



Latvijas Pašvaldību
savienība
Mazā Pils iela 1,
Rīga, LV-1050

Latvijas Zvērinātu
advokātu padome
Elizabetes iela 63-1, Rīga,
LV-1050

Latvijas Tirdzniecības un
rūpniecības kamara
Kr. Valdemāra iela 35,
Rīga, LV-1010



Ārvalstu investoru
padome Latvijā
Strēlnieku iela 1,
Rīga, LV-1010

Nacionālā nekustamo
īpašumu attīstītāju alianse
Sporta iela 11,
Rīga, LV-1013

Latvijas Nekustamo
Īpašumu Darījumu asociācija
Elizabetes iela 19,
Rīga, LV-1010

Latvijas Brīvo
arodbiedrību savienība
Bruņinieku ielā 29/31
Rīga, LV-1001

2017. gada 19. decembrī, Rīgā

Tieslietu ministram Dz.Rasnača kungam

*Par Tieslietu ministrijas sagatavotajiem
likumprojektiem nostiprinājumu lūgumu
Zemesgrāmatās iesniegšanas kārtības maiņai*

*Tieslietu ministrijas
Administratīvā departamenta
Kancelejas vecākā lietvede*

20-12-2017 Zaiga Ozoliņa

Z.Ozoliņa

Augsti novērtējot Tieslietu ministrijas ieguldīto darbu, izstrādājot likumprojektus “Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”, “Grozījumi Notariāta likumā”, “Grozījumi Bāriņtiesu likumā”, kas uzlabos īpašuma tiesību un ar tām saistīto tiesību nostiprināšanas un pamatojošo dokumentu iesniegšanas kārtību Zemesgrāmatās, lūdzam tomēr veikt zemāk minētos grozījumus likumprojektā “Grozījumi Notariāta likumā” un likumprojektā “Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”, kā arī likumprojektu pakotnei pievienot zemāk minētos Ministru kabineta protokollēmuma projekta uzdevumus.

I Par likumprojektu “Grozījumi Notariāta likumā”

Tieslietu ministrijas organizētā darba grupa konceptuāli vienojās, ka nekustamā īpašuma atsavināšanā netiks ieviesta obligāta notariāla akta forma. Tomēr piedāvātie Notariāta likuma grozījumi līguma notariālā akta formu vienkārši aizstāj ar dalībnieku piekrišanu notariāla akta formā. Šāds risinājums ir pretrunā agrāk darba grupā panāktajai vienošanās un tas kategoriski nav pieņemams. Turklāt, tas, ka minētā “piekrišana” būtu notariāla akta formā, netika norādīts arī Tieslietu ministrijas demonstrētajā koncepcijā par jauno atsavināšanas procesu.

Tāpat jānorāda, ka atbilstoši spēkā esošajiem Ministru kabineta 2013.gada 3.septembra noteikumu Nr.737 “Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību” 6.punktam (“Notariāla akta taisīšana par darījumu”) pastāv iespēja, ka notariāla akta formā sagatavotai “piekrišanai” tiks piemērota minētajā punktā noteiktā atlīdzība procentuālā apmērā no darījuma summas, kas neatbilst esošajai nostiprinājuma lūgumu fiksētajai taksei.

Vēlamies atgādināt, ka vienīgais iemesls šādas "piekrišanas" ieviešanai, bija nepieciešamība no privātā kārtībā taisīta līguma izgatavot elektronisku norakstu, ko būtu iespējams elektroniski nosūtīt tieši zemesgrāmatai. Nevar piekrist, ka vienīgais veids, kā to nodrošināt, būtu jauna papildus dokumenta ieviešana ("piekrišana") notariāla akta formā. Turklāt, šāda jauna veida dokumenta ieviešana neatbilst normālai darījumu praksei un palielina birokrātiju un izmaksas.

Puses savu piekrišanu nostiprinājumam var paust, parakstot nostiprinājuma līgumu. Nostiprinājuma līgumu formu regulējumā var paredzēt papildus informācijas iekļaušanu. Pierādījumu saglabāšanai puses pie notāra var parakstīties vai nu uz nostiprinājuma papīra formas noraksta, ko notārs uzglabā, vai arī veicot ierakstu notāra vestajā lietu uzskaitē.

