

Iniciatīva ieviest obligātu notariālu formu visiem nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumiem ir pretrunīga, šīs ieceres lietderība ir apšaubāma, uzskata zvērinātu advokātu biroja Sorainen partneris Agris Repšs. Jau ziņots, ka Tieslietu ministrija sadarbībā ar Latvijas Zvērinātu notāru padomi gatavo priekšlikumus nekustamo īpašumu darījumu jomas sakārtošanai, tostarp apsverot obligātas notariālā akta formas ieviešanas iespējas atsavināšanas darījumos. Notariālā akta plašāka izmantošana stiprinātu pušu interešu aizsardzību un paaugstinātu darījumu drošību, argumentējusi ministrija.

Savukārt Repšs ierosinājumu vērtē kā pretrunīgu un norāda, ka šādi grozījumi var nopietni ietekmēt uzņēmējdarbības vidi Latvijā.

Viens no argumentiem ieceres ieviešanai ir tēze, ka tas novērsīs krāpšanas gadījumus, taču Sorainen partneris vērsa uzmanību, ka krāpšanas gadījumi notiek arī reizēs, kad darījumi slēgti pie notāriem, tādējādi aiziešana pie notāra krāpšanas darījumu vēl nenovērsīs.

Repšs vērsa uzmanību, ka iniciatīva ietver šādu ierosinājumu: ja notārs uzskatīs, ka darījuma vērtība neatbilst tirgus vērtībai, tad viņam būs iespēja noteikt darījuma vērtību. Taču vienlaikus paredzēts, ka notāra samaksa ir 0,5% no darījuma summas. Ja persona, kuras atbildība ir atkarīga no darījuma summas, varēs noteikt, vai darījuma summa atbilst vai neatbilst tirgus vērtībai, tad ir saskatāms interešu konflikts, norādīja eksperts. Viņš atzīmēja, ka lielos komercdarījumos 0,5% no darījuma veido gana augstu atbildību, kas arī šķiet «ne īsti attaisnojami».

Eksperts atzina, ka notāru tiesības pārvērtēt darījumus izraisa virkni juridisku jautājumu, piemēram, vai notāriem būs šāda kompetence un pēc kādiem kritērijiem varēs izvērtēt. Turklāt pēc būtības notāra lēmumam, ka darījuma vērtība neatbilst patiesajai vērtībai, vajadzētu būt pārsūdzamam tiesā. Tādējādi var tikt radīts vēl viens neprognozējams tiesvedību vilnis. «Kā tas ir samērojams ar vēlmi samazināt tiesu noslodzi?» vaicāja Sorainen partneris.

Repšs kritizēja iecerētos grozījumus, jo uzskata, ka tie padarīs darījumu slēgšanas vidi ļoti birokrātisku un apgrūtināšu. Līdz ar to process kļūs smagnējs, īpaši sarežģīta komercdarījuma gadījumā. Piemēram, pārdodot tirdzniecības centru vai lielu biroja ēku, līgums ir uz vairākiem simtiem lappušu, tā pielikumi ir uz simtiem lappušu. Taču notāram saskaņā ar notariāla akta principu, darījumu pusēm klātesot, ir jānolasa viss akts. «Vai tad viņš sēdēs un nedēļu lasīs to paku ar visiem pielikumiem? Nezinu, kā tas iecerēts, bet tas šķiet diezgan jocīgi,» sacīja eksperts.

Viņš atzina, ka pašlaik nav skaidrs, cik daudz laika būtu vajadzīgs darījuma noslēgšanai, ja tiks ieviestas jaunās ieceres.

Savukārt krāpšanu nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumos varētu novērst ar citiem risinājumiem, piemēram, veicinot elektronisko dokumentu apriti.

Igaunijā pastāv prasība par obligātu notariālu formu nekustamā īpašuma darījumiem. Līdz ar to kaimiņvalstī veidojas prakse, ka darījuma puses pie notāra sagatavo «vienlapi», ko iesniedz zemesgrāmatā, un papildu tam blakus tiek gatavots izvērstis līgums. «Igaunijā taisa divas paralēlās paketes,» pieredzē dalījās eksperts. Jaunā iniciatīva ir mākslīgi šķēršļi un birokrātija, kas nav vēlama, rezumēja Repšs, paužot neizpratni, kāpēc notāriem būtu jāmonopolizē nekustamā īpašuma darījumi.

Latvijā pašlaik puses nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumā var izvēlēties - slēgt līgumu privātā kārtā vai iet pie notāra. Lielos biznesa darījumos notariāla akta forma nav piemērota, viedokli pauda Sorainen partneris. Notārs vajadzīgs, lai parakstītu iesniegumu zemesgrāmatā vai nostiprinājuma lūgumu.

LETA

<http://www.db.lv/citas-zinas/iniciativu-ievies-obligatu-notarialu-formu-visiem-nekustama-ipasuma-atsavinanas-darijumiem-verte--446247>