

**KALVIS TORGĀNS,**

Dr. habil. iur., LU Juridiskās fakultātes profesors, Latvijas Zinātņu akadēmijas akadēmiķis

### **DARĪJUMU NOTARIĀLAS FORMAS NEPIECIEŠAMĪBAS PAMATOJUMI**

1. Nākotnē gaidāma likumprojekta iespējamā satura apspriešana, piedaloties iniciatoriem un Saeimas deputātiem, ir apsveicams un lietderīgs pasākums, kas dos lielāku skaidrību par risināmo uzdevumu, bet pozitīvu rezultātu gadījumā ļaus ietaupīt laiku likumprojekta virzībā Saeimā. Mērķis ir analizēt iespējamās *par* un *pret*, kas jāizvērtē, lai lemtu par darījumu ar nekustamo īpašumu obligātu notariālu formu.
2. Konferences referentu sastāvs liecina, ka pārsvarā izskanēs argumenti par labu obligātas notariālās formas noteikšanai darījumiem ar nekustamo īpašumu, un tas jau bija skaidri vērojams. Taču svarīgs uzdevums ir arī prognozēt un analizēt iespējamās iebildumus. Tādi, manuprāt, varētu būt šādi: 1) ierosinātie grozījumi ir pretrunā ar līgumu brīvības principu, 2) tie sadārdzinās darījumu veikšanu, 3) valstij nav pienākums rūpēties par bezatbildīgiem līdzējiem, kas neizmanto likumā jau dotās iespējas, 4) Saeimas noslogotā darba kārtība neļauj risināt šo jautājumu pašlaik, jautājums nav “degošs”. Sarakstu varētu turpināt ar blakus jautājumiem par to, kurš uzņemsies likumprojekta oficiālo ierosināšanu (Tieslietu ministrija, deputātu grupa, Ministru kabinets?), kurš izpētīs, kuros vēl normatīvos aktos izdarāmi grozījumi un kādi galu galā būs grozījumu formulējumi.
3. Manas uzstāšanās galvenais mērķis ir pierādīt, ka nepieciešams mainīt uzskatu, ka pēc līguma parakstīšanas vajadzīgs vēl viens darījums, kas apliecina gribu nodot lietu pircēja īpašumā.
4. Pasteigšos jau tūlīņ paziņot, ka uzskatu grozījumu veikšanu ne tikai par vēlamu, bet arī vajadzīgu, un ceru, ka kādi no turpmāk izklāstītiem apsvērumiem var noderēt nākotnes diskusijās par jau konkretizētu likumprojektu.
5. Gudrākie jau tagad izmanto notariālo formu, lielāki pirkumi vai citādi atsavinājumi reti ir bez notāra dalības. Bet arī lielos pirkumos mēdz gadīties izņēmumi un tie var būt saistīti ar rūpīgi pārdomātām un darījuma dokumentos slēptām shēmām. Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātā 2015.gadā izskatītās lietas, kurās ir strīds par nekustamā īpašuma tiesībām, veido lielāko lietu kategoriju - 42% no visām lietām, savukārt Augstākās tiesas Civillietu departamentā kasācijas kārtībā tā ir otra lielākā kategorija - 9% no visām lietām. Vispārēja notariālā forma sekmētu šādu tiesas noslodzes mazinājumu. Tieši ilgstošās un sarežģītās tiesu lietas ir tās, ko izceļ, runājot par biznesa vides nesakārtotību, neziņu par ilgi gaidāmu galīgo atrisinājumu.
6. Ir nepatīkami, ka 2016. gadā Latvija *Global Competitiveness Index* vērtējumā ierindota 112. vietā, kamēr mūsu kaimiņi attiecīgi ierindoti Igaunija 39. vietā, bet Lietuva 67. vietā. Secināms, ka pat šis viens nekustamo īpašumu tirgus sakārtošanas pasākums būtu signāls pasaulei, ka Latvija cenšas situāciju labot, no šī viedokļa likumprojekta nonāksšana Saeimas darba kārtībā būtu nozīmīgs solis. Šim argumentam var pievienot vēl citus, tostarp Latvijas centienus iet kopsolī ar Eiropas tendenci mazināt liberālismu attiecībā uz līgumu formas brīvību, veidot tiesisku valsti, par kuru kādu laiku nav atgādināts.
7. Nav pamatots apgalvojums, ka grozījumi būtu pretrunā ar Eiropas Savienības dokumentos deklarēto līgumu brīvības principu. Galvenā nozīme līgumu brīvības tiesiskajā regulējumā joprojām ir dalībvalstu nacionālajiem likumiem, un tāpat Latvijai ir tiesības noteikt ierobežojumus. Un tādi jau pastāv, kā to redzam gan Civillikumā, gan normās par publisko iepirkumu vai patērētāju tiesību aizsardzības normās.

