

Rīgā, 2016.gada 13.jūnijā

Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kamerai  
Krišjāņa Valdemāra iela 35, Rīga, LV-1010

Ārvalstu investoru padomei Latvijā  
Strēlnieku ielā 1-3, Rīga, LV-1010

Nacionālajai nekustamo īpašumu attīstītāju aliansei  
Skanstes iela 50, Rīga, LV-1013

Cien. Dāmas / God. Kungi,

Advokātu birojs Glimstedt un partneri ir veicis juridisko jautājumu izpēti saistībā ar Latvijas Zvērinātu notāru padomes (**Notāru padome**) ierosinājumu noteikt obligātu notariāla akta formu nekustama īpašuma atsavināšanas darījumos (**Reforma**). Tā ietvaros esam novērtējuši Reformas iniciatoru norādītos krāpniecības riskus, kuru novēršanai Reforma tiek virzīta. Tāpat esam pētījuši, kādus jaunus juridiskus riskus radītu pati Reforma, ja tā tiktu realizēta iecerētajā veidā. Par izpētes rezultātiem esam sastādījuši šo ziņojumu (**Ziņojums**), kurā atspoguļota veiktā analīze, apkopoti secinājumi un sniegtas rekomendācijas alternatīviem uzlabojumiem pastāvošajā sistēmā, kas nerada papildus administratīvi birokrātiskos šķēršļus darījumu veikšanā un nepalielina darījumu izmaksas.

Šis ir mūsu otrais ziņojums saistībā ar Reformu. Pirmo ziņojumu par Reformas nodokļu aspektiem sagatavojām un izsniedzām ieinteresētajām pusēm šā gada 29.maijā.

Abi ziņojumi tapuši kā mūsu brīvprātīga pilsoniska iniciatīva, to izstrādi nav pasūtījis neviens mūsu klients vai cita persona un par to neesam saņēmuši nekādu atlīdzību. Mūsu pārlicība ir, ka nav pieļaujama tik būtisku likumdošanas iniciatīvu virzīšana bez vispusīgas, padziļinātas un profesionālas izpētes par visiem aspektiem, ko šādas izmaiņas var skart. Diemžēl, līdz šim gan publiskajā telpā, gan Tieslietu ministrijas organizētajā darba grupā diskusijas ir bijušas virspusējas un, mūsaprāt, neatbilstošas labas pārvaldības un kvalitatīva un demokrātiska likumdošanas procesa principiem.

Šis Ziņojums sastādīts, izmantojot informāciju, kas ir publiski pieejama vai kas sniegta saistībā ar Tieslietu ministrijas darba grupas darbību. Ziņojumā pausts mūsu profesionālais viedoklis. Ziņojums nav uzskatāms par juridisku padomu, bet par viedokļa publikāciju.

Autortiesības uz Ziņojumu pieder advokātu birojam Glimstedt un partneri. Vienlaicīgi advokātu birojs Glimstedt un partneri piekrīt, ka Ziņojums var tikt publicēts, kopēts, citēts, izmantots atsaucēm, iesniegts jebkurās iestādēs, juridiskām vai fiziskām personām un izmantots jebkādam apspriedēm, izvērtēšanai, analīzei un tamlīdzīgiem mērķiem Reformas sakarā.

Ar cieņu,

Pēteris Dalderis  
Biroja vadītājs

Ivars Pommers  
Ziņojuma autors



## SECINĀJUMU KOPSAVIKLUMS

Šajā sadaļā esam apkopojuši secinājumus, kurus esam izdarījuši uz tālāk atspoguļotās izpētes pamata. Jebkuram no minētajiem secinājumiem ir informatīvs raksturs un tie skatāmi vienīgi kontekstā ar izpētes sadaļā minētajiem faktiem, pieņēmumiem un uz tiem balstīto analīzi.

- (1) Sakarā ar aizdomām par krāpniecību nekustamo īpašumu darījumos ierosināto kriminālprocesu skaits proporcionāli ir tik neliels, ka nav pamata veikt fundamentālas sistēmas izmaiņas nekustamo īpašumu atsavināšanas procesā, lai it kā cīnītos pret šiem krāpniecības gadījumiem.
- (2) Vienīgais krāpšanas veids, ko Reforma tiešām novērsīs, ir nostiprinājuma lūguma viltojums. Šo risku iespējams novērst bez sistēmas izmaiņām un papildus izdevumiem, zemesgrāmatu tiesnešiem padarot pieejamus tiešsaistē datus par notāru apliecinātajiem nostiprinājuma lūgumiem. Šādu iniciatīvu Tiesu administrācija Notāru padomei izteikusi jau agrāk, tomēr notāri to noraidījuši.
- (3) Reformai nebūs nekāda ietekme uz galveno īpašumu izkrāpšanas veidu - viltotu pilnvaru izmantošanu.
- (4) Reforma mazinātu gadījumu skaitu, kad viens un tas pats īpašums pārdots vairākām personām vienlaicīgi, tomēr piedāvātais mehānisms - aizlieguma atzīmes reģistrēšanas zemesgrāmatā jebkura darījuma noslēgšanas brīdī radītu lielākus negatīvus efektus, nekā pozitīvus. Turklāt, ņemot vērā, ka praksē parasti tiek izmantoti darījuma konti, visdrīzāk šādu gadījumu skaits ir neliels.
- (5) Reforma varētu mazināt spaidu, viltus vai maldības gadījumus īpašumu atsavināšanas darījumos, tomēr ne pilnībā tos izslēgt. Praksē visdrīzāk šādu gadījumu skaits ir neliels; lai to noskaidrotu, būt jāveic tiesu prakses apzināšana.
- (6) Notāra juridiskā palīdzība, ko tie sniedz, taisot līgumus akta formā, radītu funkciju dublēšanu veselai virknei tirgus dalībnieku kategoriju (komersantu savstarpējos darījumos, nekustamu īpašumu attīstītāju darījumos, valsts vai pašvaldību iestāžu darījumos, privātpersonu darījumos, kuras izmanto savus juridiskos konsultantus).
- (7) Savukārt, nosacīti neaizsargātākās kategorijas - privātpersonas, kuras veic darījumus par nelielām summām - kurām tiešām notāra sniegtā juridiskā konsultācija būtu lietderīga, Notāru padome ir gatava atstāt bāriņtiesu ziņā. Zīmīgi, ka šādos nelielos darījumos notāru atlīdzības apmērs (0,5%), veidotu mazāku summu nekā pašreizējās nostiprinājuma lūgumu izmaksas.
- (8) Reformā iecerētā notāra starpniecība darījuma izpildē un samaksas nodrošināšanā ir atbalstāma, tomēr tā nav saistāma ar notariāla akta formas ieviešanu, tā nevar tikt noteikta kā obligāta visiem darījumiem un tās izmaksām jābūt konkurētspējīgām ar banku darījuma kontu izmaksām. Vienlaicīgi ir jāsakārto klientu līdzekļu nodalīšana no notāra līdzekļiem un atbildības jautājumi.
- (9) **Reforma radīs vairākus negatīvus juridiskus efektus:**
  - Priekšlīgumi, rokas naudas līgumi un tamlīdzīgas iepriekšējas vienošanās nebūs spēkā, ja arī tie nebūs slēgti notariāla akta formā. Tas būtiski sarežģīs nekustamu īpašumu tirdzniecību.
  - Starptautisku nekustamu īpašumu portfeļu darījumu spēkā neesamība attiecībā uz īpašumiem Latvijā.

