



Latvijas  
Komercbanku  
Asociācija

*J. Kanceleja*  
*Latvijas Komercbanku Asociācija*

Biedrība "Latvijas Komercbanku Asociācija"  
Reģistrācijas Nr. 40008002175  
Doma laukumā 8a-6, Rīgā, LV-1050  
Tālrunis 67284528  
E-pasts info@lka.org.lv  
www.lka.org.lv

**Raivis Kronbergs**  
Tieslietu ministrijas  
valsts sekretārs

*[Handwritten signature]*

RĪGĀ 04 -12- 2015

03.12.2015. Nr. 1-23/173\_e

**Tieslietu ministrijai**  
tm.kanceleja@tm.gov.lv

*Par notāru virzīto projektu par nekustamo  
īpašumu darījumiem tikai notariālu aktu veidā*

Notāri ir pieteikuši Tieslietu ministrijā projektu, kas paredz, ka visi nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumi tiktu slēgti notariālu akta veidā un notārs iesniegtu nepieciešamos dokumentus zemesgrāmatai darījumu koroborēšanai. Presentējot savu projektu, Notāru padome uzsver, ka šī jaunā sistēma būs ātrāka, lētāka un drošāka.

Kredītiestādes, izskatot piedāvāto projektu, kā arī tā piemērošanu praksē, ir secinājušas, ka projekts nav pietiekami sagatavots un nerada pārliecību, ka, to ieviešot, kredītiestādes un to klienti iegūtu ātrāku un lētāku, kā arī drošāku sistēmu. Nav skaidrības par daudziem praktiski risināmiem ar darījumu slēgšanu un nostiprināšanu, kā arī piešķirtā finansējuma nodrošināšanu saistītiem jautājumiem.

Pastāvot pašreizējam notariātam tā esošajā veidolā, Latvijas Komercbanku asociācija (turpmāk - LKA) neredz iespēju nodrošināt operatīvu, lētu un drošu nekustamo darījumu noslēgšanu jaunā projekta veidā šādu iemeslu dēļ:

**1. Darījumu ātrums/Notāru kapacitāte**

Šobrīd nav datu, lai varētu spriest par to, vai notāri spēs tikt galā ar visiem nekustamo īpašumu darījumiem. Nav datu par esošo nekustamā īpašuma darījumu skaitu un atbilstošo notāru skaitu, nav datu par to, cik ilgs laiks šobrīd paiet no nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanas brīža līdz darījuma nostiprināšanai zemesgrāmatā un cik ilgs laiks būs nepieciešams saskaņā ar jauno projektu. Nav datu par to, kā līdzīga sistēma darbojas Igaunijā un Lietuvā, kāds ir notāru un darījumu skaits, cik ilgi notiek viena darījuma noslēgšana no pieteikšanās pie notāra līdz darījuma reģistrēšanai zemesgrāmatā. LKA ieskatā esošais notāru skaits, visticamāk, nespēs apkalpot milzīgo nekustamo īpašumu darījumu skaitu. Līdz ar to tas nebūs ātrs process, gluži pretēji - daudz ilgāks, jo, visdrīzāk, veidosies rindas pie notāriem. Ir pamats apšaubīt argumentu, ka šāds risinājums padarīs procesu ātrāku.

**2. Lētāka**

Notāri apgalvo, ka jaunā sistēma, kas paredz nekustamā īpašuma darījumu slēgšanu tikai notariāla akta veidā, par ko atlīdzība būtu procentos no darījuma summas, būtu lētāka. Tas būtu iespējams tikai gadījumā, ja valsts būtiski samazinātu valsts nodevas. Šobrīd nav datu ne par valsts nodevu iespējamo samazinājumu, ne par notāru atlīdzībām šādiem darījumiem. Līdz ar to nav nekādu iespēju secināt, vai jaunā projekta rezultātā izmaksas samazinātos vai palielinātos. Attiecībā uz Igaunijas un Lietuvas pieredzi var secināt, ka valsts un notāru nodevas tur ir pietiekami augstas. Latvijai tas būtu jāapsver, ieviešot šo procesu.

**3. Efektivitāte/notāru kompetences jautājums**

LKA vēlas norādīt, ka reti kuram notāram ir pieredze strādāt ar sarežģītiem nekustamo īpašumu darījumiem, kur ir iesaistīti, piemēram, ārvalstu pircēji. Investīciju objektu darījumos dažkārt ligums satur daudz dažādu nianšu (ne tikai nekustamā īpašuma pirkšanu, bet

*Saņemts elektroniski  
parakstīts dokuments*

<b>SANĒMIS</b>	
TIESLIETU MINISTRIJAS KANCELEJĀ	
Datums	03 -12- 2015 plkst.
Reģistr. Nr.	8908
Lietas Nr.	1-18

prasījuma tiesību pirkšanu, kapitāla daļu/akciju pirkšanu, *due diligence* veikšanu, darījuma finansēšanu vai refinansēšanu utt.). Līdz ar to ir šaubas par to, vai notāri spētu kompetenti šādus darījumus sagatavot, kā arī saskaņot starp pusēm. Darījumi tiek gatavoti, saskaņoti un slēgti arī angļu un krievu valodā.

