

PĪTERS MUREJS (PETER MURRAY),

Hārvarda Universitātes Juridiskās fakultātes (*Harvard Law School*) profesors

NOTĀRA PRIEKŠROCĪBAS DARĪJUMOS AR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

1. Nekustamā īpašuma nodošana ir viena no notāra pamatkompetencēm. Lielākajā daļā valstu nekustamā īpašuma nodošanas dokumenti ir noteikti kā “publiski dokumenti”, ko var sagatavot un kuru autentiskumu var apliecināt tikai valsts ierēdņi. Notāri ir pielīdzināti valsts ierēdņiem, kas var sagatavot publiskus dokumentus un apliecināt to autentiskumu, un viņu darbību regulē likumi un tiesu prakse.
2. ASV, Anglijā un lielākajā daļā Anglijas bijušo koloniju nekustamo īpašumu darījumos nav nepieciešama notāra iesaistīšanās, un tie ir tikai un vienīgi privāttiesību jautājumi. Pusēm, kas vēlas nodot nekustamo īpašumu, palīdz viņu pašu privāti juristi un pēdējā laikā komerciālās īpašumtiesību sabiedrības, kas nav juristu biroji, vai licencēti juristi, kas specializējas nekustamā īpašuma nodošanas jautājumos. Lai arī gan Anglijā, gan ASV ir personas, kas darbojas kā “notāri”, nevienā no šīm tiesiskajām kultūrām nav īsti zināms “publiska dokumenta” jēdziens. Tādējādi tā dēvēto “notāru” juridiskā kvalifikācija un viņu tiesiskā loma šajā jurisdikcijās ir ļoti maznozīmīga. Ļoti liela nekustamo īpašumu nodošanas institūciju dažādība pastāv Ziemeļvalstīs. Zviedrijā gandrīz visus nekustamā īpašuma nodošanas jautājumus kārtā nekustamā īpašuma brokeri. Dānijā tiek iesaistīti privāti juristi.
3. Salīdzinot privātpersonu izmaksas abās sistēmās, secināms, ka lielākajā daļā darījumu, kuru vērtība ir neliela vai vidēja, dzīvojamo īpašumu pircējiem un pārdevējiem labākos un ekonomiski izdevīgākos pakalpojumus sniedz notāri. Notāru honorāru struktūrai, kas balstīta uz darījuma vērtību, ir raksturīga tendence radīt augstākas izmaksas pusēm darījumos ar augstu vērtību. Notariāta jurisdikcijās likumā noteikto honorāru shēmās paredzēti dāsnāki honorāri par liela apjoma darījumiem, lai tādējādi līdzsvarotu pieticīgos honorārus, kas tiek saņemti no darījuma pusēm, kas pērk un pārdod īpašumus, kuru vērtība ir zema vai vidēja. Zviedrija ir īpašs gadījums. Tas fakts, ka nekustamā īpašuma nodošana šeit ir daļa no brokera funkcijas, var radīt nepareizu priekšstatu, ka šie pakalpojumi Zviedrijā tiek sniegti “bez maksas”. Tas tā noteikti nav. “Brīvpusdienas nepastāv.”
4. Darījuma dalībniekiem sniegto konsultāciju kvalitāte un nekustamā īpašuma nodošana bez problēmām ir augsta tieši tajās valstīs, kur ir darījumu notariāla apliecināšana. Pateicotos neatkarības, objektivitātes un prasmju un apmācību apvienojumam, rezultātā tiek efektīvi īstenoti nekustamā īpašuma darījumi, vienlaicīgi nodrošinot, ka dalībnieki tiek informēti un saņem konsultācijas par notiekošajiem juridiskajiem procesiem. Savukārt jurisdikcijās, kur nav notariāta, nekustamā īpašuma nodošanas speciālista kā komersanta lomai var būt zināma negatīva ietekme uz darījuma dalībniekiem sniegtā pakalpojuma kvalitāti un efektivitāti. Piemēram, Zviedrijā brokeri, kas darbojas kā nekustamā īpašuma nodošanas speciālisti, nonāk būtiskos interešu konfliktos. Viņus nolīgst pārdevējs, un viņi saņem atlīdzību tikai tādā gadījumā, ja darījums tiek noslēgts. Šie faktori noteikti ietekmē konsultācijas, ko viņi sniedz saistībā ar darījumu. Tieši tāpat pieticīgās izglītības prasības licencētajiem nekustamā īpašuma brokeriem var nenodrošināt, ka brokeri ir pietiekami kvalificēti, lai sniegtu visaptverošas augstas kvalitātes konsultācijas. Sūdzību skaits pret brokeriem Zviedrijā norāda uz zināmu neapmierinātību ar šo sistēmu.
5. Anglijā neliela un vidēja izmēra zemes gabalu pircējiem un pārdevējiem ir jāmaksā augsta cena par privātu juristu individuālas pārstāvniecības pakalpojumiem. Bieži pircēju un banku, kas nodrošina finansējumu, pārstāv viens un tas pats jurists, kas var būt ieinteresētāks pārstāvēt bankas nevis individuālā pircēja intereses. Anglijas zemes