- Automātiskās izlieguma atzīmes reģistrācija (īpašuma nobloķēšana) līguma slēgšanas brīdī, radīs grūtības no aizlieguma atbrīvoties un īpašumu atsavināt gadījumos, ja pircējs nepilda savas saistības.
- Kompleksu darījumu (atsavinājums kopā ar hipotēku, nomu vai servitūtu) izpildē var rasties sarežģījumi, jo atsavinājums tiktu iesniegts elektroniski, bet pārējais - papīra formā.
- Līgumu slēgšana tikai latviešu valodā padarīs Latvijas tirgu nepievilcīgāku ārvalstu investoriem.
- Līgumam notariāla akta formā nevarēs pievienot dokumentu kopijas, uz kuru pamata tiek sniegti apliecinājumi par īpašuma stāvokli (piemēram, būvprojekti un plāni, nomas līgumi, u.tml.). Tas pasliktinās līgumu juridisko kvalitāti.
- Notariāla akta forma ir nepiemērota īpašumu atsavināšanai uz korporatīvo notikumu pamata (ieguldīšana pamatkapitālā, reorganizācija, kapitāla samazināšana, likvidācija).

(10) Reforma neradīs reālu laika ekonomiju. Lai tiešām saīsinātu darījumu izpildes laiku, iespējami citi risinājumi.

## ALTERNATĪVI PRIEKŠLIKUMI

	IEROSINĀJUMS	EFEKTS
1	Veikt tiesu prakses apzināšanu par: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cik privātā kārtībā taisīti nekustama īpašuma darījumi tiek apstrīdēti sakarā ar viltu, maldību, spaidiem ?</li> <li>• Cik prasības ir celtas sakarā ar īpašuma vienlaicīgu atsavināšanu vairākiem pircējiem ?</li> </ul>	Tiktu noskaidrots, vai praksē ir aktuāli mazināt šos riskus, ieviešot notariāla akta formu un aizlieguma atzīmes reģistrāciju līguma noslēgšanas brīdī.
2	Padarīt pieejamus zemesgrāmatu tiesnešiem tiešsaistē datus par notāru apliecinātajiem nostiprinājuma lūgumiem.	Tiek izslēgts nostiprinājuma lūguma viltojuma risks, risinājums nerada papildus izmaksas.
3	Sakārtot regulējumu izkrāptu īpašumu attiesāšanai, skaidri nosakot, ka attiesājumu var izdarīt arī no labticīga ieguvēja, bet paredzot 2 vai 3 gadu noilguma termiņu šādai prasībai. Paredzēt, ka par katru nostiprinājumu zemesgrāmatā rakstiski nosūta paziņojumu īpašniekam.	Tiktu sakārtots tiesību aizsardzības mehānisms izkrāptu īpašumu attiesāšanai, vienlaicīgi nodrošinot saprātīgu līdzsvaru ar labticīgu ieguvēju aizsardzību.
4	Zemesgrāmatu mājas lapā publicēt vienkāršu līgumu paraugformas.	Tiktu veicināta līgumu vienveidība un augstākas kvalitātes līgumu pieejamība personām, kuras neizmanto juridiskos konsultantus.
5	leviest procedūru, ka notāram, apliecinot nostiprinājuma lūgumu, jāizskaidro tā sekas (īpašuma tiesību atsavināšana vai	Tiktu veicināta informētība par juridiskajiem riskiem un juridiskas konsultācijas lietderību.

	apgrūtināšana) un ka šādā formā par līguma saturu atbild pats pircējs.	
6	Apsvērt iespēju samazināt valsts nodevu mazajiem darījumiem, ja tie darījumu slēdz notariāla akta formā.	Tiktu veicināta vismaz ierobežotas juridiskas konsultācijas pieejamība personām, kuras nevar atļauties algot juridiskos konsultantus.
7	leviest tiešu iespēju iesniegt zemesgrāmatā ar elektronisko parakstu apliecinātus līgumus un nostiprinājuma lūgumus.	Samazinātu birokrātiskos šķēršļus un paātrinātu darījumu ātrumu.
8	leviest iespēju nostiprinājuma lūgumus apliecināt pie dokumentu iesniegšanas zemesgrāmatu nodaļā (analogiski Uzņēmumu reģistra praksei).	
9	leviest efektīvu un drošu notāra pakalpojumu samaksas nodrošināšanai pret īpašuma reģistrāciju, t.sk.: <ul style="list-style-type: none"> <li>• leviest iespēju caur notāru elektroniski iesniegt zemesgrāmatā privātā kārtībā taisīta līguma elektronisko kopiju;</li> <li>• Strikti nodalīt notāra glabājuma pieņemtās naudas līdzekļus no citiem līdzekļiem, iespējams, atverot kontus Valsts kasē;</li> <li>• Nodrošināt atbildības apdrošināšanu vismaz glabājuma pieņemto līdzekļu apmērā;</li> <li>• Noteikt pakalpojuma cenu konkurētspējīgu ar darījuma kontu izmaksām bankā.</li> </ul>	
10	Izvērtēt pašvaldību pirkuma tiesību institūta efektivitāti, tajā skaitā izvērtējot iespēju to atcelt, uzlabojot īpašumu atsavināšanas sabiedriskām vajadzībām, procedūru, vai noteikt, ka tās attiecas uz īpašumiem, kuras pašvaldība iekļauj potenciāli iegādājamo īpašumu sarakstā, kuru tā publicē mājas lapā.	
11	Reformēt pirkuma izmantošanas procedūru, nosakot, ka informēšana par tām un pieteikšanās tiek veikta caur zemesgrāmatu, kā arī nosakot īsāku termiņu paziņošanai par vēlmi izlietot tiesības un garāku - pašu tiesību izlietošanai.	

