

Dienas Business

**Jaunais regulējums nekustamo
īpašumu starpniecībai neietekmēs
advokāta un klienta attiecības**

Zvērinātu advokātu biroja "O. Cers un J. Jurkāns" partneris Jānis Jurkāns, 22.09.2020

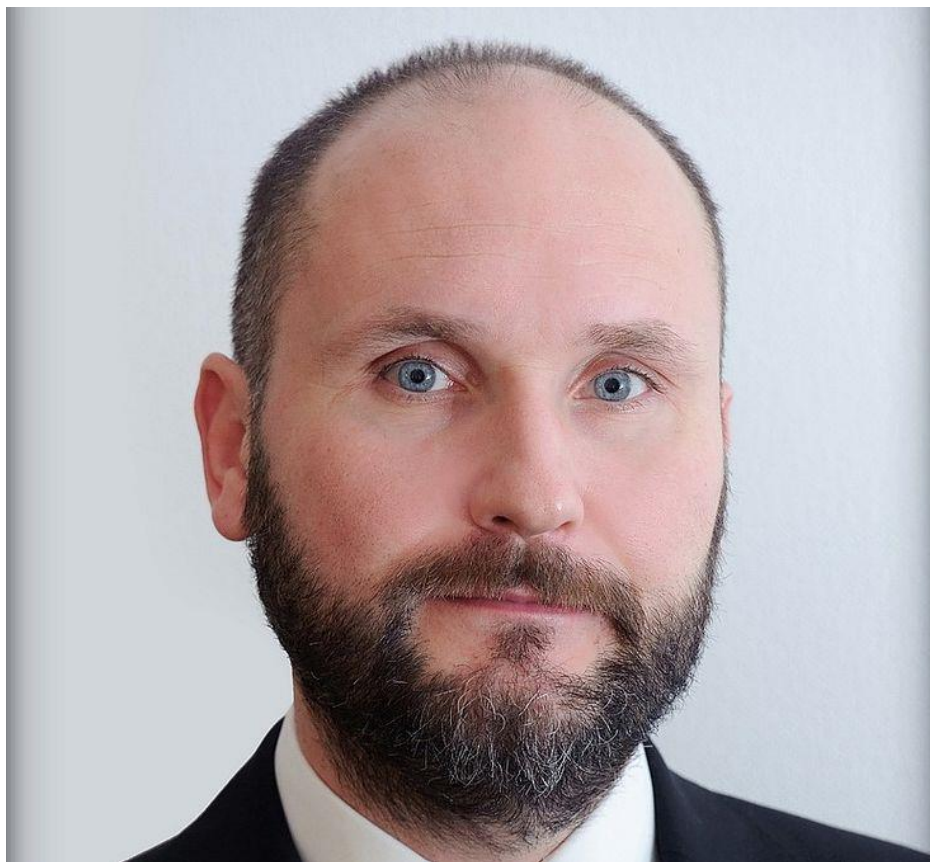


Foto: no personīgā arhīva

**2020. gada 1. augustā spēkā stājās Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku
darbības likums (turpmāk – Starpnieku likums). Tā primārais mērķis ir palīdzēt**

novērst noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju, uzliekot starpniekiem izpētes un ziņošanas pienākumus līdzīgi kā, piemēram, zvērinātiem notāriem un kredītiestādēm.

Sekundāri Starpnieku likums sekmēs uzticamu starpniecības pakalpojumu sniegšanu nekustamā īpašuma darījumu jomā. Proti, no nākamā gada 1. jūlija ar starpniecību varēs nodarboties personas, kas būs iekļautas Ekonomikas ministrijas uzturētā starpnieku reģistrā. Iekļaušanai starpnieku reģistrā tiks vērtēta personas reputācija: tajā neiekļaus personas, kas sodītas par tīša nozieguma izdarīšanu pret īpašumu, tīša nozieguma izdarīšanu tautsaimniecībā vai tāda nozieguma izdarīšanu, kas saistīts ar terorismu, vai personas, kuras ir sodītas par šādiem noziegumiem, bet kurai sodāmība ir noņemta vai dzēsta. Analogas reputācijas prasības būs pret starpnieka – juridiskas personas – patiesā labuma guvējiem un valdes locekļiem.

Pircēja un pārdevēja interešu aizsardzībai likumā ir iekļauti vairāki jauninājumi.

