

Hipotēkas nostiprināšana, pamatojoties uz notariālo izpildu aktu

Notariālais izpildu akts ir salīdzinoši jauns tiesību instruments, tāpēc par tā piemērošanu vēl ir domstarpības. Piemēram, vai nostiprinājuma lūgumam pievienots notariālais izpildu akts par saistības piespiedu izpildīšanu bezstrīdus kārtībā un aizdevuma līgums var būt par pamatu hipotēkas nostiprināšanai zemesgrāmatā?

KRISTĪNE ZĪLE, zvērinātu advokātu biroja “COBALT” zvērināta advokāte

Lietas būtība

Pieteicējs 02.07.2014. Rīgas rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļā iesniedza nostiprinājuma lūgumu par hipotēkas nostiprināšanu uz parādnieka nekustamo īpašumu, pamatojoties uz notariāla akta formā noslēgto aizdevuma līgumu un notariālo izpildu aktu.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis nostiprinājuma lūgumu atstāja bez ievērības, norādot, ka ar 01.11.2013. zvērināti notāri nodod piespiedu izpildei notariāla akta formā sagatavotus līgumus, par to

izdodot notariālo izpildu aktu, kas izpildāms Civilprocesa likumā (CPL) noteiktajā tiesas sprieduma izpildes kārtībā, taču hipotēkas ierakstīšanu zemesgrāmatā uz tiesas nolēmuma pamata reglamentē Zemesgrāmatu likums (ZGL), kura normas ir speciālās un kurām tādēļ dodama priekšroka. Attiecīgi nostiprinājuma lūgumam pievienotais notariālais izpildu akts par saistības piespiedu izpildīšanu bezstrīdus kārtībā un aizdevuma līgums nevar būt par pamatu hipotēkas nostiprināšanai zemesgrāmatā, jo neatbilst ZGL 129.panta 1.daļas noteikumiem.

Jau 01.11.2013. stājās spēkā grozījumi CPL un Notariāta likumā. Šo grozījumu mērķis bija vismaz daļēji atvieglot tiesu darbu, pamazām atbrīvojot tās no tādu lietu skatīšanas, kurās nav strīda, vienlaicīgi nodrošinot vienkāršāku saistību bezstrīdus piespiedu izpildi pēc atsevišķiem notariālajiem aktiem.

Notariālie izpildu akti

Tāpēc kopš 01.11.2013. CPL 400.panta 1.¹daļa paredz, ka panta 1.daļā nav piemērojama Notariāta likuma D¹ sadaļā noteiktajā kārtībā sagatavotiem notariālajiem aktiem. Notariāta likuma 107.¹pantā ir uzskaitīti notariālā akta formā veidoti tiesiskie darījumi, kuri izpildāmi tiesas spriedumu izpildes kārtībā:

- terminēti līgumi par naudas

samaksu vai kustamās mantas vai dokumentu atdošanu;

- terminēti nomas vai patapinājuma līgumi, kas paredz nomnieka vai patapinājuma ņēmēja pienākumu termiņa notecējuma dēļ atstāt vai nodot nomāto vai patapināto īpašumu;
- vienošanās par vienreizējiem vai periodiskiem uzturlīdzekļu maksājumiem.

Līdz ar to šiem darījumiem, kas noformēti kā notariālie akti, ir izpildu dokumenta spēks. Tomēr arī Notariāta likumā saglabāts CPL ietvertais noteikums, ka notariālā akta formā sagatavotie līgumi nav nododami piespiedu izpildei, ja piespiedu izpilde vērsta pret valsts vai pašvaldības īpašumu vai arī saistība ir dzēsta ar noilgumu, kura notecējums neapšaubāmi redzams pašā aktā (Notariāta likuma 107.¹panta

2.daļa, CPL 400.panta 2.daļa).

