiesas ceļā. Tas ir ātrāk un daudz lētāk veikt piedziņu ne tiesas ceļā, nekā tiesas ceļā, jo nav iesaistīti advokāti un nav jāgaida uz tiesas sēdi. Tajā pašā laikā, veicot piedziņu ne tiesas ceļā, aizdevējam ir jārēķinās ar to, ka vairākumā štatos tiek zaudēta iespēja piedzīt parāda atlikumu pēc īpašuma pārdošanas izsolē, jo netiek pieņemts tiesas spriedums, kas atļautu piedzīt parāda atlikumu.[310]

Jānorāda, ka bezregresa kredītu nosacījumi tiek piemēroti ne tikai fizisko personu (mājsaimniecību kreditēšanā), bet arī komersantiem tiek izsniegti bezregresa kredīti. Šis kredīta veids ir īpaši noderīgs situācijās, kad komersanti attīsta nozīmīgus nekustamā īpašuma projektus, bet nevēlas būt personiski atbildīgi par visu parāda summu. Aizņēmējs šādos kredītos bieži vien ir vienam mērķim radīts uzņēmums, kura vienīgais aktīvs ir nekustamais īpašums, kas nodrošina aizdevumu. Šādu uzņēmumu īpašnieki parasti nesniedz personiskas garantijas par bezregresa aizdevumiem, līdz ar to viņiem ir izdevīgs šāds aizdevuma veids – ir iespēja gūt

---

[307] Minnes O., Solomon D. *Non-recourse, No Down Payment and the Mortgage Meltdown: Lessons From Undercapitalization*. Iegūts no: http://www.law.syr.edu/media/paper/2011/3/Article_SolomonMinnes_March_2011.pdf [sk. 23.03.2014.].

[308] *Ibid*.

[309] Piedziņa tiesas ceļā (angļu valodā – *judicial foreclosure*) ir piedziņas veids uz nekustamo īpašumu, kas tiek veikta, ceļot prasību tiesā, kas tiek izskatīta tiesas procesa veidā. Skat. Pinkowish T. J. *Residential Mortgage Lending. Principles and Practices*. Mason: Cengage Learning, 2012, p. 583.

[310] Roberts R. *The Great Housing Buble. Why Did House Prices Fall?* Las Vegas: Monterey Cypres Publishing, 2008, p. 174.

labumu no nekustamā īpašuma attīstīšanas, taču tajā pašā laikā atbildība ir ierobežota tikai ar ieguldīto kapitālu.[311]

Bezregresa kredītu priekšrocība ir tā, ka parādnieks par savām saistībām atbild tikai ar ķīlas priekšmetu. Pēc ieķīlātā īpašuma pārdošanas parādnieks nav atbildīgs par atlikušajām parādsaistībām – kreditors nevar prasīt tās no parādnieka un nevar iegūt atbilstošu tiesas spriedumu par atlikuma piedziņu.

Jāatzīmē, ka minētais attiecas uz gadījumiem, kad parādnieki nespēj pildīt savas saistības objektīvu apstākļu dēļ. Parādnieki ir atbildīgi personīgi, kad tie tīšām bojā ieķīlāto īpašumu – viņu mājokli. Izņēmumi attiecībā uz bezregresa režīmu var paredzēt atbildību par neapdomīgu vai nevērīgu rīcību.[312]

Pēc būtības tā arī ir vienīgā priekšrocība, kas, protams, nes sevī pietiekami lielus ieguvumus tieši parādniekiem – viņi vairs nav atbildīgi par atlikušajām saistībām un var turpināt savu dzīvi, neuztraucoties par šo saistību apmaksu. Tajos gadījumos, kad parādnieka vienīgais vērtīgais aktīvs ir tieši ieķīlātais īpašums, tas ir liels ieguvums.

Pētījumos ir secināts, ka bezregresa štatos piedziņas gadījumu skaits ir lielāks, nekā regresa štatos. Kredītiem, kas ir izsniegti laikā no 1997. gada augusta līdz 2008. gada decembrim ir par 32% lielāka varbūtība tikt neatmaksātiem tieši bezregresa štatos nevis regresa štatos. Turklāt šī varbūtība palielinās kredītiem par lielākām summām, piemēram, ieķīlātajām mājām, kas ir novērtētas par 500 000–750 000 USD, ir divreiz lielāka iespēja, ka kredīts netiks atmaksāts.[313] Tas ir skaidrojams ar to, ka parādnieki nevēlas maksāt ievērojamas kredītsaistības par īpašumu, kura vērtība ir stipri kritusies un vairs nav tāda, par kādu ir izsniegts kredīts. Šī tendence pastāv arī tad, ja parādnieku naudas plūsma ir pozitīva un parādnieki ir spējīgi maksāt savus kredīta maksājumus. Šādos gadījumos parādnieki mēdz stratēģiski izplānot kredīta neatdošanu (angliski tiek lietots apzīmējums – *strategic default* – stratēģiska saistību nepildīšana).

Pētījumi pierāda, ka daļa no parādu nemaksāšanām ir stratēģiska nevis piespiedu. Tieši regresa štatos daļa no parādniekiem turpina pildīt savas saistības, ja to ir spējīgi darīt.[314] Līdz ar to lielāka varbūtība, ka parādnieki nepildīs savas saistības, ir tieši bezregresa štatos, jo viņiem

---

[311] Rabaut J. R. Court ruling, new legislation have implications for nonrecourse loans. Grand Rapids Business Journal. 11.06.2012, Vol. 30, Issue 24, p. 8. Iegūts no: http://web.b.ebscohost.com.db.rsu.lv/ehost/pdfviewer/pdfviewer?sid=a462a09e-043f-402e-95c0-4236441bbcc8%40sessionmgr103&vid=25&hid=102 [sk. 08.12.2016.].

[312] Harris R. *Recourse and Non-recourse Mortgages: Foreclosure, Bankruptcy, Policy*. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1591524 [sk. 23.03.2014.].

[313] Ghent A. C., Kudlyaky M. *Recourse and Residential Mortgage Default: Evidence from U.S. States*. Federal Reserve Bank of Richmond Working Paper No. 09-10R February 25, 2011. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1432437 [sk. 23.03.2014.].

[314] *Ibid*.

papildus maksātspējai nāk vēl viens faktors, kas ietekmē vēlmi pildīt saistības, – īpašuma vērtība (tās kritums, salīdzinot ar agrāko vērtību). Ja viņi nepildīs savas saistības, viņiem nebūs jāmaksā kredīta atlikums pēc īpašuma pārdošanas izsolē. Savukārt regresa štatos pienākums maksāt atlikumu saglabājas un līdz ar to galvenais faktors, kas ietekmē parādnieka spēju atmaksāt, ir tieši maksātspēja jeb parādnieka naudas plūsmas pietiekamība kredīta maksājumu segšanai.

Kā galvenais trūkums bezregresa kredītiem ir jāmin augstākas procentu likmes un augstāka kredītņēmēja līdzdalība īpašuma pirkšanā (summa, kas kredītņēmējam pašam jāiegulda, lai saņemtu kredītu). Sakarā ar to, ka bezregresa kredīti ir riskantāki tieši aizdevējiem, tie pieļauj zemāku kredīta pret ķīlas tirgus vērtības attiecību (angliski – *loan to value*; parasti tiek izmantots saīsināts apzīmējums – LTV), kas savukārt nozīmē lielāku aizņēmēja paša līdzdalību. Parasti LTV bezregresa kredītiem tiek noteikts 50–60%,[315] kas nozīmē, ka kredītņēmēja paša līdzdalība var sasniegt 40–50%.

2.5.2. Bezregresa kredīti Latvijā

2016. gada 9. jūnijā tika pieņemti grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, kas stājās spēkā 2016. gada 1. augustā.[316] Ar grozījumiem likuma 8.[1] pants ir izteikts jaunā redakcijā un panta iepriekšējā piektā daļa tagad ir astotā daļa ar nelielām redakcionālām izmaiņām, taču ar to pašu būtību: „(8) Kredīta devējam, kas saņēmis no patērētāja kredīta pieprasījumu, ir pienākums piedāvāt viņam izvēlei vismaz divus atšķirīgus patērētāja kreditēšanas līguma noteikumus, no kuriem viens paredz, ka nekustamais īpašums, kura iegādei tiek ņemts kredīts, kalpo par pietiekamu nodrošinājumu tam, lai saistības pret kredīta devēju varētu dzēst pilnā apjomā.”

Neskatoties uz to, ka 2015. gada 19. februārī pieņemot sākotnējo šīs normas redakciju likuma grozījumu anotācijā bija norādīts, ka likumprojekts nepieciešams, lai pilnībā ieviestu „nolikto atslēgu principu”, tas nav noticis. Ar grozījumiem ir ieviesta kārtība, ka potenciālajam hipotekārajam kreditoram ir pienākums patērētājam piedāvāt divu veidu kredītus – regresa kredītus un bezregresa kredītus. Patērētājam (potenciālajam aizņēmējam) ir tiesības izvēlēties, kuru no kredītiem viņš izmantos. Tālākās sekas nekur tiesību aktos nav reglamentētas. Civillikumā, kas satur speciālās tiesību normas attiecībā uz hipotēkām, nav veikti nekāda veida

[315] U.S. new and existing home sales move in opposite directions in April. Iegūts no: http://www.reedconstructiondata.com/market-intelligence/articles/u.s.-new-and-existing-home-sales-move-in-opposite-directions-in-april/ [sk. 28.03.2014.].
[316] Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 123 (5695), 29.06.2016.

grozījumi, kas skartu bezregresa kredītus un attiecīgi ķīlas priekšmeta atbildības apmēru. Tāpat nav veikti nekāda veida grozījumi Civillikuma normās par aizdevumiem, kā arī Kredītiestāžu likumā attiecībā uz kredītiestāžu kredītiem. Arī pašā Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.[1] pantā (Īpaši noteikumi attiecībā uz kredītiem, kuru atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku vai kuru mērķis ir iegūt vai saglabāt tiesības uz nekustamo īpašumu) nav ietvertas jebkādas tiesību normas, kas reglamentētu bezregresa kredītus. Ir tikai astotajā daļā noteiktais kredīta devēja pienākums piedāvāt aizņēmējam (patērētājam) izvēles iespēju.

Ja aizņēmējs izvēlas bezregresa kredītu, tad tālākās aizdevēja un aizņēmēja attiecības attiecībā uz kredīta bezregresa statusu ir pakļautas pušu līgumiskajām attiecībām, jo nevienā normatīvajā aktā Latvijā nav noteikts bezregresa kredītu tiesiskais regulējums, kā arī aizņēmēja atbildība tikai ieķīlātā nekustamā īpašuma apmērā. Tas var būt noteikts tikai ar līgumu, jo pēc vispārējā principa – pēc ķīlas priekšmeta realizācijas kreditors var prasīt atlikušo saistību izpildījumu no paša parādnieka. Savukārt līgumu brīvības principa ietvaros šo vispārējo principu var ierobežot, tas ir, kredīta devējs un aizņēmējs var vienoties, ka aizņēmēja atbildība ir ierobežota ar ķīlas priekšmeta vērtību. Respektīvi, aizņēmējs nebūs atbildīgs par neizpildīto saistību segšanu, ja tādas pastāvēs pēc ķīlas priekšmeta pārdošanas.

Līdz ar to var runāt tikai par līgumiskajiem bezregresa kredītiem Latvijā, turklāt nevis par to, ka tādi ir ieviesti ar 2015. gada 19. februāra grozījumiem Patērētāju tiesību aizsardzības likumā, bet par to, ka ir ieviests pienākums kredīta devējam piedāvāt izvēles iespēju starp regresa un bezregresa kredītiem. Tādējādi likuma grozījumu anotācijā norādītais grozījumu pamatojums – likumprojekts nepieciešams, lai pilnībā ieviestu „nolikto atslēgu principu", to nesaistot ar maksātnespējas procesu, ir aplams.

Jānorāda, ka arī pirms Patērētāju tiesību aizsardzības likuma grozījumiem kredīta devējiem ar aizņēmējiem bija iespēja vienoties par bezregresa kredītu izsniegšanu, jo līguma brīvības princips to nekad nav liedzis. Piemēram, AS „Citadele banka" bezregresa kredītus izsniedz kopš 2011. gada jūnija.[317]

Latvijas Bankas Kredītu reģistra dati uz 2015. gada beigām parāda, ka bezregresa kredītus ir izsniegušas vien 6 bankas. Kredītu reģistra datos pazīme, kas liecina par bezregresa principa piemērošanu izsniegtajiem kredītiem, ir atrodama 186 kredītiem, un šo kredītu atlikums 2015. gada beigās bija 6,2 miljoni eiro. Salīdzinājumam, kopumā 2015. gadā mājsaimniecībām tika izsniegti kredīti mājokļa iegādei 271,3 miljonu eiro apjomā.[318] Tas

[317] Spakovska R. *„Nolikto atslēgu princips" – kam būs jānes smagā hipotekāro kredītu nasta?* Latvijas Sabiedriskie mediji. Iegūts no: www.lsm.lv/lv/raksts/zinju-analiize/zinas/nolikto-atslegu-princips--kam-bus-janes-smaga-hipotekaro-krediit.a78005/ [sk. 18.10.2016.].

[318] Bērziņš G. *(Ne)noliktās atslēgas Latvijā jeb liela brēka, maza vilna*. Iegūts no: https://www.makroekonomika.lv/nenoliktas-atslegas-latvija-jeb-liela-breka-maza-vilna#5 [sk. 19.10.2016.].

nozīmē, ka tikai 2,3% no 2015. gadā izsniegtajiem kredītiem mājsaimniecībām ir bijuši bezregresa kredīti.

Kopumā jāatzīst, ka mēģinājums ieviest bezregresa kredītus Latvijas tiesībās ir bijis ļoti neefektīvs projekts, kurš visiem iesaistītajiem nesis tikai zaudējumus. Neizpētot līdzšinējo pasaules pieredzi un sasteidzot lēmumus, rezultāts ir vairāk negatīvs nekā pozitīvs – ir iztērēti ievērojami cilvēkkapitāla un finanšu resursi, lai radītu regulējumu, kura sniegtās iespējas līdz šim ir izmantojuši nedaudz vairāk nekā simts mājsaimniecību, un kas kreditēšanu ir drīzāk bremzējis, nekā veicinājis. Vienlaikus arī bankas ir tērējušas resursus kredītlīgumu un ar to saistīto iekšējo procedūru izstrādē, bet gaidītais efekts ir izpalicis.[319]

Kredīta devējiem, katru reizi potenciālajam kredīta ņēmējam (patērētājiem) piedāvājot izvēles iespēju starp regresa un bezregresa kredītu, tiek patērēti resursi – darbinieku laiks, izdales materiāli u.c. Pie tik zemas bezregresa kredītu izmantošanas (2,3 % 2015. gadā) ir nelietderīgi saglabāt šādu kredīta devēja pienākumu un tas būtu izslēdzams no Latvijas tiesībām. Jānorāda, ka šāda pienākuma izslēgšana nenozīmē, ka kredīta ņēmējiem nebūs pieejami bezregresa kredīti. Līdzīgi kā līdz 2015. gada 1. martam, kad stājās spēkā Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.[1] panta iepriekšējā piektā daļa, līgumu brīvības principa ietvaros aizdevēji un aizņēmēji brīvi var vienoties par bezregresa kredītu nosacījumu izmantošanu kredīta līgumos.

Ņemot vērā minēto, no Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.[1] panta būtu nepieciešams izslēgt astoto daļu, kas nosaka kredīta devēja pienākumu piedāvāt potenciālajam kredīta ņēmējam izvēlei vismaz divus atšķirīgus patērētāja kreditēšanas līguma noteikumus – regresa un bezregresa kredīta līguma noteikumus.

[319] Bērziņš G. *(Ne)noliktās atslēgas Latvijā jeb liela brēka, maza vilna*. Iegūts no: https://www.makroekonomika.lv/nenoliktas-atslegas-latvija-jeb-liela-breka-maza-vilna#5 [sk. 19.10.2016.].

3. TREŠO PERSONU HIPOTĒKU PROBLĒMU JAUTĀJUMI UN TO RISINĀJUMI

3.1. Hipotēkas akcesoritātes problemātika

Akcesoritātes princips, kas ir izsekojams līdz pat romiešu tiesībām, ir kļuvis par pastāvīgu un valdošu daļu no saistību nodrošinājuma (gan personīgo nodrošinājumu, gan lietisku nodrošinājumu) likumiem Eiropā. Akcesoritātes princips pastāv romāņu-ģermāņu tiesību saimes valstu civillikumos, piemēram, Francijas, Itālijas, Nīderlandes, Spānijas u.c. civillikumos, turklāt gan attiecībā uz personīgiem, gan uz lietiskiem nodrošinājumiem.[320]

Arī Latvijā viens no hipotēkas (kā ķīlas tiesību) principiem ir hipotēkas akcesoritātes princips – hipotēkai kā saistības nodrošinājumam ir blakus raksturs. Tas ir, hipotēka var pastāvēt tikai tad, ja pastāv saistība, ko hipotēka nodrošina. Ja saistība nepastāv, tad nevar pastāvēt arī hipotēka, jo hipotēkas mērķis ir nodrošināt saistības izpildīšanu. Neesot saistībai, nepastāv pienākums, kura izpilde būtu jānodrošina. Šīs ir fundamentālas civiltiesību nostādnes attiecībā uz hipotēkas būtību, kas izriet no Civillikuma teksta un gara.

Par hipotēkas akcesoritātes principu nerastos jautājumi, ja mūsdienās pastāvētu tikai Civillikuma regulējums, kas izriet no Vietējo civillikumu kopojuma. Taču mūsdienās ir arī Maksātnespējas likums, kas attiecībā uz juridiskām personām paredz juridiskas personas likvidēšanu pēc maksātnespējas procesa pabeigšanas, bet attiecībā uz fiziskām personām paredz saistību dzēšanu pēc saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas.

Problēmas rodas tajos gadījumos, kad maksātnespējīgā parādnieka saistības nodrošina hipotēka uz trešajai personai piederošu nekustamo īpašumu. Parādnieka maksātnespējas procesa ietvaros saistība tiks izbeigta, visticamāk, nesedzot visu kreditora prasījumu. No tā izriet jautājums – kas notiek ar hipotēku uz trešās personas nekustamo īpašumu? Vai izbeidzot saistību maksātnespējas procesa ietvaros bez tās pilnīga izpildījuma, hipotēka uz trešās personas īpašumu beidz pastāvēt, vai arī turpina pastāvēt kā patstāvīga tiesība?

3.1.1. Trešo personu hipotēkas

Ķīlas principa akcesoritāte neradītu jautājumus, ja ķīlas tiktu dotas tikai par ķīlas devēja saistībām. Taču praksē ierasti ir darījumi, kad saistības uzņemas viena persona (parādnieks), bet ķīlu par to dod cita persona (ieķīlātājs). Piemēram, kapitālsabiedrību gadījumā mātes

[320] Steven A. *Accessoriness and Security over Land*. Edinburgh Law Review vol 13, No. 3, 2009. Iegūts no: http://www.research.ed.ac.uk/portal/files/11940278/STEVEN_A_Accessoriness_and_Security_over_Land.pdf [sk. 06.12.2016.].

sabiedrība (parādniece) noslēdz aizdevuma līgumu ar banku un aizņemas naudu, bet tās meitas sabiedrība (ieķīlātāja) ieķīlā par labu bankai savu nekustamo īpašumu, lai nodrošinātu mātes sabiedrības saistības. Tas nav nekas neierasts vai aizliegts. Gluži pretēji – ieķīlāt savu īpašumu par trešās personas saistībām var kopš hipotēku pirmsākumiem romiešu tiesībās.

Senajā Romā hipotēku varēja dot gan par savām saistībām, gan par citas personas saistībām. Romiešu tiesību apkopojumā Bizantijas imperatora Justiniāna 20. digestu grāmatā (D. 1. 5. 2.) ir rakstīts: „*Dare autem quis hypothecam potest sive pro sua obligatione sive pro aliena*."[321] Tulkojumā no latīņu valodas tas nozīmē – ikviens var dot hipotēku par savām vai svešām saistībām.

Baltijas vietējo civillikumu kopojuma 1387. pantā bija noteikts: „Kam tiesība brīvi noteikt par savu mantu, tas arī var savu lietu ieķīlāt svešas parādu saistības nodrošināšanai." Savukārt Civillikuma 1306. pantā ir noteikts: „Ieķīlāt lietu var tikai tas, kam vispār ir tiesība ar savu lietu brīvi rīkoties. Kas var brīvi rīkoties ar savu lietu, tas arī var to ieķīlāt par svešu saistību."

Tātad no minētā izriet, ka gan vēsturiski, gan mūsdienās ir pastāvējušas tiesību normas, kas atļauj ieķīlāt savu īpašumu par citas personas saistībām. Turklāt ne tikai Latvijā, bet arī citās Eiropas valstīs ieķīlātājs un parādnieks var būt divas dažādas personas.[322]

Praksē Latvijā agrāk tas neradīja problēmas, jo bija skaidrs, ka, parādniekam neizpildot savas saistības, kreditors varēs īstenot savas tiesības pārdot ieķīlāto īpašumu izsolē un no saņemtajiem līdzekļiem dzēst savu prasījumu. Problēmas nepastāvēja līdz brīdim, kamēr Latvijā netika ieviesta fizisko personu maksātnespēja, kā arī juridisko personu maksātnespējas procesos negodprātīgi administratori nesāka meklēt iespējas apiet hipotēkas kreditoru tiesības, neatzīstot to kreditoru prasījumus un ceļot prasības tiesā par hipotēkas līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem.