# IZPĒTE

## 1 NOSTIPRINĀJUMA LŪGUMU VILTOŠANA

Praksē pastāvot gadījumi, kad īpašumi tiekot izkrāpti, iesniedzot zemesgrāmatā gan viltotu pirkuma līgumu, gan viltotu notariālu nostiprinājuma līgumu.

Pēc Reformas paredzēts, ka pirkuma līgums tiktu slēgts notariāla akta formā un notārs to nekavējoties tiešsaistē nosūtītu zemesgrāmatām, bet nostiprinājuma lūgums vairs netiktu taisīts. Tādējādi notāra apliecinājuma viltojuma risks tiktu pilnībā izslēgts.

No informācijas, ko esam saņēmuši no Tiesu administrācijas, izriet, ka trīs gadu laikā (2013 - 2015) notikuši tikai 8 dokumentu izņemšanas gadījumi kriminālprocesā, kuros ir aizdomas par notāra apliecinājuma viltojumu uz nostiprinājuma lūgumu, kas no kopējā darījumu skaita par šo periodu 182`760, veido 0,004%. Turklāt, saskaņā ar zemesgrāmatu pārstāvju teikto, kriminālprocesā izņemtie dokumenti nereti tiek atgriezti, jo pārkāpumi nav konstatēti, tātad reālais viltojumu skaits ir vēl mazāks.

### Secinājumi, ierosinājumi

Notāra apliecinājuma viltojuma risku ir iespējams novērst daudz vienkāršākā veidā un tam nav nekāda sakara ar notariāla akta formas noteikšanu darījumiem. Jau pastāvošajā notāru dokumentu elektroniskās uzskaites sistēmā jāiekļauj apliecināto nostiprinājuma lūgumu reģistrs un tas jāpadara pieejams tiešsaistē zemesgrāmatu tiesniešiem, izmantojot jau pastāvošo drošo elektroniskās saziņas sistēmu starp notāriem un zemesgrāmatām.

Šāds risinājums neprasa nekādus būtiskus finansiālus ieguldījumus vai uzturēšanas izdevumus un tas pilnībā izslēgtu nostiprinājuma lūgumu viltošanas risku. Tādā veidā kļūtu neiespējami gadījumi, kad persona īpašumu nemaz nav atsavinājusi, bet tas ticis izkrāpts. Tajā skaitā nebūtu iespējams nesen publiski izskanējušais gadījums, kad mantinieki nav nostiprinājuši savas īpašuma tiesības, bet īpašums tiek atsavināts uz it kā mantojuma atstājēja parakstītu dokumentu pamata.

**Jāuzsver, ka Zemesgrāmatu tiesnešu vēstulē Reformas darba grupai ir norādīts, ka Tiesu administrācija šādu priekšlikumu Notāru padomei bija ierosinājusi jau iepriekš, tomēr Notāru padome no tā nezināmu iemeslu dēļ atteikusies!**

### Viltota līguma pievienošana īstam nostiprinājuma lūgumam

Ir arī izskanējuši viedokļi, ka vēl viena pastāvošās sistēmas problēma esot tāda, ka puses gan paraksta īstu nostiprinājuma lūgumu pie notāra, bet, iesniedzot dokumentus zemesgrāmatā, varot tika pievienots viltots privātā kārtībā taisīts līgums. Reforma šādas iespējas novērsīs.

Pat ja šādas situācijas pastāv, tām nav nekādas tiesiskas nozīmes no publiskā viedokļa. Jebkura lietu tiesība zemesgrāmatā tiek reģistrēta tikai nostiprinājuma lūgumā norādītajā apmērā, bet līguma saturam ir vienīgi saistību tiesību raksturs līguma slēdzēju starpā. Tāpēc viltota līguma iesniegšana zemesgrāmatā nekādas sekas nevar radīt, bet, ja kāda no pusēm uz šāda viltota līguma pamata vēlēšies no otras puses kaut ko prasīt vai atbrīvoties no pienākumiem, tad šī otra puse varēs likt pretī patieso noslēgto līgumu un aizstāvēt savas tiesības tiesā kā jebkurā citā līgumiskā situācijā, bet tas neskars trešās personas.

## 2 ĪPAŠUMU IZKRĀPŠANA UZ VILTOTU PILNVARU PAMATA

Praksē pastāv gadījumi, kad īpašumi tiek izkrāpti uz viltotu pilnvaru pamata.

Jāuzsver, ka Latvijā nekustamu īpašumu atsavināšanā jau pastāv notariāls process - notārs apliecina dokumentu (nostiprinājuma lūgumu), ar kuru tiek nodotas īpašuma tiesības vai nodibināti jebkādi citi liettiesiski apgrūtinājumi. Tāpēc, ja ir bijuši gadījumi, kad uz viltotas pilnvaras pamata īpašums tiek izkrāpts, tas nozīmē, ka arī notārs viltojumu nav pamanījis. Nav nekāda pamata uzskatīt, ka tas nenotiks arī pēc Reformas.

Citu dokumentu viltojumam šajā gadījumā nav tiesiskas nozīmes, jo pat, ja ir viltots pirkuma (dāvinājuma vai cits atsavinājums) līgums, vienalga pie notāra ir jāparaksta nostiprinājuma lūgums.

