

ROLFS ŠTIRNERS (ROLF STÜRNER),
Dr. Dres.h.c., Freiburgas Universitātes profesors

**NOTARIĀLAS APLIECINĀŠANAS NOZĪME
DARĪJUMU TIESISKUMAM UN
ZEMESGRĀMATAS IERAKSTU TICAMĪBAI UN STABILITĀTEI**

1. Ir tiesiskās kultūras, kur notāri tiek iesaistīti ikvienā nepieciešamajā darījumā ar zemi posmā. Šis risinājums tiek izmantots Vācijā. Citās tiesiskajās kultūrās, piemēram, ASV vai Anglijā, nav nepieciešama vispār nekāda notāra līdzdalība darījumos ar nekustamajiem īpašumiem, un šo valstu notariāta tradīcijas nav labi attīstītas vai vismaz ir vājas. Dažās tiesiskajās sistēmās notāra iesaistīšanās ir tikai daļēji obligāta, notāra iesaistīšanās intensitāte būtiski atšķiras. Valsts ar tikai vāju notāra iesaistīšanos ir Latvija, kur apliecināts paraksts nepieciešams tikai reģistrācijas zemesgrāmatā lūgumiem, bet visos pārējos darījuma posmos nekādi notāra apliecinājumi nav nepieciešami.
2. Saskaņā ar Vācijas tiesību aktiem notāram ir jāapliecina līgums par īpašuma pārdošanu un atsevišķs līgums par nodošanu. Uz kopīgā līguma par pārreģistrāciju nepieciešama reģistrētā īpašnieka rakstveida piekrišana ar notāra apliecinātu parakstu. Nevienam darību nevar veikt, nekontrolējot iepriekšējās darbības oficiālo spēkā esamību. Notārs neapliecina nodošanas līgumu, ja netiek uzrādīts iepriekšējs spēkā esošs pārdošanas līgums vai spēkā esošs pārdošanas līgums netiek noslēgts vienlaicīgi ar nodošanas līgumu. Īpašumtiesību reģistra iestāde neregistrēs īpašumtiesību nodošanu, pamatojoties uz pušu kopīgo līgumu, ja netiks uzrādīts spēkā esošs nodošanas līgums.
3. Vācijas likumdevēja nolūkā padarīt zemes iegūšanu stabilu un uzticamu redzami vēl divi papildu tiesiskie principi. Saskaņā ar abstrakcijas principu, pārdošanas līguma vai līguma par zemes apgrūtināšanu ar hipotēku spēkā neesamība parasti neietekmē pašas nodošanas vai apgrūtinājuma spēkā esamību neatkarīgi no tā, vai ieguvēja puse ir zinājusi vai tai būtu bijis jāzina par šādu spēkā neesamību. Sākotnējais pārdevējs ir tas, kuram jāvēršas pie sava līgumpartnera, pieprasot kompensāciju, pamatojoties uz nolaidību, pārkāpumu vai nepamatotu labuma gūšanu. Tikai ļoti nopietnos pamatā esošā līguma spēkā neesamības gadījumos, piemēram, ja notikusi krāpšana vai nepamatoti draudi, nodošana vai apgrūtinājums zaudē spēku. Tas pats noteikums tiek piemērots, ja nepareizas reģistrācijas iemesls ir pušu vai reģistra iestādes kļūdas. Retos gadījumos pati reģistrācija var nebūt spēkā un nevar radīt publisku ticamību, piemēram, tā var būt gadījumā, kad persona, kas veikusi reģistrāciju, bijusi acīmredzami nekompetenta, vai ir bijusi tieši draudi vai krāpšana attiecībā pret personu, kas veikusi reģistrāciju. Šis patiešām smagās sekas, kad tiek zaudēts īpašums nepareizas reģistrācijas dēļ, ir ārkārtīgs izņēmuma gadījums.
4. Salīdzinot Latvijas un Vācijas tiesisko regulējumu, secināms, ka Latvijas tiesību aktos skaidri un precīzi realizēts tikai viens elements, kas nodrošina darījumu ar zemi stabilitātes un ticamības garantiju, - reģistrācija kā obligāts priekšnoteikums pilnīgai nekustamā īpašuma iegūšanai. Pārējie ir realizēti ļoti vājā formā.
5. Latvijā notāra iesaistīšanās ir tikai paraksta apliecināšana uz reģistrācijas lūgumiem, bet netiek prasīts obligāts notāra apliecinājums pārdošanas līgumam vai pilnīgs reģistrācijas līguma apliecinājums. Regulējums attiecībā uz labticīga ieguvēja aizsardzību ir samērā neskaidrs. Latvijas likumā pilnībā netiek nodalīts pārdošanas līgums no īpašumtiesību nodošanas, kā rezultātā pārdošanas līguma spēkā neesamība un atcelšana var ietekmēt īpašumtiesību nodošanas spēkā esamību.
6. Steidzama reforma par pilnīgu notāru iesaistīšanu Latvijā varētu kompensēt vājās vietas materiālo tiesību normās, ieviešot plašu obligātu konsultēšanos ar notāru, līdzīgi, kā tas ir Vācijā un citās valstīs.

KONFERENCES „Vai vajadzīga nekustamo īpašumu darījumu procesu reforma? Iespējamo likumprojektu ex-ante izvērtējums” TĒZES

7. Eiropas Savienības Tiesas lēmumi pieļauj skaidrus ierobežojumus attiecībā uz pakalpojumu tirgus brīvību, lai nodrošinātu notariāta neitralitātes un neatkarības aizsardzību.

ROLFS ŠTĪRNERIS (*ROLF STÜRNER*) ir Freiburgas Universitātes profesors. Bijis vieslektors Hārvarda Universitātē, Ņujorkas Universitātē, Ženēvas Universitātē un arī Japānas un Ķīnas Universitātēs. Bijis apelācijas instances tiesas tiesnesis Karlsrūē un Štutgartē, kā arī vairāku Vācijas un starptautisku organizāciju biedrs un prezidents, piemēram, Vācijas procesuālo tiesību ekspertu asociācijai. Autors vairāku augsti atzītu grāmatu un publikāciju par civilprocesa tiesībām, īpašumtiesībām, notariāta tiesībām. Sniedzis zinātniski pamatotus atzinumus par likumprojektiem Vācijas un Polijas parlamentiem.