2008. gada 1. janvārī stājās spēkā Maksātnespējas likums,[323] kura 179. panta otrajā daļā bija noteikts: „Maksātnespējas procesu izbeidz un fizisko personu atbrīvo no savas mantas pārdošanas un kreditoru prasījumu apmierināšanas plānā atlikušajām parādsaistībām, ja bankrota procedūra ir pabeigta." Šobrīd spēkā esošā Maksātnespējas likuma 164. panta pirmā

---

[321] Jackson T.C. *Justian's Digest (Book 20) with an English Translation and an Essay on the Law of Mortgage in the Roman Law*. London: Sweet and Maxwell, Limited, 1908. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014, p. xxxiii, 3, 46.

[322] Schmid C. U., Hertel C., Wicke H. *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report*. European University Institute Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Würzburg. 2005. Iegūts no: http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf [sk. 07.12.2016.].

[323] Maksātnespējas likums: Latvijas Republikas likums. Spēkā no 01.01.2008.–01.11.2010. *Latvijas Vēstnesis,* 188 (3764), 22.11.2007., *Ziņotājs*, 24, 27.12.2007.

daļa nosaka: „Ja parādnieks veicis fiziskās personas saistību dzēšanas plānā noteiktās darbības, pēc šā plāna darbības beigām atlikušās minētajā plānā norādītās šīs personas saistības tiek dzēstas un apturētās izpildu lietvedības par dzēsto saistību piedziņu tiek izbeigtas."

No minētā izriet, ka, izpildot saistību dzēšanas plānā noteiktās darbības, tiek dzēstas atlikušās saistības bez reālas samaksas. Saprotams, bankrota procedūras ietvaros parādnieka manta ir pārdota. Taču rodas jautājums, kas notiek ar hipotēku uz trešās personas nekustamo īpašumu, ja jebkādu iemeslu dēļ tā vēl nav realizēta (piemēram, ieķīlātājs ir aktīvi pretdarbojies kreditoram un ilgstošu tiesvedību rezultātā novilcinājis hipotēkas realizēšanu)? No vienas puses, Maksātnespējas likums nepārprotami nosaka, ka pēc parādnieka saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas tiek dzēstas atlikušās parādnieka saistības. Kā iepriekš apskatīts, hipotēka ir akcesoriska tiesība, kas nevar pastāvēt bez saistības (parāda). Ja jau saistība ir dzēsta, tad vai hipotēka vēl ir spēkā?

No otras puses, Satversmes 105. panta pirmais un trešais teikums nosaka, ka ikvienam ir tiesības uz īpašumu; īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Savukārt Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas[324] Pirmā protokola 1. pants nosaka, ka jebkurai fiziskai vai juridiskai personai ir tiesības uz sava īpašuma izmantošanu. Nevienam nedrīkst atņemt viņa īpašumu, izņemot, ja tas notiek publiskajās interesēs un apstākļos, kas noteikti ar likumu un atbilst vispārējiem starptautisko tiesību principiem.

Gan savulaik Eiropas Cilvēktiesību komisija, gan arī Eiropas Cilvēktiesību tiesa, pamatojoties uz Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmo protokolu, ir secinājušas, ka ar jēdzienu „īpašums" jāsaprot gan nekustamais, gan kustamais īpašums, turklāt šis jēdziens ietver arī nemateriālas tiesības, tādas kā līguma tiesības ar ekonomisku vērtību (skat. LR Satversmes tiesas 04.02.2009. spriedumu lietā Nr. 2008-12-01. 5. punktu). Tātad tiesību uz īpašumu saturā ietilpst visas mantiski novērtējamas tiesības, tostarp īpašuma tiesības uz kustamām un nekustamām lietām, ķīlas tiesības, servitūtu tiesības, mantojuma tiesības, autortiesības, tiesības uz izgudrojumiem un preču zīmēm, tiesības, kas izriet no akcijām, citiem vērtspapīriem, kapitāla daļām, saistībtiesiski prasījumi, tiesības uz licences pamata veikt komercdarbību, koncesiju tiesības.[325]

No minētā izriet, ka hipotēkas kreditora ķīlas tiesības ietilpst tā tiesību uz īpašumu saturā. Līdz ar to tās ir aizsargātas visaugstākajā tiesību normu hierarhijas līmenī – konstitucionālo tiesību līmenī. Veidojas juridiski interesanta situācija – hipotēkas akcesoritātes princips nonāk pretrunā hipotēkas kreditora tiesībām uz īpašumu.

---

[324] Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija: Eiropas Padomes starptautiska konvencija. *Latvijas Vēstnesis*, 143/144 (858/859), 13.06.1997.

[325] Balodis, K. LR Satversmes 105.panta komentārs. No: Baloža R. red. *Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības*. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 466. lpp.

Jānorāda, ka minētā problēmsituācija attiecas ne tikai uz gadījumiem, kad parādniekam – fiziskai personai – ir pabeigta saistību dzēšanas procedūra. Līdzīga problēma pastāv gadījumos, kad viena juridiskā persona savu nekustamo īpašumu ir ieķīlājusi par citas juridiskās personas saistībām, un abām ir pasludināts maksātnespējas process. Dažkārt negodprātīgi maksātnespējas administratori tiesas ceļā cenšas pierādīt, ka hipotēkas līgums nav spēkā. Kamēr notiek tiesvedība, maksātnespējīgajam parādniekam maksātnespējas process jau ir pabeigts un juridiskā persona ir likvidēta. Līdzīgi kā gadījumā ar fizisko personu, rodas jautājums, kas notiek ar hipotēku? Saistība vairs nepastāv, jo juridiskā persona nepastāv (saistību tiesība nevar pastāvēt, ja neeksistē tiesību subjekts). Lai gan līdz šim judikatūrā šādi gadījumi nav skatīti kasācijas instances tiesā,[326] problēmas risinājums ir atrodams jau pastāvošajā judikatūrā citās ar maksātnespēju saistītās lietās.

3.1.2. Judikatūra galvojumu kā akcesorisko tiesību lietās

Hipotēkai par trešās personas saistībām ir zināma līdzība ar galvojumu, jo nodrošinājumu par saistībām dod citas personas (ne parādnieks). Galvojuma gadījumā galvinieks galvo par galvenā parādnieka saistībām. Ja saistības netiek izpildītas, kreditors var prasīt saistību izpildīšanu gan no parādnieka, gan no galvinieka. Hipotēkas par trešās personas saistībām gadījumā kreditors var prasīt saistības izpildīšanu no parādnieka, kā arī vērst piedziņu uz ieķīlāto īpašumu. Līdz ar to abos gadījumos kopīgais ir nodrošinājuma došana par trešās personas saistībām, taču galvenā atšķirība ir nodrošinājuma veids. Galvojuma gadījumā nodrošinājums ir personisks – galvinieks personīgi atbild ar visu savu mantu par parādnieka saistībām. Hipotēkas par trešās personas saistībām gadījumā nodrošinājums ir lietisks – tas ir ieķīlātais nekustamais īpašums. Kreditors piedziņu var vērst tikai pret īpašumu, nevis pret tā īpašnieku, turklāt ne vairāk, kā hipotēkas summas apmērā. Ja pēc piedziņas vēršanas uz nekustamo īpašumu izveidojas atlikums, šis atlikums ir atdodams īpašniekam (Civillikuma 1329. pants).

Profesors Vladimirs Bukovskis 1914. gadā ir norādījis, ka ķīlas nodibināšanai par labu citas personas uzņemtai saistībai ir lietiska galvojuma raksturs, tas ir, tāds galvojums, kas

[326] Jautājums par maksātnespējas administratores rīcību, ar kuru administratore fiziskās personas maksātnespējas procesā bija pārskaitījusi no ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošanas saņemtos līdzekļus parādnieka – juridiskās personas kreditoram apstākļos, kad juridiskā persona jau bija likvidēta pēc maksātnespējas procesa pabeigšanas, ir vērtēts LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 19. decembra lēmumā lietā Nr. C27148414 (SPC-39/2014). Civillietu departaments nesaskatīja pārkāpumus administratores rīcībā. Jānorāda, ka hipotēkas akcesoritātes izņēmumus un hipotēkas patstāvību parādnieku (trešo personu) maksātnespējas procesu pabeigšanas gadījumā Civillietu departaments šajā lēmumā neanalizēja.

aprobežojas tikai ar ieķīlātās mantas apjomu un nav savienots ar ķīlas devēja personisko atbildību par citas personas parādu.[327]

Gan galvojumam, gan hipotēkai kopīgs ir akcesoritātes princips – šie saistību nodrošinājumi nevar pastāvēt bez saistības. Tāpat galvojumam un hipotēkai kopīgs ir pats svarīgākais, kāpēc šie tiesību institūti vispār pastāv, tas ir, mērķis. Galvojuma un hipotēkas mērķis ir nodrošināties pret saistības neizpildīšanu, tajā skaitā, pret parādnieka maksātnespējas risku.

Līdz ar to atbildi par hipotēkas akcesoritātes principa un hipotēkas kreditora tiesību uz īpašumu kolīzijas atrisināšanu var meklēt Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 27. aprīļa spriedumā lietā Nr. SKC–86/2011 un Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 16. jūnija spriedumā lietā Nr. SKC–178/2016.

Senāts savā spriedumā lietā Nr. SKC–86/2011 norādīja uz galvojuma mērķi kā būtiskāko galvojuma spēkā esamības nosacījumu: „Galvojuma akcesoritātes princips nav absolūts, un tādos gadījumos, kad galvojuma kā papildu saistības daba nonāk pretrunā ar galvojuma mērķi, ir pieļaujami izņēmumi no tā.

Galvojot par parādnieka saistībām, galvinieks uzņemas risku atbildēt kreditoram par parādnieka saistībām arī tad, ja pēdējais nonāktu finansiālās grūtībās. Līdz ar to, galvinieka atbildības pienākums kreditoram par tāda parādnieka, kurš nonācis maksātnespējas situācijā, saistībām tieši atbilst galvojuma mērķim. Turpretī galvinieka atsvabināšana no pienākuma atbildēt kreditoram par galvenā parādnieka saistībām tikai tā iemesla dēļ, ka parādnieka sliktais finansiālais stāvoklis to novedis līdz maksātnespējai, ir pretrunā ar galvojuma mērķi.

Minētais ir pamats tam, lai galvojuma mērķim piešķirtu prioritāti pār galvojuma akcesoritāti, kā rezultātā gadījumā, kad galvenais parādnieks – komercsabiedrība izbeidzas (tā tiek izslēgta no komercreģistra, izbeidzot maksātnespējas procesu), galvojums no papildu saistības pārtop par patstāvīgu saistību, vienlaikus arī kreditora prasījums pret galvinieku no galvenajam prasījumam piederīga prasījuma kļūst par patstāvīgu."[328]

Savukārt savā 2016. gada 16. jūnija spriedumā lietā Nr. SKC–178/2016 Augstākās tiesas Civillietu departaments beidzot atrisināja juristu vidū, Saeimas deputātu vidū un tiesību literatūrā vairākus gadus pastāvējušo diskusiju[329] par galvinieka atbildību, ja

---

[327] Буковскій В. *Сводъ гражданскихъ узаконеній губерній Прибалтійскихъ съ продолженіемъ 1912-1914 г. г. и съ разъясненіями въ 2 томахъ. Томъ I, содержащій Введеніе, Право семейственное, Право вещное и Право наслѣдованія*. Рига: Типографія Г. Гемпель и Ко, 1914, стр. 563.

[328] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 27. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-86/2011. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2011/skc-0086.doc [sk. 31.05.2016.].

[329] Plašāk sk. Neilands R. *Galvojuma patstāvība pēc galvenā parādnieka saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas*. Jurista Vārds, 16.02.2016., Nr. 7 (910). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/268089-galvojuma-patstaviba-pec-galvena-paradnieka-saistibu-dzesanas-proceduras-pabeigsanas/ [sk. 20.07.2016.].

maksātnespējas process pasludināts galvenajam parādniekam – fiziskai personai. Civillietu departaments atzina, ka 2011. gada 27. aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC–86/2011 atziņas attiecināmas gan uz gadījumiem, kad galvenais parādnieks ir juridiskā persona, gan uz gadījumiem, kad galvenais parādnieks ir fiziskā persona.[330]

Ņemot vērā to, ka galvojumam un trešo personu hipotēkām galvenās pazīmes ir identiskas (akcesoritāte un mērķis), minētās Civillietu departamenta atziņas ir iespējams attiecināt arī uz trešo personu hipotēkām. Proti, gadījumos, kad parādnieks ir juridiska persona un maksātnespējas procesa rezultātā tā tiek likvidēta (izslēgta no attiecīgā reģistra), hipotēka no papildus tiesības kļūst par patstāvīgu tiesību. To pašu var attiecināt uz situāciju, kad parādnieks ir fiziskā persona un tam ir dzēstas saistības, pabeidzot saistību dzēšanas procedūru. Arī šajā gadījumā hipotēka, kas nodibināta, lai nodrošinātu parādnieka saistības, kļūst par patstāvīgu tiesību, un hipotēkas kreditoram ir tiesības vērst piedziņu uz ieķīlāto nekustamo īpašumu.

3.1.3. Tiesu prakse hipotēku kā akcesorisko tiesību lietās

Lai gan tālāk apskatītie spriedumi ir par jautājumiem, kas saistīti ar parādnieku ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības procesu rezultātā dzēstajām kreditora prasījuma tiesībām, spriedumu atziņas var attiecināt arī uz maksātnespējas procesiem, jo attiecībā uz kreditoru statusu un prasījumu nodrošinājumu ir piemērojami vienādi noteikumi gan maksātnespējas procesā, gan ĀTAP, gan TAP.

Tiesu praksē ir atrodami piemēri Augstākās tiesas Civillietu departamenta sprieduma lietā Nr. SKC–86/2011 atziņu izmantošanai hipotēku lietās. Piemēram, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģija 2014. gada 30. aprīļa spriedumā lietā Nr. C27182513, cita starpā, ir atsaukusies uz spriedumu lietā Nr. SKC–86/2011, kā arī norādījusi sekojošo: „Faktiski ķīlas došana par trešās personas saistībām pēc sava tiesiskā rakstura pielīdzināma galvojumam. Abos gadījumos persona ar savu mantu nodrošina kreditora prasījumu pret galveno parādnieku. Ķīlas tiesības gadījumā šāds nodrošinājums aprobežojas vien ar ieķīlāto mantu, bet galvojuma gadījumā – ar visu galvinieka mantu, ja tas nav aprobežots ar noteiktu apmēru. [..]

Tādējādi arī ķīlas devēja atsvabināšana no pienākuma atbildēt kreditoram par galvenā parādnieka saistībām tikai tā iemesla dēļ, ka parādnieka sliktais finansiālais stāvoklis to novedis līdz ierobežotai maksātspējai, ir pretrunā ar ķīlas mērķi – dot iespēju kreditoram gūt

[330] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 16. jūnija spriedums lietā Nr. SKC–178/2016. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2016/SKC-178-2016.doc [sk. 20.07.2016.].

apmierinājumu no ķīlas priekšmeta pārdošanas saistības nesamaksātās daļas apmērā gadījumā, kad kreditors nevar gūt apmierinājumu no paša parādnieka.

Ievērojot minēto, Civillietu tiesu kolēģija nonāk pie pārliecības, ka no saistību tiesībām izrietošs prasījums, kuru kreditoram nav bijis iespējams saņemt pilnā apmērā no parādnieka un kurš nodrošināts ar ķīlu, atbild par saistības izpildi pielīgtajā ķīlas atbildības apmērā, jo šāds hipotekārā kreditora tiesību apjoms izriet arī no Civillikuma 1319. panta.

Civillikuma 1319. pantā ir noteikts, ka ķīlas ņēmējs, kuru parādnieks nav noteiktā laikā apmierinājis, var meklēt sev apmierinājumu no ieķīlātās lietas un šajā nolūkā spert visus vajadzīgos soļus tās pārdošanai."[331]

Šādu risinājumu kā pareizo virzību problēmsituācijas atrisināšanai apstiprina arī Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014.[332] Ieskicējot lietas būtību, ķīlas devēja maksātnespējas administratore ar ĀTAP pasākumu plānu un prasībām tiesā centās panākt bankas hipotēku dzēšanu, jo diviem galvenajiem parādniekiem, kuru saistības nodrošināja vērtīgs ieķīlātājam piederošs nekustamais īpašums Rīgas centrā, bija īstenoti ĀTAP pasākumu plāni. Šo plānu ietvaros bankas prasījums pret vienu galveno parādnieku tika samazināts par 75%, bet pret otru par 80%. Zīmīgi norādīt, ka ķīlas devēja ĀTAP pasākumu plānu banka nebija saskaņojusi.

Civillietu departaments norādīja, ka hipotēkas nodibināšanā un dzēšanā būtiskākā ir līdzēju griba. Bankas griba, dibinot hipotēku, bija nodrošināties pret galveno parādnieku maksātnespējas risku, un banka parādnieku ĀTAP nav piekritusi savu prasījumu samazināšanai – tādējādi nepastāv bankas griba atteikties no tiesībām dabūt savu prasījumu samaksu pilnā apmērā no hipotēku realizēšanas. Vēl jo vairāk – bankas griba ir izlietot ķīlas tiesību pilnā apmērā, tas ir, apmērā, kādā pastāvēja bankas prasījumi pret galvenajiem parādniekiem pirms to ĀTAP plānu apstiprināšanas. Rezultātā Civillietu departaments secināja, ka galvenā parādnieka ĀTAP plāna saskaņošanas, apstiprināšanas un izpildes rezultātā samazināts nodrošinātā kreditora prasījums, ja samazinājums noticis pretēji šā kreditora gribai, nav uzskatāms par prasījuma dzēšanu Civillikuma 1309. panta izpratnē un tādēļ neizbeidz un nesamazina ķīlas tiesību, kura nodrošina šo prasījumu.

No hipotēkas stabilitātes viedokļa būtiskas ir šādas Civillietu departamenta tēzes: „[11.1] Ķīlas tiesība, un it īpaši hipotēka, ir viens no paredzamākajiem un drošākajiem saistību tiesību pastiprinājumiem, kāds ir pieejams privāttiesībās. Tas, ka kreditoram ir zināma konkrēta

[331] Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2014. gada 30. aprīļa spriedums lietā Nr. C27182513. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/192860.pdf [sk. 21.09.2016.].
[332] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SPC-27-2014.doc [sk. 31.05.2016.].

lieta, no kuras viņš var saņemt sava prasījuma apmierinājumu, tas, ka šai lietai ir vairāk vai mazāk noteikta vērtība, kā arī tas, ka hipotēkai ir publiskās ticamības raksturs, dod kreditoram drošu tiesisku pamatu paļauties uz šo saistību pastiprināšanas līdzekli.

[11.2] Trešās personas hipotēkas nodibināšana ar mērķi nodrošināt galvenā parādnieka saistību pret kreditoru notiek ar divu subjektu – kreditora un ķīlas devēja gribas izteikumu. Lai gan ķīlas tiesība ir lietu tiesību institūts, tas neatceļ tiesisko attiecību dalībnieku gribas kā saistībtiesiska institūta nozīmi šajās attiecībās, jo ķīla tāpat tiek nodibināta ar tiesisko attiecību dalībnieku – kreditora un ķīlas parādnieka – gribas izteikumu, kas izteikts līgumā *(sk. Civillikuma 1304.pantu)*. Līdz ar hipotēkas nodibināšanu kreditoram ir tiesisks pamats paļauties uz ķīlas kā nodrošinājuma spēku, jo, kā noteikts Civillikuma 1432. pantā, *„kas klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot”*.

[..] Civillietu departaments norāda, ka galvenā parādnieka ĀTAP plāna saskaņošanas, apstiprināšanas un izpildes rezultātā samazināts nodrošinātā kreditora prasījums, ja samazinājums noticis pretēji šā kreditora gribai, nav uzskatāms par prasījuma dzēšanu Civillikuma 1309. panta izpratnē un tādēļ neizbeidz un nesamazina ķīlas tiesību, kura nodrošina šo prasījumu.”[333]

Izejot no šī judikatūras piemēra, var izdarīt secinājumu attiecībā uz trešās personas hipotēku arī saistībā ar parādnieka maksātnespējas procesu. Proti, ja parādniekam (juridiskai personai) ir pabeigts maksātnespējas process ar secīgu parādnieka izslēgšanu no attiecīgā reģistra (piemēram, komercreģistra), trešās personas hipotēka par parādnieka saistībām kļūst par patstāvīgu tiesību, jo hipotēkas kreditora griba, nodibinot hipotēku, ir bijusi saņemt prasījuma samaksu, ja parādnieks nespēs pildīt saistības, tajā skaitā maksātnespējas dēļ. Nepastāvot hipotēkas kreditora gribai atteikties no sava prasījuma īstenošanas, realizējot hipotēku, nevar izbeigt hipotēkas tiesību.

To pašu var attiecināt arī uz parādnieka – fiziskas personas – maksātnespējas procesa pabeigšanu – ja parādniekam tiek pabeigta saistību dzēšanas procedūra un dzēstas saistības, tad hipotēkas kreditora griba nav bijusi viņa prasījumu dzēšana. Līdz ar to parādnieka saistību dzēšana līdz ar saistību dzēšanas procedūras pabeigšanu nenozīmē hipotēkas kreditora prasījuma un hipotēkas dzēšanu attiecībā uz trešās personas ieķīlāto īpašumu Civillikuma 1309. panta izpratnē. Trešās personas hipotēka arī šādā gadījumā kļūst par patstāvīgu tiesību.

[333] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SPC-27-2014.doc [sk. 31.05.2016.].

Ņemot vērā minēto judikatūru, var izdarīt secinājumu, ka hipotēkas mērķis prevalē pār tās akcesoritātes principu. Tas nozīmē, ka pēc parādnieka (fiziskas personas) neizpildīto saistību dzēšanas, pabeidzot saistību dzēšanas procedūru, vai pēc juridiskas personas likvidēšanas maksātnespējas rezultātā, hipotēka kļūst patstāvīga. Līdz ar to hipotēkas kreditors var vērst savu atlikušo prasījumu uz trešajai personai piederošo un par labu hipotēkas kreditoram ieķīlāto nekustamo īpašumu. Ieķīlātais īpašums pēc vispārējā principa atbild tikai hipotēkas summas apmērā un, ja pēc īpašuma pārdošanas izveidojas atlikums, tad tas ir atdodams īpašniekam (Civillikuma 1329. pants).

