

# PIRKUMA LĪGUMS – NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA IEGŪŠANAS VEIDS *PURCHASE AGREEMENT – FORM OF REAL ESTATE ACQUISITION*

Gunita Gapševičiene

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, gunita.gapseviciene@latvijasnotars.lv, Daugavpils, Latvija  
Zinātniskā vadītāja: *Valentīna Lohova* Mg.iur. lektore

**Abstract.** *“Rights to property are an important element of human’s fundamental rights. They are determined not only by the national law and the constitution, but also in the international law.” Purchase agreement is one of the most widespread and the most important agreements. Concluding an agreement, satisfaction of economical needs is implemented – goods exchange, service provision, property transfer and other actions. In the last ten years, number of transactions with real estate property has considerably increased, at the same time violations with transactions of real estate property have also increased. The reason of violations of transactions with real estate property is incompetence and lack of information, as quite often people deal with property purchase and selling independently, without asking competent persons to close a transaction. The aim of the research is to study analysis of legislation acts that govern purchase deal realization is made in work; imperfections of current legislation are defined, as well as prepared offers in order to improve immovable property purchase deals realization governing legislation so that it could be possible to solve problems concerning immovable property purchase agreement conclusion and registration in Land Registry.*

**Keywords:** *Civil Law, Land Book, property rights, purchase agreement, real estate, sworn notary.*

Pētījuma ietvaros ir izanalizēts pirkuma līgums, kā viens no nekustamā īpašuma atsavināšanas veidiem. Temats ir aktuāls un svarīgs. Nekustamā īpašuma iegāde ikviena dzīvē ir atbildīgs solis. Lai nekustamā īpašuma iegāde norisinātos veiksmīgi, ļoti svarīga nozīme ir pirkuma līgumam. Pēdējo desmit gadu laikā ievērojami pieauguši darījumi ar nekustamiem īpašumiem, tanī pat laikā, pieauguši arī pārkāpumi darījumos ar nekustamiem īpašumiem. Par iemeslu pārkāpumiem darījumos ar nekustamiem īpašumiem ir nekompetence un informācijas trūkums, jo nereti cilvēki nodarbojas ar īpašumu pirkšanu un pārdošanu paši. Ņemot vērā to, ka lielākoties cilvēki iegādājas nekustamo īpašumu otrreizējā tirgū, kas nozīmē, ka šim nekustamajam īpašumam ir īpašuma tiesību vēsture, kas var slēpt dažādus riskus un sarežģījumus.

Veikta ar pirkuma darījuma īstenošanu saistīto likumdošanas aktu analīze, noteiktas nepilnības pastāvošajā likumdošanā un sagatavoti priekšlikumi, kā varētu pilnveidot nekustama īpašuma pirkšanas darījumu veikšanu regulējošo likumdošanu un līdz ar to atrisināt ar nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanu un reģistrēšanu Zemesgrāmatā saistītas problēmas.

Pētnieciskā darba metodes: vēsturiskā metode, salīdzinošā metode, gramatiskā metode, analītiskā metode, semantiskā metode, sistēmiskā metode.

Īpašums tiek uztverts kā noteikta veida sabiedrisko attiecību kopums. „Tiesības uz īpašumu ir svarīgs cilvēka pamattiesību elements. Tās ir nostiprinātas ne tikai nacionālajā likumā un konstitūcijā, bet arī starptautiskajās tiesībās” (*Kēnigs, 2010., 42. lpp.*). Katram cilvēkam ir tiesības uz īpašumu (*Vispārējā cilvēktiesību deklarācija, 1990., 17.p.*). Saskaņā ar Civillikuma 927.pantu „īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, tas ir tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību”. Romiešu tiesībās izdalīja nekustamas un kustamas lietas. Pēc šī iedalījuma lietas klasificēja atkarībā no tā, vai lietas var vai nevar pārvietot no vienas vietas uz otru, ārēji nebojājot un nemainot lietu nozīmi. „Viss, kas zemei piestiprināts, ir tās sastāvdaļa un līdz ar to kļūst nekustama lieta.” (*omnes vincitos terrae unde fit res pertinens - lat.*) Runājot par Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, jāatzīmē, ka tajos nekustamā īpašuma jēdziens nav definēts, taču praksē ar to saprot zemi un visu uz tās atrodošos lietu kopumu – ēkas, būves un inženierkomunikācijas, kā arī virs tās esošo gaisa telpu un zem tās atrodošās zemes dzīles. Šāda nekustamo īpašumu izpratne ir balstīta uz Latvijas Republikas Civillikumā definētajām lietu tiesībām: ķermeniskas lietas ir vai nu kustamas, vai nekustamas, raugoties pēc tam, vai tās var vai nevar pārvietot, ārēji nebojājot, no vienas vietas uz otru un uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu (*Civillikums, 1937., 842.,*