Tāpēc lūdzam veikt šādas izmaiņas likumprojektā "Grozījumi Notariāta likumā":

1. Izslēgt likumprojekta 3.pantu (par grozījumiem likuma 82.¹ pantā).
2. Likumprojekta 5.pantā piedāvāto jauno likuma 340.pantu izteikt šādā redakcijā:

"340. Ja nostiprinājuma pamatā ir privāts atsavināšanas līgums, kuru iesnieguši darījuma dalībnieki, zvērināts notārs iepazīstas ar tā saturu, ciktāl tas nepieciešams, lai konstatētu, ka tas nav acīmredzamā pretrunā ar likumiem, kas aizsargā pārvaldes kārtību, sabiedrības tikumību vai personas godu, pārbauda līguma dalībnieku identitāti, rīcībspēju un pārstāvības tiesības, saņem no darījuma dalībniekiem apliecinājumu, ka līgums atbilst to gribai, un taisa līguma elektroniski apliecinātu norakstu. Pārstāvības tiesības pārbauda šā likuma 83.panta kārtībā. Darījuma dalībnieku apliecinājumu par līguma atbilstību to gribai un piekrišanu īpašuma tiesību nostiprināšanai ietver nostiprinājuma līgumā. Dalībnieki to apliecina, parakstot nostiprinājuma līguma norakstu, kas glabājas pie zvērināta notāra. Darījuma dalībnieki nostiprinājuma līgumu var parakstīt atsevišķi."

3. Likumprojekta 5.pantā piedāvāto jauno likuma 341.pantu izteikt šādā redakcijā:

"341. Zvērināts notārs, kurš taisījis nostiprinājuma līgumu, bet, ja darījuma dalībnieki nostiprinājuma līgumu paraksta atsevišķi, zvērināts notārs, kurš taisījis pēdējā no dalībniekiem nostiprinājuma līgumu, ja nostiprinājuma līgumos nav noteikts citādi:
1) saskaņā ar normatīvajiem aktiem par kārtību, kādā maksājumi atzīstami par saņemtīm valsts budžetā atzīst valsts budžetā saņemto maksājumu par rajona (pilsētas) tiesu zemesgrāmatu nodoļu veiktajām darbībām;
2) izmantojot datu apmaiņu starp informācijas sistēmām, lūdz nostiprinājumu, nostiprinājuma līgumam pievienojot tam nepieciešamos dokumentus saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma prasībām;
3) nekavējoties ziņo Valsts ieņēmumu dienestam, ja lūgts nostiprinājums, kura pamatā ir darījums, kurā vismaz viens no līdzējiem ir nerezidents."

4. Likumprojekta 5.pantā aizvietot piedāvātajā jaunajā likuma 343.panta pirmajā daļā vārdus "taisa notarialā akta formā darījuma dalībnieku piekrišanu" ar vārdiem "taisa līguma elektroniski apliecinātu norakstu".

5. Likumprojekta 6.pantā aizvietot piedāvātajā jaunajā likuma S sadaļas teksta nosaukumā un jaunajos likuma 344.panta un 345.panta tekstā vārdus "notariālā akta" ar vārdiem "elektroniski apliecināta nostiprinājuma lūguma".

6. Likumprojekta 6.pantā aizvietot piedāvātajā jaunajā likuma 346.panta tekstā vārdus "notariālā akta kārtībā" ar vārdiem "elektroniski apliecinātu nostiprinājuma lūgumu".

II Par likumprojektu "Grozījumi Zemesgrāmatu likumā"

Šobrīd Zemesgrāmatu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punkts pieprasīja nostiprinājuma lūgumam pievienot dokumentus, kas apliecināja nostiprināmās tiesības, bet likumprojektā "Grozījumi Zemesgrāmatu likumā" paredzēta nesamērīga norma – noteikt, ka pilnīgi visos gadījumos, kad nostiprināmās tiesības apliecināja privāts atsavināšanas līgums, būs obligāti jāpievieno zvērināta notāra elektroniski apliecināta privāta līguma noraksts.