3.1.4. Hipotēkas akcesoritāte ārvalstīs

Lielākajā daļā Eiropas valstu hipotēkas ir aksesoriskas, piemēram, Nīderlandē,[334] Austrijā, Beļģijā, Anglijā, Francijā, Portugālē, Skotijā, Spānijā, Zviedrijā. Tradicionāli tikai Vācijā un Šveicē ir bijušas neakcesoriskas ķīlas (*Grundschuld* (tulkojumā no vācu valodas - zemes parāds) Vācijā, *Schuldbrief* (tulkojumā no vācu valodas – parādzīme) Šveicē). Taču neakcesoriski hipotēku veidi ir nesen ieviesti Igaunijā, Ungārijā un Slovēnijā. Lielākajā daļā šo valstu neakcesoriskais modelis tiek ieviests kā papildus veids, neaizstājot eksistējošo akcesorisko modeli.[335]

Taču Igaunijā neakcesoriskais hipotēkas modelis ir ieviests kā vienīgais hipotēkas veids. Igaunijā svarīgākais nodrošinājuma veids ir hipotēka, kas tiek nodibināta ar notariālu ķīlas līgumu un reģistrēta Zemes reģistrā. Hipotēka ir neakcesoriska un tādēļ var pastāvēt neatkarīgi no nodrošinātā prasījuma. Šī iemesla dēļ ir iespējams atsevišķi tālāk nodot prasījumu un atsevišķi hipotēku. Hipotēku var nodibināt arī par labu nekustamā īpašuma īpašniekam. Īpašnieka hipotēka izveidojas arī, kad īpašnieks samaksā parādu, ko nodrošina hipotēka.[336]

Ungārijā neakcesoriskais hipotēkas modelis ir ieviests līdzās akcesoriskajam modelim. Ungārijā nekustamo īpašumu var ieķīlāt zemes reģistrā, reģistrējot hipotēku vai neatkarīgo hipotēku. Hipotēka ir akcesoriska, bet neatkarīgā hipotēka neakcesoriska ķīla. Pateicoties tās specifiskajam raksturam, neatkarīgajai hipotēkai ir nozīmīga loma hipotekārajā kreditēšanā Ungārijā kredītu refinansēšanas tirgū, nodrošinot kreditoriem tūlītēju pieeju hipotēkām

---

[334] Van Vliet L. *Mortgages on Immovables in Dutch Law in Comparison to the German Mortgage and Land Charge*. Maastricht European Private Law Institute Working Paper No. 2011/21. Faculty of Law Maastricht University, 2011. Iegūts no: https://ssrn.com/abstract=1147543 [sk. 06.12.2016.].

[335] Hertel C., Schmid C. U. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. 2005. Iegūts no: http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf [sk. 31.05.2016.].

[336] *Baltic Banking and Finance Law Survey 2015*. Bnt attorneys-at-law. Iegūts no: https://www.bnt.eu/sk/media/temy/pluginclass?plugin=cbgroupjive&action=plugin&func=document_download&cat=2&grp=45&id=280 [sk. 09.12.2016.].

gadījumos, kad hipotēkas līgums tiek nodots tālāk no sākotnējā kreditora jaunajam kreditoram. Šāda neatkarīga hipotēka ir prioritāra. Hipotēkas gadījumā jaunajam kreditoram no sākuma būtu jāreģistrē otrās kārtas hipotēka un tikai pēc pirmās hipotēkas dzēšanas, otrās kārtas hipotēka kļūtu par pirmās kārtas hipotēku.[337]

Vācijā pastāv divi veidi, kā nodrošināt saistības ar nekustamo īpašumu – hipotēka (vāciski – *Hypothek*), kas ir akcesoriska tiesība, un jau minētais zemes parāds, kas ir ne-akcesoriska tiesība. Abām šīm tiesībām ir jābūt ierakstītām zemesgrāmatā. Ierasta banku prakse ir izmantot zemes parādus, bet hipotēkas tiek izmantotas reti.[338]

Zemes parāds Vācijā ir patstāvīgi nodibināma ķīlas tiesība, kas abstrakti apgrūtina nekustamu īpašumu, lai personai, kuras labā nodibināts apgrūtinājums, izmaksātu no nekustamā īpašuma noteiktu naudas summu vai procentus no noteiktas summas, un vispār, lai izpildītu citas papildu saistības no nekustama īpašuma. Tādā kārtā zemes parāds (*Grundschuld*) ir ne personas, bet mantas, nekustamā īpašuma parāds. Zemes parāds ne tikai pastāv kā patstāvīga ķīlas tiesība, bet to arī patstāvīgi nodibina bez kāda sakara ar kaut kādu prasījumu un nodrošinājumu.[339] Zemes parāds ir katrreizēja nekustama īpašuma īpašnieka pienākums samaksāt parādu no nekustama īpašuma; proti, nekustamais īpašums ir vienīgais piedzīšanas priekšmets.[340]

Zemes parāda gadījumā nodrošinājums ir atdalīts no prasījuma, tādēļ tiem var būt dažāds liktenis. Ja nodrošinātais prasījums beidz pastāvēt tā samaksas rezultātā, zemes parāds paliek pilnīgi neskarts. Zemes parādu var nodot bez prasījuma un prasību var cedēt nenododot zemes parādu, vai abus var nodot pat dažādām personām.[341]

Zemes parāds tiek nodibināts, zemes īpašniekam un kreditoram vienojoties un veicot attiecīgu ierakstu zemesgrāmatā. Atšķirībā no hipotēkas prasījums šajā gadījumā nevar tikt ierakstīts zemesgrāmatā. Taču tiek ierakstīta naudas summa, par kuru zemes gabals atbild, kā arī procentu likme.[342]

Kopš 1966. gada pastāv starptautiski mēģinājumi harmonizēt nekustamo īpašumu ķīlas. Tas tiek argumentēts ar to, ka harmonizācija palīdzētu finanšu tirgus integritātei. 1987. gadā

---

[337] Budai J., Wellmann G. *IBA Banking Law Committee. Survey on: Claw-back of security in insolvency. Questionnaire. Hungarian Report*. Szecskay Attorneys at Law. Iegūts no: http://www.ibanet.org/Document/Default.aspx?DocumentUid=83F6DA46-6394-4183-98C1-B56303CB5D93 [sk. 09.12.2016.].

[338] Buttlar M. *Enforcement of security interests in banking transactions*. Multi-jurisdictional survey. Germany: 2010. Iegūts No: http://www.ibanet.org/Document/Default.aspx?DocumentUid=BA60C158-9095-47EA-B3E9-1F28C6012298 [sk. 31.05.2016.].

[339] Sinaiskis, V. Saimniecības tiesību lietiskās normas. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis.* 1935, 4, 729. lpp.

[340] Vīnzarājs N. Lietu tiesība. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis.* 1938, 2, 444. lpp.

[341] Van Vliet L. *Mortgages on Immovables in Dutch Law in Comparison to the German Mortgage and Land Charge*. Maastricht European Private Law Institute Working Paper No. 2011/21. Faculty of Law Maastricht University, 2011. Iegūts no: https://ssrn.com/abstract=1147543 [sk. 06.12.2016.].

[342] Вебер Х. *Обеспечение обязательств*. Перевод с немецкого. Москва: Волтерс Клувер, 2009, стр. 367.

pirmo reizi tika lietots termins *Eurohypothec* (tulkojumā no angļu valodas – eirohipotēka), ko piedāvāja Starptautiskā Latīņu notariāta savienība. Piedāvātajam modelim par pamatu tika izmantots Vācijas zemes parāds (*Grundschuld*) un Šveices parādzīme (*Schuldbrief*). Eirohipotēka piedāvātu alternatīvu hipotēkām, kas pastāv nacionālajās tiesībās, neaizstājot tās. 1998. gadā Vācijas Hipotēku banku asociācija izveidoja akadēmiskās vides pārstāvju un praktiķu darba grupu, kas sagatavoja diskusiju dokumentus, ieskaitot pamatvadlīnijas un kodeksa projektu. Eirohipotēkas ideja tika izskatīta arī Eiropas Savienības likumdevēju līmenī, taču šobrīd tā nav guvusi lielu atbalstu. Eirohipotēka ir pieminēta Zaļajā grāmatā par hipotekārajiem kredītiem ES, bet Baltajā grāmatā tā vairs neparādās.[343]

Eirohipotēkas pamatvadlīnijās ir paredzēts, ka eirohipotēka ir neakcesoriska zemes maksa (angliski – *land charge*), kas nodrošina tās turētājam noteiktas naudas summas maksājumu no nekustamā īpašuma. Pamatā to ir plānots lietot kombinācijā ar ķīlas līgumu.[344]

Šobrīd Eiropā praktiski nepastāv starptautiskais hipotekārās kreditēšanas tirgus (tas ir tikai 1% apmērā no visa hipotekārās kreditēšanas biznesa), jo viens no iemesliem ir juridiskās grūtības, ar kādām saskaras ārvalstu aizdevēji, cenšoties konkurēt ar vietējiem aizdevējiem kādā no Eiropas valstīm. Līdz ar to eirohipotēkas ieviešana nodrošinātu starptautisko konkurenci, kā arī palielinātu mājokļu pieejamību, palielinātu zemes labiekārtošanas iespējas, palielinātu konkurenci starp aizdevējiem, kā arī radītu attīstības iespējas dažādiem starptautiskiem biznesiem.[345] Eirohipotēka veicinātu brīvu kapitāla kustību Eiropas Savienībā.

3.1.5. Hipotēkas akcesoritātes problēmas risinājums

Esošā judikatūra ļauj izdarīt secinājumu, ka hipotēkas mērķis un hipotēkas kreditora tiesības uz īpašumu prevalē pār hipotēkas akcesoritātes principu trešo personu hipotēku lietās parādnieku maksātnespējas gadījumā. Dzēšot parādnieka (fiziskas personas) saistības pēc saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas vai, likvidējot juridisku personu maksātnespējas rezultātā, hipotēka kļūst patstāvīga, un hipotēkas kreditoram ir tiesība vērst savu atlikušo prasījumu uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, kas pieder trešajai personai.

---

[343] Andrew S. Accessoriness and Security Over Land. University of Edinburgh School of Law Working Paper No. 2009/07. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1371139 [sk. 31.05.2016.]

[344] Basic Guidelines for a Eurohypothec. Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004 / April 2005. Mortgage Credit Foundation. Warsaw, May 2005. Iegūts no: www.ehipoteka.pl/ehipoteka/content/download/107/498/file/Zeszyt%20Hipoteczny%20nr%2021.pdf [sk. 23.09.2016.].

[345] Nasarre-Aznar S. Looking for a model for a Eurohypothec. Iegūts no: www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Background Paper Eurohypothec.pdf [sk. 23.09.2016.].

Lai gan Latvijas tiesību doktrīnā šāds secinājums uzskatāms par novatorisku, izņēmumi no ķīlas akcesoritātes principa nav nekas jauns Šveices un Vācijas tiesībās ar to tiesību institūtiem – Vācijā zemes parādu (*Grundschuld*) un Šveicē parādzīmi (*Schuldbrief*). Uz šo tiesību institūtu pamata ir radīta eirohipotēkas ideja, kam ir ne-akcesorisks raksturs un par kuru nākotnē vēl ir sagaidāmas diskusijas.

Lai Latvijā problēmas risinājums nebūtu tikai doktrīnas un tiesu prakses ietvaros, būtu nepieciešams veikt grozījumus Civillikumā, papildinot to ar 1306.[1] pantu šādā redakcijā:

3.1. tabula

Civillikuma ieteicamie grozījumi

Esošā redakcija	Ieteicamā redakcija
1306. Ieķīlāt lietu var tikai tas, kam vispār ir tiesība ar savu lietu brīvi rīkoties. Kas var brīvi rīkoties ar savu lietu, tas arī var to ieķīlāt par svešu saistību.	1306.[1] Ķīla par svešu saistību kļūst patstāvīga, ja: 1) maksātnespējīgam parādniekam juridiskai personai tiek pabeigts maksātnespējas process un parādnieks tiek izslēgts no attiecīgā reģistra; 2) maksātnespējīgam parādniekam fiziskai personai pēc saistību dzēšanas plāna izpildes ir dzēstas minētajā plānā norādītās atlikušās neizpildītās saistības.

Šādu grozījumu nepieciešamība izriet no Maksātnespējas likuma normām, kas rada hipotēkas akcesoritātes problēmjautājumus saistībā ar trešo personu hipotēkām, tas ir, saistībā ar maksātnespējīgo parādnieku (juridisko personu) izslēgšanu no attiecīgā reģistra (piemēram, komercreģistra) pēc maksātnespējas procesa pabeigšanas,[346] kā arī maksātnespējīgu parādnieku (fizisko personu) neizpildīto saistību dzēšanu pēc saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas.[347]

3.2. Trešo personu hipotēku problemātika maksātnespējas procesos

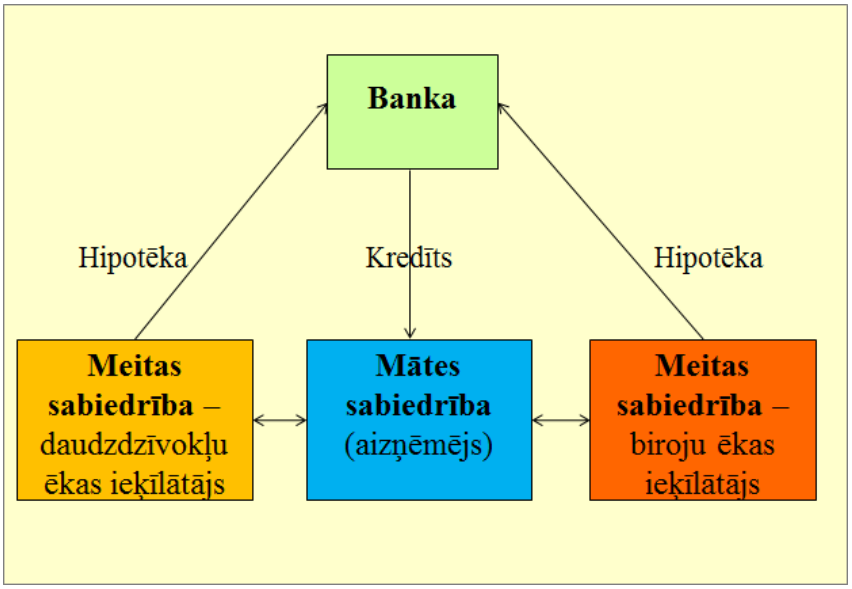
Hipotēkas par trešo personu saistībām ir ierasts civiltiesisks darījums, ko mēdz slēgt dažādi darījumu partneri. Tie var būt gan privāttiesību juridiskās personas, gan fiziskas personas, gan vienlaicīgi privāttiesību juridiskās personas un fiziskās personas. Mēdz būt arī situācijas, kad šādus darījumus slēdz valsts iestādes vai pašvaldības, kā arī valsts vai pašvaldību

[346] Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 120. panta ceturto daļu piecu dienu laikā pēc tam, kad saņemts tiesas lēmums par procesa pabeigšanu, administrators iesniedz Uzņēmumu reģistram pieteikumu par parādnieka izslēgšanu no attiecīgā reģistra, pievienojot valsts arhīva izziņu par parādnieka dokumentu nodošanu glabāšanā.

[347] Saskaņā ar Maksātnespējas likuma 164. panta pirmo un trešo daļu, ja parādnieks veicis fiziskās personas saistību dzēšanas plānā noteiktās darbības, pēc šā plāna darbības beigām atlikušās minētajā plānā norādītās šīs personas saistības tiek dzēstas un apturētās izpildu lietvedības par dzēsto saistību piedziņu tiek izbeigtas; lēmumu par parādnieka atbrīvošanu no atlikušajām saistībām, kas norādītas fiziskās personas saistību dzēšanas plānā, pieņem tiesa, pabeidzot saistību dzēšanas procedūru.

kapitālsabiedrības ar privāttiesību juridiskajām personām. Visu iespējamo darījumu subjektu loks ir plašs.

Izplatītākie gadījumi pastāv kreditēšanas darījumos banku nozarē. Banka izsniedz aizdevumu vienai personai, bet hipotēku par aizdevumu dod cita persona. Viens no biežāk izplatītākajiem darījumu veidiem ir mātes sabiedrības kreditēšana, kuras saistības nodrošina meitas sabiedrības ar hipotēkām uz saviem nekustamajiem īpašumiem. Tā ir ierasta prakse gan Latvijā, gan ārvalstīs, ka koncernos vērtīgi nekustamie īpašumi pieder meitas sabiedrībām – vai nu atsevišķs īpašums atsevišķai meitas sabiedrībai, vai nu veidojot sadalījumu pa īpašumu veidiem. Piemēram, vienai meitas sabiedrībai pieder komercobjekti, citai – dzīvojamās mājas u. tml. (skat. 3.1. attēlu).



3.1. attēls. **Kreditēšana koncernos**

Šāda veida attiecības koncerna ietvaros dod zināmas priekšrocības – tiek veikta risku sadalīšana (vienam biznesa veidam neesot sekmīgam, netiek ietekmēti citi biznesi), kā arī tiek nodrošināta efektīvāka un vieglāka aktīvu pārvaldīšana u.c.

3.2.1. Trešo personu hipotēku apiešanas mēģinājumi maksātnespējas procesos un tiesu prakse

Līdz 2015. gada 1. martam Maksātnespējas likums neparedzēja risinājumu, kā rīkoties gadījumā, ja mātes vai meitas sabiedrības kļūst maksātnespējīgas. Tā rezultātā praksē nākas saskarties ar gadījumiem, kad atsevišķi negodprātīgi maksātnespējas administratori mēģina panākt hipotēkas līgumu atzīšanu par spēkā neesošiem un hipotēku dzēšanu, ja meitas

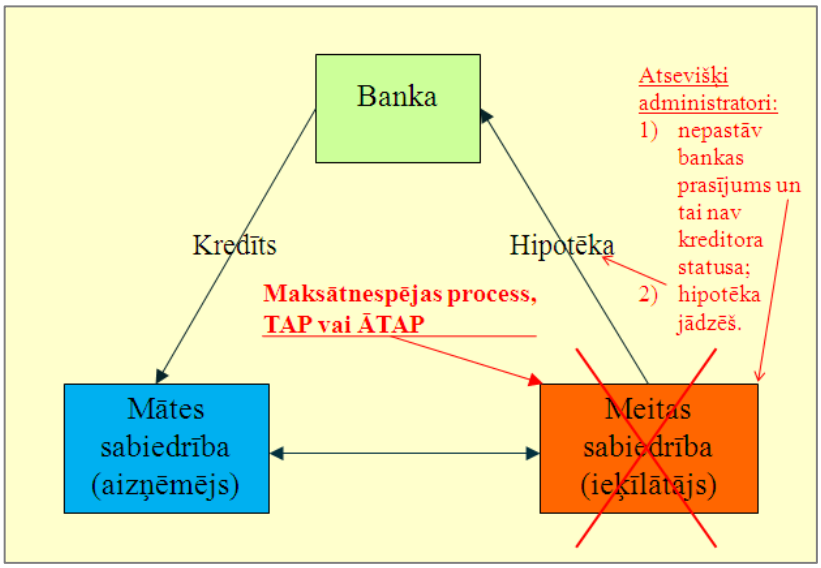
sabiedrība ir ieķīlājusi savu nekustamo īpašumu par mātes sabiedrības saistībām. Tas notiek maksātnespējas procesos, tiesiskās aizsardzības procesos un ārpus tiesas tiesiskās aizsardzības procesos, kas ierosināti līdz 2015. gada 28. februārim.[348]

Šie atsevišķie maksātnespējas administratori pārsvarā visos gadījumos rīkojas vienādi. Pēc kreditora prasījuma saņemšanas kreditora prasījums netiek atzīts, vienlaicīgi ar kreditora prasījuma neatzīšanu administratori ceļ prasību tiesā par hipotēkas līguma atzīšanu par spēkā neesošu.

Administratori savas prasības pamato ar šādiem argumentiem:

1) atbilstoši Komerclikuma 1. panta otrajai daļai komersanta vienīgais darbības mērķis ir peļņas gūšana;
2) bezatlīdzības ķīlas līgumi nav komercdarījumi Komerclikuma 388. panta izpratnē;
3) bezatlīdzības ķīlas līgumi rada zaudējumus, iestājoties ķīlas devēja maksātnespējai;
4) Maksātnespējas likuma 96. panta pirmās daļas 2. punkts uzliek pienākumu apstrīdēt visus darījumus, kas noslēgti triju gadu laikā pirms maksātnespējas procesa pasludināšanas dienas un maksātnespējīgajai juridiskajai personai rada zaudējumus.

Šādas rīcības mērķis ir panākt bankas kreditora statusa un kreditora prasījuma neesamību ieķīlātāja maksātnespējas procesā (skat. 3.2. attēlu), kā arī hipotēku anulēšanu. Tādā gadījumā ieķīlātais īpašums kļūtu par neieķīlātu mantu, kura ir pārdodama un no kuras ienākumi ir sadalāmi Maksātnespējas likumā noteiktajā vispārējā kārtībā (tas ir, ne pēc speciālajiem noteikumiem attiecībā uz ieķīlāto mantu, kas noteikti Maksātnespējas likuma 116. pantā).



