



NOTĀRU LOMA NEKUSTAMO ĪPAŠUMU DARĪJUMOS

Kā lieka birokrātija aktualizēta notāru loma nekustamo īpašumu darījumos, kam kategoriski iebilst cunftes pārstāvji, atgādinot par krāpniecības riskiem.

Ir vai nav vajadzīga zvērinātu notāru drošinātāju izskrūvēšana nekustamo īpašumu darījumos, jāvērtē politiķiem

Teksts Māris Ķirsons



Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācija aicinājusi izbeigt notāru monopolu darījumu slēgšanā un apliecināšanā, savukārt Latvijas Zvērinātu notāru padome iestājas pret šādu iniciatīvu, jo ir krāpniecības riski, turklāt gan Igaunijā, gan Lietuvā nekustamā īpašuma darījumu slēgšanu uzrauga notārs.

JĀPĀRVĒRTĒ NOTĀRU LOMA

Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas (LANĪDA) valdes priekšsēdētāja Aigara Šmita ieskatā notāru lomu nekustamo īpašumu darījumos nepieciešams nevis glorificēt, bet pārvērtēt. "Latvijas attīstībā kā daži no bremzējošiem faktoriem no investoru puses tiek minēta birokrātija un formālisms – liekas darbības, kas ne tikai laiku pārvērš naudā, bet burtiski ir jāapmaksā. Daudz tiek runāts, cik liela nozīme ir e-risinājumiem un digitalizācijai, un pandēmijas

laiks lieliski apliecināja – mēs varam būt saziņā, strādāt, slēgt darījumus, izmantojot dažādus attālinātās sadarbības rīkus. Mēs iemācījāmies papīru aizstāt ar elektronisko parakstu, atklājām arvien jaunus autentifikācijas veidus, kas, iespējams, ir pat drošāki par kvalitatīvi viltotu un izshēmotu personas identitātes apliecināšanu aci pret aci," skaidro A. Šmits. LANĪDA ir vairākkārt aicinājusi izbeigt notāru monopolu darījumu slēgšanā un apliecināšanā. „Pirmkārt pašreizējās notāru monopolfunkcijas varētu uzticēt plašākam speciālistu klāstam. Vēl labāk – pārvērtēt vispār šāda posma nepieciešamību darījumu slēgšanā. Tikmēr notāri apelē pie tā, ka, tikai īstenojot viņu unikālo funkciju, iespējams neitralizēt negodprātīgus darījumus. Diemžēl vairāki kritiskie gadījumi, ko redzam publiskajā telpā, rada pamatotas šaubas, vai tomēr šī argumentācija ir pamatota,” tā A. Šmits.

KRĀPNIECĪBAS RISKI

Latvijas Zvērinātu notāru padomes priekšsēdētājs Jānis Skrastiņš atgādina, ka krāpšanas gadījumu seku novēršana jau trīsdesmit gadu ir liels izaicinājums Latvijas tiesību aizsardzības sistēmai. „Lai labāk saprastu, kāpēc īpašumu tiesību aizsardzība valstij jau ilgstoši sagādā lielas grūtības, ir jāpalūkojas uz esošo sistēmu. Nekustamo īpašumu darījumu uzraudzības sistēma Latvijā ir ļoti īpatnēja – pastāv vairāki veidi, kā cilvēki var nokārtot darījumu dokumentus. Var doties pie notāra un visu ar darījumu saistīto dokumentu sagatavošanu uzticēt notāram, var veidot privātus dokumentus un lūgt notāram apliecināt tikai nostiprinājuma lūgumu un visbeidzot var doties uz bāriņtiesu, kur ir pavisam cits standarts, kā strādāt ar šādiem darījumiem,” uzsver J. Skrastiņš. Kopumā vērtējot, Latvijas sistēma ir ļoti atvērta krāpniecības gadījumiem. „Salīdzinot ar Lietuvu vai



Pašreizējās notāru monopolfunkcijas varētu uzticēt plašākam speciālistu klāstam. Vēl labāk – pārvērtēt vispār šāda posma nepieciešamību darījumu slēgšanā,

Aigars Šmits,
Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijas (LANĪDA)
valdes priekšsēdētājs



Notāru iesaiste, protams, sadārdzina nekustamo īpašumu darījumus, taču daudz būtiskāk tos dārgākus Latvijā padara nesamērīgās zemesgrāmatu valsts nodevas, kādu nav ne Lietuvā, ne Igaunijā,

Jorens Jaunozols,
ZAB Sorainen partneris

Igauniju, kur likumdevējs jau 30 gadus ir noteicis, ka nekustamā īpašuma darījuma slēgšanu uzrauga notārs, Latvijā darījumos ar nekustamo īpašumu krāpties ir vienkārši, vajadzīga vien drosmē un vēlme,” tā J. Skrastiņš.

