

Kas ir starpniecības līgums un kad to slēgt?



Teju katrs dzirdējis terminu “starpnieks” vai “starpniecība”, un vismaz plašākā, ikdienišķā nozīmē saprot, kas ar to domāts. Tomēr – vai un kādi likumi regulē starpniecības pakalpojumus, kādas prasības ir izvirzītas starpniekiem un vai vienmēr jāslēdz rakstisks starpniecības līgums? Skaidrojam!

Kā norādīts tiešsaistes vārdnīcā “Tēzaurs”, starpnieks ir “jebkura persona vai organizācija, kas darbojas kā aģents vai māklers, nodibinot sakarus starp iespējamiem darījuma partneriem un uzņemoties starpniecību darījuma līguma slēgšanā”.

Viens no komercdarbības veidiem

Starpniekus var dēvēt dažādi – par aģentiem vai mākleriem, arī par brokeriem un pat mediatoriem, jo latīņu valodā “mediator” nozīmē starpnieks. Savukārt vārds “medium” latīņu valodā ir “vidus”. Var teikt, ka starpnieks ir kāds, kas atrodas pa vidu vai starp divām vai vairākām citām personām un palīdz tām savstarpēji saistīties tām nepieciešamos darījumos.

Starpniecība iespējama dažādās nozarēs un pat sadzīves situācijās. Piemēram, cilvēks meklē kādas nozares speciālistu, bet pats tādu nepazīst, tāpēc vēršas pie radiem vai draugiem pēc ieteikuma. Arī tā būs sava veida starpniecība, kur trešā persona “saved kopā” nozares speciālistu un cilvēku, kuram šī speciālista palīdzība ir nepieciešama. Proti, ir divas ieinteresētas personas, un ir trešā persona – starpnieks – kas tās iepazīstina, vai, kā teikts definīcijā, palīdz tām nodibināt sakarus.

Tā, protams, ir draudzīga palīdzība, kur nekādi līgumi netiek slēgti, un cilvēki ir priecīgi viens otram palīdzēt, sagaidot līdzīgu palīdzību arī no citiem, ja tāda būs nepieciešama.

Starpnieks ir profesionālis, kurš ne tikai atrod vienas personas precei pircēju vai pircējam sameklē tam nepieciešamo preci, bet dara to profesionāli un atbildīgi

Taču starpniecība ir arī viens no komercdarbības veidiem, ar ko komersanti gūst peļņu dažādās nozarēs – starpnieki palīdz nopirkt un pārdot nekustamos īpašumus, vērtspapīrus vai dažādas preces, atrast izdevīgākos apdrošināšanas noteikumus, nokārtot muitas procedūras. Proti, starpniecība tiek realizēta dažādos veidos, un bieži vien termins “starpnieks” vai “starpniecība” nemaz netiek minēts. Taču jāvērtē ir darījuma būtība, ne nosaukums.

Tiesiskais regulējums

Neskatoties uz šo darījumu izplatību, nedz Civillikums (CL), nedz Komerclikums (KL) tiešā veidā starpniecības līgumu noteikumus neregulē.

CL tvērumā starpniecības līgumu var vērtēt kā “jaukto līgumu”, proti, starpniecības līgumā ir atrodamas vairāku citu līgumu – galvenokārt uzņēmuma līguma un pilnvarojuma līguma – pazīmes.

Atbilstoši CL [2212.pantam](#) ar uzņēmuma līgumu viena puse uzņemas izpildīt otru par zināmu atlīdzību ar saviem darba rīkiem un ierīcēm kādu pasūtījumu, izgatavot kādu lietu vai izvest galā kādu pasākumu.

Savukārt CL [2289.pants](#) noteic, ka ar pilnvarojuma līgumu viena puse (pilnvarnieks, uzdevuma ņēmējs) uzņemas izpildīt otru (pilnvaras devējam, pilnvarotājam, uzdevuma devējam) – zināmu uzdevumu, bet pilnvaras devējs apņemas pilnvarnieka rīcību atzīt sev par saistošu.