3.2. attēls. **Hipotēkas apšaubīšana ieķīlātāja maksātnespējas procesa gadījumā**

[348] Saskaņā ar Maksātnespējas likuma pārejas noteikumu 12. punktu Maksātnespējas likuma grozījumi, kas stājas spēkā 2015. gada 1. martā attiecībā uz nodrošinātā kreditora statusu personām, kuru prasījuma tiesības pret trešajām personām ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku uz parādnieka mantu, kā arī uz personām, kuru prasījuma tiesības ir atkarīgas no nosacījuma iestāšanās, piemērojami maksātnespējas procesos, kas pasludināti, sākot ar 2015. gada 1. martu, un tiesiskās aizsardzības procesa lietās, kuras ierosinātas, sākot ar 2015. gada 1. martu.

Minētā mērķa sasniegšana būtu izdevīga noteiktām ieinteresētajām personām, jo ienākumus no ieķīlātā īpašuma pārdošanas izsolē negūtu banka, kurai par labu ir nostiprināta hipotēka, bet gan ieinteresētās personas. Prakse rāda, ka ieinteresētās personas parasti ir dalībnieku/akcionāru radīti fiktīvie kreditori (nereti ārzonas uzņēmumi ar cesijas veidā iegūtiem prasījumiem) vai paši dalībnieki/akcionāri (jo pēc vispārējā principa, ja no parādnieka naudas ir apmierināti visu kreditoru prasījumi, atlikums tiek sadalīts dalībnieku/akcionāru starpā), kuru interesēs darbojas arī šie atsevišķie administratori.

Apskatītā administratoru argumentācija par hipotēkas līguma atzīšanu par spēkā neesošu ir aplama, jo:

1) speciālā norma ķīlas līgumu apstrīdēšanai ir Maksātnespējas likuma 98. panta pirmā daļa, kas nosaka, ka ķīlas līgums atzīstams par spēkā neesošu, ja ķīlas tiesība nodibināta pēc tam, kad maksātnespējas reģistrā izdarīts ieraksts par parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanu. Tas ir vienīgais pamats apstrīdēt ķīlas līgumus. Nevienā gadījumā, kad administratori apstrīd banku noslēgtos ķīlas līgumus ar maksātnespējīgajiem ķīlas devējiem, šie līgumi nav noslēgti pēc maksātnespējas procesu pasludināšanas.
2) ķīlas līgumu noslēgšana un hipotēku nostiprināšana zemesgrāmatā pati par sevi nerada zaudējumus. Zaudējumi var rasties pēc īpašuma pārdošanas izsolē, taču administratori prasības tiesās šajās lietās iesniedz pirms nekustamā īpašuma izsoles. Tātad prasības celšanas brīdī zaudējumi vēl nepastāv.
3) attiecības starp maksātnespējīgo ķīlas devēju un kapitālsabiedrību, par kuras saistībām ir ieķīlāts nekustamais īpašums, ir vērtējamas Koncernu likuma[349] ietvaros, jo ķīlas tiek sniegtas nevis par svešu komersantu saistībām, bet par saistītajām kapitālsabiedrībām (parasti par mātes sabiedrībām, uz kuras katras atsevišķas meitas sabiedrības vārda ir reģistrēts atsevišķs vērtīgs īpašums). Koncernu likuma 33. panta pirmā daļa valdošajai sabiedrībai nosaka pienākumu atlīdzināt zaudējumus atkarīgajai sabiedrībai, ja valdošā sabiedrība pamudinājusi atkarīgo sabiedrību noslēgt tai neizdevīgu darījumu, kā rezultātā atkarīgajai sabiedrībai radušies zaudējumi.

Piemēram, ar iepriekš apskatīto maksātnespējas administratoru argumentāciju, kuras mērķis ir atzīt hipotēkas līgumus par spēkā neesošiem, maksātnespējas administratore ir cēlusi prasību lietā Nr. C04388310, cita starpā, lūdzot atzīt par spēkā neesošiem divus ieķīlājuma līgumus un divus galvojumus, kā arī dzēst Rīgas pilsētas zemesgrāmatā par labu kreditoram izdarītos ierakstus par hipotēkām un to grozījumiem, un aizlieguma atzīmes; atzīt par spēkā neesošu kreditora prasījumu, kas izriet no Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmuma par saistību

[349] Koncernu likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 131/132 (2042/2043), 13.04.2000., *Ziņotājs*, 9, 04.05.2000.

bezstrīdus piespiedu izpildīšanu un atbrīvot prasītāju no šo saistību izpildes. Administratores ieskatā apstrīdētie darījumi nav uzskatāmi par komercdarījumiem Komerclikuma 1. un 388. panta izpratnē, jo nav saistīti ar prasītājas saimniecisko darbību un peļņas gūšanu. Prasītājai šajos darījumos nav nekādas personīgas intereses. To noslēgšanas rezultātā labumu gūšot tikai atbildētājs, bet prasītājai esot nodarīti zaudējumi – tā nebūs spējīga apmierināt kreditoru prasījumus. Apstrīdētajiem darījumiem esot bezatlīdzības raksturs. Atbildētājs ir ieguvis ķīlas tiesību uz prasītāja vienīgo pamatlīdzekli un, iestājoties attiecīgiem nosacījumiem, ir tiesīgs to pārdot, bet prasītāja pretim nav saņēmusi mantisku ekvivalentu. Atbildētājs nevarēja nezināt to, kāds ir prasītājas saimnieciskais stāvoklis un kādas sekas radīs vienīgā pamatlīdzekļa ieķīlāšana mēneša laikā pēc komercsabiedrības ierakstīšanas komercreģistrā.[350]

Augstākās tiesas Civillietu tiesu palāta, cita starpā, norādīja, ka konkrētajā gadījumā nav pamata secinājumam, ka darījumi noslēgti neattaisnoti, jo parādnieks ir darbojies savstarpēji saistītu komercsabiedrību grupas ietvaros, nodrošinot savstarpēji saistītas komercsabiedrības saistības un sagaidot pastarpinātu labumu. Grupas uzņēmumi, kas, savstarpēji sadarbojoties, realizējuši kopīgus projektus. Darījumu noslēgšanas brīdī grupas komercsabiedrību pārvaldes institūcijās darbojušās vienas un tās pašas fiziskās personas, kuras ir arī bijušas grupas uzņēmumu patiesie labuma guvēji.[351]

Šajā lietā Rīgas apgabaltiesa un Augstākās tiesas Civillietu palāta (pēc iepriekšējās tiesu sistēmas) ir noraidījušas maksātnespējas administratores prasību. Savukārt Augstākās tiesas Civillietu departaments 2015. gada 5. oktobrī ir pieņēmis lēmumu par atteikšanos ierosināt kasācijas tiesvedību.[352] Līdz ar to lietā ir stājies spēkā Augstākās tiesas Civillietu palātas spriedums, ar kuru ir noraidīta administratores prasība.

3.2.2. Kreditora statuss ķīlas devēja maksātnespējas procesā vai TAP/ĀTAP (parādnieks ir cita persona)

Viens no pirmajiem kasācijas instances nolēmumiem saistībā ar trešo personu hipotēkām maksātnespējas griezumā ir Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. SPC-42/2013.[353] Lietas apstākļi īsumā bija šādi: 2007. gada oktobrī banka noslēdza aizdevuma līgumu ar vienu fizisko personu, bet hipotēkas līgumu ar trīs citām

[350] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2014. gada 2. jūnija spiedums lietā Nr. C04388310. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/233400.pdf [sk. 09.10.2016.].
[351] *Ibid.*
[352] Tiesvedības gaitas datu izsekošana. Latvijas tiesu e-pakalpojumi. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/e-pakalpojumi/tiesvedibas-gaita [sk. 09.10.2016.].
[353] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. SPC-42/2013. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2013/42-spc-2013.doc [sk. 10.10.2016.].

fiziskām personām, kurām katrai piederēja 1/3 daļa no ieķīlātā nekustamā īpašuma. 2012. gada septembrī vienam no ieķīlātājiem tika pasludināts maksātnespējas process. 2012. gada novembrī banka atkāpās no aizdevuma līguma, pieprasot aizņēmējam nekavējoties atmaksāt visu aizdevuma summu un brīdinot ķīlas devējus par iespējamo piedziņas vēršanu uz ieķīlāto nekustamo īpašumu. Banka maksātnespējīgā ķīlas devēja maksātnespējas procesā pieteica nodrošinātā kreditora prasījumu, taču maksātnespējas administratore 2012. gada decembrī pieteikumu noraidīja. Savukārt Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesa 2013. gada janvārī noraidīja bankas sūdzību par administratores lēmumu.

Par tiesas lēmumu Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurors iesniedza protestu, lūdzot lēmumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai tās pašas tiesas citam sastāvam. Senāta Civillietu departaments 2013. gada oktobrī atcēla tiesas lēmumu, pamatojot to ar šādu tēzi: „Kaut arī Maksātnespējas likums tieši neparedz trešo personu, kura ir ķīlas (hipotēkas) ņēmēja, atzīšanu par nodrošināto kreditoru, tomēr, ņemot vērā Maksātnespējas procesa likuma 6. pantā noteikto tiesību saglabāšanas un kreditoru vienlīdzības principu, kā arī hipotēkas liettiesisko raksturu, tostarp Civillikuma 1286. pantā noteikto, ka ķīlas tiesība paliek spēkā tik ilgi, kamēr pilnībā apmierināts kreditors, secināms, ka ķīlas ņēmējs saglabā tiesības uz prasījuma apmierināšanu no ieķīlātās lietas neatkarīgi no tā, vai ķīlas devējam ir pasludināts maksātnespējas process."

Līdz ar to ķīlas devēja maksātnespējas administratores lēmums neatzīt bankas nodrošinātā kreditora prasījumu bija nepamatots, tāpat kā nepamatots bija Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas lēmums, ar kuru bankas sūdzība par administratores lēmumu bija noraidīta. Administratorei no paša sākuma bija jāatzīst bankas kā nodrošinātā kreditora prasījums.

2015. gada 6. februārī Augstākās tiesas mājas lapā ir publicēts tiesu prakses apkopojumus juridisko personu maksātnespējas procesa lietās.[354] Apkopojumā atsevišķa nodaļa ir veltīta ķīlas kreditora statusam ķīlas devēja maksātnespējas procesā. Vienā no apskatītajām lietām (Nr. SPC-10/2014) administrators nebija atzinis Stopiņu novada domes nodrošinātā kreditora prasījumu hipotēkas devēja (juridiskas personas) maksātnespējas procesā. Hipotēka nodrošināja citas juridiskas personas saistības. Administrators prasījumu nebija atzinis, norādot, ka Stopiņu domei nav prasījuma tiesību pret pašu maksātnespējīgo hipotēkas devēju, tāpēc tā nav atzīstama par nodrošināto kreditoru. Izskatot Stopiņu novada domes sūdzību par administratora lēmumu, Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesa administratora lēmumu

[354] Tiesu prakses apkopojumus juridiskās personas maksātnespējas procesa lietās. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/pazinojumi-presei/par-notikumiem/2015/februaris/6881-publicets-tiesu-prakses-apkopojums-juridiskas-personas-maksatnespejas-procesa-lietas/ [sk. 10.10.2016.].

atstāja spēkā. Savukārt, izskatot Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurora protestu par tiesas lēmumu, Augstākās tiesas Civiltiesību departaments šo lēmumu atcēla, kā argumentāciju izmantojot jau apskatīto judikatūru (lietā Nr. SPC-42/2013).

Kā būtiskākā judikatūra trešo personu hipotēku lietās ir jāmin promocijas darba 3.1.3. apakšnodaļā pieminētais Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Šajā lietā ieķīlātāja administratore ar ĀTAP pasākumu plānu un prasībām tiesā centās panākt bankas hipotēku dzēšanu.[355]

Civillietu departaments savu spriedumu (atcelt Rīgas pilsētas Centra rajona tiesas 2013. gada 20. decembra spriedumu, ar kuru nospriests īstenot ieķīlātāja ĀTAP) pamatoja ar šādām tēzēm, kas ir būtiskas no hipotēku stabilitātes aspekta: „1.tēze: Kreditora prasījuma samazināšana pretēji viņa gribai nav izmantojama atrauti no Maksātnespējas likuma un tiesiskās aizsardzības procesa mērķiem un principiem, it īpaši tiesību saglabāšanas principa un saistību izpildes principa kontekstā. Savukārt Maksātnespējas likuma mērķi un principi nedrīkst tikt iztulkoti un izmantoti pretēji Satversmes 105. pantā noteiktajām pamattiesībām uz īpašumu. Tiesai, konstatējot prasījuma tiesību būtisku samazināšanu un mēģinājumu dzēst šo prasījumu nodrošinošo hipotēku, bija jāpievēršas piemērojamo tiesību normu sistēmiskajai un teleoloģiskajai iztulkošanai Satversmes 105. panta un Maksātnespējas likuma mērķu un principu kontekstā.

Ja kreditora tiesību aizskārums ir divu savstarpēji saistītu galvenā parādnieka un ķīlas parādnieka ĀTAP rezultātu kumulatīvas sekas, lietas efektīva un taisnīga izspriešana nav iespējama, aplūkojot ķīlas parādnieka ĀTAP tiesību jautājumus atrauti no galvenā parādnieka ĀTAP tiesību jautājumiem, jo vairāk tādēļ, ka ķīlas tiesība ir tikai blakus tiesība attiecībā pret prasījumiem pret galvenajiem parādniekiem (Civillikuma 1283. pants).

Galvenā parādnieka ĀTAP plānu nesaskaņojuša kreditora stāvoklis ĀTAP gaitā nevar tikt pasliktināts, samazinot ķīlas tiesību uz ķīlas parādniekam piederošo nekustamo īpašumu, tādēļ šā kreditora prasījums pret ķīlas parādnieku ir spēkā, turklāt apmēra ziņā tas atbilst kreditora pilnam prasījuma apmēram pret galveno parādnieku, kāds pastāvēja pirms galvenā parādnieka ĀTAP plāna apstiprināšanas [..].

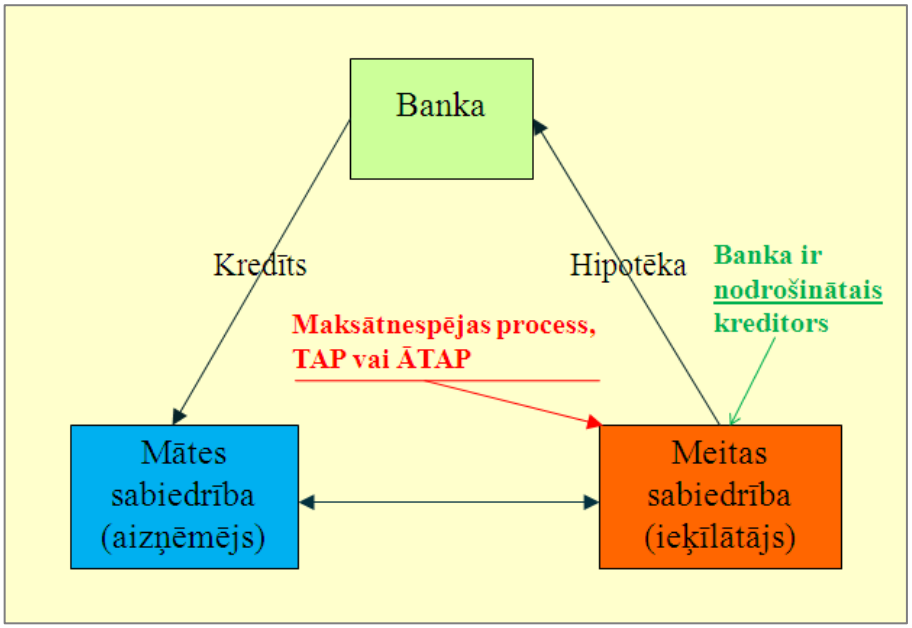
Līdz ar to tiesai nebija pamata apstiprināt tādu ķīlas parādnieka ĀTAP plānu, kurā, pārkāpjot Maksātnespējas likuma 40. panta ceturtās daļas 3. punktu (26.07.2010. likuma redakcijā), nav atspoguļotas tās saistības pret nodrošināto kreditoru, kuras izriet no ķīlas

[355] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SPC-27-2014.doc [sk. 31.05.2016.].

tiesības, turklāt tā prasījuma apmērā, kāds kreditoram bija pret galveno parādnieku pirms šā galvenā parādnieka ĀTAP plāna apstiprināšanas, atskaitot tās summas, kuras galvenā parādnieka ĀTAP plāna izpildes gaitā kreditors bija saņēmis.

2.tēze: Galvenā parādnieka ĀTAP plāna saskaņošanas, apstiprināšanas un izpildes rezultātā samazināts nodrošinātā kreditora prasījums, ja samazinājums noticis pretēji šā kreditora gribai, nav uzskatāms par prasījuma dzēšanu Civillikuma 1309. panta izpratnē un tādēļ pats par sevi neizbeidz un nesamazina ķīlas tiesību, kura nodrošina šo prasījumu."[356]

No apskatītās tiesu prakses un judikatūras izriet, ka hipotēkas kreditora statuss ieķīlātāja TAP, ĀTAP vai maksātnespējas procesā, ir nodrošinātā kreditora statuss (skat. 3.3. attēlu).



3.3. attēls. **Hipotēkas kreditora statuss ieķīlātāja maksātnespējas procesā, TAP vai ĀTAP**

3.2.3. Kreditora statuss parādnieka maksātnespējas procesā vai TAP/ĀTAP (ieķīlātājs ir cita persona)

Situācijā, kad ieķīlātājs un parādnieks ir dažādas personas, jautājums rodas arī par kreditora statusu parādnieka maksātnespējas procesā. Augstākās tiesas Civillietu departaments šo jautājumu ir aplūkojis lietā Nr. SPC-12/2014. Lietā tika konstatēts, ka parādnieka TAP pasākumu plānā viens no kreditoriem bija norādīts kā nodrošinātais tāpēc, ka prasījumu nodrošināja komercķīla nevis uz parādnieka, bet uz trešās personas mantu. Civillietu

[356] Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SPC-27-2014.doc [sk. 31.05.2016.].

departaments savā 2014. gada 30. aprīļa lēmumā norādīja, ka attiecīgajam kreditoram šajā gadījumā ir nevis nodrošinātā, bet nenodrošināta kreditora statuss.[357]

Būtiski ir norādīt Augstākās tiesas Civillietu departamenta argumentāciju: „Maksātnespējas likuma izpratnē kreditors nodrošinātā kreditora statusu vai prasījumu izpildījumu var iegūt tikai gadījumā, ja tā prasījuma tiesības pret parādnieku ir nodrošinātas ar pašam parādniekam piederošu lietu, jo maksātnespējas vai tiesiskās aizsardzības procesā kreditoru saistību dzēšana notiek ar parādniekam piederošu mantu. Nodrošinātajiem kreditoriem šajos procesos ir garantētas noteiktas privilēģijas, kas izriet no ķīlas tiesības būtības. Jautājums par ķīlas ņēmēju kā nodrošināto kreditoru Maksātnespējas likuma izpratnē analizēts Senāta 2013. gada 4. oktobra Nr. SPC-42/2013 un 29. novembra Nr. SPC-58/2013 lēmumos, kuros izdarīti secinājumi, ka viens no priekšnoteikumiem nodrošināta kreditora statusa iegūšanai ir tieši parādnieka nodotais saistību nodrošinājums. Tādējādi Civillietu departaments atzīst par nepamatotu pirmās instances tiesas izdarīto secinājumu, ka šādas privilēģijas jānodrošina arī kreditoram, kura prasījums nodrošināts ar ķīlu uz trešajai personai piederošu mantu, jo šī manta netiek skarta maksātnespējas vai tiesiskās aizsardzības procesā."[358]

Jautājums par kreditora statusu parādnieka maksātnespējas procesā, ja ieķīlātājs ir trešā persona, skar arī būtisku procesuālu jautājumu – vai parādnieka maksātnespējas procesa administratoram ir tiesības pārdot trešās personas ieķīlāto mantu. Šis jautājums ir analizēts arī Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. novembra lēmumā lietā Nr. SPC–18/2016.[359] 2015. gada 21. oktobrī Maksātnespējas administrācija bija nolēmusi atzīt, ka maksātnespējas procesa administrators, iekļaujot kādas maksātnespējīgas fiziskās personas mantas pārdošanas plānā trešajai personai piederošu nekustamo īpašumu, kas ieķīlāts AS „SEB Banka" labā, un, uzsākot nekustamā īpašuma pārdošanu izsolē, ir pārkāpis Maksātnespējas likuma 26. panta otro daļu kopsakarā ar 7. panta pirmo daļu un 113. panta pirmās daļas prasības.[360]

Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa savā 2015. gada 4. decembra lēmumā nepievienojās Maksātnespējas administrācijas viedoklim, kas administratoram nav tiesību pārdot izsolē trešās personas mantu un, ka šāds aizliegums izriet no Maksātnespējas likuma 7. panta. Tiesa secināja, ka maksātnespējas administratoram ir ne tikai tiesības, bet arī

---

[357] Tiesu prakses apkopojumus juridiskās personas maksātnespējas procesa lietās. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/pazinojumi-presei/par-notikumiem/2015/februaris/6881-publicets-tiesu-prakses-apkopojums-juridiskas-personas-maksatnespejas-procesa-lietas/ [sk. 10.10.2016.].

[358] *Ibid*.

[359] Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. novembra lēmums lietā Nr. SPC–18/2016. Nav publicēts.

[360] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. C30642215. Nav publicēts.

pienākums pārdot šādu trešās personas ieķīlāto mantu, un atcēla Maksātnespējas administrācijas lēmumu.[361]

Par tiesas lēmumu Latvijas Republikas Ģenerālprokuratūras Personu un valsts tiesību aizsardzības departamenta virsprokurors iesniedza sūdzību Augstākās tiesas Civillietu departamentam, lūdzot atcelt tiesas lēmumu un sūdzību nodot jaunai izskatīšanai. Augstākās tiesas Civillietu departaments savos 2016. gada 29. novembra lēmuma motīvos norādīja: „Parādnieka mantas pārdošanas plāna sastādīšanu reglamentē Maksātnespējas likuma 113. panta pirmā daļa, no kuras izriet, ka parādnieka mantas pārdošanas plānā administrators iekļauj ziņas tikai par parādnieka mantu (ieķīlātu, neieķīlātu).