Tādejādi Bāriņtiesa nevarēs sastādīt nostiprinājuma lūgumu privātam atsavināšanas līgumam, ja vispirms nebūs izgatavots zvērināta notāra elektroniski apliecināts privāta līguma noraksts. Tādejādi ar likumprojektu tiek aizskartas personas tiesības uz pakalpojuma sniedzēja izvēli, kas ir ļoti svarīgi lauku iedzīvotājiem, jo sevišķi gados veciem cilvēkiem, sociāli maznodrošinātām un trūcīgām personām, personām ar invaliditāti u.t.t.

Turklāt šāds risinājuma variants, izslēdzot Bāriņtiesas, netika nedz prezentēts, nedz arī apspriests Tieslietu ministrijas darba grupā. Vienlaikus vēršam arī uzmanību uz Civillikuma 1492.panta normu, kas nosaka, ka "Rakstisku darījumu aktus var sastādīt tādā formā, kā katrs vēlas; pie tam nav vajadzīgas nekādas sevišķas formalitātes un darījuma dalībnieki nav saistīti ne ar kādiem paraugiem."

Savukārt personām, kuras atradas teritorijās, kurās ir notārs, tādejādi tiks ieviests jauns obligāts maksājums – par privātu līguma elektroniski apliecināta noraksta izveidi, kuru drīkstēs apliecināt un izveidot tikai zvērināts notārs. Šāds regulējums var tikt ieviests tikai vienlaikus ar šādiem papildus nosacījumiem:

- tiek noteiktas minimālas (fiksētas) notāru atlīdzības takses, kas nedrīkst tikt piesaistītas procentos no darījuma summas,
- ir jāatļauj privātu līgumu gadījumā nostiprinājumu lūgumu iesniegt un parakstīt personiski Zemesgrāmatās visām personām, kuru parakstiem ir jābūt uz nostiprinājuma lūguma, paplašinot to personu loku, kuras jau šobrīd atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 60.panta otrajai daļai ir tiesīgas iesniegt nostiprinājuma lūgumus bez notāra vai bāriņtiesas apliecinātiem parakstiem, tādejādi iesniedzot Zemesgrāmatā privātu līguma oriģinālu bez nepieciešamības obligāti izveidot elektronisku norakstu,
- ir jāatļauj iesniegt Zemesgrāmatās privātus dokumentus, kas parakstīti ar drošu elektronisku parakstu.

Grozījumu paketē ir paredzēts būtiski paplašināt juridisko personu, kā arī īpaši kredītiestāžu tiesības elektroniski (bet tikai kā paziņojuma apliecināšanas notariālā akta veidā) nostiprināt tiesības Zemesgrāmatās, kas viennozīmīgi vērtējams kā pozitīvs solis nostiprināmo tiesību elektronizācijas virzienā, bet ne kā pietiekams. Tā kā no 2019.gada

1.janvāra visām juridiskajām personām, atbilstoši Oficiālās elektroniskās adreses likumam, būs tiesības lietot, bet no 2020.gada 1.janvāra – obligāti jālieto oficiālais elektroniskās adreses konts, bet fiziskās personas to drīkstēs lietot, ja vēlēsies, tad tiesību nostiprināšanā arī pārējām privātpersonām ir jāatļauj nākotnē izmantot elektronizācijas sniegtās iespējas.

Vienlaikus būtu jāatrisina, lai juridisko personu nosaukumi Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros sakristu ar nekustamā īpašuma īpašnieka nosaukumu Zemesgrāmatā, atbilstoši izmaiņām, kas ir reģistrētas Uzņēmumu reģistra vestajos

reģistros, nodrošinot, ka uzņēmumiem nav jāsniedz papildus lūgumi Zemesgrāmatās, lūdzot veikt izmaiņas, kuras jau ir reģistrētas Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros.

