

MARJUS STRAČKAITIS (MARIUS STRAČKAITIS),
Lietuvas notāru padomes prezidents

JAUNU NOTARIĀLO DARBĪBU DELEĢĒŠANAS LIETUVAS NOTĀRIEM MOTĪVI

1. Pēdējo gadu laikā Lietuvā netrūkst likumu grozījumu, ar kuriem attiecībā uz attiecīgiem darījumiem nosaka obligātu notariālo formu. Notariālās formas noteikšana ir pamatota ar diviem motīviem. Pirmkārt, notārs kā tiesiskās drošības garants, nodrošina darījumu tiesiskumu, tādējādi radot arī sociālus un ekonomiskus ieguvumus. Notariālās formas prasība ir viens no noziegumu prevencijas instrumentiem. Otrkārt, notariālā apliecinājuma prasība palielina juridisko pakalpojumu pieejamību personām un samazina tiesu noslodzi. Likumdevējs uzskata, ka obligātās notariālās formas noteikšana attiecīgiem darījumiem ir attaisnojama ar sasniegtajiem rezultātiem.
2. Lielākajā pasaules valstu daļā attiecībā uz valsts nekustamā īpašuma darījumiem ir noteiktas speciālās formas prasības. Minētās prasības tiek pamatotas ar to, ka nekustamām mantām piemīt lielāka vērtība nekā citiem civiltiesisko attiecību objektiem, bet tas savukārt nosaka darījuma pušu vēlmi pārliecināties par darījuma likumību un no tā izrietošu tiesību un pienākumu pienācīgu īstenošanu. Nekustamā īpašuma darījumi ir nozīmīgi ne tikai privātpersonām, bet arī valstij - parasti nekustamais īpašums ir tiešā veidā saistīts ar zemi, tāpēc valsts ir ieinteresēta regulēt nekustamā īpašuma nodošanas darījumus, lai tiktu nodrošināta likumīga, valstij īpaši svarīgas mantas, civilā apgrozība.
3. Ar notariālo formu apliecinātam nekustamās mantas pirkšanas-pārdošanas līgumam ir ne tikai pierādošais spēks, tādā veidā atvieglojot pierādīšanas procesu tiesiskā strīdus gadījumā, bet arī nodrošina informācijas par nekustamās mantas tiesisko statusu publiskošanu, jo Lietuvā notāram 24 stundu laikā, pēc nekustamās mantas darījuma noslēgšanas, ir pienākums datus par apliecināto darījumu nodot publiskā reģistra uzturētājam un nodot personas lūgumu par mantisko tiesību, ja tās rodas notariālā darījuma apliecināšanas brīdī, iereģistrēšanu reģistrā.
4. Notariālais process kā publisks process nodrošina civilās apgrozības stabilitāti un personu likumīgo interešu aizsardzību, tā kā ir apšaubāms, vai analogiski rezultāti tiktu sasniegti, ja pienākums iereģistrēt publiskajā reģistrā juridisko faktu par noslēgtu līgumu piederētu tikai līgumslēdzējiem.
5. Cita starp likumdevējs notāriem ir deleģējis hipotēkas (ķīlas) darījuma reģistrēšanu Hipotēkas reģistrā. Likumā ir paredzēts, ka hipotēkas darījumam ir jābūt taisītam notariālā formā. Līdz likuma grozījumiem tika piemērota dubulta hipotēkas un ķīlas darījumu juridiskā analīze: hipotēkas un ķīlas darījumu likumību pārbaudīja gan notārs, gan hipotēkas tiesnesis. Līguma hipotēkas (ķīlas) darījuma juridisko pētījumu, nosakot, vai šis darījums nav pretrunā ar likumiem un atbilst to prasībām, veica un darījumu apliecināja notārs. Taču notāra apliecinātais darījums nestājās spēkā. Tā likumību vēl pārbaudīja hipotēkas tiesnesis. Izskatot pieteikumu par līguma hipotēkas vai ķīlas iereģistrēšanu, hipotēkas tiesnesis pārbaudīja vai hipotēkas (ķīlas) zīme ir noformēta pienācīgā formā un ievērojot likumu prasības. 2011.gadā Lietuvas likumdevējs nolēma atteikties no hipotēkas nodaļām pie rajona tiesām. Tādā veidā tika īstenota t.s. „viena lodziņa” princips – pusēm, lai noslēgtu hipotēkas darījumu, nepieciešams vērsties tikai pie notāra. Rezultātā īpaši saīsinājies hipotēkas reģistrēšanas laiks, jo darījuma puse dokumentus sniedz tikai notāram, kurš datus par hipotēkas darījumu Hipotēkas reģistram nodod elektroniski. Tāpat samazinājusies tiesu noslodze un ietaupīti valsts budžeta līdzekļi, kā arī panākts, ka hipotēkas reģistrēšanas sistēma ir ērta un vairāk pieejama personām. Kā redzams no Hipotēkas reģistra uzturētāja sniegtiem datiem, 2012.gada pirmajā pusgadā, kad spēkā vēl bija vecās hipotēkas tiesības, datu

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

saņemšanas dienā tika reģistrēti tikai 2,2 % darījumu. 2012.gada otrajā pusgadā, pēc hipotēkas reformas īstenošanas, datu saņemšanas dienā reģistrā tika reģistrēti 70,8 % darījumu.

6. Papildus iepriekš minētajam tiesas nepiedalās arī piedzišanas no iekārtas mantas procesā. Lietuvas parlaments definēja skaidru mērķi atteikties no tiesai neraksturīgām funkcijām, tehniskā rakstura darbībām un nodot to izpildi citiem subjektiem. Hipotēkas darījumi ir notariālie akti, kas izpildāmi tiesas spriedumu izpildes kārtībā. Tādā veidā pastāv vienkāršots ārpus tiesas piedziņas process un nodrošināta kreditora un parādnieka interešu samērošana.

MARJUS STRAČKAITIS (*MARIUS STRAČKAITIS*) ir notārs un Lietuvas notāru padomes prezidents. Absolvējis Viļņas Universitātes Juridisko fakultāti. Pasniedzis Klaipēdas Universitātē un piedalījies vairākās Tieslietu ministrijas un Lietuvas Valdības darba grupās, piemēram, Civilkodeksa efektivitātes uzraudzības komitejas loceklis, Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas patstāvīgās darba grupas loceklis. Autors vairāku grāmatu un publikāciju par notariāta attīstību, notariāta tiesībām, lietu un saistību tiesībām, komerc tiesībām.