Pašlaik saskaņā ar esošo zemesgrāmatas sistēmu darījuma neatņemama sastāvdaļa ir process, kurā zemesgrāmatas tiesnesis rakstveidā bezstrīdus procesā pieņem lēmumu vienai personai īpašumtiesības atņemt, bet otrai – piešķirt. „Tiesnesim ir svarīgi, ka dokumenti, ar kuriem viņš strādā, ir ticami. Tātad, ja personas īpašumtiesības ir ar tiesneša lēmumu apstiprinātas, tad personai kā labticīgam ieguvējam vajadzētu pajauties, ka viņa īpašumtiesības aizsargā likums un valsts. Diemžēl realitāte ir citāda. Pateicoties esošajai, valsts noteiktajai nekustamo īpašumu darījumu kārtošanas kārtībai, kura pieļauj dažādus darījumu slēgšanas scenārijus un ir krāpniekiem atvērta, pastāv risks, ka pie tiesneša var nonākt viltoti vai kļūdaini dokumenti. Ja tiesnesis pieņem lēmumu, kas balstīts uz nepārbaudītiem un nepa-

tiesiem faktiem, vēlāk var rasties situācija, kad personai zemesgrāmatā ierakstītās īpašumtiesības var tikt atņemtas par labu cietušajam kriminālprocesā,” skaidro J. Skrastiņš. Tātad Latvijā labticīgā ieguvēja tiesības netiek aizsargātas, kā tas ir Lietuvā un Igaunijā. To jau 2017. gadā norādīja Satversmes tiesa: “Nepastāvot normatīvi regulētai stingrai preventīvai tiesibaizsardzības sistēmai, var būt pieļaujams tas, ka sākotnējā īpašnieka tiesības uz nekustamo īpašumu prevalē pār labticīgā ieguvēja tiesībām. Vienlaikus tas ir arī par pamatu, lai secinātu, ka Latvijas situācijā ir pieļaujams atšķirīgs regulējums no tā, kāda pieeja labticīgā ieguvēja aizsardzībā pastāv citās valstīs.” „Šo situāciju varētu novērst pavisam vienkārši – gluži tāpat kā virknē citu Eiropas valstu nosakot, ka darījumu slēgšanas procesa pārraudzība un ar to saistīto dokumentu pārbaude ir jāuztic notāram. Vienlaikus tas neizslēgtu to, ka darījumu projektus arī turpmāk varētu gatavot citi juristi. Tas nozīmētu, ka zemesgrāmatas ieraksti tiktu aizsargāti, krāpšanas gadījumi maksimāli tiktu

novērsti jau to sākumstadijā un policijai un tiesai būtu mazāk darba,” tā J. Skrastiņš. LZNP jau ilgstoši cenšas pievērst likumdevēju uzmanību, aicinot stiprināt labticīgu ieguvēju aizsardzību un nepilnības sistēmā novērst, lai zemesgrāmatu tiesneši var pieņemt lēmumus pēc pārbaudītiem, autentiskiem dokumentiem un lēmumi par īpašumtiesību izmaiņām zemesgrāmatā vēlāk nebūtu jāgroza. Savukārt Tieslietu ministrija šobrīd gatavo likumprojektu par valsts apmaksātām kompensācijām tiem labticīgajiem ieguvējiem, kuriem zemesgrāmatā ierakstītās īpašumtiesības tiek atņemtas. Kompensācijas plānots izmaksāt no valsts budžeta līdzekļiem, tas ir, ikviens sabiedrības loceklis maksās par to, ka valsts nav spējusi nosargāt zemesgrāmatu ierakstu un izstrādāt preventīvu tiesību aizsardzības sistēmu.

