

Labticīga hipotēkas ņēmēja aizsardzība

Rolands Neilands

Rīgas Stradiņa universitāte, doktora studiju programma "Juridiskās zinātnes", Latvija

Ievads. Pēc neatkarības atjaunošanas, attīstoties saimnieciskajai apgrozībai un līdz ar to arī civiltiesībām, neatrisināts ir palicis lietu tiesību problēmu jautājums darījumos ar nekustamajiem īpašumiem – kuras tiesības ir aizsargājamas vairāk – īstā īpašnieka īpašuma tiesības vai labticīga ieguvēja, kas ieguvis lietu tiesības no neīstā īpašnieka, tiesības. Ja tiek vairāk aizsargātas īstā īpašnieka tiesības, tad zemesgrāmatu ierakstu publiskās ticamības princips zaudē savu nozīmi. Savukārt, ja tiek aizsargātas labticīgā ieguvēja tiesības, tad īstā īpašnieka stāvoklis pasliktinās.

Darba mērķis, materiāls un metodes. Darba mērķis ir izpētīt lietu tiesību labticīgas iegūšanas problēmu jautājumu un plānoto risinājumu, kas *inter alia* skar hipotēkas institūtu. Darbā ir izmantoti tiesiskās plānošanas dokumenti, pirmās neatkarības laika tiesību literatūra, mūsdienu tiesību literatūra, kā arī tiesu prakse. Darbā ir izmantota analītiskā, salīdzinošā, deduktīvā un induktīvā metode.

Rezultāti. 2010. gada 13. septembrī Ministru kabinets apstiprināja Tieslietu ministrijas izstrādāto koncepciju "Par Civillikuma lietu tiesību daļas modernizāciju", kas *inter alia* paredz izstrādāt grozījumus LR Civillikumā, ar kuru palīdzību tiktu konkretizēts zemesgrāmatu publiskās ticamības princips. Koncepcijā ir ietverts atbalsts labticīga ieguvēja aizsardzībai, nosakot to kā prioritāru iepretim likumiskā īpašnieka tiesību uz īpašuma titulu aizsardzību.

Labticīgās iegūšanas princips attiecas uz visu lietu tiesību iegūšanu (ne tikai īpašuma tiesību iegūšanu), tajā skaitā hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā.

Šobrīd praksē labticīgam hipotēkas ņēmējam ir nepieciešams ilgstoši tiesāties, lai aizstāvētu savas hipotēkas kreditora tiesības gadījumā, ja zemesgrāmatā ierakstītais īpašnieks (ieķīlātājs) nav bijis īstais īpašnieks. Darbā apskatīts tiesas spriedums, kurā tiesvedība ilgst vairāk nekā 8 gadus un vēl nav beigusies. Turklāt tiesu prakse nav viennozīmīga.

2007. gadā LR Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments (turpmāk – Senāts) lietā SKC-806 pie apstākļiem, kad darījumi, ar kuriem bija iegūts nekustamais īpašums, tika atzīti par spēkā neesošiem, secināja, ka neīstie īpašnieki, kuri slēguši aizdevuma līgumu un hipotēkas līgumu, nevarēja ieķīlāt nekustamo īpašumu, jo nav bijuši īpašnieki (neskatoties uz ierakstiem zemesgrāmatā). Šajā lietā Senāts vispār nevērtēja hipotēkas kreditora labticīgumu un atzina, ka apelācijas instances tiesa pamatoti piemērojusi LR Civillikuma 1306. pantu, saskaņā ar kuru ieķīlāt lietu var tikai tas, kam vispār ir tiesības ar lietu brīvi rīkoties.

Jaunākajā Senāta praksē (SKC-257/2012) ir atzīts, ka no Zemesgrāmatu likuma 1. panta un LR Civillikuma 993. panta otrās daļas izriet zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, kas ir vērsts uz to personu, kas pašāvušās uz zemesgrāmatu ierakstu ticamību, aizsardzību. Piemēram, personai, pieņemot nekustamo īpašumu kā ķīlu, jābūt pārliecinātai par iegūto tiesību patiesumu, stabilitāti, neapstrīdamību un prioritāti. Līdz ar to jaunākā tiesu prakse ir vērsta uz labticīga ķīlas ņēmēja aizsardzību, tajā skaitā, ja darījums, ar kuru ieķīlātājs ir ieguvis nekustamo īpašumu, ir atzīts par noziedzīgu nodarījumu.

Secinājumi. Plānotie LR Civillikuma grozījumi ir vērtējami pozitīvi lietu tiesību, tajā skaitā hipotēkas institūta, sakārtošanas kontekstā. Nostiprinot labticīga ieguvēja aizsardzību likumā, tiks stiprināts zemesgrāmatu publiskās ticamības princips, kas ir svarīgs priekšnoteikums saimnieciskās stabilitātes nodrošināšanā darījumos ar nekustamajiem īpašumiem. Paredzot pienācīgu likumiskā īpašnieka aizskāruma atlīdzināšanu, tiktu nodrošināts gan taisnīgums, gan saglabāta saimniecisko darījumu stabilitāte, vadoties no zemesgrāmatu publiskās ticamības principa.