968.p.). Tādējādi, var apgalvot, ka par nekustamo īpašumu tiek uzskatīta tāda lieta, kura, bez kādu pārmaiņu veikšanas tās vizuālajā vai saturiskajā formā, nav iespējams pārvietot. Rezumējot abas attēlotās definīcijas, ir secināms, ka nekustamā īpašuma galvenā īpašība ir nepārvietojamība. Nekustamais īpašums veido visas tirgus attiecību sistēmas centrālo posmu, nekustamā īpašuma tirgus attīstība un aktīva darbība ar nekustamiem īpašumiem ir valsts ekonomiskās attīstības pazīme. Nekustamā īpašuma objekti ir ne tikai svarīgākā prece, kas apmierina dažādas cilvēku personiskās vajadzības, bet arī kapitāls mantiskajā formā, kapitāls, kurš nes ienākumus. Pirkuma līgums ir viens no izplatītākajiem un svarīgākajiem līgumiem. Ar līguma slēgšanu tiek veikta ekonomiska rakstura vajadzību apmierināšana – preču apmaiņa, pakalpojumu izpildīšana, mantas nodošana un citas darbības. Pirkuma pārdevuma līgums tika iekļauts jau XII tabulu likumos (VI tabula – pirkuma-pārdevuma tiesības, ieilguma tiesības). Pirkums – pārdevums (*emptio et venditio* – lat.) bija līgums, ar kuru viena puse – pārdevējs (*venditor* – lat.) uzņemas saistību nodot par samaksu otras puses – pircēja (*emtor* – lat.) īpašumā kādu lietu, pircējs savukārt uzņemas samaksāt un lietu pieņemt. Līgums bija spēkā ar vienošanās (*consensus* – lat.) brīdi – laika momentu, kad puses panāca vienošanos par pirkuma priekšmetu – lietu (*res* – lat.) un pirkuma maksu – cenu (*pretium* – lat.). Latvijā pirkums ir divpusējs, konsensuāls līgums, kas rada prasījumus, bet ne īpašuma tiesības (*Civillikums, 1937., 2002. p.*), proti, satur tikai divus pretēji vērtus apsolījumus: dot lietu un pretī dot norunāto naudas summu, tikai līguma izpildes rezultātā pircējs kļūst par lietas īpašnieku. Pirkuma līguma pamatā ir tiesisks darījums, kas izpaužas tiesību normās noteiktos nosacījumos, kurus ievērojot tiek tiesiski aizsargātas darījuma rezultātā nodibinātās tiesiskās attiecības, kurš saskaņā ar Civillikuma 1483. panta 1. punktu jānoslēdz rakstiskā formā. Tādā veidā tiek nodrošināta noteikta veida tiesisko darījumu publicitāte, kas dod iespēju atbilstoši trešo personu un sabiedrības interesēm darījumu ierakstīt publiskā reģistrā. Šajos gadījumos rakstiskajai formai ir pierādīšanas funkcija. „Saskaņā ar likuma prasībām noformēts rakstisks līgums civilprocesā ir atzīstams par līguma noslēgšanas fakta tiešu pierādījumu” (*Torgāns, 2006., 172. lpp.*). Kad nekustamais īpašums tiek atsavināts vai apgrūtināts ar lietu tiesībām, darījuma publicitāte tiek nodrošināta, ierakstot darījumu zemesgrāmatā jeb koroborējot.