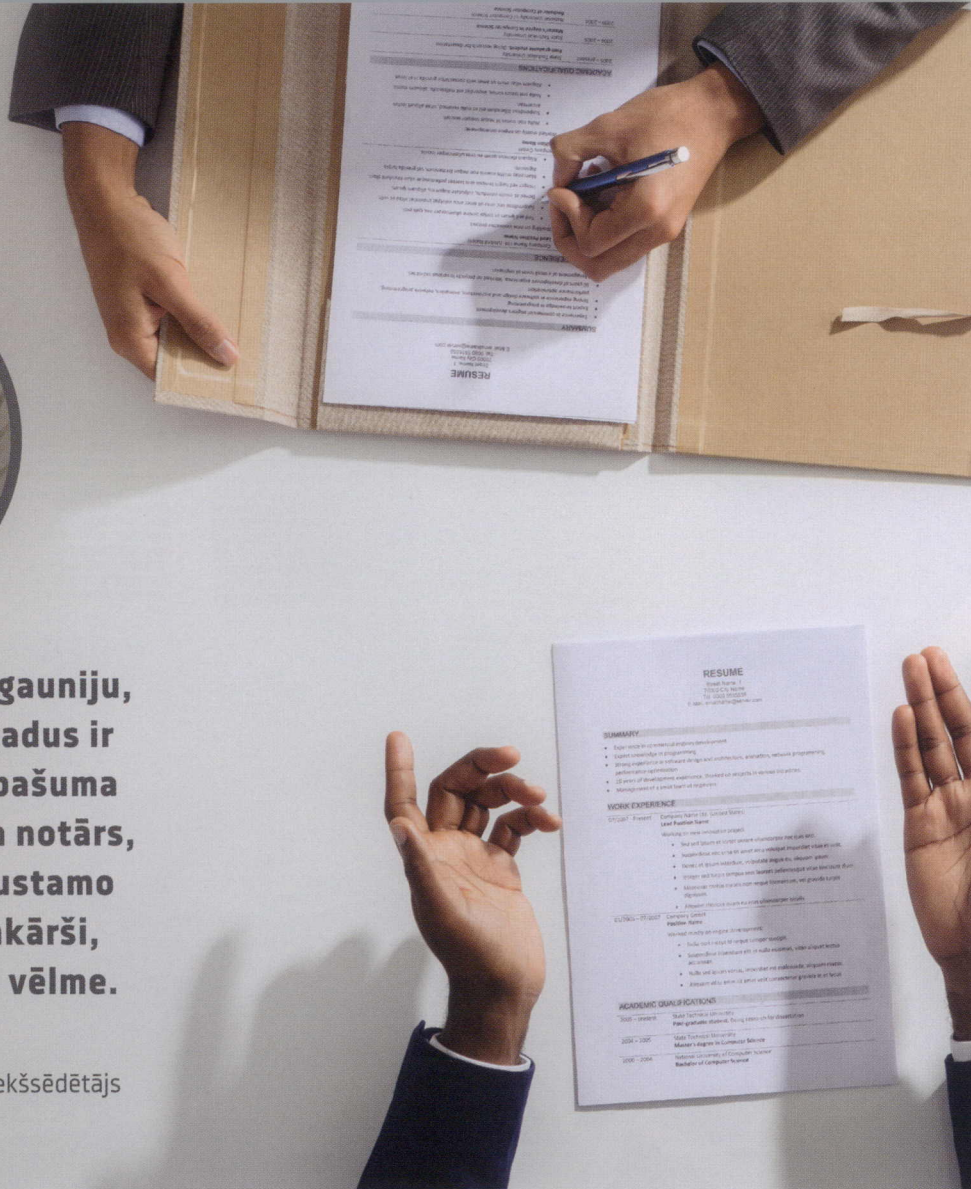
CĪŅA AR SEKĀM VAI CĒLOŅIEM

„Lai gan likumdevēji nosliekušies par labu cīņai ar sekām, nevis ar cēloņiem, ir skaidrs, ka starptautiskās pieredzes aprobācija un sistēmas izmaiņas, kas ļautu



Salīdzinot ar Lietuvu vai Igauniju, kur likumdevējs jau 30 gadus ir noteicis, ka nekustamā īpašuma darījuma slēgšanu uzrauga notārs, Latvijā darījumos ar nekustamo īpašumu krāpties ir vienkārši, vajadzīga vien drosme un vēlme.