Mūsu rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu skaitu, tomēr saskaņā ar Tiesu administrācijas norādīto, trīs gadu laikā (2013 - 2015) notikuši tikai 70 dokumentu izņemšanas gadījumi kriminālprocesos, kas veido tikai 0,04% no kopējā darījumu skaita par šo periodu (182`760). Turklāt jāņem vērā, ka daudzi procesi tiek izbeigti, nekonstatējot pārkāpumus. Mūsuprāt, tas ir salīdzinoši zems krāpniecisku darījumu skaits.

### Secinājumi, ierosinājumi

**Darījumu veikšana notariāla akta formā nekādi nesamazinās viltotu pilnvaru risku.**

Mūsuprāt, nav pilnībā iespējams izskaust viltotu pilnvaru risku, Latvijai saglabājot civilizētu un globālā pasaulē integrētu tiesību sistēmu. Pilnvaras var tikt izsniegtas dažādās pasaules valstīs pēc attiecīgo valstu likumiem un Latvija nevar atteikties šādas pilnvaras atzīt. Pret viltojumiem jāvēršas kriminālprocesuāliem līdzekļiem. Savukārt, civiltiesiski šādā veidā izkrāptus īpašumus var attiesāt.

Tajā pat laikā, būtu jāsakārto izkrāptu īpašumu attiesāšanas joma, kurā šobrīd nevalda viennozīmīga un stabila tiesu prakse, un arī esošais tiesiskais regulējums nav pilnībā apmierinošs. Mūsuprāt, īpašuma izkrāpšanas gadījumā īpašniekam jābūt tiesīgam attiesāt īpašumu no jebkuras personas un šādas tiesības nevarētu liegt arī, ja tas vairākkārtīgi atsavināts labticīgam ieguvējam. Vienlaicīgi būtu jānosaka saīsināts prasības celšanas termiņš šāda veida prasībām, jo Civillikumā noteiktais 10 gadu noilguma termiņš neatbilst mūsdienai civiltiesiskās apgrozības ātrumam.

Uzskatām, ka pamatoti būtu noteikt 3 vai pat 2 gadu noilguma termiņu. Mūsdienās nav iespējams, ka īpašnieks ilgstoši neuzzinātu par sava īpašuma atsavināšanu, jo katra īpašnieka pienākums ir reizi ceturksnī maksāt nekustamā īpašuma nodokli, kā arī reizi gadā tas saņem no pašvaldības nodokļa rēķinu. Lai esošo īpašnieku papildus aizsargātu, var ieviest sistēmu, kad par katru nostiprinājumu zemesgrāmata informē īpašnieku, nosūtot attiecīgu elektronisku paziņojumu vai vēstuli.

## 3 ĪPAŠUMU ATSAVINĀŠANA VAIRĀKIEM PIRCĒJIEM VIENLAICĪGI

Tiek norādīts, ka pastāvot gadījumi, kad par vienu un to pašu īpašumu tiek noslēgti vairāki pirkuma līgumi, bet īpašuma tiesības tiek nostiprinātas tikai vienam pircējam. Tādējādi otrs pircējs tiek apkrāpts.

Reformas rezultātā ir paredzēts, ka, noslēdzot jebkuru atsavinājuma līgumu, notārs zemesgrāmata nekavējoties nostiprina aizlieguma atzīmi un īpašumu vairs nevar atsavināt citam pircējam.

Šobrīd atzīmes nostiprināšana par noslēgtu pirkuma līgumu iespējama brīvprātīgi.

Ņemot vērā, ka nekustama īpašuma darījumos bieži tiek izmantoti darījuma konti, mēs apšaubām, ka tādi gadījumi, kad pircējs būtu samaksājis pirkuma maksu, bet pārdevējs īpašumu atsavinājis citam, varētu būt plaši izplatīti. Tāpat šādas situācijas nav iespējamās, ja darījumu kredītē bankas, jo tās neizmaksā kredīta līdzekļu, iekams nav reģistrētas īpašuma tiesības.

Drīzāk praksē varētu rasties dažādi civiltiesiska rakstura strīdi. Piemēram, pircējs ir samaksājis rokas naudu, bet neizpilda kādu citu pienākumu, un pārdevējs uzskata, ka tam ir tiesības lauzt līgumu un pārdot īpašumu citam. Vai arī, piemēram, pārdevējs ir atradis pircēju par augstāku cenu, un izmantojot dažādus ieganstus, lauž līgumu un pārdod īpašumu citam, atmaksājot saņemto iemaksu.

Lai noskaidrotu, vai šāda problēma tiešām ir tik aktuāla, lai prasītu likuma grozījumus, Tieslietu ministrijai būtu jāveic tiesu prakses apkopojums.

### **Negatīvi blakusefekti**

Ja tiktu ieviesta automātiska aizlieguma atzīmes nostiprināšana pie jebkura nekustama īpašuma atsavinājuma darījuma noslēgšanas, tas radītu virkni negatīvu blakus efektu:

- Tiktu apgrūtināta priekšlīgumu noslēgšana celtniecības stadijā. Šādā gadījumā jaunceļamais īpašums (ēka vai dzīvoklis) vēl nebūtu zemesgrāmatā reģistrēts kā atsevišķs īpašums un jāapgrūtināta būtu viss īpašums. Apgrūtināšanai visdrīzāk nepiekrīstu kredītējošās bankas.
- Ja pircējs neizpildītu noslēgto līgumu, pārdevējam būtu tiesas ceļā jāprasa atzīmes dzēšana (tiesvedība varētu vilkties vairāku gadu garumā). Strīda gadījumā notārs nevarētu pildīt tiesas lomu un ilgstoši tiesu strīdi būtu neizbēgami.
- Ja nebūtu iespējams elastīgi noslēgt priekšlīgumus vai citādas iepriekšējas vienošanās, tas varētu būtiski apgrūtināt nekustamā īpašuma tirgus funkcionēšanu.

### **Secinājumi, ierosinājumi**

Automātiskas aizlieguma atzīmes ierakstīšana pie katra līguma noslēgšanas nav atbalstāma. Esošā situācija, kad atzīmes ierakstīšana ir brīvprātīga, uzskatāma par labu.

## **4 SPAIDI, VILTUS, MALDĪBA**

Tiek uzsvērts, ka līgumu slēgšana privātā kartībā ir juridiski nedroša, ka līgumu slēdzēji nesaprotot noslēgto līgumu nozīmi un sekas, bieži tiek noslēgti arī prettiesiski līgumi. Turpretim, līgumu noslēgšana notariāla akta formā nodrošinot, ka līguma saturs ir likumīgs, ka pusēm tas izskaidrots un puses to sapratušas.