#### 4. Darījumu drošība

Notāri nekādā veidā nav analizējuši darījumu drošību šobrīd, kā arī nav norādījuši, kādas būtu problēmas ar darījumu drošību, kuras tiktu risinātas ar jaunā projekta palīdzību. LKA uzskata, ka nav pierādīts, ka darījumu drošība uzlabosies, jo darījuma notariāla akta forma nepasargā no Civillikumā noteiktās atbildības, piemēram, par nekustamā īpašuma slēptiem defektiem, pārmērīgiem zaudējumiem. Tāpat notariāla akta forma neliedz celt nepamatotas prasības tiesā, kas dažkārt mēdz notikt.

Nav skaidrības, vai notariālu aktu veidā tiks slēgti tikai darījumi, kuru rezultātā tiek iegūtas īpašuma tiesības uz nekustamajiem īpašumiem, vai arī blakustiesības vai blakus vienošanās pie tiem.

LKA vēlas norādīt, ka kredītiestāžu un to meitas sabiedrību portfeļos ir ļoti daudz nekustamo īpašumu. Galvenokārt darījumus ar šiem nekustamajiem īpašumu nodrošina pašu kredītiestāžu vai to meitas sabiedrību juristi. Darījumu apjoms ir liels. Bieži vien darījumi ir sarežģīti, kad tiek slēgti par īpašumiem daudzu miljonu vērtībā. Nereti pie lielajiem darījumiem tikšanās pušu starpā, darījuma noteikumu apspriešana, līguma teksta izstrādāšana un saskaņošana prasa vairāku nedēļu intensīvu darbu. Bez kredītiestāžu nozares ir arī daudzas citas biznesa nozares, kurās vai nu pamatdarbības veidā, vai savas darbības nodrošināšanai tiek slēgti nekustamo īpašumu darījumi. Šobrīd šos darījumus galvenokārt nodrošina banku un meitas sabiedrību juristi, uzņēmumu juristi, advokāti, kā arī vienkārši privāti praktizējoši juristi. Notārs tiek izmantots tikai nostiprinājuma lūguma sastādīšanai un apliecināšanai. Nekustamo īpašumu darījumi notariāla akta veidā notiek reti, jo tas ir dārgs pakalpojums (atlīdzība ir noteikta procentos no darījuma summas).

Jāpiebilst, ka lielākā daļa nekustamo īpašumu tiek iegādāti, izmantojot kredītiestāžu piešķirto finansējumu, līdz ar to aktuāli kļūst jautājumi, kas saistīti ar finansējuma nodrošināšanu - hipotēkas līgumu slēgšanu, hipotēku nostiprināšanu zemesgrāmatā. Tā kā hipotēkas nostiprināšana par labu kredītiestādei parasti ir nosacījums kredīta izsniegšanai, kas tiek novirzīts pirkuma maksas samaksai par nekustamā īpašuma iegādi, svarīgs ir jautājums par to, kā tiek nodrošināta šo darbību secība. Šobrīd kredītiestādes izmanto darījuma kontus, kas garantē, ka kredītiestādes piešķirtais aizdevums tiek pārskaitīts kā pirkuma maksa pircējam tikai pēc tam, kad izpildīti aizdevuma piešķiršanas nosacījumi, tajā skaitā nostiprināta hipotēka par labu kredītiestādei.

Bieži vien pārdevējs ir ieķīlājis nekustamo īpašumu citā bankā, savukārt pircējs izvēlas citu kredītiestādi. Šādos gadījumos tiek slēgta starpbanku vienošanās, kurā atrunāta nekustamā īpašuma pirkuma maksas samaksas kārtība, jo daļa no pirkuma maksas tiek novirzīta pārdevēja saistību un hipotēkas par labu pārdevēja bankai uz pērkamo nekustamo īpašumu dzēšanai. Gan starpbanku vienošanās, gan darījuma konta līgumam bez pircēja un pārdevēja kā puses ir arī kredītiestādes. Ņemot vērā minēto, secināms, ka pie katras starpbanku vienošanās vai darījuma konta noslēgšanas būtu jābūt klāt arī kredītiestādes pārstāvim. Taču starpbanku vienošanās un darījuma konta līgumi ir specifiski kredītiestāžu dokumenti ar kredītiestāžu darbam specifiskiem noteikumiem, jo kredītiestādēm kredītiestāžu procesā ir savas prasības, lai nodrošinātu izsniegto aizdevumu. Rodas šaubas, vai notārs varēs sagatavot šādus dokumentus, kas atbilstu bankas praksei. Turklāt pie katra šāda dokumenta sagatavošanas pie notāra kredītiestāde būtu jāpārstāv gan personai, kura bankas vārdā būs tiesīga parakstīt starpbanku vienošanos vai darījuma konta līgumu, gan juristam, kurš sekotu līdzī, lai notāra sagatavotajā dokumentā pilnībā tiktu ievērotas bankas intereses un novērsti bankām iespējamie riski. Ņemot vērā, ka notāri nav specializējušies kredītiestāžu darbībā un, iespējams, pilnībā neizprot kredītiestāžu darījumu noslēgšanas gaitu un secību. šāda veida darījumu noslēgšana radītu

absurdu situāciju. Tādējādi veidotos augsne jauniem civiltiesiskiem strīdiem šāda veida darījumu grupai tieši neprecīzi sagatavotu darījuma dokumentu dēļ.