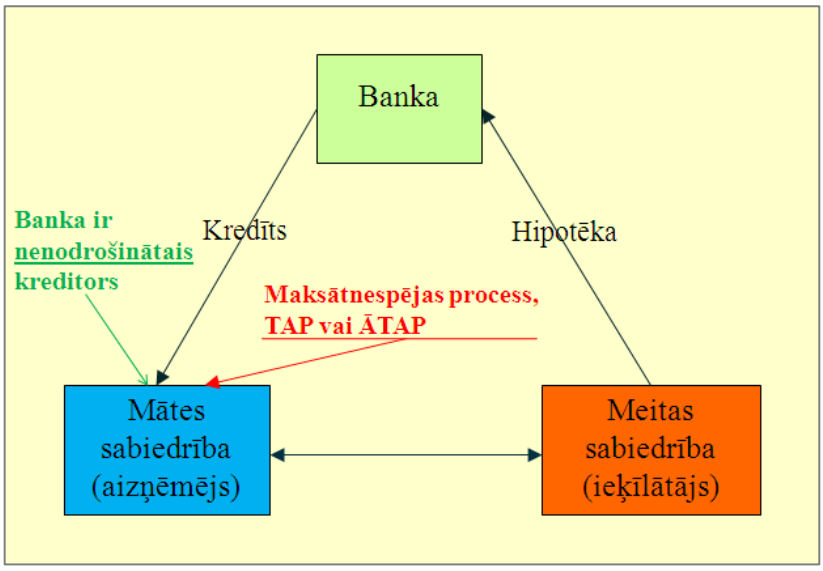
Arī Maksātnespējas likuma 138. panta 1. punkts paredz administratora tiesības atsavināt tikai parādnieka mantu šajā likumā noteiktajos gadījumos.

[12] Atbilstoši Maksātnespējas likuma 143. panta pirmajai daļai kopsakarā ar šā likuma 92. pantu atzīstams, ka „parādnieka mantas" jēdzienā ietilpst parādnieka nekustamais īpašums, kustamā manta, tai skaitā naudas līdzekļi; naudas līdzekļi, kas iegūti atsavinot parādnieka mantu; saskaņā ar šā likuma 93. pantu atgūtā manta; augļi, kas iegūti parādnieka mantas maksātnespējas procesa laikā; maksātnespējas procesa laikā cita tiesiski iegūta manta; parādnieka ienākumi, kas gūti fiziskās personas maksātnespējas procesa laikā.

No minētā nepārprotami izriet, ka trešajai personai piederoša manta neietilpst „parādnieka mantas" jēdzienā. Līdz ar to šī manta nav iekļaujama parādnieka mantas pārdošanas plānā un nav atsavināma fiziskās personas maksātnespējas procesā Maksātnespējas likumā noteiktajā kārtībā."[362]

No apskatītajiem tiesu prakses piemēriem nepārprotami izriet, ka kreditora statuss parādnieka TAP, ĀTAP vai maksātnespējas procesā ir nenodrošinātā kreditora statuss, ja kreditora prasījumu nodrošina ķīla uz citas personas mantu (ne parādnieka mantu) (skat. 3.4. attēlu), un maksātnespējas procesa administratoram nav tiesības atsavināt trešajai personai piederošo un par parādnieka saistībām ieķīlāto mantu, tajā skaitā nekustamo īpašumu.

[361] Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. C30642215. Nav publicēts.
[362] Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. novembra lēmums lietā Nr. SPC–18/2016. Nav publicēts.



3.4. attēls. **Hipotēkas kreditora statuss parādnieka maksātnespējas procesā, TAP vai ĀTAP**

3.3. Kreditoru statusa regulējums Maksātnespējas likumā

2014. gada 25. septembrī Saeima trešajā lasījumā pieņēma Maksātnespējas likuma grozījumus, kas stājās spēkā 2015. gada 1. martā. Grozījumi, cita starpā, skar trešo personu hipotēkas – gan attiecībā uz kreditora statusu, gan attiecībā uz parādnieka mantas realizāciju, ja manta ir ieķīlāta par trešās personas saistībām. Šiem grozījumiem ir gan pozitīvi vērtējami, gan negatīvi vērtējami aspekti.

3.3.1. Nodrošinātā/nenodrošinātā kreditora statuss

Iepriekš apskatītos negodprātīgo maksātnespējas administratoru mēģinājumus atzīt hipotēkas līgumus par spēkā neesošiem sekmēja tas, ka līdz Maksātnespējas likuma grozījumiem 7. pants nerisināja jautājumu par kreditora statusu (nodrošinātā vai nenodrošinātā kreditora statusu), ja:

1) maksātnespējīgā parādnieka mantas ķīla nodrošināja trešās personas saistības;
2) maksātnespējīgā parādnieka saistības bija nodrošinātas ar trešās personas mantas ķīlu.

Maksātnespējas likuma 7. panta pirmā daļa līdz grozījumiem noteica, ka nodrošinātais kreditors ir kreditors, kura prasījuma tiesības ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku. Praksē tas radīja situācijas, ka atsevišķi maksātnespējas administratori ieķīlātāja maksātnespējas procesā vispār neatzina nodrošinātā kreditora prasījumu un apstrīdēja hipotēkas vai komercķīlas līgumu.

Savukārt parādnieka maksātnespējas procesā, kura saistības nodrošināja trešās personas mantas ķīla, atsevišķi administratori kreditoram noteica nodrošinātā kreditora statusu. Tas bija pretēji maksātnespējas principam, ka maksātnespēja ir individuāla un attiecas tikai uz parādnieku un parādnieka mantu. Turklāt tas apdraudēja kreditora tiesības tieši parādnieka maksātnespējas procesā, jo, nosakot tam nodrošinātā kreditora statusu, kreditors nevarēja pretendēt uz ienākumiem no parādnieka mantas pārdošanas, kā arī tas nevarēja balsot kreditoru sapulcēs. Negodprātīgās maksātnespējas shēmās tas bija izdevīgi noteiktām ieinteresētajām personām.

Ar Maksātnespējas likuma grozījumiem 7. panta pirmā daļa ir izteikta šādā redakcijā: „(1) Nodrošinātais kreditors ir kreditors, kura prasījuma tiesības pret parādnieku vai trešo personu ir nodrošinātas ar komercķīlu, zemesgrāmatā vai kuģu reģistrā reģistrētu hipotēku uz parādnieka mantu."

Tātad likums tagad skaidri nosaka, ka ne tikai prasījuma tiesības pret parādnieku, bet arī prasījuma tiesības pret trešo personu, kas nodrošinātas ar parādnieka mantu, ir pamats kreditoram noteikt nodrošinātā kreditora statusu maksātnespējīgās personas maksātnespējas procesā. Ar šiem grozījumiem ir atņemta iespēja tulkot likumu neatbilstoši tā mērķim un neatzīt nodrošinātā kreditora statusu ķīlas kreditoram.

Savukārt attiecībā uz gadījumiem, kad maksātnespējīgā parādnieka saistības nodrošina trešās personas mantas ķīla, administratoram ir jānosaka kreditoram nenodrošinātā kreditora statuss. Tādējādi kreditoram nebūs liegta iespēja piedalīties parādnieka maksātnespējas procesā ar balsstiesībām kreditoru sapulcēs, kā arī saņemt sava prasījuma daļēju segšanu no parādnieka neieķīlātās mantas pārdošanas.

Jāatzīmē, ka kritiku Maksātnespējas likuma 7. panta grozītajai redakcijai savā žurnāla „Jurista Vārds" rakstā „Trieciens samākslotām tiesiskās aizsardzības shēmām"[363] ir izteicis profesors, *Dr. hab. iur.* Kalvis Torgāns. Profesors norādīja: „… ir vajadzīgs komentārs sakarā ar līdzšinējā tiesu praksē nepamatoto, bet likuma jaunajā, 2015. gada redakcijā legalizēto noteikumu, ka kreditors, kura prasījums nodrošināts ar hipotēku uz trešajai personai piederošu nekustamu īpašumu, nav nodrošinātais kreditors MNL izpratnē. Pretstatā tam Civilprocesa likuma 628. pants skaidri nosaka ar ķīlu nodrošināto prasījumu priekšrocības salīdzinājumā ar citiem prasījumiem (atskaitot panta pirmās daļas 1.–3. punktā minētos prasījumus). Tiesiskās aizsardzības procesā pastāv dažas īpatnības atkarībā no tā, vai hipotēka ir nodibināta uz pašam parādniekam piederošu vai citai personai piederošu nekustamo īpašumu. Atbilstoši mērķim saglabāt civiltiesiskā apgrozībā grūtībās nonākušo dalībnieku ir ierobežotas tā

[363] Torgāns K. *Trieciens samākslotām tiesiskās aizsardzības shēmām*. Jurista Vārds, 16.12.2014., Nr. 49 (851), 20. lpp.

kreditora tiesības atsavināt nekustamo īpašumu, kas ieķīlāts viņa prasījumu nodrošināšanai, jāsaņem atļauja to darīt. Turpretim uz citas personas ieķīlātu īpašumu šāds ierobežojums neattiecas. Tāpēc pareizi būtu atzīt, ka pastāv 1) nodrošinātie kreditori, kuru prasījumi nodrošināti ar parādnieka mantu, un 2) nodrošinātie kreditori, kuru prasījumi nodrošināti ar trešajām personām piederošu mantu. Ja risināms jautājums par parādniekam piederoša nekustamā īpašuma atsavināšanu, tad dabiski šāda jautājuma risināšanā nepiedalās kreditori, kuriem nav šāda nodrošinājuma, bet tāpēc nav vajadzības nodrošināto kreditoru pārdēvēt par nenodrošināto. Tā būtu iztulkojams arī jauninājums MNL jaunās redakcijas 7. panta pirmajā daļā, paturot prātā tiesību normas par ķīlu (hipotēku), galveno un akcesoro saistību."[364]

Šādai argumentācijai nevar piekrist vairāku iemeslu dēļ. Pirmkārt, nevar piekrist, ka tiesu praksē nav bijis pamatojums tam, ka kreditors, kura prasījums nodrošināts ar hipotēku uz trešajai personai piederošu nekustamu īpašumu, nav nodrošinātais kreditors Maksātnespējas likuma izpratnē.

Kā jau iepriekš norādīts, Civillietu departaments 2014. gada 30. aprīlī lietā Nr. SPC-12/2014 savu lēmumu pamatoja ar šādu argumentāciju: „Maksātnespējas likuma izpratnē kreditors nodrošinātā kreditora statusu vai prasījumu izpildījumu var iegūt tikai gadījumā, ja tā prasījuma tiesības pret parādnieku ir nodrošinātas ar pašam parādniekam piederošu lietu, jo maksātnespējas vai tiesiskās aizsardzības procesā kreditoru saistību dzēšana notiek ar parādniekam piederošu mantu. Nodrošinātajiem kreditoriem šajos procesos ir garantētas noteiktas privilēģijas, kas izriet no ķīlas tiesības būtības.

[..] Tādējādi Civillietu departaments atzīst par nepamatotu pirmās instances tiesas izdarīto secinājumu, ka šādas privilēģijas jānodrošina arī kreditoram, kura prasījums nodrošināts ar ķīlu uz trešajai personai piederošu mantu, jo šī manta netiek skarta maksātnespējas vai tiesiskās aizsardzības procesā."[365]

Līdz ar to tiesu praksē tomēr ir pamatots, ka kreditors, kura prasījums nodrošināts ar hipotēku uz trešajai personai piederošu nekustamu īpašumu, nav parādnieka nodrošinātais kreditors Maksātnespējas likuma izpratnē.

Otrkārt, nenodrošinātā kreditora statusam maksātnespējas procesā nav sakara ar Civilprocesa likuma 628. pantā noteikto hipotēkas prioritāti. Hipotēkas prioritāte var attiekties tikai uz hipotēkas kreditoru. Ja maksātnespējīgā parādnieka nekustamais īpašums nenodrošina

---

[364] Torgāns K. *Trieciens samākslotām tiesiskās aizsardzības shēmām*. Jurista Vārds, 16.12.2014., Nr. 49 (851), 20. lpp.

[365] Tiesu prakses apkopojumus juridiskās personas maksātnespējas procesa lietās. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/pazinojumi-presei/par-notikumiem/2015/februaris/6881-publicets-tiesu-prakses-apkopojums-juridiskas-personas-maksatnespejas-procesa-lietas/ [sk. 10.10.2016.].

kreditora prasījumu, tad neeksistē hipotēka un kreditors parādnieka maksātnespējas procesā nav hipotēkas kreditors. Līdz ar to nevar runāt par hipotēkas prioritāti kontekstā ar Civilprocesa likuma 628.pantu. Pastāvot hipotēkai uz trešās personas nekustamo īpašumu, prioritāte attiecas uz šo trešās personas dotu hipotēku (vai nu vispārējā piedziņas procesā, vai nu maksātnespējas procesā, bet tieši trešās personas procesā).

Treškārt, TAP, ĀTAP vai maksātnespējas process vienmēr ir individuāls.[366] Jebkurš no šiem procesiem attiecas tikai uz parādnieku un tā kreditoriem (tajā skaitā ķīlas kreditoriem). Ar nevienu no šiem procesiem nekādi nevar ietekmēt trešās personas, tajā skaitā trešo personu ķīlu spēkā esamību vai neesamību. Tieši mēģinājumi atzīt trešās personas ķīlas (hipotēkas) spēkā neesamību ir pamatā Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedumam lietā Nr. SPC-27/2014, kuram, cita starpā, profesors Kalvis Torgāns ir pievērsis galveno uzmanību savā rakstā.

Ceturtkārt, ir jāsaprot, ka termins „nodrošinātais kreditors" ir Maksātnespējas likumā definēts speciālais maksātnespējas tiesību termins. Ārpus maksātnespējas tiesībām šis termins nepastāv. Civillikumā nav iespējams atrast šādu terminu. Var saprast tos juristus, kas dzirdot vārdu „nodrošinājums" to uzreiz sasaista ar iespējamām tiesiskajām realitātēm – gan civiltiesiskajām, gan maksātnespējas. Ir skaidrs, ka termins „nodrošinājums" civiltiesībās satur plašu, bet precīzi noteiktu saturu – tie ir visi saistību nodrošināšanas (pastiprināšanas) līdzekļi (gan reāli (liettiesiski) – ķīlas, gan personiski – galvojums, rokas nauda un līgumsods). Taču ir jāspēj atšķirt nodrošināto kreditoru šaurākā nozīmē (tikai maksātnespējas tiesību izpratnē) no kreditora, kura prasījums ir nodrošināts plašākā nozīmē (civiltiesību izpratnē). Pirmais būs tikai parādnieka (tajā skaitā ieķīlātāja jeb ķīlas parādnieka) TAP, ĀTAP vai maksātnespējas procesā, turklāt šo statusu nodrošina tikai konkrēti noteikta publiska ķīla – hipotēka, komercķīla vai kuģu hipotēka. Nodrošinātā kreditora statusu nedod neviena cita veida ķīla – ne finanšu ķīla, ne rokas ķīla, ne lietošanas ķīla. Otrais būs kreditors, kura prasījumus ir nodrošināts ar jebkura veida saistību nodrošināšanas līdzekļiem – jebkura veida ķīlām, galvojumiem, līgumsodu un rokas naudu.

Piektkārt, ja nodrošinātā kreditora statusu attiecinātu arī uz parādnieka maksātnespējas procesu, kurā kreditoram nav ķīlas, tas dotu pamatu jaunām negodprātīgām shēmām, kā apiet kreditoru un neievērot tā likumiskās tiesības – gan atņemot iespēju saņemt sava prasījuma dzēšanu (kaut vai daļēju) no parādnieka mantas, gan neļaujot kreditoram piedalīties kreditoru sapulcēs ar balsstiesībām.

[366] Izņēmums ir ar 25.09.2014. Maksātnespējas likuma grozījumiem ievestais tā saucamais „ģimenes maksātnespējas process".

Sestkārt, šādā gadījumā ciestu arī trešā persona – ieķīlātājs. Dzēšot kreditora prasījumu parādnieka maksātnespējas procesā, samazinās summa, kuru parādnieks var piedzīt no ieķīlātājam piederošā nekustamā īpašuma. Līdz ar to palielinās iespēja, ka ieķīlātājs varēs saņemt summas pārpalikumu pēc ieķīlātā īpašuma pārdošanas un hipotēkas kreditora prasījuma dzēšanas, ja pārpalikums izveidosies (Civillikuma 1329. pants). Ja kreditoram parādnieka maksātnespējas procesā, kurā nav ķīlas, nosaka nodrošinātā kreditora statusu, tad kreditora prasījums netiks dzēsts ne mazākajā apmērā no parādnieka mantas. Tādējādi prasījums, kura piedziņa tiks vērsta uz ieķīlātāja nekustamo īpašumu, būs lielāks, un ieķīlātājam iespējas saņemt summas pārpalikumu ievērojami samazināsies.

Ņemot vērā minēto, nav pieļaujama paplašināta Maksātnespējas likuma 7. panta pirmās daļas tulkošana un nedrīkst uzskatīt, ka maksātnespējas procesos, TAP vai ĀTAP pastāv nodrošinātie kreditori, kuru prasījumi nodrošināti ar trešajām personām piederošu mantu.

3.3.2. Par trešās personas saistībām nodrošinātā kreditora prasījuma īstenošana

Maksātnespējas likums līdz 2015. gada 1. martam nerisināja jautājumu par to, kā rīkoties situācijā, kad ieķīlātājs ir kļuvis maksātnespējīgs, bet parādnieks pilda savas saistības. Šajā situācijā nav pamats prasīt ieķīlātās mantas pārdošanu, jo saistība tiek pildīta. Tajā pašā laikā Maksātnespējas likums paredz visas parādnieka mantas pārdošanu un bez tās pārdošanas nevar pabeigt maksātnespējas procesu. Tāpat nav zināms, vai parādnieks savas saistības izpildīs pilnībā – ja izpildīs, tad nākotnē nebūs nepieciešams pārdot ķīlas priekšmetu, ja neizpildīs, tad būs nepieciešama tā pārdošana.

Ar Maksātnespējas likuma grozījumiem, kas stājās spēkā 2015. gada 1. martā, ir paredzēts risinājums šādai situācijai. Maksātnespējas likums ir papildināts ar 118.[1] pantu – Kreditoru prasījumu segšanas kārtība, ja pieteikts tāda nodrošinātā kreditora prasījums, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās. Panta būtība ir tāda, ka naudas līdzekļus no ieķīlātā īpašuma pārdošanas administrators deponē Maksātnespējas administrācijas speciāli izveidotajā kontā Valsts kasē līdz brīdim, kad nodrošinātais kreditors iesniedzis Maksātnespējas administrācijai paziņojumu par nosacījuma iestāšanos. Šie grozījumi ir vērtējami pozitīvi, jo līdz šim aprakstītā situācija nebija risināta likumā un tai nebija pievērsta nepieciešamā uzmanība.

Taču grozījumiem ir arī viens būtisks trūkums – tie nosaka, ka no ieķīlātā īpašuma pārdošanas saņemtie naudas līdzekļi glabājami ne ilgāk kā trīs gadus pēc ieķīlātās mantas pārdošanas, vai piecus gadus no parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanas dienas

atkarībā no tā, kurš no šiem termiņiem iestājas ātrāk (118.[1] panta otrā daļa). Pēc šī termiņa līdzekļi izmaksājami atbilstoši maksātnespējas likuma 118. pantam, tas ir, maksātnespējas procesa izmaksu segšanai, Maksātnespējas administrācijas prasījumu segšanai par parādnieka darbiniekiem izmaksātajām darba algām, nenodrošināto kreditoru prasījumu apmierināšanai pamatparāda apmērā. Šādu kārtību nevar uzskatīt par taisnīgu gadījumos, kad saistība, kas nodrošināta ar ķīlu, ir ilgāka par minēto termiņu un turpināsies arī pēc tā. Bieži ir gadījumi, kad saistība ir ilgtermiņa – 5 un vairāk gadi.

Kā jau iepriekš apskatīts, Civillikums neierobežo ķīlas (t.sk. hipotēkas) kā blakus tiesības pastāvēšanas termiņu – pēc vispārējā principa ķīlas tiesība ir spēkā, kamēr nav izpildītas saistības, ko ķīla nodrošina. Šis princips ir nostiprināts arī Civilprocesa likuma 628. panta otrajā *prim* daļā, saskaņā ar kuru zvērināts tiesu izpildītājs pēc ieķīlāta nekustamā īpašuma pārdošanas, ja hipotekārais kreditors nav pievienojies piedziņai, deponē naudu depozīta kontā zemesgrāmatā norādītās hipotēkas summas apmērā vai hipotekārā kreditora paziņojumā norādītajā apmērā, ja tāds saņemts, un uzglabā līdz izpildu dokumentu saņemšanai.

No minētā izriet, ka civilprocesuālajā kārtībā zvērināts tiesu izpildītājs var pārdot ieķīlāto īpašumu, veicot piedziņu (par labu citiem piedzinējiem, ne hipotēkas kreditoram), taču hipotēkas kreditora tiesības netiek aizskartas, jo viņš jebkurā brīdī tiesu izpildītājam var iesniegt izpildu dokumentu un tādējādi saņemt deponētos līdzekļus sava prasījuma apmērā.