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

---

8. Par izmaksām. Bieži vien līdzīgos gadījumos tiek norādīts, ka grozījumi skars sabiedrības mazu daļu, tas var izraisīt sociālu neapmierinātību, no kā pēc iespējas jāizvairās. Gribas norādīt divas lietas.  
Pirmkārt, jautājums ir, vai par mazu daļu var saukt personu, kas ir gatava iegādāties nekustamo īpašumu (nebūsim ciniķi un neizslēgsim no šīs kategorijas cilvēkus ar maziem ienākumiem, kuri vēlas iegūt dzīvokļa īpašumu), taču neteiksim arī, ka šādiem cilvēkiem būtu jāignorē saprātīgais un ne sevišķi dārgais notariālais ceļš. Notāru izmaksas veido visai nelielu daļu no kopējām izmaksām un vairumā gadījumu svārstās 0,5 līdz 1 procenta ietvaros. Krietni smagāka nasta ir valsts nodeva par īpašuma tiesību nostiprināšanu, bet tās ieviešana nav jaunums. Par tās iespējamu samazināšanu var būt atsevišķa saruna.  
Otrkārt, obligātuma noteikšana neskars daudzus jau tagad saprātīgi šo iespēju izmantojošos. Bet ir svarīgi mazināt to strīdīgo līgumu skaitu, kas ir kā darvas karote medus mucā un rada to negatīvo iespaidu par tiesiskuma garantijām Latvijas nekustamo īpašumu tirgū kopumā.
9. Var atzīmēt pāris jautājumus, kas skar un es teiktu bremsē darījumus ar nekustamo īpašumu. Viens no tiem ir jautājums par pirmpirkuma tiesībām, kas visaptverošā veidā ir noteiktas pašvaldībām. Mērķis, protams, skan pārliecinoši: dot priekšrocības pašvaldībām tādu nekustamo īpašumu iegādei, kas kalpotu pašvaldības funkciju labākai izpildīšanai. Vai tādēļ ir jāpasargā vispārējā kārtība, ka ikviena māja, vasarnīca, neliels apbūves gabals pēc divu līdzēju līguma noslēgšanas jāpasaugta pašvaldībai un jāgaida (ar trīsošu sirdi), ko izlems pašvaldība.
10. Otrs sistēmas trūkums ir kapitāla pieauguma nodokļa jomā, kas cieši saistīts ar nekustamā īpašuma darījumiem. Es to apzīmēju, ka bezatbildīgu izkropļojumu personu dzīvesvietas deklarēšanas jomā. Deklarēšanās ieviešanas mērķis sākotnēji bija nodrošināt, ka persona saziņā ar valsti ir sasniedzama noteiktā adresē. Tagad deklarētā dzīvesvieta kļuvusi par kritēriju cīņā ar nekustamo īpašumu spekulantiem.
11. Aplūkosim vienu civiltiesisku argumentu, kāpēc obligātās notariālās formas noteikšanai ir pamats. Prakse rāda, ka tie, kuri kavējas ar atsavināšanas līguma nostiprināšanu zemesgrāmatā, visbiežāk norāda, ka nebija naudas, ar ko samaksāt nodevu par īpašuma tiesību reģistrāciju. Tiek piedāvāts radikāls veids, kā uzdevumu varētu risināt vienlaikus ar obligātās notariālās formas ieviešanu. Liekas, par tādu iespēju kolēģi nav aizdomājušies sakarā ar pārāk lielu bijību pret pasaulē pazīstamo, bet ne jau visur atzīto darījumu dalīšanu apņemšanās un rīcības darījumos. Taisnība ir, ka Latvijas likumi nosaka, ka bez pirkuma līguma atsevišķi parakstāms arī nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatām. Taču negribas piekrist, ka ar vienu līgumu nepietiek, lai mainītos īpašnieks, un tāpēc vajadzīgi divi darījumi. Ja katru gribas izpaudumu saukt par atsevišķu darījumu, tad arī televīzora pirkumā varētu atsevišķus gribas izpaudumus saukt par rīcības darījumiem, kā preces nodošana piegādei (būs atsevišķs, ja nodos pārvadātājam), preces pieņemšanas darījums, maksāšanas darījums. Tās visas ir izpildīšanas darbības.
12. Uz nekustamā īpašuma pirkumu varam skatīties kā monolītu darījumu – līgumu, kas jāizpilda. Pārdevējs jau ir izteicis gribu nodot lietu īpašumā pircējam. Kāpēc vajadzīga vēl otrreizēja gribas izteikšana? Pārdevējs taču nedrīkst pārdomāt. *Pacta sunt servanda!* Būtu visai loģiski pirkuma līgumu traktēt, kā vienotu līgumu, kurā jāizdara viss, kas vajadzīgs, lai īpašuma maiņa notiktu un būtu pienācīgi noformēta. Priekšlikums ir, ieviešot obligātu notariālo formu, izslēgt vai vismaz mazināt ar notāra palīdzību nostiprināšanas kavējumu. Noteikt, ka bez pušu noligtās cenas attiecīgi līgumā noteiktajam nostiprinājuma veicējam ir jānodod notāra depozītā arī nodevas summa un notāra nākotnē veicamā pakalpojuma samaksai vajadzīgā summa. Dabiski, ka jāizpilda arī tehniska darbība – jāpasargā un jāparaksta nostiprinājuma lūgums, kas būtībā nerada neko jaunu, kas jau nebūtu izlemts ar pirkuma līgumu. Un tad notārs

