

## Vai arī man neatņems dzīvokli?!

Noskaidro

**Aiva Alksne**

“Ievas Padomu Avīze”

Gadījums ar mākslinieka Aivara Vilipsona dzīvokli sabiedrībā radījis ne vien sašutuma vētru, bet arī uzdevis vienu svarīgu jautājumu: kā, pērkot īpašumu, var zināt, ka tas kādreiz nav ticis no kāda izkrāpts un es nepalikšu uz ielas?

Skaidro

**Olavs Cers,**

zvērināts advokāts, zvērinātu advokātu biroja “CersJurkāns” partneris un vadītājs

*Aiva Alksne: Vai tādi gadījums kā tagad ar mākslinieku Vilipsonu satopami bieži?*

Olavs Cers: Manā advokāta praksē šādi gadījumi ir bijuši. Piemēram, mūsu birojs ir pārstāvējis hipotekāro kreditoru civillietā, kurā prasītājs bija zaudējis savu nekustamo īpašumu – bija viltota viņa pase un paraksts uz nekustamā īpašuma pirkuma līguma un nostiprinājuma līguma. Tiesvedība tika pabeigta pirms pāris gadiem, un nekustamais īpašums atdots sākotnējam īpašniekam. Tika pierādīts, ka vienīgais pircējs zinājis par dokumentu viltošanu. Savukārt hipotekārais kreditors tika atzīts par labticīgu ieguvēju, jo paļāvās uz ierakstiem zemesgrāmatā, un hipotēku tiesa atstāja spēkā. Mūsu birojs ir pārstāvējis arī vairākus klientus tā dēvētajās “bēniņu privatizācijas lietās”, kur daudzdzīvokļu dzīvojamo māju bēniņi bez jebkāda tiesiska pamata tika privatizēti kā “mākslinieku darbnīcas”. Visās man zināmajās “bēniņu privatizācijas lietās” to pēdējie īpašnieki netika atzīti par labticīgiem ieguvējiem, jo bija privatizējuši neizbūvētus bēniņus, kuri tikai “uz papīra” bija nosaukti par mākslinieku darbnīcām. Protī, šo “mākslinieku darbnīcu” īpašnieki netika atzīti par labticīgiem īpašniekiem. Līdz ar to pēdējie īpašnieki zaudēja šos īpašumus, jo tika nodoti atpakaļ dzīvojamo māju kopīpašniekiem kā bēniņi.

Taču klasiski prettiesiskos nekustamā īpašuma atsavināšanas gadījumos, pie kādiem pieder arī Vilipsona kunga gadījums, labticīgo ieguvēju tiesiskās intereses tiek aizsargātas, jo tie ir paļāvušies uz Zemesgrāmatu likuma **1.pantu**: “Zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un **to ierakstiem ir publiska ticamība**. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta.”

*Kādas shēmas krāpnieki izmanto?*

Viltotu testamentu, viltotu dāvinājuma līgumu vai pirkuma līgumu, viltotu pilnvaru. Krāpnieki ir radoši. Man ir zināms gadījums, kurā krāpnieki bija ieguvuši mājas īpašnieka pases kopiju – pastāv iespēja, ka pašvaldībā, kur īpašnieks bija iesniedzis savu pases kopiju, lai nomaksātu nekustamā īpašuma nodokli. Pēc tam pase tika viltota, un pavisam cits cilvēks devās pie zvērināta notāra un parakstīja nostiprinājuma līgumu zemesgrāmatai. Notārs viltojumu nepamanīja. Par šo gadījumu tika ierosināts kriminālprocess. Taču kopš šiem notikumiem pagājuši kādi 15 gadi, un, cik man zināms, noziedznieki nav atrasti. Bet ir zināmi arī gadījumi, kad zvērināts notārs pamana dokumentu viltojumu, pagūst par to paziņot policijai, un

krāpnieki tiek aizturēti tieši zvērināta notāra birojā. Jūs varbūt neticēsiet, bet parakstu viltošana šobrīd ir visai izplatīta dažādās jomās. Piemēram, mūsu praksē ir vairāki gadījumi, kad paraksti ir viltoti uz būvvaldē iesniedzamiem dokumentiem vai arī uz finanšu dokumentiem, piemēram, dažādiem saimnieciskiem līgumiem.

Taču iespējami arī rafinētāki paņēmieni – īpašnieka paraksts netiek viltots, bet īpašnieki – visbiežāk gados veci cilvēki vai cilvēki ar veselības traucējumiem – tiek apmānīti vai pierunāti parakstīt tiem neizdevīgus līgumus, un par īpašniekiem kļūst citas personas, neko nesamaksājot vai samaksājot tirgus cenām neatbilstoši zemas cenas.