Vienlaicīgi Notariāta likuma 107.³pantā norādītas prasības, kurām jāatbilst darījumam notariālā akta formā, lai to varētu nodot piespiedu izpildei. Proti, izpildei nododamiem akta noteikumiem jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzībai noteiktajām prasībām, aktā skaidri jānosaka izpildāmā saistība, pamatsumma, procenti, līgumsoda apmērs, izpildīšanas termiņi, kārtība un nosacījumi, parādniekam aktā tieši un nepārprotami jāpiekrīt saistības piespiedu izpildei, dalībniekiem aktā jānorāda savas adreses, uz kurām nosūtītie paziņojumi uzskatāmi par saņemtiem.

Norma satur atsauci arī uz likuma noteikumiem par līgumsoda noteikšanu un aprēķināšanu, kam ir īpaši būtiska nozīme saistībā ar līgumsodu reformu.



Skaidrojošā vārdnīca

Notariālais akts – gribas izteikuma un fakta, kuram ir tiesiska nozīme, autentiskuma apliecinājums. Tas ir notariāls apliecinājums, kas nodrošina visa dokumenta autentiskumu, piešķirot tam pierādījuma, izpildu spēku, kuram ir obligāta notāra neitrāla, bet aktīva konsultēšana (paskaidrojumu un padomu došana). Notariālam aktam raksturīga obligāta dokumenta saglabāšana, iespējama atkārtotu izrakstu, norakstu izdošana (L.Damane "Notariālais akts kā mantisko un nemantisko tiesību garantis", Promocijas darbs, Rīga, 2012.).

Notariālais izpildu akts – notariālais akts, ar kuru nodod piespiedu izpildei saistību, kura izriet no notariālā akta formā noslēgta darījuma un kuras izpildes termiņš ir iestājies.

Nostiprinājuma lūgums – katrs pieprasījums zemesgrāmatu nodaļai ievest zemesgrāmatā tādus vai citādus ierakstus un atzīmes (E.Virko "Zemesgrāmatu pieejamība un ticamība", "Jurista vārds" 15.aprīlis, 2008/ Nr.15 (520)).

Saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšana civilprocesā – vienkāršots tiesvedības veids par tādu saistību piespiedu izpildīšanu, kam pamatā ir publisks akts (Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Tiesu prakse saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanā. 2010.).

Kreditora iesniegums par piespiedu izpildi

Kreditors notariālo aktu var iesniegt zvērinātam notāram nodošanai piespiedu izpildei 1 gada laikā no saistības izpildes termiņa iestāšanās dienas, iesniedzot iesniegumu tam zvērinātam notāram, kurš sagatavojis piespiedu izpildei nododamo notariālo aktu. Pēc šī termiņa saistības izpildi var prasīt vispārējās prasības tiesvedības kārtībā. Ja zvērināts notārs izsniedz notariālo izpildu aktu, līgumsoda un procentu pieaugums apstājas dienā, kad notariālais akts iesniegts zvērinātam notāram nodošanai piespiedu izpildei.

Iesniegumā jānorāda, kādu saistību un pēc kāda akta lūdz nodot piespiedu izpildei, atsevišķi uzrādot pamatsummu, līgumsodu un procentus (nolīgtos vai likumā noteiktos), to aprēķinu, laiku, par kādu līgumsods un procenti piedzēti, kā arī kredītiestādes nosaukumu un konta numuru, kurā veicama samaksa. Iesniegumam pievieno izpildei nododamo notariālo aktu, tā grozījumus un papildinājumus, ja tādi bijuši, un, ja nepieciešams, pierādījumus, kas

apstiprina nosacījumu iestāšanos. Piedzenamā līgumsoda apmēru norāda, ievērojot likuma noteikumus par līgumsoda apmēra noteikšanu un aprēķināšanu.

Ja zvērināts notārs konstatē, ka kreditora iesniegums neatbilst likumam vai noteikumi pašā notariālajā aktā, kuru kreditors lūdz nodot piespiedu izpildei, neatbilst likumā noteiktajām prasībām, viņš atsaka notariālā izpildu akta sagatavošanu.