Nekustamā īpašuma iegādāšanās ir atbildīgs solis, kuru parasti sper pēc garām, pārdomātām sarunām un diskusijām. Lai nekustamā īpašuma iegāde norisinātos veiksmīgi, ļoti svarīga nozīme ir pirkuma līgumam. Pašlaik likums neparedz kādu speciālu formu, un tik būtiskus darījumus kā īpašuma pārdošana Latvijā iespējams noslēgt privātā kārtā. Pēdējo desmit gadu laikā ievērojami pieauguši darījumi ar nekustamiem īpašumiem, tanī pat laikā, pieauguši arī pārkāpumi darījumos ar nekustamiem īpašumiem. Par iemeslu pārkāpumiem darījumos ar nekustamiem īpašumiem ir informācijas trūkums, jo nereti cilvēki nodarbojas ar īpašumu pirkšanu un pārdošanu paši. Tāda veida darījumos pircējam ir jāpaļaujas uz pārdevēja godaprātu, viņa rīcībā nav informācijas par to, kā pārbaudīt uz īpašumu reģistrētu ķīlu, parādus par komunālajiem parādiem un zemes nomas nomaksu. Problēmas ar tikko kā iegādāto nekustamo īpašumu var rasties, arī noformējot to zemesgrāmatā, ja iepriekšējais īpašnieks nav bijis godprātīgs nodokļu maksātājs un īpašumam uzkrāts nekustamā īpašuma nodokļa parāds. Šādā gadījumā īpašums netiks ierakstīts zemesgrāmatā līdz brīdim, kad parāds būs samaksāts. Privātos nekustamo īpašumu pirkuma līgumos tiek norādītas tādas pirkuma summas, lai tās sakristu ar hipotekārā kredīta kopējo summu. Ieķīlātā nekustamā īpašuma pārdošanā ieņemtā summa apmierina tikai ķīlas ņēmēja prasību. Mērķis – izvairīšanās no kreditoru prasījumiem. Šāds viedoklis arī pausts 2013.gada 23.oktobra Senāta Civillietu departamenta spriedumā lietā Nr. SKC-257/2013 (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta spriedums, 2013., Nr. SKC-257/2013.*) Izvairīšanās arī no nodokļu samaksas iespējama, norādot pirkuma līgumā tādu pirkuma maksu, par kādu pārdevējs ieguvīs nekustamo īpašumu, tas ir, neradot starpību nekustamā īpašuma iegūšanas un atsavināšanas summās. Līdztekus jau norādītajām sekām, sistēma, kas rada papildus motivāciju uzrādīt samazinātu pirkuma līguma cenu, nodara kaitējumu ekonomikai arī tādā veidā, ka veicina naudas “atmazgāšanu”, jo cenas starpība tiek samaksāta skaidrā naudā, kuras plūsmu ir grūti kontrolēt. Lai izvairītos no šādiem riskiem un darījums būtu iespējami drošs un izdevīgs, pirkuma darījuma noformēšanas nolūkā