Mūsu praksē bija arī interesants gadījums, kurā kāda ātro kredītu firma aizdeva mājas īpašniekam naudu, bet nevis reģistrēja hipotēku uz māju, bet gan to nopirka, apsolot īpašniekam māju pārdot atpakaļ par to pašu cenu, ja viņš laikus nokārtos savu parādu. Parāda summa, protams, bija nesalīdzināmi zemāka par mājas vērtību. Tā kā īpašnieks parādu laikā neatdeva, tad ātro kredītu devēji paturēja māju sev, un tiesa vispār atteicās pieņemt apmānītā īpašnieka prasības pieteikumu. Cilvēkam nācās vien mest kaunu pie malas un vērsties pēc palīdzības pie radniekiem, kas savāca naudu un māju atpirka, – protams, par lielāku cenu, nekā cilvēks bija to *pārdevis*.

*Vai, pērkot īpašumu, var pārlicināties, ka ar to pirms tam nav veiktas kādas negodīgas darbības?*

Faktiski pašam pircējam to nemaz nav iespējams izdarīt tā, ka būtu iegūstama simtprocentīga drošība. Turklāt jau minētais Zemesgrāmatu likuma 1.pantā nostiprinātais publiskās ticamības princips neuzliek pienākumu pircējam kaut kā īpaši vēl pētīt iepriekšējos darījumus. Un ko gan viņš varētu izpētīt? Pieņemsim, ka viņam tik uzrādīti kādi pieci iepriekšējie testamenti, pirkuma līgumi vai citi dokumenti, uz kuru pamata jau veikta īpašuma tiesību ierakstīšana zemesgrāmatā. Kā gan pircējs pats var pārlicināties, vai šie testamenti vai līgumi nav viltoti? Meklēt rokā visus iepriekšējos īpašniekus un pārlicināties, vai tie tiešām ir parakstījuši šos dokumentus. Taču iepriekšēji īpašnieki var būt nomiruši vai aizceļojuši, vai nav atrodami. Protams, var algot privātdetektīvu, likt sludinājumus avīzēs utt. Bet pircējam tas nav jādara! Nekustamā īpašuma tirgus pamatā ir divi fundamentāli principi. Pirmkārt, jau minētais publiskās ticamības princips. Otrkārt, Civillikuma 994. pantā ietvertais princips, ka par nekustama īpašuma īpašnieku atzīstams tikai tas, kas par tādu ierakstīts zemes grāmatās. Šie abi principi veido drošu un valsts garantētu pamatu nekustamo īpašumu darījumiem privāto tiesību jomā. Un labticīgais ieguvējs šādā situācijā tiek aizsargāts, par ko liecina arī pēdējo gadu judikatūra (Augstākās tiesas nolēmumi līdzīgās lietās).

*Kam tomēr būtu vērts pievērst uzmanību, īpašumu iegādājoties?*

Pirmkārt, iecerēto nekustamo īpašumu noteikti vajadzētu apmeklēt un censties tajā tikties ar tā pašreizējo īpašnieku.

Aizdomīga pazīme varētu būt, ja nekustamais īpašums salīdzinoši nelielā laika posmā ir bieži mainījis īpašniekus.

Arī, ja vērtīgs īpašums ticis dāvināts vai pārdots par uzkrītoši zemu cenu un uzreiz pēc tam pārdots tālāk. Šādā gadījumā būtu jāvērs uzmanība uz dāvinātāja un apdāvinātā uzvārdiem – šādi dāvinājumi tādu personu starpā, kas nav radnieki, varētu

būt aizdomīgi.

Tāpat aizdomīga var būt nekustamā īpašuma cena, ja tā ir ievērojami zemāka par līdzīgu īpašumu tirgus cenu, vai arī nekustamā īpašuma pārdevējs ļoti steidzas. Nevajadzētu piekrist darījumiem, kur pircējs pieprasa samaksu par nekustamo īpašumu veikt skaidrā naudā. Pirmkārt, tas var būt skaidras naudas aprites noteikumu pārkāpums vai pat izvairīšanās no nodokļu nomaksas. Otrkārt, ja šāds darījums tiktu atcelts, tad pirkuma līgumā nenorādīto pirkuma maksas daļu skaidrā naudā atgūt nekad nebūs iespējams – tās samaksa nebūs pierādāma.

Savukārt ja īpašuma pārdošanu veic pilnvarotā persona, ieteicams lūgt zvērinātam notāram pārbaudīt pilnvaras derīgumu un arī to, vai pilnvaras devējs nav miris vai atzīts par rīcības nespējīgu. Zvērināts notārs var pārbaudīt arī testamenta un mantojuma apliecība esamību, ja pārdevējs ir mantinieks.