Turpmāk norādītajā tabulā ir salīdzināts, kas tiek apliecināts ar nostiprinājuma lūgumu un kas ar līgumu notariāla akta formā.

Apliecinājuma saturs	Nostiprinājuma lūgums	Notariāls akts
Pārdevēja personība	JĀ	JĀ
Pārdevēja pārstāvja pilnvarojums	JĀ	JĀ

Pārdevēja griba atsavināt īpašumu *	JĀ	JĀ
Tas, ka pārdevējs izlasījis līgumu un apliecinājis, ka to saprot	<u>NĒ</u>	<u>JĀ</u>
Laulātā piekrišana **	NĒ	NĒ
Atsavināšanas aizliegumu neesamība ***	NĒ	NĒ

\* Godprātīgi un kvalitatīvi strādājošam notāram būtu nostiprinājuma lūguma parakstītājiem jāizskaidro nostiprinājuma lūguma parakstīšanas sekas - proti, ka tiek nodotas īpašuma tiesības. Mūsu praksē notāri, ar kuriem sadarbojamies, tā arī rīkojas.

\*\* Laulātā piekrišana jāsniedz atsevišķi un to kontrolē zemesgrāmatu tiesnesis. Praksē bieži laulātā piekrišana tiek sniegta tieši uz nostiprinājuma lūguma. Tāpat praksē nostiprinājuma lūgumā tiek norādīts zemesgrāmatā iesniedzamo dokumentu saraksts. Tāpēc godprātīgs un kvalitatīvi strādājošs notārs nostiprinājuma lūgumā norāda, ka šāds dokuments jāpievieno.

\*\*\* Piemēram, bankas kā hipotekārā kreditora piekrišana jāiesniedz atsevišķi. Praksē nostiprinājuma lūgumā tiek norādīts zemesgrāmatā iesniedzamo dokumentu saraksts. Tāpēc godprātīgs un kvalitatīvi strādājošs notārs nostiprinājuma lūgumā norāda, ka šāds dokuments jāpievieno.

Kā redzams, vienīgā atšķirība starp nostiprinājuma lūguma apliecināšanu (pašreizējā kārtība) un darījumu notariāla akta formu (iespējamā kārtība pēc Reformas) ir tāda, ka notariāla akta formā notārs apliecina, ka līguma slēdzējiem līguma saturs ir nolasīts un izskaidrots, bet, apliecinot tikai nostiprinājuma lūgumu, šāds apliecinājums netiek sniegts.

**Lai noskaidrotu, vai šī atšķirība ir svarīga praksē, būtu jāveic tiesu prakses apzināšana par to, cik bieži tiek apmierinātas prasības par nekustama īpašuma atsavināšanas darījuma apstrīdēšanu sakarā ar pārdevēja maldību, viltu vai spaidiem no otras puses. Mūsaprāt, šādi gadījumi ir ārkārtīgi reti.**

Turklāt, jāuzsver, ka vērā jāņem vienīgi gadījumi, kad tiesa prasību apmierinājusi, jo krīzes un pēckrīzes laikā tiesās ir izplatīta acīmredzami nepamatotu prasību celšana ar mērķi novilcināt parādu atmaksu, par iegāsti izmantojot jebkādas juridiskus argumentus, tajā skaitā maldību u.tml.

Tāpat jāuzsver, ka, lai gan iespēja apstrīdēt notariāla akta formā slēgtu darījumu ir zemāka nekā privāti slēgtam darījumam, tomēr notariāls akts pilnībā neizslēdz apstrīdēšanas riskus.

**Tirgus dalībnieku kategorijas, kurām darījuma nolasīšana un “izskaidrošana” nav nepieciešama.**

Pēc būtības darījuma slēgšana notariāla akta formā darījuma slēdzējiem nodrošina ierobežotu juridisku konsultāciju no notāra puses. Ierobežotu tāpēc, ka, ievērojot interešu konflikta novēršanas principus, notārs drīkstētu pusēm vienīgi izskaidrot darījuma saturu un sekas, bet nedrīkstētu puses konsultēt no līguma noteikumu izdevīguma un katras puses interešu viedokļa.

Tomēr praksē pastāv virkne tirgus dalībnieku kategoriju, kuriem šāda konsultācija no notāra puses ir lieka un rada vienīgi funkciju dublēšanos un papildus laika un līdzekļu patēriņu. Pie tādām kategorijām pieder:

- **Komersanti.** Praksē komersanti vienmēr izmanto savus iekšējos vai ārpalpojuma piesaistītos juridiskos konsultantus.
- **Valsts un pašvaldību iestādes.** Valsts un pašvaldību iestādes visbiežāk īpašumus atsavina uz iepriekš izstrādāta un apstiprināta tipveida līguma pamata.



- **Attīstītāji.** Arī profesionāli nekustamu īpašumu attīstītāji īpašumus atsavina uz iepriekš izstrādātu standarta līgumu pamata. Savukārt, slēgto līgumu samērīgumu pret pircējiem nodrošina gan konkurence tirgū un nepieciešamība saglabāt reputāciju, gan patērētāju tiesību aizsardzības normas.
- **Privātpersonas, kuras algojušas juridiskos konsultantus.** Bieži praksē arī privāta rakstura darījumos puses izmanto juridisko konsultantu pakalpojumus. Notārs pilnībā neaizstās šādus konsultantus, jo darbs pie darījuma nereti sākas ilgi pirms došanās pie notāra (izpēte, rokas nauda utt.). Savukārt, konsultanta maiņa darījuma vidū nekad nav lietderīga.
- **Personas, kuras pašas pārzina juridiskos jautājumus.** Nekustama īpašuma darījumus slēdz gan juristi, gan personas, kurām citādi ir pietiekams zināšanu apjoms par nekustama īpašuma darījumiem.