noteikti būtu ieteicams vērsties kompetentās iestādēs. Likuma noteikumi, saskaņā ar kuriem tiesiskais darījums jānoslēdz pie notāra, nodrošina darījuma dalībniekiem iespēju saņemt juridisku konsultāciju un padomus (*Balodis, 2007., 192. lpp.*). Zvērināts notārs, pildot amata pienākumus, sniedz notariālo palīdzību visām personām, kas pie viņa griežas (*Notariāta likums, 1993., 39.p.*). Turklāt zvērināts notārs iepazīstina dalībniekus ar iespējamām darījuma tiesiskajām sekām, lai likumu nezināšana un pieredzes trūkums netiktu izmantots viņiem par ļaunu. „Izpildot juridiskā padomdevēja funkcijas un nodrošinot noslēdzamo darījumu juridisko pareizību, notārs īsteno preventīvo jurisdikciju, kas ir būtisks faktors civiltiesiskās apgrozības drošuma un stabilitātes veicināšanā” (*Dekerss, 2003., 5.lpp.*). Atšķirībā no Latvijas lielākajā daļā Eiropas valstu (Lietuvā, Igaunijā, Čehijā, Spānijā, Polijā, Portugālē, Vācijā, Ukrainā, Beļģijā, Francijā, Krievijā, Grieķijā, Itālijā, Rumānijā u.c.) nekustamā īpašuma darījumiem ir obligāta notariālā forma. „Šajās valstīs tas tiek vērtēts atzinīgi, jo tiek nodrošināta tiesiskā drošība un noteiktība, skaidrība un tiesiskais miers. Vērtības, kas ir būtiskas harmoniskas sabiedrības veidošanā” (*Litvins, 2015.*). Starptautiski pētījumi ir pierādījuši, ka Igaunijā un Lietuvā esošā sistēma ir ne tikai juridiski drošāka un efektīvāka, bet arī lētāka darījumu slēdzējiem un visiem nodokļu maksātājiem nekā Latvijā pastāvošā (*Murray, 2007.*). Kopš 2015.gada 1.maija likums ļauj zvērinātam notāram kā klienta likumiskajam pilnvarniekam nodrošināt elektronisku tiesību nostiprināšanu, ja tās pamatā ir notariālais akts. Šādā gadījumā notārs gādā par nostiprinājumu, izmantojot Notāru informācijas sistēmu, kas savienota ar Valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu, un negodīgas "improvizācijas" iespējas pa vidu starp notāra biroju un zemesgrāmatu nodaļu faktiski ir izslēgtas. Obligātas notariālā akta formas ieviešana būtu samērīga cena, kas tiktu maksāta par nekustamo īpašumu jomas drošību. „Kādēļ gan Latvijas valsts neuzticas saviem iedzīvotājiem attiecībā uz auto tehnisko stāvokli un visai dārgā tehniskā apskate ir obligāta reizi gadā (daudzās citās valstīs – krietni retāk), toties ļauj pilnīgi brīvi rīkoties, rakstot un slēdzot līgumus par nekustamo īpašumu? Cilvēka dzīvi var sagraut ne vien izdegusi bremžu spuldze, bet arī zaudēts ģimenes mājoklis” (*Gailīte, 2016.*).

### Secinājumi un priekšlikumi

1. No pētījuma ietvaros gūtās informācijas izriet, ka darījumos ar nekustamiem īpašumiem jāveic precīza juridisko dokumentu kārtošanas procedūra, kam ir liela nozīme tālākai īpašuma tiesību nostiprināšanai Zemesgrāmatā, jo īpašumu apliecinošs dokuments ir īpašuma reģistrēšana Zemesgrāmatā.
2. Autores ieskatā darījuma noformēšana notariālā akta veidā būtiski mazina iespēju, ka darījums, kas sastādīts notariālā akta formā, vēlāk kļūs apstrīdams vai tiks atzīts par spēkā neesošu, kas savukārt nodrošina tiesisku stabilitāti nekustamā īpašuma apritē un stiprina zemesgrāmatas ierakstu publisko ticamību. Cilvēkiem vairs nenāktos pašiem mēģināt izprast īpašumtiesību pārejas juridiskās nianšes, sastādīt līgumu tiem svešā juridiskā valodā un veikt virkni pieprasījumu atbildīgajām institūcijām un būtiski mazinātu ar nekustamā īpašuma iegādi saistītus riskus.
3. Ņemot vērā, ka, veicot nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumus notariālā akta formā, pusēm tiktu izskaidrotas viņu tiesības un ar nekustamā īpašuma atsavināšanu saistītie riski, tas varētu ievērojami samazināt darījumā iesaistīto personu motivāciju norādīt samazinātu darījuma vērtību.
4. Ieguvums būtu arī tūlītēja nodevas ieturēšana par jebkuru noslēgto nekustamā īpašuma atsavināšanas darījumu, ko pašreizējos apstākļos kavē darījumā iesaistīto personu vilcināšanās ar īpašnieka maiņas reģistrāciju zemesgrāmatā.
5. Nodeva par īpašuma reģistrāciju Latvijā ir visaugstākā, un Latvija ir viena no valstīm, kur reģistrācijas izdevumi pārsniedz notāru vai profesionālo juristu izmaksas.