Ja vairākiem secīgiem īpašniekiem ir viena un tā pati pilnvarotā persona, arī tas varētu būt signāls padziļinātas izpētes nepieciešamībai. Vēl aizdomīgi varētu būt tas, ka īpašuma pārdevējs ir viens, bet pirkuma maksa jāmaksā pavisam citai personai, vai arī uz kādu citā valstī reģistrētu banku vai maksājumu iestādi.

Taču attiecībā uz to, vai par kādu darījumu uzsākts kriminālprocess, to nu gan neviens noskaidrot nevar – ja policija nav lūgusi zemesgrāmatā izdarīt aresta atzīmi, tad par šāda procesa esamību nevar uzzināt nedz advokāts, nedz notārs.

*Ko darīt cilvēkam, kas nonācis šādā situācijā?*

Civiltiesiskā ziņā īpašnieks šādos gadījumos varētu justies visai aizsargāts. Ja tiesā tiek celta prasība par kāda iepriekšēja darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, tad jaunajam īpašniekam faktiski ir jāpierāda vien tas, ka viņš ir labticīgs ieguvējs un neko nav zinājis par parakstu viltošanu vai citiem pamatiem, kāpēc darījums tiek apstrīdēts un ka ir palāvējis uz zemesgrāmatā izdarīto ierakstu ticamību.

Kriminālprocesā labticīgā ieguvēja tiesības netiek aizsargātas. Gluži pretēji – tās tiek klaji ignorētas, liekot tam ciest par tādām citu personu darbībām, kurās viņš nekādā veidā nav vainojams. Pamatā tam ir Kriminālprocesa likuma 357. pantā “Noziedzīgi iegūtas mantas atdošana” ietvertais princips, ka “*manta atdodama pēc piederības īpašniekam vai likumīgajam valdītājam ar procesa virzītāja vai tiesas lēmumu.*” Proti, šis ir vispārējs krimināltiesību princips, ka noziedzīga nodarījuma rezultātā personai atņemta manta tai ir jāatdod. Protams, taisnīgi. Bet kā tad ar to personu, kas šo noziedzīgi iegūto mantu, piemēram, nekustamo īpašumu ir iegādājusies legālā darījumā jau no otrā vai trešā īpašnieka, pamatojoties uz ierakstiem zemesgrāmatā? Šajā gadījumā visas nozieguma finansiālās sekas cieš vienīgi labticīgais ieguvējs, kas nav nedz taisnīgi, nedz samērīgi. Vai tiešām zaudēta viņam jāprasa no noziedzniekiem, kas varbūt kādreiz tiks atrasti un notiesāti par šo noziegumu. Tā kā pašreizējais tiesiskais regulējums šādiem gadījumiem ir smagnējs un nepietiekams, labticīgais ieguvējs, visticamāk, paliks bez īpašuma, jo Kriminālprocesa likums to nekādā veidā neaizsargā.

Tāpēc ir pamats būt gandarītiem par likumdošanas iniciatīvu. Saeimas Juridiskās komisijas Krimināltiesību politikas apakškomisija 2021. gada 23. februārī nolēmusi virzīt skatīšanai Juridiskajā komisijā grozījumus Kriminālprocesa likumā, kas paredz, ka bezmantnieka manta, kas atzīta par noziedzīgi iegūtu mantu, atstājama labticīgajam ieguvējam. Šie likuma grozījumi, iespējams, taisnīgi atrisinās Vilipsona kunga situāciju, taču šajos grozījumos tiek runāts tikai par “bezmantnieka mantu”, bet citi iepriekš aprakstītie gadījumi netiek skarti. Tomēr arī tā ir cerības raisoša

likumdevēja iniciatīva, kas vērsta uz labticīga ieguvēja tiesību aizsardzību kriminālprocesa ietvaros.

*Ja tas ir mans vienīgais īpašums, tad man to var tā vienkārši atņemt un izlikt uz ielas?*

Ja situācija tiek risināta kriminālprocesa ietvaros un tiek nolemts kādreiz izkrāpto, bet pēc tam pie labticīgā ieguvēja nonākušo mantu atdot tās īpašniekam, tad jā. Protams, labticīgais ieguvējs var mēģināt šo situāciju risināt civiltiesiski, bet tā gan būs zaudējumu prasība pret kādu citu personu – iepriekšējo īpašnieku, vai notiesāto noziedznieku – kriminālprocesa ietvaros atņemtu īpašumu atgūt civiltiesiskā ceļā varētu arī neizdoties. Bet katrā konkrētā gadījumā ir jāvērtē detaļas un nianšes, nekad nevajag nolaist rokas!