Tāpēc lūdzam veikt šādas izmaiņas likumprojektā “Grozījumi Zemesgrāmatu likumā”:

1. Izslēgt no likumprojekta 3.panta grozījumu likuma 61.panta pirmās daļas 1.punktā, saglabājot spēkā esošo punkta redakciju.

2. Papildināt likumprojektu ar jaunu pantu šādā redakcijā:

“Papildināt 60.pantu ar jaunu trešo un ceturto daļu šādā redakcijā:

“Nekustamā īpašuma īpašnieku un personu, kuru labā vai pret kurām taisāms nostiprinājums, tai skaitā Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros reģistrēto personu pārstāvju parakstiem nav nepieciešams notāra vai bāriņtiesas apliecinājums, ja visas minētās personas vienlaikus iesniedz un paraksta nostiprinājuma lūgumu Zemesgrāmatu nodoļai, pēc tam, kad Zemesgrāmatu nodoļas darbinieks ir pārbaudījis šo personu rīcībspēju un tiesībspēju, un pilnvarnieka vai pārstāvja pilnvaru apjomu.

Šā panta trešā daļa attiecināma arī uz gadījumiem, kad nostiprināmās tiesības pamatotas ar drošu elektronisko parakstu parakstītu dokumentu.””

3. Papildināt likumprojektu ar jaunu pantu šādā redakcijā:

“Papildināt likuma 41.panta otro daļu ar 7.punktu šādā redakcijā:

“7) veic izmaiņas nekustamā īpašuma īpašnieka – juridiskās personas nosaukumā, atbilstoši Uzņēmumu reģistra vestajos reģistros reģistrētajām izmaiņām.””

III Vienlaikus lūdzam likumprojektu pakotnei pievienot šādus Ministru kabineta protokollēmuma projekta punktus:

1. Tieslietu ministrijai sagatavot un tieslietu ministram iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā grozījumus Ministru kabineta 2013.gada 3.septembra noteikumos Nr. 737 “Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību”, nosakot, ka notāru atlīdzības takses par tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatās, ja nostiprinājumu pamato privāts līgums, par privāta līguma elektroniski apliecināta noraksta izgatavošanu, par darījuma dalībnieku apliecinājuma par līguma atbilstību to gribai un

piekrišanas īpašuma tiesību nostiprināšanai saņemšanai tiek noteiktas fiksētas un nelielas summas veidā, kas nav saistīta ar procentiem no darījuma summas.”

2. Tieslietu ministrijai sagatavot un tieslietu ministram iesniegt izskatīšanai Ministru kabinetā līdz 2018.gada 1.jūnijam nepieciešamos grozījumus, kas reglamentētu īpašuma tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatā iesniedzamo un reģistrējamo dokumentu (gan nostiprinājumu lūgumu, gan pārējo Zemesgrāmatā iesniedzamo un reģistrējamo dokumentu) iesniegšanu ar drošu elektronisko parakstu, izmantojot valsts izveidoto drošo vidi – oficiālo elektronisko kontu, bez nepieciešamības apliecināt parakstus pie notāra vai bāriņtiesā, vienlaikus paredzot (papildus nostiprinājuma lūguma un dokumentu iesniegšanai) līdzīgu sistēmu, kāda ir izveidota Ceļu satiksmes drošības direkcijā attiecībā uz automašīnu īpašuma tiesību maiņu.”

Latvijas Pašvaldību savienības
priekšsēdis

Gints Kaminskis

Latvijas Zvērinātu advokātu padomes
loceklis

Andris Rukmanis

Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības
kameras valdes priekšsēdētājs

Jānis Endziņš

Ārvalstu investoru padomes Latvijā
izpilddirektore

Marta Jaksona

Nacionālā nekustamo īpašumu
attīstītāju aliansas pilnvarotā persona

Ivars Pommers

Latvijas Nekustamo Īpašumu Darījumu
asociācijas valdes priekšsēdētājs

Edgars Šīns

Latvijas Brīvo arodbiedrību savienības
priekšsēdētājs

Egils Baldzēns