Kaut arī starpniecības līgumā atrodamas abu šo līgumu pazīmes, tomēr pārsvarā starpniecības līgums atbilst uzņēmuma līgumam, proti, starpnieks par zināmu atlīdzību pilda sava klienta uzdevumus, kas galvenokārt attiecas uz klienta preču vai pakalpojumu pārdošanu, darījuma partneru atrašanu vai kādu noteiktu specifisku procedūru veikšanu, kur nepieciešamas speciālas prasmes vai zināšanas.

Arī KL nav atrodama starpniecības līguma definīcija, tomēr likuma [64.pantā](#) skaidrots jēdziens “mākleris”. Tas ir komersants, kurš nodarbojas ar starpniecību darījumu noslēgšanā citu personu labā, nebūdams pastāvīgi saistīts ar šīm personām līgumiskās attiecībās.

Starpnieks – profesionālis

Daudz izvērstāk un precīzāk starpnieka jēdziens ir skaidrots speciālā tiesību aktā – Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likumā, kura [1.panta](#) 3.punktā norādīts, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieks ir privātpersona, kas sniedz nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumus. Turklāt šī panta 2.punktā ir arī izklāstīts, kas tad ir nekustamā īpašuma darījumu starpniecības pakalpojumi. Tie ir par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros sniegti pakalpojumi: nekustamā īpašuma darījuma piedāvājuma izteikšana, nekustamā īpašuma darījuma noslēgšanai nepieciešamo sarunu vešana un dokumentu sagatavošana, nekustamā īpašuma darījuma noteikumu (tostarp ar darījumu saistīto tiesību un pienākumu) sagatavošana un izskaidrošana.

Ja šo legāldefinīciju vispārinām, tad nonākam pie šāda starpniecības darījuma priekšmeta – par atlīdzību saimnieciskās darbības ietvaros sniegti pakalpojumi: darījuma piedāvājuma izteikšana, darījuma noslēgšanai nepieciešamo sarunu vešana un dokumentu sagatavošana, darījuma noteikumu (tostarp ar darījumu saistīto tiesību un pienākumu) sagatavošana un izskaidrošana.

Tādējādi starpnieks ir profesionālis, kurš ne tikai atrod vienas personas precei pircēju vai pircējam sameklē tam nepieciešamo preci, bet dara to profesionāli un atbildīgi – abām darījuma pusēm izskaidrojot darījuma noteikumus un nepieciešamības gadījumā palīdzot sagatavot arī darījuma dokumentus.

Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likums paredz arī starpnieka atbildību par šo noteikumu neievērošanu, un nosaka starpniecības pakalpojumu līgumu slēgšanu rakstveidā. Tāpat likums paredz starpniekiem noteiktu kvalifikāciju, reģistrāciju un pat civiltiesiskās atbildības apdrošināšanu. Būtiski, ka nekustamā īpašuma darījumu starpnieki ir arī [Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma un proliferācijas finansēšanas novēršanas likuma](#) subjekti ar visu no šī likuma izrietošo atbildību.

Mazāk detalizēti, tomēr pietiekami definēti ir arī vairāku citu nozaru starpnieki, piemēram, Apdrošināšanas un pārapdrošināšanas izplatīšanas likuma [1.pantā](#) skaidrots jēdziens “apdrošināšanas starpnieks” – apdrošināšanas brokeris vai apdrošināšanas aģents, kas par atlīdzību nodarbojas ar apdrošināšanas izplatīšanu šajā likumā noteiktajā kārtībā.

Savukārt [likumā](#) “Par biržām” norādīts, ka biržas brokers ir fiziskā vai juridiskā persona (brokeru kantoris), kas veic biržas darījumus, saņemot par to komisijas atlīdzību.

Vai jāslēdz rakstisks līgums

Nemot vērā visai trūcīgo starpniecības darbības tiesisko regulējumu, rodas loģisks jautājums – vai visos gadījumos ir slēdzams rakstisks starpniecības līgums?

Atbilstoši CL normām rakstiska forma līgumiem ir obligāta tikai noteiktos gadījumos, piemēram, kad to tieši prasa likums – dzīvokļa īres līgums, darba līgums – vai arī kad darījums jāieraksta zemesgrāmatā – nekustamā īpašuma pirkuma līgums, hipotēkas līgums. Visos citos gadījumos puses var aprobežoties arī ar mutisku vienošanos. Te gan jāatceras, ka līdzēju strīda gadījumā visdrošākais pierādījums būs tieši rakstisks līgums, kas pieļauj visšaurākās interpretācijas iespējas.