Līdz ar to ar Maksātnespējas grozījumiem ir izveidota tāda hipotēkas par trešās personas saistībām īstenošanas kārtība, kas ilgtermiņa saistību gadījumos neatbilst taisnīgumam, pārkāpj kreditora tiesības uz īpašumu, kā arī ir pretēja Civilprocesa likumā nostiprinātajai kārtībai un tādējādi pārkāpj kreditoru vienlīdzības principu. Šāda kārtība var radīt jaunas negodprātīgas maksātnespējas shēmas nolūkā gūt mantisku labumu no ieķīlātā īpašuma pārdošanas, apejot hipotēkas kreditora tiesības.

Lai to novērstu, būtu nepieciešami grozījumi Maksātnespējas likuma 118.[1] pantā, kas atceltu ierobežoto naudas glabāšanas termiņu (kam nav jebkāda sakara ar reālo saistības termiņu) un sasaistītu naudas glabāšanu ar saistības pastāvēšanas termiņu. Vienīgais gadījums, kad būtu saglabājams esošais, ierobežotais deponēšanas termiņš, būtu tad, ja kreditoram nav zināms termiņš, kurā nosacījumam jāiestājas (kurā beidzas saistība) vai arī kreditors to nebūtu norādījis savā iesniegumā.

Ņemot vērā minēto, būtu vēlams veikt šādus grozījumus Maksātnespējas likuma 118.[1] panta otrajā daļā:

3.2. tabula

Maksātnespējas likuma ieteicamie grozījumi

Maksātnespējas likums	
Esošā redakcija	**Ieteicamā redakcija**
118.[1] pants. Kreditoru prasījumu segšanas kārtība, ja pieteikts tāda nodrošinātā kreditora prasījums, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās [..] (2) Šā panta pirmajā daļā minētie naudas līdzekļi glabājami ne ilgāk kā trīs gadus pēc tam, kad ieķīlātā manta ir pārdota par labu nodrošinātajam kreditoram, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās, vai piecus gadus no parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanas dienas atkarībā no tā, kurš no šiem termiņiem iestājas agrāk. [..]	**118.[1] pants. Kreditoru prasījumu segšanas kārtība, ja pieteikts tāda nodrošinātā kreditora prasījums, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās** [..] (2) *Šā panta pirmajā daļā minētie naudas līdzekļi glabājami ne ilgāk kā līdz nodrošinātā kreditora iesniegumā norādītajam datumam, līdz kuram nosacījumam jāiestājas.* *Ja nav zināms datums, līdz kuram nosacījumam jāiestājas*, šā panta pirmajā daļā minētie naudas līdzekļi glabājami ne ilgāk kā trīs gadus pēc tam, kad ieķīlātā manta ir pārdota par labu nodrošinātajam kreditoram, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās, vai piecus gadus no parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanas dienas atkarībā no tā, kurš no šiem termiņiem iestājas agrāk. [..]

3.4. Ieķīlātāja tiesības iepazīties ar informāciju par parāda apmēru

Saistību nodrošināšanas līdzekļi – hipotēka un galvojums ir civiltiesiski nodrošinājuma līdzekļi, ko līdzēji var izmantot jebkādu saistību nodrošināšanai. Taču praksē lielākoties šos saistību nodrošinājuma līdzekļus izmanto kredītiestādes (pārsvarā bankas) savos kreditēšanas darījumos, tas ir, izsniedzot kredītus, kas tiek nodrošināti ar galvojumiem un hipotēkām.

Kredītiestādēm saskaņā ar Kredītiestāžu likuma[367] 61. panta pirmo daļu ir pienākums garantēt klientu personas, kontu, noguldījumu un darījumu noslēpumu. Šī likuma 62. pantā ir noteikts precīzs to subjektu loks, kam kredītiestādes drīkst izpaust informāciju par klienta darījumiem. Saprotams, ziņas par saviem darījumiem var iegūt pats klients, tajā skaitā aizņēmējs, taču saskaņā ar 62. panta ceturto *prim* daļu ziņas par klienta kredīta maksājumu grafiku, kredīta saistību izpildi, tajā skaitā veiktajiem maksājumiem un atlikušo parādsaistību apjomu, pēc rakstveida pieprasījuma sniedzamas klienta kredīta galviniekam.

Šāda kārtība tika ieviesta ar 2014. gada 24. aprīļa Kredītiestāžu likuma grozījumiem, kas stājās spēkā 2014. gada 28. maijā,[368] lai paredzētu galviniekiem tiesības saņemt informāciju no kredītiestādes par galvoto (aizņēmēja) kredīta maksājumu grafiku un atmaksas saistību

[367] Kredītiestāžu likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 163 (446), 24.10.1995., *Ziņotājs*, 23, 07.12.1995.
[368] Grozījumi Kredītiestāžu likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 92 (5152), 14.05.2014.

izpildi.[369] Ar grozījumiem ievestā kārtība ir vērtējama pozitīvi, jo galviniekiem pirms grozījumiem nebija pamats pieprasīt informāciju no kredītiestādes par parādnieka maksājumu disciplīnu un parāda apmēru. Turklāt kredītiestādēm pat nebija tiesību šādu informāciju izpaust, jo uz šo informāciju attiecās klienta noslēpuma aizsardzība, tajā skaitā pret galviniekiem. Pēc grozījumu pieņemšanas galviniekiem nav šķēršļu informācijas saņemšanai no kredītiestādēm.

Tajā pašā laikā šķēršļi informācijas saņemšanai ir saglabājušies attiecībā uz ieķīlātājiem (trešajām personām). Tiem piederošie īpašumi (manta) kalpo kā nodrošinājums kredītiestādes prasījumam, tas ir, tie ir ieķīlāti par labu kredītiestādei, lai nodrošinātu parādnieka saistības. Neskatoties uz to, ieķīlātājiem nav tiesību pieprasīt informāciju no kredītiestādes par parāda atlikumu un maksājumu disciplīnu. Šāda tiesību neesamība ir uzskatāma par trūkumu, jo ieķīlātājiem ir jābūt tiesībām zināt informāciju par saistību atlikumu un maksājumu disciplīnu, jo viņiem piederoši nekustamie īpašumi vai kustamā manta ir ieķīlāti par labu kredītiestādei, lai nodrošinātu parādnieka saistību izpildi. Maksājumu disciplīnas ievērošana un parāda atlikums skar ķīlas devējus, tas ir, viņu tiesības uz īpašumu attiecībā uz ieķīlāto mantu. Ja kredītiestāde uzsāks piedziņu parādnieka saistību nepildīšanas dēļ, tad piedziņa, visticamāk, tiks vērsta arī pret ieķīlāto mantu, tajā skaitā nekustamo īpašumu. Tādējādi ieķīlātājus tiešā veidā ietekmē tas, vai parādnieks pilda saistības, un kāds ir parāda atlikums. Līdz ar to Kredītiestāžu likumā būtu jānosaka, ka arī ieķīlātājam ir tiesības iepazīties ar informāciju par kredīta saistību izpildi un kredīta atlikumu.

Ņemot vērā minēto, nepieciešams veikt šādus grozījumus Kredītiestāžu likuma 61. panta ceturtajā *prim* daļā:

3.3. tabula

Kredītiestāžu likuma ieteicamie grozījumi

Kredītiestāžu likums	
Esošā redakcija	**Ieteicamā redakcija**
62.pants. (4^1) Ziņas par klienta kredīta maksājumu grafiku, kredīta saistību izpildi, tajā skaitā veiktajiem maksājumiem un atlikušo parādsaistību apjomu, pēc rakstveida pieprasījuma sniedzamas klienta kredīta galviniekam.	**62.pants.** (4^1) Ziņas par klienta kredīta maksājumu grafiku, kredīta saistību izpildi, tajā skaitā veiktajiem maksājumiem un atlikušo parādsaistību apjomu, pēc rakstveida pieprasījuma sniedzamas klienta kredīta galviniekam un *ieķīlātājam, kuram piederoša manta ieķīlāta klienta kredīta nodrošināšanai*.

Ja šādā veidā tiktu grozīta Kredītiestāžu likuma 61. panta ceturtā *prim* daļa, tad tiesības iepazīties ar informāciju ieķīlātājiem būtu ne tikai gadījumos, kad kredītu nodrošina hipotēka, bet arī tad, kad kredītu nodrošina cita veida ķīlas – komercķīlas, kuģu hipotēkas un finanšu ķīlas.

[369] Likumprojekta „Grozījumi Kredītiestāžu likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/4CB484EDC531C29EC2257C4F00417CE5?OpenDocument#b [sk. 12.10.2016.].

NOBEIGUMS

Pētījumā ir pilnībā atbildēts uz pētījuma jautājumiem, atbildes ietverot promocijas darba iztirzājumā, un ir sasniegts promocijas darba mērķis – autors ir sagatavojis zinātnisku pamatojumu hipotēkas institūta stiprināšanai un problēmu jautājumu novēršanai normatīvo aktu grozījumu veidā.

No promocijas darba rezultātiem izriet, ka hipotēkas institūta esošais tiesiskais regulējums Latvijas Republikā ir nepilnīgs, un ir nepieciešami tiesiskā regulējuma uzlabojumi gan Civillikumā, kā speciālajā hipotēkas institūtu reglamentējošajā normatīvajā aktā, gan citos normatīvajos aktos, kas tiešā veidā skar hipotēkas īstenošanu, jo īpaši Maksātnespējas likumā.

Daudzas no promocijas darbā apskatītajām problēmām izriet no hipotēkas institūtu reglamentējošo tiesību normu savstarpējām pretrunām, kā arī nepilnībām. Hipotēkas institūta pamatā ir romiešu tiesībās pastāvējušais hipotēkas institūts, ar galveno atšķirību, ka hipotēka mūsdienās Latvijas tiesībās ir attiecināma tikai uz nekustamajiem īpašumiem, bet romiešu tiesībās tā tika attiecināta gan uz kustamu, gan uz nekustamu mantu kā ķīlas priekšmetu.

Senais romiešu tiesību regulējums no vienas puses rada hipotēkas institūta pamatus, kas spējuši noturēties pret dažādiem mēģinājumiem vājināt hipotēkas institūtu, taču no otras puses šis regulējums nav saskaņots ar vairākām mūsdienās pastāvošajām tiesību jomām, piemēram ar maksātnespējas tiesībām, jo īpaši attiecībā uz trešo personu hipotēkām.

Problēmas ar hipotēkas īstenošanu rada ne tikai tiesiskā regulējuma nepilnības, bet arī dažādi mēģinājumi praksē aizskart hipotēkas kreditora tiesības un vājināt hipotēkas institūtu. Promocijas darbā ir apskatīti šie gadījumi, kā arī izvirzīti priekšlikumi problēmu risināšanai ar normatīvo aktu grozījumu palīdzību.

1. Secinājumi

Promocijas darbā autors ir izdarījis šādus secinājumus saistībā ar hipotēkas institūtu un tā pilnveidošanas iespējām:

1. Civillikuma pamatā ir Vietējo Civillikumu kopojums, kurš lielākoties sastāvēja no romiešu tiesību normām. Tā kā hipotēkas institūts Civillikumā tika pārņemts no Vietējo civillikumu kopojuma tikai ar nelieliem redakcionāliem labojumiem, Civillikumā esošais hipotēkas institūts ir balstīts uz hipotēkas institūtu romiešu tiesībās.
2. Hipotēkas mērķis ir identisks visu ķīlu mērķim – prasījuma nodrošināšana tādā veidā, lai kreditors no ķīlas var dabūt prasījuma samaksu.

3. Hipotēka ir visbiežāk izmantotais ķīlu veids. Tas saistīts ar hipotēkas izmantošanu kā vienu no drošākajiem ķīlas veidiem banku kredītu darījumos. Kopš 1993. gada sākuma līdz 2017. gada 16. janvārim zemesgrāmatās ir iesniegti 630 899 nostiprinājumu lūgumi hipotēku nodibināšanai. Savukārt otrs plašāk izmantotais ķīlu veids ir komercķīlas – kopš 1998. gada ir reģistrētas 177 175 komercķīlas. Salīdzinot, kopš 1998. gada ir iesniegti 624 769 nostiprinājuma lūgumi hipotēku nostiprināšanai, tas ir, 3,5 reizes vairāk, nekā ir nodibinātas komercķīlas.
4. Hipotēkas institūta saturu nosaka ķīlu vispārējie principi – ķīlas akcesoritātes princips, ķīlas nedalāmības princips, ķīlas absolūtuma princips, saistības patstāvības princips, ķīlas atbildības apmēra princips, kā arī speciālie hipotēkas principi – hipotēkas pirmtiesības princips, zemesgrāmatu publiskās ticamības princips un hipotēkas specializācijas princips.
5. Hipotēkas nostiprināšanas zemesgrāmatā sekas ir: 1) lietu tiesību rašanās; 2) nostiprināto tiesību neapstrīdamība; 3) saistošais raksturs visiem; 4) pirmtiesības rašanās; 6) kreditora tiesības uzsākt bezstrīdus piespiedu izpildīšanu saistību neizpildes gadījumā; 7) kreditora tiesības pārdot ķīlas priekšmetu labprātīgā izsolē par brīvu cenu, ja šāda tiesība pielīgta hipotēkas līgumā; 8) kreditora aizsardzība, ja pret ieķīlāto īpašumu tiek vērsti citi prasījumi; 9) nodrošinātā kreditora statuss parādnieka (ieķīlātāja) maksātnespējas procesā, tiesiskās aizsardzības procesā vai ārpustiesas tiesiskās aizsardzības procesā.
6. Mainoties izīrētā mājokļa īpašniekam, īres līgums paliek spēkā un ir saistošs jaunajam īpašniekam. Nolūkā kavēt piedziņas procesu, novilcināt laiku jaunā īpašnieka ievešanai nosolītā īpašuma valdījumā, kaitēt hipotēkas kreditoram, kā arī nodrošināt sev un saviem radiniekiem iespēju pēc iespējas ilgāk dzīvot ieķīlātajā dzīvoklī vai dzīvojamā mājā, par to nemaksājot ne kredīta maksājumus, ne reālus īres maksājumus, negodprātīgi parādnieki mēdz noslēgt fiktīvus īres līgumus ar saviem radiniekiem, svaiņiem, draugiem vai paziņām. Šādi fiktīvi īres līgumi ir saistoši jaunajam īpašniekam, kas dzīvokli vai dzīvojamo māju ir nopircis zvērināta tiesu izpildītāja rīkotajā izsolē.
7. Bez fiktīviem īres līgumiem cits veids kā tiek aizskartas hipotēkas kreditora likumīgās intereses, ir fiktīvu darba līgumu noslēgšana par ieķīlātā nekustamā īpašuma uzturēšanu un tiesas sprieduma iegūšana par darba algas piedziņu. Atbilstoši Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas 1. punktam no ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošanas ienākumiem ar hipotēkām nodrošinātie prasījumi tiek segti tikai ceturtajā kārtā (pēc darba algām saistībā ar ieķīlātā īpašuma uzturēšanu, ar īpašumu saistītajiem nodokļiem un reālnastām, kurām pienācis samaksas termiņš). Šo normu izmantojot, fiktīvie darbinieki iegūst izpildu dokumentus par darba algas piedziņu un tos iesniedz zvērinātam tiesu

izpildītājam, nolūkā saņemt ienākumus no pārdotā ieķīlātā nekustamā īpašuma pirms hipotēkas kreditora, tas ir, saņemt hipotēkas kreditoram pienākošos naudu.

8. Sistēmiski iztulkojot Civillikuma 1286. pantu, 1314. pantu un Civilprocesa likuma 628. panta pirmo daļu var secināt, ka attiecībā uz hipotēku civiltiesībās nepastāv noilgums. Savukārt speciālajā tiesību nozarē – maksātnespējas tiesībās ir ieviests noilgums kreditoru prasījumiem un līdz ar to arī ķīlām, tajā skaitā hipotēkām.
9. Vienīgais gadījums, kad maksātnespējas administratoram ir jāinformē kreditori par parādnieka maksātnespējas pasludināšanu, ir nodrošinātie kreditori fiziskas personas maksātnespējas pasludināšanas gadījumā, turklāt arī ar nosacījumiem – pirmkārt, elektroniski, nevis rakstiski pa pastu; otrkārt, tikai tad, ja ir publiski zināma kreditora e-pasta adrese. Tas nav samērīgi ar sekām, kādas iestājas nodrošinātajam kreditoram – noilguma iestāšanās un prasījumu zaudēšana gan fiziskās personas maksātnespējas procesa ietvaros, gan pēc saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas un parādnieka neizpildīto saistību dzēšanas.
10. Reālnastas ir arhaisks feodālo tiesību institūts, kura mērķis vēsturiski bija nodrošināt feodāļu un baznīcas ienākumus desmitās tiesas, kunga tiesas un klaušu veidā. Mūsdienās reālnastas tiek izmantotas ļoti reti, turklāt neatbilstoši to mērķim – atsevišķu privātmāju ciematu attīstītāju apsaimniekošanas maksas iekasēšanai par ciematu koplietošanas ceļiem, teritorijām un infrastruktūru.
11. ASV tikai vienpadsmit štatos pastāv bezregresa kredīti, pretēji Latvijā valdošajam uzskatam, ka šādi kredīti pastāv visos ASV štatos. Lielākā daļa bezregresa kredītu likumu mūsdienās pastāv kā vēsturiskas pēdas parādu atvieglojumiem, kuri tika pieņemti 1930. gados – ASV Lielās depresijas ietekmē.
12. Latvijā bezregresa kredīti pastāv tikai līgumiskā veidā – par tiem vienojoties kredīta līgumā ar patērētāju. 2016. gada 9. jūnijā tika pieņemti grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.[1] pantā, ar kuriem noteikts, ka kredīta devējam, kas saņēmis no patērētāja kredīta pieprasījumu, ir pienākums piedāvāt viņam izvēlei vismaz divus atšķirīgus patērētāja kreditēšanas līguma noteikumus, no kuriem viens paredz, ka nekustamais īpašums, kura iegādei tiek ņemts kredīts, kalpo par pietiekamu nodrošinājumu tam, lai saistības pret kredīta devēju varētu dzēst pilnā apjomā. Ar šo normu, neskatoties uz politiķu apgalvojumiem, Latvijā nav ieviesti bezregresa kredīti. Ir noteikts nesamērīgs administratīvais slogs kredīta izsniedzējiem, neskatoties uz to, ka bezregresa kredītus kredītņēmēji izvēlas ļoti reti (2015. gadā tikai 2,3% no visiem izsniegtajiem kredītiem mājsaimniecībām).

13. Hipotēkas akcesoritātes principa ietvaros rodas problēmas tajos gadījumos, kad maksātnespējīgā parādnieka saistības nodrošina hipotēka uz trešajai personai piederošu nekustamo īpašumu. Parādnieka maksātnespējas procesa ietvaros saistība tiks izbeigta, visticamāk, nesedzot visu kreditora prasījumu. Ja šī iemesla dēļ akcesoritātes principa ietvaros beigtu pastāvēt arī hipotēka, tas nonāktu pretrunā ar hipotēkas kreditora tiesībām uz īpašumu. Ņemot vērā tiesu praksi un judikatūru, var izdarīt secinājumu, ka hipotēkas mērķis prevalē pār tās akcesoritātes principu. Dzēšot parādnieka (fiziskas personas) saistības pēc saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas vai, likvidējot juridisku personu maksātnespējas rezultātā, hipotēka kļūst patstāvīga, un hipotēkas kreditoram ir tiesība vērst savu atlikušo prasījumu uz ieķīlāto nekustamo īpašumu, kas pieder trešajai personai.
14. Gan no tiesu prakses, kas izveidojās pirms Maksātnespējas likuma 2014. gada 25. septembrī pieņemtajiem grozījumiem, gan pēc šiem grozījumiem no Maksātnespējas likuma 7. panta izriet, ka gadījumos, kad maksātnespējīgā parādnieka manta ir ieķīlāta par trešās personas saistībām, kreditora statuss šī maksātnespējīgā parādnieka maksātnespējas procesā (arī TAP un ĀTAP) ir nodrošinātais kreditors. Savukārt gadījumos, kad maksātnespējīgā parādnieka saistības nodrošina ķīla uz citas personas mantu, ķīlas kreditora status maksātnespējīgā parādnieka maksātnespējas procesā (arī TAP un ĀTAP) ir nenodrošinātais kreditors, un šādā gadījumā maksātnespējas procesa administratoram nav tiesības atsavināt trešajai personai piederošo un par parādnieka saistībām ieķīlāto mantu, tajā skaitā nekustamo īpašumu.
15. Maksātnespējas likuma 118.[1] pantā ir ietverta tāda hipotēkas par trešās personas saistībām īstenošanas kārtība, kas ilgtermiņa saistību gadījumos neatbilst taisnīgumam, pārkāpj kreditora tiesības uz īpašumu, kā arī ir pretēja Civilprocesa likumā nostiprinātajai kārtībai un tādējādi pārkāpj kreditoru vienlīdzības principu. Šāda kārtība var radīt negodprātīgas maksātnespējas shēmas nolūkā gūt mantisku labumu no ieķīlātā īpašuma pārdošanas, apejot hipotēkas kreditora tiesības.
16. Saskaņā ar Kredītiestāžu likuma 62. panta ceturto *prim* daļu ziņas par klienta kredīta maksājumu grafiku, kredīta saistību izpildi, tajā skaitā veiktajiem maksājumiem un atlikušo parādsaistību apjomu, pēc rakstveida pieprasījuma sniedzamas klienta kredīta galviniekam. Šķēršļi informācijas saņemšanai pastāv attiecībā uz ieķīlātājiem (trešajām personām). Tiem piederošie īpašumi (manta) kalpo kā nodrošinājums kredītiestādes prasījumam, tas ir, tie ir ieķīlāti par labu kredītiestādei, lai nodrošinātu parādnieka saistības. Neskatoties uz to, ieķīlātājiem nav tiesību pieprasīt informāciju no kredītiestādes par parāda atlikumu un maksājumu disciplīnu. Šāda tiesību neesamība ir uzskatāma par trūkumu, jo ieķīlātājiem ir jābūt tiesībām zināt informāciju par saistību atlikumu un

maksājumu disciplīnu, jo saistību nepildīšanas gadījumā piedziņa tiks vērsta uz viņiem piederošo un par labu kredītiestādei ieķīlāto mantu.