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

- reģistra sistēma, nenodrošina tādu pat pozitīvas aizsardzības līmeni nekustamā īpašuma nodošanas procesā, kā tas ir, piemēram, Vācijas vai Igaunijas sistēmās. Šie faktori var noteikt augsto (aptuveni 30%) neizdevušos darījumu skaitu un relatīvi augsto klientu neapmierinātības ar nekustamā īpašuma nodošanu Anglijā līmeni.
6. ASV zemas un vidējas vērtības nekustamo īpašumu pircēji un pārdevēji bieži nesaņem vispār nekādas neatkarīgas juridiskas konsultācijas. Lielākajā daļā gadījumu nekustamo īpašumu nodošanu veic īpašumtiesību sabiedrības vai juristi, kuri primāri pārstāv hipotekāros aizdevējus. Viņu pakalpojumu izmaksas sedz darījuma puses, bet profesionāļu darba rezultātu ieguvēji ir galvenokārt hipotekāro aizdevumu izsniedzēji.
 7. Viens no būtiskākajiem faktiem ir elektroniskās nekustamā īpašuma nodošanas sistēmas potenciālās iespējas ļaut iegūt papildu izmaksu ietaupījumus un darījumu drošību nākotnes darījumos ar nekustamajiem īpašumiem. Daudzas izmaksas un problēmas saistībā ar nekustamo īpašumu nodošanu ir saistītas ar aizkavēšanos laikā, kad puses nolemj pirkt un pārdot, līdz brīdim, kad faktiski notiek īpašumtiesību nodošana un tiek samaksāta pirkuma cena. Vismaz daļu kavēšanās nekustamā īpašuma nodošanā nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmā rada laiks, kas nepieciešams, lai publiskā reģistra amatpersonas varētu pārbaudīt dokumentus, ar kuriem tiek izveidotas intereses attiecībā uz nekustamo īpašumu, pārlicināties, ka tie ir skaidri un atbilstoši likuma prasībām, un tad ievadīt tos reģistrā. Piemēram, Igaunijā ir izstrādāta E-notārs sistēma, lai sagatavotu un iesniegtu publiskus dokumentus, tostarp nekustamā īpašuma nodošanas aktus, elektroniski. Igaunijas notāri jau tagad var veikt nekustamo īpašumu pārreģistrāciju, izmantojot tiešu piekļuvi elektroniskajam reģistram no saviem birojiem.
 8. Notāriem piešķirtas svarīgas publiskās funkcijas, un viņi bauda valsts amatpersonas statusu. Viņu skaits ir kontrolējams. Uz viņiem attiecas stingrs regulējums un disciplīna. Notāri ir pilnībā profesionāli, juridiski un finansiāli atbildīgi par savām darbībām. Ir gandrīz neiespējami iedomāties, ka piekļuvi īpašumtiesību reģistrācijas sistēmai varētu piešķirt juristiem, neapdraudot sistēmas integritāti un sabiedrības un aizdevēju uzticēšanos nekustamā īpašuma īpašumtiesībām.
 9. Publiskā zemes reģistra amatpersonu loma nav nenozīmīga. Tas, ka viņas pārbauda reģistrācijai iesniegtos dokumentus, un viņu ekskluzīvā pieeja sistēmai, lai veiktu īpašumtiesību pārreģistrāciju vai reģistrētu paziņojumus par ķīlām, ir būtisks aizsardzības mehānisms.
 10. Raugoties no salīdzinājuma viedokļa, secināms, ka notariāta sistēma nodrošina priekšrocības attiecībā uz izmaksām, kvalitāti un efektivitāti darījumos ar nekustamo īpašumu, salīdzinot ar valstīm, kur notariāta tradīcijas nepastāv. Priekšrocības izmaksu ziņā ir pierādījuši objektīvi dati. Ir visi iemesli uzskatīt, ka augsti kvalificēti neitrāli praktizējoši speciālisti ar publisku atbildību nodrošina darījuma dalībniekiem objektīvākas un uzticamākas juridiskās konsultācijas nekā juristi, īpašumtiesību sabiedrības vai nekustamā īpašuma brokeri.

PĪTERS MUREJS (PETER MURRAY) ir Hārvarda Universitātes Juridiskās fakultātes (*Harvard Law School*) absolvents un profesors. Bijis vieslektors Freiburgas Universitātē (Vācijā), Vīnes Universitātē (Austrijā), Maines Universitātē (ASV) u.c. Vairāku starptautisku projektu vadītājs un pētnieks, kā arī autors vairāku grāmatu un publikāciju par pierādīšanas teoriju, Eiropas un ASV salīdzinošajām tiesībām, profesionālo ētiku, civiltiesībām, komerciesībām.