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

---

bez kavēkļiem un par prieku abām pusēm un valstij, ļoti ātri un labi spēs palīdzēt pusēm nobeigt līguma izpildi.

13. Var būt sarežģītāks gadījums, kad puses vienojušās par samaksu vairākos maksājumos, kas aizņems pusgadu vai vairāk, un ka pirms pilnas samaksas īpašuma tiesības nepāriet, tātad nav nostiprināmas. Arī tādā gadījumā nostiprināšanas izdevumi ir nosakāmi un naudai jābūt rezervētai pie notāra. Tie būs “iesaldēti”, kas mudinās ātrāk izpildīt pienākumu un, vēlreiz jāsaka, nenozīmē lielu sadārdzinājumu. Ja nostiprināšanas izdevumi pielikti kā pārdevēja veicami, tad notāram jānodod tiesības attiecīgu summu ieturēt (izlietot) no depozītā dotās viņam paredzētās samaksas. Iespējami gadījumi, kad pirkuma maksa samaksāta jau pirms līguma parakstīšanas vai tiek veikts ieskaits, vai ar nekustamo īpašumu dzēs kādu jau esošu parādu. Tad nav pamata šādas līguma summas ieskaitīšanai notāra depozītu kontā. Ja šie apsvērumi tiktu atzīti par vērā ņemamiem, tad jādomā, kurā normatīvajā aktā un kādā redakcijā būtu ietveramas šādas detaļas regulējošas normas.

**KALVIS TORĢĀNS** ir LU Juridiskās fakultātes profesors un Latvijas Zinātņu akadēmijas akadēmiķis. Bijis zvērināts advokāts un Augstākās tiesas tiesnesis. Autors vai līdzautors ap 300 zinātnisku publikāciju par līgumu un deliktu tiesībām un civilprocesa tiesībām. Piedalījies vairāk nekā 60 likumprojektu sagatavošanā. Apbalvots ar Tieslietu sistēmas I pakāpes Goda zīmi par izcilu mūža ieguldījumu Latvijas tieslietu sistēmas attīstībā, demokrātijas un tiesiskuma stiprināšanā Latvijā un pasaulē, III šķiras Triju Zvaigžņu ordeni un Latvijas Universitātes ģerboņa zelta zīmi. 2015.gadā Saeima piešķīrusi Goda tiesneša nosaukumu.