2. Priekšlikumi

Ar hipotēkas institūtu saistīto problēmu atrisināšanai autors izvirza šādus priekšlikumus normatīvo aktu grozījumiem:

1. Fiktīvo īres līgumu problēmas atrisināšanai ir nepieciešams noteikt, ka tikai zemesgrāmatās ierakstītie īres līgumi ir saistoši jaunajam īpašniekam. Šobrīd izstrādes procesā ir Dzīvojamo telpu īres likums, kurā šis princips ir paredzēts (27. pantā), taču nav paredzēts, ka zemesgrāmatā ierakstīt īres līgumu var tikai ar hipotēkas kreditora piekrišanu, ja īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku. Līdz ar to Dzīvojamo telpu īres likumprojekta 27. pants būtu jāpapildina ar trešo daļu šādā redakcijā:
   „*(3) Ja nekustamais īpašums vai dzīvojamā telpa ir apgrūtināts ar hipotēku, tad īres līgumu zemesgrāmatā var ierakstīt tikai ar hipotēkas kreditora rakstisku piekrišanu.*"
2. Fiktīvo darba līgumu problēmas atrisināšanai Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas 1. punkts būtu jāizsaka jaunā redakcijā:
   „**628. pants. Ar ķīlu apgrūtināta nekustamā īpašuma pārdošanā saņemtās naudas sadalīšana**
   (1) No naudas, kas saņemta par pārdoto ar ķīlu apgrūtinātu nekustamo īpašumu, vispirms sedzami sprieduma izpildes izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma pārdošanu, pēc tam apmierināmi prasījumi šādā secībā:
   1) nekustamā īpašuma pārvaldnieka prasījums par darba algas, kas saskaņota ar tiesu izpildītāju, samaksu, tajā skaitā ar pārvaldnieka darba algu saistītie sociālās apdrošināšanas maksājumi. Šajā punktā noteiktais prasījums attiecināms tikai uz periodu no nekustamā īpašuma aprakstīšanas dienas līdz nekustamā īpašuma nodošanas dienai jaunajam īpašniekam."
3. Lai novērstu kreditoru tiesību aizskārumu, iestājoties noilgumam parādnieku maksātnespējas procesos, Maksātnespējas likuma 73. pantu un 141. pantu būtu jāpapildina ar šādām daļām:
   „73. pants. Kreditoru prasījumu iesniegšana
   (1^1) Administrators nekavējoties nosūta paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu visiem zināmajiem parādnieka kreditoriem.
   (2^1) Ja administrators kreditoram nav nosūtījis paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu, šī panta otrajā daļā noteiktās sekas neiestājas.

141. pants. Kreditoru prasījumi un kreditoru sapulce

(2[2]) Ja administrators kreditoram nav nosūtījis paziņojumu par maksātnespējas procesa pasludināšanu, šī panta pirmajā prim daļā noteiktās sekas neiestājas."

4. Nolūkā stiprināt hipotēkas institūtu, kā arī risināt reālnastu arhaisma problēmu, būtu nepieciešams no Civilprocesa likuma 628. panta pirmās daļas izslēgt trešo punktu, kā arī no Civillikuma 1260. panta izslēgt vārdu "klaušās" un no Civillikuma 1276. panta izslēgt vārdus "vai klaušās".
5. Nolūkā mazināt administratīvo slogu un nelietderīgu resursu patēriņu kredītu devējiem, no Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 8.[1] panta būtu nepieciešams izslēgt astoto daļu, kas nosaka kredīta devēja pienākumu piedāvāt potenciālajam kredīta ņēmējam izvēlei vismaz divus atšķirīgus patērētāja kreditēšanas līguma noteikumus, no kuriem viens paredz, ka nekustamais īpašums, kura iegādei tiek ņemts kredīts, kalpo par pietiekamu nodrošinājumu tam, lai saistības pret kredīta devēju varētu dzēst pilnā apjomā. Izslēdzot šādu normu no Patērētāju tiesību aizsardzības likuma, kredīta devējam un kredīta ņēmējam tāpat kā līdz normas pieņemšanai būtu iespēja kredīta līgumā savstarpēji vienoties par bezregresa kredīta noteikumiem.
6. Lai hipotēkas akcesoritātes problēmas risinājums nebūtu meklējams tikai doktrīnas un tiesu prakses ietvaros, būtu nepieciešams veikt grozījumus Civillikumā, papildinot to ar 1306.[1] pantu šādā redakcijā:

   „*1306.[1] Ķīla par svešu saistību kļūst patstāvīga, ja:*

   1) maksātnespējīgam parādniekam juridiskai personai tiek pabeigts maksātnespējas process un parādnieks tiek izslēgts no attiecīgā reģistra;

   2) maksātnespējīgam parādniekam fiziskai personai pēc saistību dzēšanas plāna izpildes ir dzēstas minētajā plānā norādītās atlikušās neizpildītās saistības."
7. Lai novērstu Maksātnespējas likuma 118.[1] pantā ietvertās hipotēkas par trešās personas saistībām īstenošanas kārtības neatbilstību taisnīgumam, kreditoru tiesību uz īpašumu aizskārumu, un kreditoru vienlīdzības principa pārkāpumu, būtu nepieciešami grozījumi Maksātnespējas likuma 118.[1] pantā, kas atceltu ierobežoto naudas glabāšanas termiņu, kam nav jebkāda sakara ar reālo saistības termiņu, un sasaistītu naudas glabāšanu ar saistības pastāvēšanas termiņu. Vienīgais gadījums, kad būtu saglabājams esošais, ierobežotais deponēšanas termiņš, būtu tad, ja kreditoram nav zināms termiņš, kurā nosacījumam jāiestājas (kurā beidzas saistība), vai arī kreditors to nebūtu norādījis savā iesniegumā. Ņemot vērā minēto, Maksātnespējas likuma 118.[1] panta otrā daļa būtu jāizsaka šādā redakcijā:

„**118.[1] pants. Kreditoru prasījumu segšanas kārtība, ja pieteikts tāda nodrošinātā kreditora prasījums, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās**

[..]

(2) Šā panta pirmajā daļā minētie naudas līdzekļi glabājami ne ilgāk kā līdz nodrošinātā kreditora iesniegumā norādītajam datumam, līdz kuram nosacījumam jāiestājas.

Ja nav zināms datums, līdz kuram nosacījumam jāiestājas, šā panta pirmajā daļā minētie naudas līdzekļi glabājami ne ilgāk kā trīs gadus pēc tam, kad ieķīlātā manta ir pārdota par labu nodrošinātajam kreditoram, kura prasījuma tiesības atkarīgas no nosacījuma iestāšanās, vai piecus gadus no parādnieka maksātnespējas procesa pasludināšanas dienas atkarībā no tā, kurš no šiem termiņiem iestājas agrāk."

8. Ieķīlātājus tiešā veidā skar tas, vai parādnieks pilda saistības, un kāds ir parāda atlikums. Kredītiestāžu likumā būtu jānosaka, ka ne tikai galviniekam, bet arī ieķīlātājam ir tiesības iepazīties ar informāciju par kredīta saistību izpildi un kredīta atlikumu. Ņemot vērā minēto, Kredītiestāžu likuma 61. panta ceturtajā *prim* daļa būtu jāizsaka šādā redakcijā:

„**62. pants.**

(*4[1]) Ziņas par klienta kredīta maksājumu grafiku, kredīta saistību izpildi, tajā skaitā veiktajiem maksājumiem un atlikušo parādsaistību apjomu, pēc rakstveida pieprasījuma sniedzamas klienta kredīta galviniekam un ieķīlātājam, kuram piederoša manta ieķīlāta klienta kredīta nodrošināšanai*."

Izmantotās literatūras un avotu saraksts

1. Adamson J. D., Zywicki T. J. The Law and Economics of Subprime Lending. University of Colorado Law Review, Vol. 80, No. 1, Winter 2009. Iegūts no: http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=1106907 [sk. 23.03.2014.].
2. Alberings A. (red.). *Latvijas agrārā reforma*. Rīga: Zemkobības ministrija, 1930.
3. Andrew S. Accessoriness and Security Over Land. University of Edinburgh School of Law Working Paper No. 2009/07. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1371139 [sk. 31.05.2016.].
4. Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta prakses apkopojums lietās par dzīvesvietas deklarēšanu 2004–2015. 4. lpp. Iegūts no: at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/administrativajas-tiesibas/ [sk. 06.11.2016.].
5. Balodis K. *Kustamu lietu ieķīlāšanas tiesiskā regulējuma problēmas*. No: Torgāna K. zin. red. Saistību izpildes juridiskais nodrošinājums: LU Zinātniskie raksti. Rīga: Latvijas Universitāte,1999, 42. lpp.
6. Balodis K. *Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās*. Jurista Vārds, 03.12.2002., Nr. 24 (257). Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/68945-labas-ticibas-princips-musdienu-latvijas-civiltiesibas/ [sk. 25.04.2016.].
7. Balodis K. LR Satversmes 105.panta komentārs. No: Baloža R. red. *Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VIII nodaļa. Cilvēka pamattiesības*. Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011.
8. *Baltic Banking and Finance Law Survey 2015*. Bnt attorneys-at-law. Iegūts no: https://www.bnt.eu/sk/media/temy/pluginclass?plugin=cbgroupjive&action=plugin&func=document_download&cat=2&grp=45&id=280 [sk. 09.12.2016.].
9. Basic Guidelines for a Eurohypothec. Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004 / April 2005. Mortgage Credit Foundation. Warsaw, May 2005. Iegūts no: www.ehipoteka.pl/ehipoteka/content/download/107/498/file/Zeszyt%20Hipoteczny%20nr%2021.pdf [sk. 23.09.2016.].
10. Bērziņš G. *(Ne)noliktās atslēgas Latvijā jeb liela brēka, maza vilna*. Iegūts no: https://www.makroekonomika.lv/nenoliktas-atslegas-latvija-jeb-liela-breka-maza-vilna#5 [sk. 19.10.2016.].
11. Budai J., Wellmann G. *IBA Banking Law Committee. Survey on: Claw-back of security in insolvency. Questionnaire. Hungarian Report*. Szecskay Attorneys at Law. Iegūts no: http://www.ibanet.org/Document/Default.aspx?DocumentUid=83F6DA46-6394-4183-98C1-B56303CB5D93 [sk. 09.12.2016.].
12. Burdick W. L. *The Principles of Roman Law and Their Relation to Modern Law*. Clark, New Jersey: The Lawboo Exchange, Ltd., 2012.
13. Bukovskis V. *Civīlprocesa mācības grāmata*. Rīga: Autora izdevums, 1933.
14. Buttlar M. *Enforcement of security interests in banking transactions*. Multi-jurisdictional survey. Germany: 2010. Iegūts No: http://www.ibanet.org/Document/Default.aspx?DocumentUid=BA60C158-9095-47EA-B3E9-1F28C6012298 [sk. 31.05.2016.].
15. Bürgerliches Gesetzbuch. Iegūts no: https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html [sk. 18.04.2017.].
16. Caenegem R. C. *An Historical Introduction to Private Law.* Cambridge, New York, Melbourne: Cambridge University Press, 2003.
17. Civillietu departamentā darbu sāk tiesnesis Aigars Strupišs. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/pazinojumi-presei/par-notikumiem/2014/julijs/6529-civillietu-departamenta-darbu-sak-tiesnesis-aigars-strupiss/ [sk. 06.10.2016.].
18. *Civīltiesības. Sastādīts pēc Latv. Ūniv. jur. fakult. valsts eksāmenu programmas*. Rīga: A. Vilka izdevniecība, 1934.
19. Čakste K. *Civiltiesības. Lekcijas. Raksti*. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011.
20. Deklarācija par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību. Iegūts no: www.mk.gov.lv/sites/default/files/editor/20160210_mkucinskis_vald_prior_gala_vers_0.pdf [sk. 12.12.2016.].
21. Deloitte pētījums „Ļaunprātīga maksātnespējas procesa riski Latvijā". Iegūts no: www.ficil.lv/f/Deloitte_presentation.PDF [sk. 31.01.2017.].
22. Finanšu sektora attīstības plāns 2014.–2016. gadam. *Latvijas Vēstnesis*, 66 (5126), 02.04.2014.
23. Finanšu stabilitātes pārskats 2016. Latvijas Banka. Iegūts no:

https://www.makroekonomika.lv/sites/default/files/fsp_2016_1.pdf [sk. 07.11.2016.].
24. Gaigals R. Fonda zemes ieguvēju juridiskais stāvoklis sakarā ar beidzamo Senāta piekritības lēmumu. *Jurists*. 1929, 5 (12), 131–140. sleja.
25. Gailīte D. *Frīdrihs Georgs fon Bunge*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847).
26. Ghent A. C., Kudlyaky M. *Recourse and Residential Mortgage Default: Evidence from U.S. States*. Federal Reserve Bank of Richmond Working Paper No. 09-10R February 25, 2011. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1432437 [sk. 23.03.2014.].
27. Green R. K. *Introduction to Mortgages & Mortgage Backed Securities*. Oxford, Waltham, Amsterdam: Elsevier, 2014.
28. Grīns A. (red.). *Pasaules vēsture. I daļa. Senie laiki*. Rīga: Grāmatu draugs, 1929.
29. Harris R. *Recourse and Non-recourse Mortgages: Foreclosure, Bankruptcy, Policy*. Iegūts no: http://ssrn.com/abstract=1591524 [sk. 23.03.2014.].
30. Hāka Ž. Sāk kriminālprocesu par Ceturtās planētas un Troja Immobilien maksātnespējas procesiem. 07.11.2013. Iegūts no: www.db.lv/finanses/sak-kriminalprocesu-par-ceturtas-planetas-un-troja-immobilien-maksatnespejas-procesiem-404686 [sk. 04.10.2016.].
31. Hertel C., Schmid C. U. *Real Property Law and Procedure in the European Union*. 2005. Iegūts no: http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf [sk. 31.05.2016.]
32. Hunter W. A. *A Systematic and Historical Exposition of Roman Law in the Order of a Code*. London: William Maxwell & Son, 1876, via GoogleBooks.
33. Huebner R. *A History of Germanic Private Law*. Boston: Little, Brown, and Company, 1918. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014.
34. Informatīvais ziņojums „Par hipotekārās kreditēšanas tiesiskā regulējuma nepilnību izvērtējumu un priekšlikumiem tā pilnveidošanai". Iegūts no: http://www.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?pid=40267175 [sk. 13.12.2013.].
35. Jackson T.C. *Justian's Digest (Book 20) with an English Translation and an Essay on the Law of Mortgage in the Roman Law*. London: Sweet and Maxwell, Limited, 1908. Reproduction: Lavergne: Gale, 2014.
36. Jonikāns V. *Dažas piezīmes par saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanas problēmām*. Jurista Vārds, 15.02.2011., Nr. 7 (654). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/225759-dazas-piezimes-par-saistibu-bbezstridusb-piespiedu-izpildisanas-problemam/ [sk. 30.03.2016.].
37. Kalniņš E. *Ievads grāmatai: Vīnzarājs N. Civiltiesību problēmas. Raksti (1932.-1939.)*. Rīga: Erlena Kalniņa un Viktora Tihonova izdevums, 2000.
38. Kalniņš V. *Latvijas PSR valsts un tiesību vēsture. I daļa. Feodālisma un topošā kapitālisma laikmets XI–XIX gs*. Rīga: Zvaigzne, 1972.
39. Kalniņš V. *Romiešu civiltiesību pamati*. 1977. gadā publicētās grāmatas faksimilizdevums. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2010.
40. Kalniņš V. *Romiešu ķīlu tiesību attīstība*. Jurists, 01.03.1939., Nr. 3/4 (97/98).
41. Kalniņš V. *Romiešu tiesību nozīme mūsu laikos*. Novilkums. Jurists, 1939., Nr. 7/8(101/102).
42. Komercķīlu reģistrācijas dinamika. Lursoft statistika. Iegūts no: https://www.lursoft.lv/lursoft_statistika/?&id=63 [sk. 16.01.2017.].
43. Konradi F., Zvejnieks T. *Civilprocesa likums (1938. g. izd., 1939. g. iespied.) ar paskaidrojumiem – izvilkumiem no Latvijas Senāta un Tiesu palātas spriedumiem un no attiecīgās zinātniskās literatūras, kā arī dažiem aizrādījumiem uz likumdošanas motiviem.* Rīga: Valsts tipografijas izdevums, 1939.
44. Konrādi F., Walter A. *Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības*. Rīga: Grāmatrūpnieks, 1935.
45. Kristapsone S. *Zinātniskā pētniecība studiju procesā*. Rīga: Biznesa augstskola Turība, 2014.
46. Lapsa J. *Dzīvojamās telpas īres līguma saistošais spēks*. Jurista Vārds, 05.08.2014., Nr. 30 (832). Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/264948-dzivojamas-telpas-biresb-liguma-saistosais-speks/ [sk. 09.05.2016.].
47. Lapsa J. *Dzīvojamo telpu īres tiesiskās attiecības noteikti gaida pārmaiņas*. Jurista Vārds, 18.02.2014., Nr. 7 (809). Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/263807-dzivojamo-telpu-biresb-tiesiskas-attiecibas-noteikti-gaida-parmainas/ [sk. 09.05.2016.].
48. Lapsa J. *Ievešana nekustamā īpašuma valdījumā*. Jurista Vārds, 24.03.2015., Nr. 12 (864). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/266353-ievesana-nekustama-ipasuma-valdijuma/ [sk. 09.11.2016.].

49. *Latvijas agrārā reforma*. Zemkopības ministrijas izdevums. Rīga: 1930.
50. Latvijas ilgtspējīgas attīstības stratēģija 2030. gadam. Iegūts no: polsis.mk.gov.lv/view.do?id=3323 [sk. 21.12.2013.].
51. *Latvijas tiesību vēsture*. [B.V.]: 1944.
52. Lazdiņš J. *Baltijas Civillikums laikmetu griežos: likuma pieņemšanas 150 gadu jubilejas atcerei*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847).
53. Lazdinš J., Osipova S. *Latvijas un Eiropas viduslaiku tiesību vēsturē sastopamie jēdzieni un to skaidrojumi*. Rīga: LU tipogrāfija, 1996.
54. Lēbers A. *Civiltiesības un civilprocess: kara juridiskos kursos lasīto lekciju konspekts*. Rīga: 1921.
55. Likumprojekta „Grozījumi Kredītiestāžu likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/4CB484EDC531C29EC2257C4F00417CE5?OpenDocument#b [sk. 12.10.2016.].
56. Likumprojekta „Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums anotācija). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/7ECBD18F41D4C353C2257F87001C218C?OpenDocument [sk. 12.12.2016.].
57. Likumprojekta „Grozījums Patērētāju tiesību aizsardzības likumā" sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojums (anotācija). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F091C6D7EEFDE0E1C2257DE3003E0D86?OpenDocument [sk. 17.10.2016.].
58. Likumprojekts otrajam lasījumam. Grozījumi Maksātnespējas likumā (Nr. 367/Lp11). Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS11/SaeimaLIVS11.nsf/0/CCFD05B92C1B6083C2257C2A0052F61C?OpenDocument [sk. 17.10.2016.];
59. Litvins G. *Pussolis līdz risinājumam*. Jurista Vārds, 07.07.2015., Nr. 26 (878), Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/266917-pussolis-lidz-risinajumam/ [sk. 09.11.2016.].
60. Lursoft monitorings. Iegūts no: https://www.lursoft.lv//lv/monitorings [sk. 05.10.2016.].
61. Maksātnespējas reģistrs. Iegūts no: http://ws.ur.gov.lv/urpubl?act=mnp_pjur [sk. 13.12.2016.].
62. Ministru kabineta sēdes protokols Nr. 34, 11.06.2013. *Latvijas Vēstnesis*, 115 (4921), 17.06.2013.
63. Minnes O., Solomon D. *Non-recourse, No Down Payment and the Mortgage Meltdown: Lessons From Undercapitalization*. Iegūts no: http://www.law.syr.edu/media/paper/2011/3/Article_SolomonMinnes_March_2011.pdf [sk. 23.03.2014.].
64. Nacionālais attīstības plāns 2014.–2020. gadam. *Latvijas Vēstnesis*, 6 (4812), 09.01.2013.
65. Neilands R. *Galvojuma patstāvība pēc galvenā parādnieka saistību dzēšanas procedūras pabeigšanas*. Jurista Vārds, 16.02.2016., Nr. 7 (910). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/268089-galvojuma-patstaviba-pec-galvena-paradnieka-saistibu-dzesanas-proceduras-pabeigsanas/ [sk. 20.07.2016.].
66. Neilands R. *Trešo personu hipotēku problemātika maksātnespējas procesos*. Jurista Vārds, 03.03.2015., Nr. 09 (861), 32.–39.lpp.
67. New Law SB 458 Prohibits Deficiencies on California Short Sales. Iegūts no: http://homebuying.about.com/b/2011/07/22/new-law-passed-prohibits-deficiencies-on-california-short-sales.htm [sk. 27.03.2014.].
68. Non-Recourse Debt. Investopedia. Iegūts no: http://www.investopedia.com/terms/n/nonrecoursedebt.asp [sk. 23.03.2014.].
69. Nonrecourse loan. The Free Dictionary by Farlex. Iegūts no: http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/nonrecourse+loan [sk. 17.10.2016.].
70. Orlando J. *Comparison of State Laws on Mortgage Deficiencies and Redemption Periods*. Office of Legislative Research of the Connecticut General Assembly. Iegūts no: https://www.cga.ct.gov/2010/rpt/2010-R-0327.htm [sk. 17.10.2016.].
71. Par Koncepciju par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju. *Latvijas Vēstnesis*, 147 (4339), 16.09.2010.
72. Paskaidrojumi pie pārgrozījumiem un papildinājumiem likumā par telpu īri. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis*. 1934, 7/8.
73. Petzals P. Pārgrozījumi Likumā par telpu īri. Mana sēta. *Laikraksta „Daugavas Vēstnesis" bezmaksas pielikums piektdienās*. 08.12.1939., Nr. 3.