Starpniecības pakalpojumu Līgumi jāslēdz rakstveidā. Starpnieks turpmāk būs atbildīgs par pircēja vispusīgu un patiesu informēšanu saistībā ar nekustamo īpašumu un darījumu, tostarp par nekustamā īpašuma trūkumiem, nastām, apgrūtinājumiem un nodokļiem, kā arī citu būtisku informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanu.

Ja Starpniekam būs bijuši zināmi nekustamā īpašuma trūkumi vai viņam tos būtu vajadzējis zināt un viņš par tiem nesniegs atbilstošu informāciju, viņš būs atbildīgs par kaitējumu, kas radīsies tā klientam.

Lai kaitējuma kompensācijas piedziņa no starpnieka būtu iespējami vieglāka, Starpnieku likums uzdod starpniekam uzturēt spēkā profesionālās darbības civiltiesiskās apdrošināšanas polisi visu starpniecības pakalpojumu sniegšanas laiku.

Starpnieku likums neprasa starpniekiem (starpniekiem juridiskām personām – to darbiniekiem) speciālu izglītību vai apmācības kursu noklausīšanos kā nosacījumu iekļaušanai starpnieku reģistrā. Domāju, ka starpniecības pakalpojumu kvalitāte, ieviešot šādu prasību, tikai celtos. Ne velti atbilstoša izglītība ir nosacījums, lai iegūtu licenci nekustamo īpašumu starpniecībai, piemēram, Vācijā, Francijā un Itālijā.

Diemžēl Starpnieku likuma ieviešana izraisīja zvērinātu advokātu neapmierinātību un diskusijas juridiskajā periodikā [skat. zvērinātas advokātes Jekaterinas Kalniņas rakstu “Zvērināta advokāta jaunā loma: nekustamā īpašuma darījumu starpnieks”, publicēts Jurista Vārds, Nr. 33]. Diskusijas pamatā ir Starpnieku likuma normas, kas noteic, ka zvērinātam advokātam, izsakot nekustamā īpašuma piedāvājumu, piedaloties nekustamā

Īpašuma darījuma noslēgšanai nepieciešamajās sarunās, sagatavojot dokumentus, izstrādājot nekustamā īpašuma darījuma noteikumus vai izskaidrojot tos klientam, ir pienākums sniegt informāciju trešajai personai (pretējai darījuma pusei), ko tas ir ieguvis no sava klienta, piemēram, par pārdodamā īpašuma faktiskajiem vai juridiskajiem trūkumiem.

Advokatūras likums skaidri noteic, ka zvērināts advokāts nedrīkst izpaust sava klienta noslēpumus ne tikai lietas vešanas laikā, bet arī pēc atbrīvošanas no lietas vešanas vai pēc lietas pabeigšanas. Tādējādi acīmredzams ir fakts, ka veidojas likumu normu kolīzija starp Advokatūras likumu un Starpnieku likumu.

Atsaucoties uz iepriekš minēto rakstu, Tieslietu ministrija un Finanšu ministrija sagatavojusi Starpnieku likuma normu skaidrojumu, kas tika publicēts "Jurista vārda" žurnāla 1. septembra izdevumā Nr. 35, turpmāk – Skaidrojums. Tajā ir noteikts, ka zvērinātam advokātam, sniedzot juridisko palīdzību klientam nekustamā īpašuma darījumos, Starpnieku likuma regulējums tomēr nav piemērojams, izņemot gadījumus, ja zvērināts advokāts papildu savai pamata nodarbei nodarbojas ar nekustamā īpašuma starpniecību kā blakus nodarbi.

Tā kā skaidrojums ir pretrunā ar šī gada jūnijā pieņemtā Starpnieku likuma tekstu, ir pamats uzskatīt, ka tuvākajā nākotnē Starpnieku likums tiks grozīts.

Tāču jau šobrīd zvērinātu advokātu klientiem nav pamata uztraukties, ka advokāts varētu atklāt darījuma pretējai pusei klienta uzticēto konfidenciālo informāciju.

Atgādināšu, ka kvalificētas juridiskās palīdzības saņemšana, slēdzot darījumus ar nekustamo īpašumu, ļauj izvairīties no nepatīkamām situācijām un pat tiesu lietām nākotnē.