Jebkurā starpniecības līgumā būtiski norādīt precīzus starpnieka pienākumus, atbildību un samaksas noteikumus, tajā skaitā precīzi definējot samaksas brīdi un priekšnoteikumus. Būtisks ir arī līguma izpildes termiņš. Atkarībā no nozares katram starpniecības līgumam var būt pievienoti dažādi nosacījumi un blakus noteikumi, un ar tiem katram starpniecības pakalpojumu pircējam ir rūpīgi jāiepazīstas, visas neskaidrības izrunājot vēl pirms līguma parakstīšanas.

Pat ja tas tieši netiek prasīts likumā, jebkurš starpniecības līgums būtu slēdzams rakstiski, precīzi paredzot pušu tiesības, pienākumus un atbildību

Starpniecības darījumiem galvenokārt tiek piemērots pievienotās vērtības nodoklis (PVN), protams, ar dažādiem izņēmumiem, piemēram, apdrošināšanas un pārapdrošināšanas pakalpojumiem, kas no PVN ir atbrīvoti (protams, ņemot vērā 50 000 eiro reģistrācijas sliekšni). Uz starpniecības darījumiem, kā jau darījumiem kopumā, attiecas arī likuma “Par nodokļiem un nodevām” [30.panta](#) 1.daļā noteiktais ierobežojums, proti, *[..] nodokļu maksātājiem, izņemot fiziskās personas, kuras nav individuālie komersanti, nav atļauts veikt skaidrā naudā darījumus, kuru summa pārsniedz 7200 euro (neatkarīgi no tā, vai darījums*

notiek vienā operācijā vai vairākās operācijās). Taču jāņem vērā arī speciālais ierobežojums attiecībā uz darījumiem ar nekustamo īpašumu - likuma "Par nodokļiem un nodevām" 1.daļas (1⁶). punktā noteikts: "Nodokļu maksātājiem, tajā skaitā fiziskajām personām, kuras neveic saimniecisko darbību, nav atļauts veikt skaidrā naudā nekustamo īpašumu atsavināšanas darījumus."

Nepieciešama precīza vienošanās

Starpniecības līgums slēdzams starp divām personām, no kurām viena ir preces vai pakalpojuma pasūtītājs vai tirgotājs, otra – starpnieks (aģents, brokeris, mākleris).

Starpniecības līguma mērķis ir uzdot starpniekam meklēt potenciālos klientus vai sadarbības partnerus. Starpnieks var pārdot un piedāvāt citām personām sava klienta preces un pakalpojumus, vai arī gluži otrādi – meklēt savam klientam nepieciešamās preces un pakalpojumus. Pat ja tas tieši netiek prasīts likumā, jebkurš starpniecības līgums būtu slēdzams rakstiski, precīzi paredzot pušu tiesības, pienākumus un atbildību, kā arī līguma izpildes termiņus un samaksas noteikumus.

Tāpat arī jāpārlicinās par to, vai starpniekam likums neprasa īpašu kvalifikāciju, kā tas ir, piemēram, nekustamā īpašuma darījumu starpniekiem, un, vai attiecīgais starpniecības darījums ir apliekams ar PVN.

Daudziem komersantiem, un ne tikai, – arī personām to privātām vajadzībām – starpnieki var būt lieliski sadarbības partneri, jo ir savas nozares profesionāļi un var ietaupīt laiku, atrodot nepieciešamo sadarbības partneri vai klientu. Piemēram, ja kāds vēlas pārdot vai izīrēt savu nekustamo īpašumu, tad daudz ērtāk to būs darīt ar starpnieka palīdzību, kuram ir pieredze un klientu loks, kas ļaus ātrāk atrast īpašniekam vislabāko piedāvājumu. Starpnieki var arī ārvalstīs iepirkt izejvielas lielām rūpnīcām vai organizēt loģistikas pakalpojumus. Nav pat iespējams uzskaitīt visas tās jomas un nozares, kur starpniecības pakalpojumi tiek sekmīgi izmantoti.

<https://itiesibas.lv/raksti/ligumi-un-darijumi/ligumi/bizness-kas-ir-starpniecibas-ligums-un-kad-to-slegt/34180>