Notariālā izpildu akta izsniegšana

Notariālo izpildu aktu zvērināts notārs sagatavo kā notariālo aktu 3 darba dienu laikā no iesnieguma saņemšanas dienas. Tā paraugu ir apstiprinājis Ministru kabinets. Notariālo izpildu aktu izsniedz kreditoram un nosūta parādniekam, tā izsniegšana nav pārsūdzama tiesā. Ja parādnieks uzskata, ka kreditora prasījums par saistību izpildi ir nepamatots, viņš var celt prasību CPL 406.pantā noteiktajā kārtībā 6 mēnešu laikā no dienas, kad zvērināta notāra izsniegtā notariālā izpildu akta noraksts nosūtīts parādniekam. Notariālo

izpildu aktu kā izpildu dokumentu (CPL 539.panta 2.daļas 5.punkts, 540.panta 16.punkts) izpilda zvērīnāti tiesu izpildītāji saskaņā ar CPL noteikumiem.

Būtiski atzīmēt, ka CPL un Notariāta likuma grozījumi par notariālo izpildu aktu ir piemērojami un attiecināmi uz tiesiskajiem darījumiem, kas notariālā formā sagatavoti pēc 31.10.2013. Tātad saistības, kas radušās līdz 31.10.2013., to bezstrīdus piespiedu izpildei nododamas tiesā un uz tām neattiecas noteikumi par saistību izpildīšanu ar notariālo izpildu aktu.

Tiesas atziņas

Minētajā lietā pieteicējs nepiekrita zemesgrāmatu tiesneša viedoklim un iesniedza sūdzību Augstākās tiesas (AT) Civillietu tiesu palātai. Tā sūdzību noraidīja. Savukārt AT Civillietu departaments, izskatot pieteicēja blakus sūdzību, palātas lēmumu atcēla, atzīstot pieteicēja blakus sūdzību par pamatotu.

Departaments atzina, ka atbilstoši Civillikuma 1307.panta noteikumiem “tiesas spriedums, ar ko no parādnieka piespriesta noteikta naudas summa vai cits kāds naudā novērtējams izpildījums, noder par pamatu hipotēkas iegūšanai, ievēdot spriedumu zemes grāmatās”. Saskaņā ar ZGL 129.panta noteikumiem, nostiprinot hipotēku uz tiesas sprieduma pamata, nostiprinājumam jāpievieno izpildu raksts vai zvērīnāta tiesu izpildītāja apliecināta izpildu raksta kopija un tiesas izdots sprieduma noraksts vai arī piespiedu izpildīšanai pakļautais oriģinālais un tiesneša lēmuma noraksts.

Vēsturiskās tiesību normas

Vēsturiski (1937.gada redakcijā) ZGL 65.panta 1.daļas 2.punkta noteikumi paredzēja iespēju nostiprināt hipotēku, pamatojoties uz piespiedu izpildīšanai pakļautu aktu, pieprasot uz oriģinālakta un izpildu uzraksta vienīgi tiesas apliecinājumu. Pēc

Latvijas valstiskuma atjaunošanas 1990.gadā spēkā esošā CPL likuma Desmitās nodaļas “Piespiedu izpildīšana pēc aktiem” normas paredzēja, ka piespiedu izpildīšanai pakļautas saistības, kas nodrošinātas ar publisku hipotēku, pamatotas uz publiskiem (notariāli apliecinātiem) aktiem, protestētiem vekseljiem, darba algas grāmatiņām un līgumgrāmatiņām, cik no to ierakstiem bija iespējams noteikt prasījuma summu. Ja tiesnesis atzina lūgumu par izpildāmu piespiedu kārtībā, viņš aktu apliecināja ar rezolūciju, tā nodrošinot ZGL 65.panta prasības (skat. vēsturiskās CPL redakcijas 226. un 236.pantu).