Līdz ar to jāsecina, ka šāda ierobežota juridiska konsultācija no notāra puses var būt noderīga vienīgi privātos darījumos, kuros to mazā apmēra dēļ pusēm nav lietderīgi algot atsevišķus juridiskos konsultantus. Taču tieši no šādiem darījumiem (līdz EUR 8500) Notāru padome ir izrādījusi vēlmi atteikties un atstāt šādus darījumus bāriņtiesu ziņā. Jāpiezīmē, ka šādos darījumos iecerētā atlīdzība 0,5% apmērā no darījuma summas ir mazāka, nekā šobrīd piemērotā maksa par nostiprinājuma lūguma apliecināšanu (aptuveni EUR 70).

### Secinājumi, ierosinājumi

Jāsecina, ka obligātas notariāla akta formas ieviešana nenesīs būtisku pienesumu maldības, spaidu, viltus un darījumu neizpildes risku novēršanā. Turklāt, nav pamata uzskatīt, ka šādi riski būtu praksē tik izplatīti, ka nepieciešami likuma grozījumi to mazināšanai.

Savukārt, lai pasargātu nepieredzējušus līgumus slēdzējus, kuri neizmanto juristu palīdzību, no nelabvēlīgiem līgumu noteikumiem, ieteicams zemesgrāmatu mājas lapā publicēt vienkāršu darījumu parauglīgumus, līdzīgi kā tas ir ar korporatīvajiem dokumentiem uzņēmumu reģistra mājas lapā.

Tāpat ieteicams Notāru padomei izstrādāt ieteikumus notāriem, ka apliecinot nostiprinājuma lūgumu, skaidri un nepārprotami jāizskaidro klientiem, ka tiek atsavināts vai apgrūtināts nekustamais īpašums, un jāuzdod jautājums, vai klients ir saņēmis juridisku palīdzību lūguma sastādīšanā un vai ir parūpējies par savām interesēm līgumā, kā arī jāpaskaidro, ka par lūguma saturu atbild klients pats.

Ja to atļauj valsts budžeta līdzekļi, var apsvērt iespēju tieši mazajiem darījumiem piešķirt valsts nodevas atlaidi, ja darījums tiek taisīts notariāla akta formā, lai notāru konsultācija būtu pieejamāka tiem tirgus dalībniekiem, kuri neizmanto citus juridiskos konsultantus.

## 5 LĪGUMU NEIZPILDĪŠANAS RISKS

Notariāla akta forma pati par sevi nekādi neietekmē darījuma neizpildīšanas risku.

Ja darījums paredz samaksu pēc īpašuma nodošanas, tad gan privātā darījumā, gan notariāla akta formā slēgtā darījumā pastāv vienāds risks, ka pircējs var nesamaksāt. Tas, ka notāri piedāvā veikt starpniecības funkciju norēķinos, ir atsevišķs ar notariālu aktu neiesaistīts pakalpojums. Arī šobrīd ir pieejams notāra glabājuma pakalpojums, tomēr praksē biežāk kā norēķinu garantis tiek izmantoti banku darījuma konti.

Tāpat attiecībā uz pārdevēju notariāls akts pats par sevi negarantē īpašuma tiesību nodošanu. To nodrošinātu iecerētā kārtība, kad notārs nekavējoties pēc darījuma noslēgšanas līgumu nosūtītu reģistrācijai zemesgrāmatā.

Tomēr arī pēc Reformas būs iespējams slēgt darījumus ar atliekošiem nosacījumiem (to norāda arī Notāru padome). Tāpēc, ja pusēm būs vēlme darījuma izpildi padarīt atkarīgu no kādu nosacījumu izpildes, to nevarēs liegt un notārs nevarēs nodrošināt šo nosacījumu izpildi darījuma dalībnieku vietā.

Kā notariāla akta priekšrocība minams apstāklis, ka tam ir izpildu dokumenta spēks un līguma izpildei nav vēlreiz jāvēršas tiesā. Tomēr, ja pircējam nav līdzekļu, uz ko vērst piedziņu, vai pārdevējs īpašumu atsavinājis vai apgrūtinājis, tas praktiskos neizpildes riskus nemazina.

### **Secinājumi, ierosinājumi**

Notariāla akta forma būtiski neietekmē līguma neizpildīšanas riskus. Piedāvātā samaksas nodrošināšana pret līguma izpildi ir atsevišķs pakalpojums, kas nav obligāti saistīts ar neizpildes risku.

Tajā pat laikā, mēs uzskatām, ka ir atbalstāma efektīva notāra starpniecības pakalpojuma attīstīšana, nodrošinot samaksu pret īpašuma reģistrāciju, ja tiek ievēroti šādi principi:

- 1) Šāda kārtība nav obligāta (jo tā nebūs piemērota visiem gadījumiem).
- 2) Pakalpojuma cena ir konkurētspējīga ar darījumu kontu izmaksām bankās.
- 3) Tiek noteikta skaidra kārtība notāra glabājumā pieņemto naudas līdzekļu nodalīšanai no citiem notāra līdzekļiem (nepārprotams regulējums likumā, ka uz glabājumā pieņemto naudu nav vērsana notāra kreditoru piedziņa, atsevišķi konti vai apakškonti katram darījumam, attiecīga atzīme bankas kontā, kritēriji drošu banku izvēlei utt.). Apsverama ir ideja par notāra glabājuma kontu atvēršanu Valsts kasē pēc analogijas ar tiesu izpildītājiem, lai klientu nauda tiktu pasargāta no bankas maksātnespējas riska.
- 4) Notāra atbildības apdrošināšanai jābūt ne mazākai kā kopējās glabājumā pieņemtās summas.
- 5) Tiek atrisināts jautājums, lai notārs elektroniski var nosūtīt zemesgrāmatai arī nenotariālu aktu kopijas (privāta pirkuma līguma, pielikumu kopijas, pirmpirkuma tiesību dokumentu kopijas utt.).

Līdz šim notāru padome ir paudusi uzskatu, ka notārs nevar apliecināt nenotariāla dokumenta kopiju. Tomēr mēs uzskatām, ka šāds viedoklis ir novecojis, ņemot vērā elektronisko pakalpojumu attīstību. Mēs nesaskatām nekādas juridiskas problēmas, ja notārs apliecina, ka attiecīgā skenētā kopija ir taisīta no oriģināla dokumenta, ko notārs ir redzējis, vienlaicīgi norādot, ka notārs nav pārliecinājies par dokumenta autentiskumu, parakstu īstumu, parakstītāju personību, dokumenta saturu u.t.t.