LKA vēlas norādīt, ka šobrīd projekts ir absolūti neizstrādāts no praktiskās piemērošanas viedokļa. Nav domāts par to, ka lielākā daļa no visiem nekustamā īpašuma darījumiem tiek finansēti, izmantojot kredītiestāžu piešķirtos kredītus, līdz ar to īpašuma tiesību nostiprināšana ir cieši saistīta ar hipotēku nostiprināšanu. Tāpat nav skaidrs, kā notiktu sarežģītu savstarpēji saistītu darījumu sagatavošana/slēgšana.

Saistībā ar iespējamā projekta piemērošanu rodas, piemēram, šādi jautājumi:

1. Vai jaunais projekts ir apskatīts kontekstā ar e-parakstiem un e-dokumentiem? Šobrīd jau Uzņēmumu reģistrs, t. sk., Komerčķīlu reģistrs, visus dokumentus pieņem elektroniski parakstītus.

2. Vai hipotēku līgumi arī tiks parakstīti pie notāra? Vai saglabāsies nostiprinājumu lūgumi? Kas līgumus/ pieteikumus sagatavos? Cik tas maksās, ja tos (līgumus) gatavos notārs? Tas pats attiecībā uz hipotēku un atzīmju grozišanu.

3. Ja kapitāldaļu pirkšana notiek kopā ar nekustamo īpašumu, vai notariāla akta veidā tiktu noslēgts tikai nekustamā īpašuma līgums vai arī kapitāldaļu pirkuma līgums, ņemot vērā, ka tie nav atrauti viens no otra un viena izpilde ir atkarīga no otra? Kā notāri spētu nodrošināt sarežģītu komplicētu darījumu shēmu? Vai daļa no darījuma būtu jāizpilda pie notāra?

4. Darījuma konta līgumi (DKL). Vai pircējs skaitīs naudu notāram? Kurš līgumu sagatavos/ saskaņos? Kā tie tiek parakstīti - klātienē visiem uz vietas (ņemot vērā, ka puses var būt četras un vairāk)? Vai visi šie darījumi (DKL) obligāti tiek slēgti pie notāra? Vai puses var vienoties, ka sarežģītu darījumu gadījumā, jo sevišķi, ja nekustamais īpašums ir tikai daļa no kopējā darījuma (pārējais ir kustamās mantas, kapitāla daļu utt. atsavināšana), var izmantot banku DKL?

5. Kā notiktu, piemēram, mantiskais ieguldījums uzņēmuma pamatkapitālā? Tā rezultātā arī mainās nekustamā īpašuma īpašnieki, jo SIA, iegūstot šo nekustamo īpašumu, tiek reģistrēta zemesgrāmatā kā īpašnieks. Vai tādi darījumi arī tiktu slēgti notariālā akta formā?

8. Kā notiktu, piemēram, gadījumos, kad pircējs vai pārdevējs ir ārvalstnieks? Vai līgumu sagatavošana un parakstīšana notiks divās valodās (latviešu/angļu)?

LKA uzskata, ka notāru izstrādātā un Tieslietu ministrijas atbalstītā projekta kvalitāte ir tālu no vēlamā. Notāru projekts šobrīd ir vairāk deklaratīvs, nav novērtēta tā ietekme uz darījumu slēgšanas ātrumu, nav skaidrības par izmaksām. Nekustamo īpašumu kredītiestāžu ir ne tikai viens no nozīmīgākajiem kredītiestāžu sniegtajiem finanšu pakalpojumiem, bet arī svarīgs valsts ekonomiskās attīstības instruments. Līdz ar to finansējuma piešķiršanas, tā nodrošināšanas un pirkuma darījumu kvalificētas un efektīvas sastādīšanas un saskaņošanas procesam ir būtiska nozīme.

Ņemot vērā izklāstīto, aicinām nepieļaut sasteigtu reformu šādā būtiskā un pietiekami sarežģītā jomā. Lūdzam izvērtēt projekta ietekmi uz nekustamo īpašumu darījumu nozari, tajā skaitā izmantojot kredītiestāžu piešķirto finansējumu.

Ar cieņu

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

prezidents

*Saņemts elektroniski  
parakstīts dokuments*

M. Bičevskis