Šāda piespiedu izpildīšana pēc aktiem faktiski pielīdzināma šobrīd CPL 50.nodaļas normās reglamentētajai saistību bezstrīdus piespiedu izpildīšanai, atbilstoši kurai viens no izpildes priekšnoteikumiem ir publisko aktu skaidra apliecināšana ar tiesā iesniegtajiem dokumentiem, vienīgi atšķirībā no agrāk pievienotās rezolūcijas uz paša akta šobrīd tiesnesis pieņem lēmumu atsevišķa procesuāla dokumenta veidā (CPL 405.pants).

Tiesnesis vai zvērīnāts notārs?

Pakļaujot saistību bezstrīdus piespiedu izpildei likumā paredzētajā kārtībā, zemesgrāmatā ir nostiprināma hipotēka, jo tiek prezumēts, ka, pieņemot lēmumu CPL 405.panta kārtībā par konkrētās saistības izpildi bezstrīdus piespiedu kārtībā, tiesnesis ir guvis pārlicību par visiem juridiski nozīmīgajiem faktiem, citiem vārdiem – tos pārbaudījis. Šāda situācija pilnībā atbilst ZGL 129.panta 1.daļas 2.punkta regulējumam, kad zemesgrāmatu nodaļas tiesnesim tiek iesniegts gan piespiedu izpildīšanai pakļautais oriģinālais, gan tiesneša lēmuma noraksts.

AT Civillietu departaments atzina, ka pēc būtības arī situācija, kad persona ir izmantojusi Notariāta likuma D¹ sadaļas “Notariālie akti, kas izpildāmi

tiesas spriedumu izpildes kārtībā” normās paredzētās tiesības vērsties pie zvērīnāta notāra, lūdzot izsniegt notariālu izpildu aktu, pilnībā atbilst minētajai kārtībai. Faktiski likumdevējs alternatīvi spēkā esošajai kārtībai attiecīga iesnieguma saņemšanas gadījumā pienākumu pārbaudīt konkrētos nozīmīgos faktus uzticējis citai valsts amatpersonai – zvērīnātam notāram.

Konkrētajā gadījumā zvērīnāts notārs kā valsts amatpersona ir pārliecinājies par visiem juridiski nozīmīgajiem faktiem un atzinis, ka pret parādnieku ir vērojama piedziņa saistības izpildīšanai un nepastāv šķēršļi vienkāršotās parāda piedziņas kārtības piemērošanai. Tādējādi pieteicējs CPL izpratnē pret parādnieku ir ieguvis piedzinēja statusu un visas CPL 602.pantā paredzētās piedzinēja tiesības.

Šāds secinājums izriet arī no Notariāta likuma 107.¹pantā noteiktā, ka konkrētos gadījumos notariālā akta formā sagatavoti līgumi ir nododami piespiedu izpildei tiesu sprieduma izpildes kārtībā.

AT Civillietu departaments arī atzina – tā kā viens no grozījumu izdarīšanas CPL un Notariāta likumā nolūkiem bija tiesu noslodzes mazināšana, tad nav pieļaujama situācija, ka iestājas citas juridiskās sekas vai persona tiek mazāk aizsargāta. Tāpēc tiesu atslogošanas nolūkā, likumā paredzot personai tiesības izvēlēties alternatīvu kārtību aizskarto interešu aizstāvībai, nevar tikt radīta situācija, ka iestājas citas juridiskās sekas vai persona tiek mazāk aizsargāta.

Tādējādi ZGL 129.panta 1.daļas 2.punkta noteikumi uzskatāmi par izpildītiem arī tad, ja lūgumam par hipotēkas nostiprināšanu ir pievienots piespiedu izpildīšanai pakļautais oriģinālais un atbilstoši Notariāta likuma D¹ sadaļai “Notariālie akti, kas izpildāmi tiesas spriedumu izpildes kārtībā” izdots notariālais izpildu akts. ●