## **6 DARĪJUMU IZPILDES LAIKS**

Kā viena no Reformas priekšrocībām tiek minēta, ka tā samazinās darījumu izpildes laiku. Zemāk ilustrēts tipiskāko darījuma stadiju laika salīdzinājums pirms un pēc reformas.

Darījuma stadija	Pirms Reformas	Pēc Reformas
Īpašuma izpēte, vienošanās par darījuma komerciālajiem noteikumiem	vienādi	
Līguma sastādīšana	vienādi *	
Līguma noslēgšana	vienādi *	

iesniegšana pirkuma tiesīgajiem	vienādi **	
Pirkuma tiesīgā atbilde (vai termiņa notecējums)	vienādi	
Dokumentu iesniegšana zemesgrāmatā	nekavējoties	tajā pašā dienā vai vēlāk pēc pušu ieskatiem
Nostiprināšana zemesgrāmatā	vienādi	

\* Ar nosacījumu, ja pie notāra neveidojas rindas.

\*\* Ja līgumu pašvaldībā notārs iesniedz elektroniski, tas var ietaupīt vienu vai vairākas dienas, tomēr arī privātpersonas iesniegšanu pašvaldībā varētu veikt elektroniski. Savukārt, privātiem pirkuma tiesīgajiem (kopīpašniekiem, kaimiņiem lauksaimniekiem, ēku/zemes īpašniekiem u.u.t.) iesniegšana vienalga jāveic personīgi vai pa pastu un šeit atšķirības nav.

### **Secinājumi, ierosinājumi**

Kā redzams, vienīgā atšķirība darījuma izpildes laika ziņā var veidoties uz tā rēķina, ka notārs līgumu elektroniski iesniedz zemesgrāmatā. Tomēr arī pašreiz puses var nostiprinājuma lūgumu iesniegt zemesgrāmatā tajā pat dienā, un kopumā reģistrācijas laiks abos gadījumos būs vienāds.

No ilustrētā salīdzinājuma ir redzams, ka Reforma neparedz nevienas birokrātiskas procedūras atcelšanu, bet tas, ka to turpmāk varētu izpildīt notārs, nevis darījuma puse, nekādi neietekmē kopējo darījuma laiku.

Turklāt ir pamats uzskatīt, ka pie notāriem veidosies rindas, jo to veicamais darba apjoms būtiski palielināsies (nostiprinājuma lūguma apliecināšana šobrīd un līguma sastādīšana un saskaņošana ar pusēm pēc Reformas). Šādā gadījumā reālais darījumu slēgšanas laiks pēc Reformas pat varētu palielināties.

Lai patiesi paātrinātu kopējo darījumu veikšanas ātrumu, rekomendējam šādas pasākumus:

- Attīstīt efektīvu notāra starpniecības pakalpojumu īpašuma reģistrācijā un samaksas nodrošināšanā, neieviešot obligātu notariāla akta formu (skat. 5 sadaļu).
- Ieviest iespēju pusēm tieši (nevis ar notāra starpniecību) iesniegt zemesgrāmatā dokumentus elektroniski.
- Izvērtēt pašvaldību pirkuma tiesību institūta lietderību (jo gadījumos, kad pašvaldības tiesām varētu pirkuma tiesības izmantot, tās parasti tiek apietas, bet citos gadījumos tas ir nelietderīgs laika un administratīvo resursu patēriņš). Iespējams, ka pašvaldību pirkuma tiesības būtu jāattiecina tikai uz pašvaldības publicētu īpašumu sarakstu, par kuru pašvaldībai varētu būt potenciāla iegādes interese sakarā ar iecerētiem pašvaldības attīstības projektiem.
- Mainīt pirkuma tiesību izlietošanas kārtību, paredzot, ka zemesgrāmata elektroniski informē pirkuma tiesīgo (gan pašvaldības, gan citas kategorijas) un pieteikums izlietot tiesības iesniedzams caur zemesgrāmatu. Var arī sadalīt tiesību izlietošanas termiņu, paredzot īsāku termiņu paziņošanai par vēlmi izlietot tiesības un garāku termiņu izpildei.

## 7 REFORMAS RADĪTIE JURIDISKIE RISKI

Jāatzīmē, ka pastāvot apšaubāmiem ieguvumiem no iecerētās Reformas, ir sagaidāms, ka Reforma varētu radīt vairākus būtiskus juridiskus negatīvus blakusefektus.

### Priekšlīgumu spēkā neesamība.

Civillikuma 1475.pants noteic: *“Darījuma formas neievērošana tajos gadījumos, kad formu prasa likums, vai kad līdzēji darījuši no tās atkarīgu sava darījuma spēku, padara pašu darījumu par spēkā neesošu. Iepriekšējām norunām, kas tādos gadījumos notiek starp līdzējiem, nav nekāda tiesiski saistoša spēka, un līdz to ietērpšanai attiecīgā formā katram līdzējam ir tiesība no tām vienpusēji atkāpties.”*

Tas nozīmē, ka, ieviešot obligātu notariāla akta formu nekustama īpašuma atsavināšanas darījumos, tādi šobrīd praksē izplatīti darījumu veidi, kā priekšlīgums vai rokas naudas līgums, nebūs spēkā, ja arī tie nebūs noslēgti notariāla akta formā.

Šādi līgumi tiek noslēgti ļoti bieži. Piemēram, ja pircējs vēlas rezervēt sev konkrētu īpašumu, bet vēlas laiku, lai veiktu tā padziļinātu izpēti vai lai sagādātu naudas līdzekļus (piemēram, kredītu). Tāpat nekustamu īpašumu attīstītāji slēdz priekšlīgumus vēl būvniecības stadijā.

Šādi līgumi parasti ir vienkāršoti un tiek noslēgti ātri. Turklāt nereti gala pirkuma līgumi tā arī netiek noslēgti. Ja šādi līgumi būs jāslēdz notariāla akta formā, tas rada nesamērīgus birokrātiskus šķēršļus un izmaksas. Turklāt nav skaidrs, vai notāra atlīdzība 0,5% apmērā būs jāmaksā gan no priekšlīguma, gan gala pirkuma līguma, proti, dubultā?