### Izmantotā literatūra un avoti

1. *Civillikums* (28.01.1937.). LR likums. <https://likumi.lv/ta/id/225418-civillikums>, sk. 02.05.2018.
2. *Notariāta likums* (01.06.1993.). LR likums. <https://likumi.lv/ta/id/59982-notariata-likums>, sk. 02.05.2018.

3. *Vispārējā civiltiesību deklarācija* (04.05.1990.). LR Augstākās Padomes deklarācija. <https://likumi.lv/doc.php?id=75668>, sk. 02.05.2018.
4. Balodis, K. (2007). *Ievads civiltiesībās*. Rīga: Zvaigzne ABC. 250 lpp.
5. Dekerss, Ē. (2003). *Notariāts, tā funkcija un deontoloģija*. Latvijas atjaunotā notariāta desmitgade. Rakstu krājums. Rīga. Latvijas Zvērinātu notāru padome
6. Gailīte, D. (26.01.2016.). Drošības cena. *Jurista Vārds*, Nr. 4, 2. lpp.
7. Kēnigs, M. (2010). *Civiltiesības*. Rīga: Tiesu namu aģentūra. 136 lpp.
8. Litvins, G. (10.03.2015.). Nekustamā īpašuma atsavināšanas darījuma formas riski. *Jurista Vārds*, Nr. 10 (862), 8.-9. lpp.
9. Murray, P.L. (31.08.2007). *Real Estate Conveyancing in 5 European Union Member States: A Comparative Study*. Retrieved 02.05.2018 from [http://www.dnotv.de/\\_files/Aktuelles/murrayreportfinal 310807en.pdf](http://www.dnotv.de/_files/Aktuelles/murrayreportfinal%20310807en.pdf)
10. Torgāns, K. (red., 2006). *Civilprocesa likuma komentāri*. Rīga: Tiesu namu aģentūra. 976 lpp.
11. Virko, E. (03.12.2013.). Jauna kārtība: notariālie akti, kas izpildāmi tiesas spriedumu izpildes kārtībā. *Jurista Vārds*, Nr. 49 (800).
12. *Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2013.gada 23.oktobra spriedums lietā Nr. SKC-257/2013*. [www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/](http://www.at.gov.lv/lv/judikatura/judikaturas-nolemumu-arhivs/civillietu-departaments/), sk. 28.04.2018.

### Summary

Property (property, effects, possession) is perceived as a body of public relations of specific type. Purchase of real estate is a responsible move, which is usually made after long, well thought-out negotiations and discussions. To make purchase of real estate successful, a purchase agreement is very important. For the deal to be safe and beneficial, it is definitely recommended to involve a sworn notary into the agreement development, as the real estate deals are sometimes complicated; quite often they are connected with crediting opportunities and establishment of personal easement. In deals with real estate, one shall perform precise procedure of legal paper arrangement, which is very significant for further registration of property rights in the Land Book, because a document certifying the property means property rights registration in the Land Book. According to the author, closure of a deal in the form of a notarial act considerably lowers a chance that the deal, which is composed in the form of a notarial act, might later become disputable or recognized null and void, which, in turn, ensures legal stability in real estate circulation and strengthens public credibility of Land Book entries. People would not have then to try to understand themselves legal nuances of property rights' transfer compose agreement in foreign legal language and perform a range of requests to the responsible institutions. This would considerably decrease risks related to real estate purchase.