Jānis Skrastiņš,
Latvijas Zvērinātu notāru padomes priekšsēdētājs



novērst krāpšanas gadījumus, būtu daudz drošāks un ekonomiski izdevīgāks risinājums,” tā J. Skrastiņš. Savukārt no tiesiskās drošības viedokļa Latvijas iedzīvotāji ir neaizsargātāki nekā Lietuvas, Igaunijas, Nīderlandes, Polijas, Francijas, Spānijas, Grieķijas, Rumānijas iedzīvotāji. „Pat Ukrainā, kura piedzīvo šausmīgu karu, paredz notāra iesaisti nekustamo īpašumu darījumos. Tiesiskums nerodas pats no sevis. Tiesiskums nerodas arī no tā, ka Satversmes 1.pantā ierakstīts, ka Latvija ir tiesiska valsts. Tiesiskums rodas no reāliem pasākumiem. Un jā – tiesiskums kaut ko maksā. Notāra gadījumā tik, cik nosaka Ministru kabinets, un tā, lai notariālā palīdzība būtu pieejama visām sabiedrības grupām, turklāt nekustamo īpašumu darījumu gadījumā tie, kas slēdz darījumus, nevis visi nodokļu maksātāji, kā tas būs kompensāciju gadījumā,» tā J. Skrastiņš.

KAIMIŅI IR AUGSTĀK

J. Skrastiņš atzīst, ka dzirdēti dažādi pretargumenti par šķietamajām notāru interesēm, izmaksu un birokrātijas pieaugumu, kā arī Latvijas pievilcības zau-

dēšanu potenciālo investoru acīs, ko sev līdzī nesīs pārmaiņas. „Tie ir nepamatoti iebildumi, jo šādas kārtības efektivitāti apliecina gan Lietuvas un Igaunijas, gan citu valstu prakse, vēl jo vairāk, ja Pasaules bankas *Doing Business* apskatā nekustamā īpašuma reģistrācijas jomā Lietuva ir 4.vietā un Igaunija 6.vietā pasaulē, kamēr Latvija tikai 25.vietā. Un abās kaimiņvalstīs notāra iesaiste ir pilnīga un visos darījumos. Kā tad sanāk ar to birokrātiju? Varbūt drīzāk ir tā – kas dažiem Latvijā ir birokrātija, citās valstīs tā ir drošība,” skaidro J. Skrastiņš. Viņaprāt, iespējams, ka šāda vērtību atšķirība ir viens no iemesliem, kāpēc Latvija atpaliel no Lietuvas un Igaunijas, tajā skaitā nekustamā īpašuma attīstībā. „Tas ir tikai loģiski, jo jebkurš investors vēlas investēt vidē, kura ir droša un kur tiek aizsargātas viņa intereses un īpašumtiesības ne tikai vārdos, bet arī darbos,” tā J. Skrastiņš.

DROŠĪBAS RĪKS

ZAB *Sorainen* partneris Jorens Jaunozols uzskata, ka darījumos, kur nekustamā

īpašuma pircējs un pārdevējs ir juridiskās personas, zvērināta notāra iesaiste ir abu darījuma pušu izvēle, savukārt tajos darījumos, kur viena no darījumu pusēm ir fiziskā persona, zvērinātu notāru iesaiste būtu vēlama. „Krāpniecības riski ir pietiekami augsti, un darījumu slēgšana pie zvērināta notāra nozīmē, ka gan pircējam, gan pārdevējam tiek izskaidrotas viņa tiesības un pienākumi, tādējādi novēršot pārpratumus un pat varbūt pārsteigumus, kas varētu atklāties pēc darījuma, jo vairums fizisko personu darījumus ar nekustamajiem īpašumiem kārtu reizi dzīvē un viņiem nav ne šādu darījumu slēgšanai nepieciešamo zināšanu, ne prakses,” tā J. Jaunozols. Viņš norāda, ka zvērinātu notāru kā sava veida drošinātāju iesaiste nekustamo īpašumu darījumos ir obligāta gan Lietuvā, gan Igaunijā. „Notāru iesaiste, protams, sadārdzina nekustamo īpašumu darījumus, taču daudz būtiskāk tos dārgākus Latvijā padara nesamērīgās zemesgrāmatu valsts nodevas, kādu nav ne Lietuvā, ne Igaunijā,” tā uz jautājumu par darījumu sadārdzināšanos atbild J. Jaunozols. ■