### Starptautisku nekustamu īpašumu portfeļu pārdošanas līgumu spēkā neesamība.

Tā paša iemesla dēļ attiecībā uz Latvijā esošiem īpašumiem nebūtu spēkā līgums par nekustamu īpašumu portfeļu, kas atrodas vairākās valstīs, pārdošanu, ja vien viss šāds līgums netiktu slēgts notariāla akta formā Latvijā. Savukārt, atsevišķu līgumu slēgšana par īpašumiem Latvijā un par īpašumiem ārvalstīs rada riskus, ka katrs no līgumiem var tikt interpretēts atsevišķi un atsevišķi arī tikt pakļauts strīdiem, kas ir pretrunā portfeļu pārdošanas principiem.

### Aizlieguma atzīmes radītie sarežģījumi.

Ja, noslēdzot līgumu pie notāra, automātiski tiks reģistrēta aizlieguma atzīme zemesgrāmatā, tas būtiski apgrūtinās priekšlīgumu slēgšanu. Piemēram, situācijā, kad nekustama īpašuma attīstītājs veic dzīvokļu iepriekšpārdošanu celtniecības stadijā, šādas atzīmes reģistrācija nemaz nebūtu iespējama, jo īpašums vēl nav sadalīts dzīvokļu īpašumos.

Tāpat atzīmes reģistrācija var būtiski ierobežot īpašuma pārdošanu gadījumā, ja pircējs savas saistības neizpilda, bet atzīmi nedzēš, un tas jādara tiesas ceļā. Šādā situācijā notārs nedrīkstētu atzīmi dzēst, ja starp pusēm par to pastāv strīds, jo notārs nevar uzņemt tiesas lomu.

Turklāt finansējošās bankas visdrīzāk nepiekrītu šādas atzīmes reģistrācijai. Pie tam, nav skaidrs, vai atzīmes reģistrācijai ir nepieciešama ķīlas kreditora piekrišana, vai nav. Ja piekrišana ir nepieciešama, tad nav skaidrs, kā notārs varētu atzīmi reģistrēt darījuma slēgšanas brīdī (tieši nekavējoša atzīmes reģistrācija tiek minēta kā aizsardzības līdzeklis pret īpašuma atsavināšanu vairākiem pircējiem vienlaicīgi). Savukārt, ja atzīmes nostiprināšanai bankas piekrišana nav vajadzīga, tad tas aizskartu hipotekārā kreditora tiesības.

### **Kompleksu darījumu reģistrācijas grūtības.**

Tā kā notariāla akta forma un elektroniska nosūtīšana uz zemesgrāmatu paredzēta vienīgi atsavināšanas darījumiem, nav skaidrs, kā tiktu realizēta vienlaicīga reģistrācija kopā ar tādiem darījumiem kā hipotēka, noma, servitūts u.tml. Ja atsavināšanas darījums tiktu iesniegts zemesgrāmatā elektroniski, bet pārējie darījumi papīra formā un vēlāk, šie darījumi varētu nonākt pie dažādiem zemesgrāmatu tiesnešiem, turklāt, ja agrāk iesniegtajam darījumam pienāktu nostiprinājuma lūguma izskatīšanas termiņš, bet citi vēl nebūtu iesniegti, zemesgrāmatas tiesnesis būtu spiests koroborāciju atteikt. Uz šo problēmu savā vēstulē Tieslietu ministrijas darba grupai ir norādījuši arī zemesgrāmatu tiesneši.

### **Līguma valoda.**

Notariāla akta formā noslēgts darījums var būt tikai latviešu valodā un tulkojums var tikt pievienots tikai informatīvos nolūkos. Tomēr personas, kuras nepārvalda latviešu valodu, vēlas darījumus slēgt tām saprotamā valodā, pievienojot tulkojumu zemesgrāmatu un trešo personu vajadzībām, vai arī noslēgt līgumu divās valodās. Šajā ziņā notariāla akta formas ieviešana pasliktinās darījumu slēgšanas vidi ārvalstu investoriem.

### **Dokumentu kopiju pievienošana.**

Nekustama īpašuma darījumiem bieži tiek pievienotas dokumentu kopijas, piemēram, zemesgrāmatu nodalījuma izdruka, robežu plāni, arhitektūras skices, nomas līgumi, ēkas apsaimniekošanas līgumi u.c. Puses līgumā bieži sniedz apliecinājumu un garantijas par šiem dokumentiem (to, ka šādi dokumenti ir spēkā, vai to ka īpašuma stāvoklis atbilst dokumentos norādītajam).

Notariāla akta formā šādu kopiju pievienošana nav iespējama. Savukārt, jau minētā Civillikuma 1475.panta dēļ, blakuslīgumi par apliecinājumiem un garantijām, kuriem varētu pievienot šādu dokumentu kopijas, nebūtu spēkā. Tas būtiski apgrūtinātu normālu nekustamu īpašumu darījumu praksi un tiesisko vidi.

### **Atsavināšana uz korporatīvo notikumu pamata.**

Nekustams īpašums var tikt atsavināts arī uz tādu korporatīvo notikumu pamata, kā ieguldīšana pamatkapitālā (dibinot sabiedrību vai palielinot pamatkapitālu), reorganizācija (pievienojot, apvienojot, sadalot vai nodalot), pamatkapitāla samazināšana, sabiedrību likvidācija, uzņēmuma pāreja.

Nav skaidrs, vai notariāla akta forma attieksies arī uz šiem gadījumiem, un kāds tieši katrā konkrētajā gadījumā būs notariāla akta formā taisāmais darījuma dokuments. Tāpat nav skaidrs, vai gadījumā, ja kāds pamatkapitālā iegulda (vai no sabiedrības saņem) īpašumu, bet citi naudu vai kustamo mantu, vai akta formā jātaisa viss dokuments un vai procentuālā atlīdzība notāram jāmaksā no visas summas. Tāpat reorganizācijas gadījumā var pāriet gan nekustamais īpašums, gan citi aktīvi, gan saistības.

Tāpat pilnīgi neskaidrs ir notariāla akta formas saturiskais piensums šāda veida korporatīvajiem notikumiem, jo attiecīgie dokumenti ir ļoti standartizēti, lakoniski un praksē aprobēti, un darījuma “nolasīšana un izskaidrošana” pusēm ir nelietderīga.