

Nekustamā īpašuma pirkuma līguma izpilde mantošanas gadījumā



Par nekustamo īpašumu tika noslēgts nomaksas pirkuma līgums, zemesgrāmatā nostiprināta hipotēka, kurā ķīlas ņēmējs ir nekustamā īpašuma īpašnieks (pārdevējs). Pircējs nomirst, neizpildot visus līguma nosacījumus (atlikuši vairāki maksājumi), bet pārdevējs nepiesaka savas kreditora tiesības, jo nav informēts par notikušo. Mantinieks, kam mantojumā palicis nekustamais īpašums, vēršas pie pārdevēja ar lūgumu pārslēgt nomaksas pirkuma līgumu, saglabājot visus līguma nosacījumus. Vai šajā situācijā jāslēdz jauns nomaksas pirkuma līgums, nomaksas pirkuma līguma pārjaunojums vai vienošanās? Vai zemesgrāmatā jādzēš iepriekšējā ķīlas tiesība un jāreģistrē tā uz jauno līgumu (vienošanos)?

Noslēdzot nekustamā īpašuma atsavinājuma darījumu, pircējs ar pārdevēju var vienoties par atsavinājuma darījuma veidu – nomaksas pirkuma līgumu –, pircējam noteiktu laika periodu maksājot pārdevējam pirkuma maksu pa daļām.

Hipotēka nomaksas pirkuma līguma saistību izpildei

No Civillikuma (CL) [2069.panta](#) izriet, ka pārdevējs var paturēt sev īpašuma tiesību uz pārdoto lietu tā, ka šī tiesība viņam paliek līdz brīdim, kamēr nav samaksāta visa pirkuma maksa. Tāpat arī nomas pirkuma līguma gadījumā puses var vienoties, ka īpašuma tiesības uz pārdoto lietu pircējam pāriet pirkuma

līguma noslēgšanas brīdī, nekustamo īpašumu nostiprinot zemesgrāmatā uz pircēja vārda. Šādā gadījumā bieži vien par labu pārdevējam viņa prasījuma izpildes nodrošināšanai tiek nodibinātas ķīlas tiesības, nekustamo īpašumu iekļaujot par labu pārdevējam un nostiprinot uz to hipotēku, kura tiek ierakstīta iegādātā nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodaļā kā apgrūtinājums.

Līdz ar to nekustamā īpašuma pārdevējs kļūst par pircēja hipotekāro kreditoru pirkuma maksas un blakus prasījumu samaksas nodrošināšanai.

Hipotekāro prasījumu mantošanas process

Nekustamā īpašuma pircēja nāves gadījumā hipotekārajam kreditoram nav pienākuma obligāti pieteikt hipotekāro prasījumu zvērināta notāra uzaicinājumā par mantojuma atklāšanos noteiktajā termiņā. Respektīvi, ja nekustamā īpašuma pircēja jeb parādnieka nāves gadījumā hipotekārais kreditors nepiesaka savu hipotekāro prasījumu zvērināta notāra uzaicinājumā par mantojuma atklāšanos noteiktajā termiņā, kreditors tāpēc nezaudē savas prasījuma tiesības, kas viņam radušās pret parādnieku viņa dzīves laikā.

Senāta 2017.gada 23.novembra [spriedumā lietā SKC-381/2017](#) ir nostiprināta atziņa, ka zvērināta notāra uzaicinājumā par mantojuma atklāšanos noteiktajā termiņā ir jāpiesaka tie kreditora prasījumi, kuri mantiniekam nav zināmi. Uzaicinājuma spēks neattiecas uz tiem prasījumiem, kas nodrošināti ar zemesgrāmatā uz mantojuma atstājējam piederošu nekustamo īpašumu ierakstītu hipotēku, kas ir publiski pieejama un pārbaudāma informācija. Līdz ar to uz hipotekāro kreditoru nav attiecināmas CL [705.panta](#) 2.daļā paredzētās kreditora prasījuma nepieteikšanas sekas.

Savukārt mantiniekam iestājas CL [701.pantā](#) paredzētās tiesiskās sekas. Proti, līdz ar mantojuma pieņemšanu un iegūšanu visas mantojuma atstājēja tiesības un saistības, ciktāl tās neizbeidzas ar viņa nāvi, pāriet mantiniekam. Līdz ar to secināms, ka pēc nekustamā īpašuma ieguvēja jeb mantojuma atstājēja nāves viņa mantinieks bez īpašas atrunas iegūst visas mantojuma atstājēja tiesības un saistības, tostarp nomaksas pirkuma un hipotēkas līgumā.

Mantinieks mantojuma atstājēja tiesībās un saistībās

Mantiniekam, iestājoties mantojuma atstājēja saistībās ar tā kreditoru, būtu vēlams ar to noslēgt vienošanos par grozījumu izdarīšanu nomaksas pirkuma un hipotēkas līgumā, mantojuma atstājēju aizstājot ar informāciju par mantiniekiem, viņu personas datiem un maksājumu rekvizītiem. Pārējie līgumu noteikumi paliek nemainīgi, ja vien konkrētajā situācijā nerodas kāda īpaša nepieciešamība tos grozīt vai arī, ja kreditors un mantinieks abpusēji vienojas par kādiem citiem līguma grozījumiem.

Ja kreditors un mantinieks vienojas par līguma grozījumiem, kas skar atlikušās pirkuma maksas kopējo apmēru, blakus prasījumu apmēru un gala samaksas termiņu, tad šādus līguma grozījumus ir jāiesniedz arī zemesgrāmatā, reģistrējot izmaiņas ar hipotēku nodrošinātās saistības apmērā.

<https://itiesibas.lv/raksti/atbild-eksperts/civiltiesibas/bizness-nekustama-ipa-suma-pirkuma-liguma-izpilde-mantosanas-gadijuma/30000>