74. Pinkowish T. J. *Residential Mortgage Lending. Principles and Practices*. Mason: Cengage Learning, 2012.
75. Pommers J. *Studentu zinātniskā darba pamati*. Rīga: Zvaigzne, 1989.
76. Rabaut J. R. Court ruling, new legislation have implications for nonrecourse loans. Grand Rapids Business Journal. 11.06.2012, Vol. 30, Issue 24, p. 8. Iegūts no: http://web.b.ebscohost.com.db.rsu.lv/ehost/pdfviewer/pdfviewer?sid=a462a09e-043f-402e-95c0-4236441bbcc8%40sessionmgr103&vid=25&hid=102 [sk. 08.12.2016.].
77. Recourse loan. The Free Dictionary by Farlex. Iegūts no: http://financial-dictionary.thefreedictionary.com/Recourse+Loans [sk. 23.03.2014.].
78. Recourse VS. Non-recourse Loans. RealtyTrac. Iegūts no: http://www.realtytrac.com/Content/news-and-opinion/recourse-vs-non-recourse-loans-7240 [sk. 23.03.2014.].
79. Reed D. *Mortgages 101: Quick Answers To Over 250 Critical Questions About Your Home Loan* [e-book]. New York: AMACOM, 2008, p. 282. Iegūts no: http://web.b.ebscohost.com.db.rsu.lv/ehost/ebookviewer/ebook/ZTAwMHh3d19fMjI0NDQwX19BTg2?sid=a462a09e-043f-402e-95c0-4236441bbcc8@sessionmgr103&vid=3&format=EB&rid=12 [sk. 08.12.2016.].
80. Roberts R. *The Great Housing Buble. Why Did House Prices Fall?* Las Vegas: Monterey Cypres Publishing, 2008.
81. Rozenfelds J. *Ķīlas tiesības*. Rīga, Zvaigzne ABC, 1998.
82. Rozenfelds J. *Lietu tiesības.* 4. labotais, papildinātais izdevumus. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011.
83. Rozenfelds J. *Maldības tiesiskā regulējuma īpatnības Vietējo Civillikumu kopojumā*. Jurista Vārds, 11.11.2014., Nr. 44/45 (846/847).
84. Rudevska B. *Arī saistību bezstrīdus piespiedu izpildei jābūt taisnīgai*. Jurista Vārds, 08.02.2011., Nr. 6 (653). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/225360-bari-saistibu-bezstridus-piespiedu-izpildei-jabut-taisnigaib/ [sk. 03.04.2016.].
85. Rudevska B. *Kreditora un parādnieka procesuālo tiesību līdzsvars saistību bezstrīdus piespiedu izpildē*. Jurista Vārds, 26.07.2011., Nr. 30 (677). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/233519-kreditora-un-paradnieka-procesualo-tiesibu-lidzsvars-saistibu-bbezstridusb-piespiedu-izpilde/ [sk. 30.03.2016.].
86. Rudevska B. *Kreditora un parādnieka procesuālo tiesību līdzsvars saistību bezstrīdus piespiedu izpildē*. Jurista Vārds, 02.08.2011., Nr. 31 (678). Iegūts no: http://www.juristavards.lv/doc/233835-kreditora-un-paradnieka-procesualo-tiesibu-lidzsvars-saistibu-bbezstridusb-piespiedu-izpilde/ [sk. 03.04.2016.].
87. Sandars T. C. *The Institutes of Justinian with English Introduction, Translation and Notes*. Fourteenth Impression. London: Longmans, Green and Co, 1917.
88. Satversmes tiesa apšauba tiesneša Bula rīcības likumību kādā maksātnespējas procesā. 18.10.2013. Iegūts no: www.la.lv/satversmes-tiesa-apsauba-tiesnesa-bula-ricibas-likumibu-kada-maksatnespejas-procesa/ [sk. 04.10.2016.].
89. Schmid C. U., Hertel C., Wicke H. *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report*. European University Institute Florence/European Private Law Forum Deutsches Notarinstitut Würzburg. 2005. Iegūts no: http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf [sk. 07.12.2016.].
90. Sekularizācija. Iegūts no: http://vesture.eu/index.php/Sekulariz%C4%81cija [sk. 09.06.2016.].
91. Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības*. Rīga: L.U. Studentu padomes grāmatnīcas izdevums, 1940.
92. Sinaiskis V. *Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības.* Rīga: Latvijas juristu biedrība, 1995.
93. Sinaiskis, V. Saimniecības tiesību lietiskās normas. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis.* 1935, 4, 657–743.
94. Spakovska R. *„Nolikto atslēgu princips" – kam būs jānes smagā hipotekāro kredītu nasta?* Latvijas Sabiedriskie mediji. Iegūts no: www.lsm.lv/lv/raksts/zinju-analiize/zinas/nolikto-atslegu-princips--kam-bus-janes-smaga-hipotekaro-krediit.a78005/ [sk. 18.10.2016.].
95. Statistika par darījumiem zemesgrāmatu nodaļās. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata. Iegūts no: https://www.zemesgramata.lv/lv/Home/Statistics [sk. 16.01.2017.].
96. Stein P. *Roman Law in European History*. New York: Cambridge University Press, 2013.

97. Stepanovs J. *Četrpadsmitā sadaļa. Piespiedu izpildes līdzekļu piemērošana. 75. Nodaļa. Piedzīto summu sadalīšana starp piedzinējiem*. No: Torgāna K. zin. red. *Civilprocesa likuma komentāri. III daļa (61.-86. nodaļa)*. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014.
98. Steven A. *Accessoriness and Security over Land*. Edinburgh Law Review vol 13, No. 3, 2009. Iegūts no: http://www.research.ed.ac.uk/portal/files/11940278/STEVEN_A_Accessoriness_and_Security_over_Land.pdf [sk. 06.12.2016.].
99. Švābe A., Būmanis A., Dišlers K. (galv. red.). *Latviešu konversācijas vārdnīca. Desmitais sējums*. Rīga: A. Gulbja apgādībā, 1933-1934. Faksimilizdevums, Rīga: Antēra, 2001.
100. Švābe A., Būmanis A., Dišlers K. (galv. red.). *Latviešu konversācijas vārdnīca. Septītais sējums*. Rīga: A. Gulbja apgādībā, 1931–1932. Faksimilizdevums, Rīga: Antēra, 2000.
101. Švābe A., Būmanis A., Dišlers K. (galv. red.). *Latviešu konversācijas vārdnīca. Pirmais sējums*. Rīga: A. Gulbja apgādībā, 1927–1928. Faksimilizdevums, Rīga: GRAFĪTS, OREOLS, BaltPRESS.
102. Švābe A. *Jaunais Civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā*. No: Prezidenta Ulmaņa Civīllikums. Rakstu krājums. Rīga: Pagalms, 1938.
103. Švābe A. *Jaunais civīllikums latvju tiesību vēstures gaismā*. Tieslietu ministrijas vēstnesis, 01.04.1937., Nr. 2.
104. Švābe A. Kuršu ķoniņu un novadnieku tiesiskais stāvoklis. No: Šmits P. *Rīgas Latviešu Biedrības Zinātņu Komitejas Rakstu krājums. 21. krājums. A. Humānitāri raksti.* Rīga: „Latvju Kultūras" spiestuve, 1933, 23–134.
105. Švābe A. *Latvijas vēsture 1800-1914. I daļa*. Rīga: Avots, 1991.
106. Švābe A. *Vidzemes tiesību vēstures avoti 1336.-1551. g*. Rīga: Latvijas Vēstures institūta apgādiens, 1941.
107. Švarcs F. *Latvijas 1937. gada 28. janvāra Civillikums un tā rašanās vēsture*. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2011.
108. Tieslietu ministra H. Apsīša paskaidrojumi par telpu īres likuma pārgrozījumiem un papildinājumiem. *Mūsu īpašums*, 30.11.1939., Nr. 33.
109. Tiesu prakses apkopojumus juridiskās personas maksātnespējas procesa lietās. Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/pazinojumi-presei/par-notikumiem/2015/februaris/6881-publicets-tiesu-prakses-apkopojums-juridiskas-personas-maksatnespejas-procesa-lietas/ [sk. 10.10.2016.].
110. Tiesvedības gaitas datu izsekošana. Latvijas tiesu e-pakalpojumi. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/e-pakalpojumi/tiesvedibas-gaita [sk. 09.10.2016.].
111. Torgāns K. *Saistību tiesības. I daļa.* Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006.
112. Torgāns K. *Trieciens samākslotām tiesiskās aizsardzības shēmām*. Jurista Vārds, 16.12.2014., Nr. 49 (851).
113. Trizna A. *Hipotēka – investoru, kreditoru un aizņēmēju drošības ķīla*. Rīga, 2003.
114. U.S. new and existing home sales move in opposite directions in April. Iegūts no: http://www.reedconstructiondata.com/market-intelligence/articles/u.s.-new-and-existing-home-sales-move-in-opposite-directions-in-april/ [sk. 28.03.2014.].
115. Valdības rīcības plāns Deklarācijas par Māra Kučinska vadītā Ministru kabineta iecerēto darbību īstenošanai. *Latvijas Vēstnesis*, 88 (5660), 09.05.2016.
116. Van Vliet L. *Mortgages on Immovables in Dutch Law in Comparison to the German Mortgage and Land Charge*. Maastricht European Private Law Institute Working Paper No. 2011/21. Faculty of Law Maastricht University, 2011. Iegūts no: https://ssrn.com/abstract=1147543 [sk. 06.12.2016.].
117. *Viļa Olava Kopotie raksti. Ceturtais sējums. Sabeedriska satura raksti. Runas*. Rīga: V. Olava Fonda izdevums, 1924.
118. Vīnzarājs N. Lietu tiesība. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis.* 1938, 2, 432–447.
119. Višņakova G., Balodis K. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas. Valdījums. Tiesības uz svešu lietu (841.–926.p., 1130.–1400.p.)*. Rīga: Mans Īpašums, 1998.
120. Vītiņš V. Lietu tiesības jaunā Civillikumā. *Kurzemes Vārds*, 28.08.1937., 2.
121. Vītols K. Priekšroka. *Tieslietu Ministrijas Vēstnesis*. 1939, 2, 424–431.
122. 28.11.2013. Saeimas sēdes stenogramma likumprojektam „Grozījumi Maksātnespējas likumā". Iegūts no: http://titania.saeima.lv/LIVS11/saeimalivs11.nsf/0/7876119C89AFD530C2257D780038A223?OpenDocument [sk. 17.10.2016.].
123. Walking away from mortgage is costly. Bankrate. Iegūts no:

http://www.bankrate.com/finance/mortgages/walking-away-from-mortgage-is-costly-2.aspx [sk. 27.03.2014.].
124. Базанов И. А. *Происхождение современной ипотеки. Новейшие течения в вотчинном праве в связи с современным строем народного хозяйства*. Москва: Консультант плюс, Статут, 2004.
125. Буковскій В. *Сводъ гражданскихъ узаконеній губерній Прибалтійскихъ съ продолженіемъ 1912-1914 г. г. и съ разъясненіями въ 2 томахъ. Томъ I, содержащій Введеніе, Право семейственное, Право вещное и Право наслѣдованія*. Рига: Типографія Г. Гемпель и Ко, 1914.
126. Вебер Х. *Обеспечение обязательств*. Перевод с немецкого. Москва: Волтерс Клувер, 2009.
127. Гасманъ А., Нолькенъ А. *Положенія о преобразованіи судебной части и крестьянскихъ присутственныхъ мѣстъ въ Прибалтійских губерніях и правила о приведеніи означенныхъ положеній въ дѣйствіе*. 2-ое пересмотрѣнное и дополненное изданіе Министерства Юстиціи. С.-Петербугъ Типографія правительствующаго сената, 1890.
128. Краснокутский В. А. *Мѣстное гражданское право губерній прибалтійскихъ и привислянскихъ. Пособіе къ лекціямъ*. Москва: Типографія Императорскаго Московскаго Университета, 1910.
129. Пахман С. В. *Исторія кодификаціи гражданскаго права въ двухъ томахъ*. Томъ II. С.-Петербургъ, 1876.
130. Покровский И.А. *История римского права*. [Romiešu tiesību vēsture]. Iegūts no: http://civil.consultant.ru/elib/books/25/page_42.html [sk. 17.03.2016.].

Normatīvie akti:

131. Latvijas Republikas Satversme: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 43, 01.07.1993., *Ziņotājs*, 6, 31.03.1994.
132. Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencija: Eiropas Padomes starptautiska konvencija. *Latvijas Vēstnesis*, 143/144 (858/859), 13.06.1997.
133. Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīva 2014/17/ES (2014. gada 4. februāris) par patērētāju kredītlīgumiem saistībā ar mājokļa nekustamo īpašumu un ar ko groza Direktīvas 2008/48/EK un 2013/36/ES un Regulu (ES) Nr. 1093/2010. Iegūts no: http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/?uri=CELEX:32014L0017 [sk. 12.12.2016.].
134. Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 123 (5695), 29.06.2016.
135. Grozījums Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 42 (5360), 01.03.2015.
136. Grozījumi Maksātnespējas likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 204 (5264), 15.10.2014.
137. Grozījumi Kredītiestāžu likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 92 (5152), 14.05.2014.
138. Maksātnespējas likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 124 (4316), 06.08.2010.
139. Maksātnespējas likums: Latvijas Republikas likums. Spēkā no 01.01.2008.–01.11.2010. *Latvijas Vēstnesis,* 188 (3764), 22.11.2007., *Ziņotājs*, 24, 27.12.2007.
140. Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 85 (3661), 29.05.2007.
141. Finanšu nodrošinājuma likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 74 (3232), 11.05.2005.
142. Jūras kodekss: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 91 (2856), 18.06.2003.
143. Dzīvesvietas deklarēšanas likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 104 (2679), 10.07.2002., Ziņotājs, 16, 22.08.2002.
144. Darba likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 105 (2492), 06.07.2001., *Ziņotājs*, 15, 09.08.2001.
145. Komerclikums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 158/160 (2069/2071), 04.05.2000., *Ziņotājs*, 11, 01.06.2000.
146. Koncernu likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 131/132 (2042/2043), 13.04.2000., *Ziņotājs*, 9, 04.05.2000.
147. Patērētāju tiesību aizsardzības likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 104/105 (1564/1565), 01.04.1999., *Ziņotājs*, 9, 06.05.1999.

148. Komercķīlas likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 337/338 (1398/1399), 11.11.1998.
149. Civilprocesa likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 326/330 (1387/1391), 03.11.1998., *Ziņotājs*, 23, 03.12.1998.
150. Kriminālliikums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis*, 199/200 (1260/1261), 08.07.1998., *Ziņotājs*, 15, 04.08.1998.
151. Kredītiestāžu likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 163 (446), 24.10.1995., *Ziņotājs*, 23, 07.12.1995.
152. Par nodokļiem un nodevām: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 26 (309), 18.02.1995., *Ziņotājs.* 7, 13.04.1995.
153. Notariāta likums: Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 48, 09.07.1993., *Ziņotājs*, 26/27, 05.07.1993.
154. Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ģimenes tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību": Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 35, 08.06.1993., *Ziņotājs*, 22/23, 10.06.1993.
155. Likums „Par dzīvojamo telpu īri": Latvijas Republikas likums. *Latvijas Vēstnesis,* 19, 29.04.1993., *Ziņotājs*, 7, 18.02.1993.
156. Zemesgrāmatu likums: Latvijas Republikas likums. *Ziņotājs*. 16, 29.04.1993., *Likumu un noteikumu krātuve*. 38, 30.12.1937.
157. Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma saistību tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību": Latvijas Republikas likums. *Ziņotājs*. 1/2, 14.01.1993.
158. Likums „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību": Latvijas Republikas likums. *Ziņotājs*. 29/31, 30.07.1992.
159. Pārgrozijumi un papildinājumi Likumā par telpu īri. *Valdības vēstnesis*, 25.11.1939., 268.
160. Civīlprocesa likums. Kodifikācijas nodaļas 1938. gada izdevums. Rīga: b.i., 1938.
161. Latvijas Republikas likums Civillikums. *Valdības Vēstnesis*, 41, 20.02.1937.
162. Pārgrozījumi likumā par telpu īri. *Valdības Vēstnesis*, 07.09.1934., 201.
163. Civīlprocesa nolikums. Rīga: Saeimas Kodifikācijas nodaļa, 1932.
164. Likums par nekustamu īpašumu koroborēšanu sakarā ar agrārās reformas likumu. *Zemes Ierīcības Vēstnesis. Valdības Vēstneša pielikums zemes ierīcības lietās*. 1923, 67.
165. Vietējo civillikumu kopojums (Vietējo likumu kopojuma III daļa). Tulkojums ar pārgrozījumiem un papildinājumiem, kas izdoti līdz 1927. gada 31. decembrim, un ar dažiem paskaidrojumiem. Rīga: Valters un Rapa, 1928.
166. Likums par telpu īri. *Valdības Vēstnesis*. 16.06.1924., 133.
167. Agrārās reformas likums. *Tieslietu Ministrijas vēstnesis*. 1920, 1, 36–43.
168. Vidzemes un Kurzemes Privāttiesību Likumu grāmata/sistemātiski sastādīta no G. Matera. Liepāja: G.L. Zimmermann, 1885.
169. Сводъ мѣстныхъ узаконеній губерній Остзейскихъ. Часть Третія. Законы гражданскіе. Санктпетербургъ: тип. Втораго Отдѣленія Собственной Е. И. В. Канцеляріи, 1864.

Tiesu prakse:

170. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 29. novembra lēmums lietā Nr. SPC–18/2016. Nav publicēts.
171. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 16. jūnija spriedums lietā Nr. SKC–178/2016. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2016/SKC-178-2016.doc [sk. 20.07.2016.].
172. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2016. gada 31. marta spriedums lietā Nr. SKC-3/2016. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2016/SKC-3-2016.doc [sk. 29.09.2016.].
173. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2014. gada 31. oktobra spriedums lietā Nr. SPC-27/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SPC-27-2014.doc [sk. 31.05.2016.].

174. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2014. gada 2. jūnija spiedums lietā Nr. C04388310. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/233400.pdf [sk. 09.10.2016.].
175. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 8. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-117/2014. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2014/SKC-117-2014.doc [sk. 09.10.2016.].
176. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2010.gada 28.aprīļa lēmums lietā Nr. SKC-621. Iegūts no: www.juristavards.lv/doc/225031-par-piedzinas-atzimes-tiesiskajam-sekam/ [sk. 25.10.2016.].
177. Latvijas Republikas Augstākā tiesas 2016. gada 7. aprīļa lēmums lietā Nr. 12060013311. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/259975.pdf [sk. 06.11.2016.].
178. LR Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2014. gada 19. decembra lēmumā lietā Nr. SPC-39/2014. Nav publiskots.
179. Latvijas Republikas Augstākā tiesas 2014. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. SKK–533/2014. Iegūts no: *at.gov.lv/files/files/skk-533-2014-.doc* [sk. 10.05.2016.].
180. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013. gada 4. oktobra lēmums lietā Nr. SPC-42/2013. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2013/42-spc-2013.doc [sk. 10.10.2016.].
181. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2011. gada 27. aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-86/2011. Iegūts no: http://at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2011/skc-0086.doc [sk. 31.05.2016.].
182. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 1. februāra spriedums lietā Nr. SKC-10/2012. Iegūts no: http://www.at.gov.lv/files/uploads/files/archive/department1/2012/10-skc-2012.doc [sk. 25.03.2016.].
183. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātas 2012. gada 21. augusta lēmums lietā Nr. PAC-1934. Iegūts no: www.zemesgramata.lv/likumi/lemumi/pac_1934.doc [sk. 21.03.2016.].
184. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2012. gada 25. aprīļa spriedums Lietā Nr. SKC-257/2012. Iegūts no: at.gov.lv/files/files/257-skc-2012.doc [sk. 22.03.2016.].
185. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 9. novembra spriedums lietā Nr. SKC-184/2015. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/238166.pdf [sk. 20.05.2016.].
186. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 17. maija spriedums lietā Nr. 2009-93-01. *Latvijas Vēstnesis*, 79 (4271), 20.05.2010.
187. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2010. gada 24. novembra spriedums lietā Nr. 2010-08-01. *Latvijas Vēstnesis*, 187 (4379), 25.11.2010.
188. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2013. gada 7. oktobra lēmumus par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2012-25-01. *Latvijas Vēstnesis*, 198 (5004), 10.10.2013.
189. Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija spriedums lietā Nr. 2013-17-01. *Latvijas Vēstnesis*, 133 (5193), 10.07.2014.
190. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 11.12.2013. spriedums lietā Nr. C32327112. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/211856.pdf [sk. 02.09.2016.].
191. Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesu kolēģijas 2014. gada 30. aprīļa spriedums lietā Nr. C27182513. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/192860.pdf [sk. 21.09.2016.].
192. Rīgas pilsētas Ziemeļu rajona tiesas 25.06.2014. spriedums lietā Nr. C32222713. Iegūts no: https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/184371.pdf [sk. 02.09.2016.].
193. Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2015. gada 4. decembra lēmums lietā Nr. C30642215. Nav publicēts.
194. *Tiesu prakse saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanā*. Tiesu prakses apkopojums. Augstākā tiesa, 2010. gads. Iegūts no: http://at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/civiltiesibas/ [sk. 04.04.2016.].