

Nekilnojamojo turto pirkimas ir pardavimas



LIETUVOS
NOTARŲ RŪMAI

www.notarurumai.lt

Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sandoris turi būti notarinės formos

Notaro patvirtintas sandoris turi didesnę įrodomąją galią ir gali būti nuginčytas tik teisme. Notarinės formos nesilaikymas nekilnojamojo daikto perleidimo atveju sandorį daro negaliojantį.

Nekilnojamojo daikto perleidimo sutartis gali būti tvirtinama pas bet kurį Lieuvoje profesinę veiklą vykdančią notarą, nepriklausomai nuo Jūsų gyvenamosios vietos ar daikto buvimo vietos. Notaras pasirenkamas sandorio šalių susitarimu.

Notaras yra tvirtinamos sutarties teisėtumo garantas

- Notaras, siekdamas įsitikinti tvirtinamo sandorio teisėtumu, prieš tvirtindamas nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sandorį patikrina valstybės registrus: Gyventojų registrą, Neveiksnių ir ribotai veikusių asmenų registrą, Nekilnojamojo turto registrą ir Turto arešto aktų registrą. Taip įsitikinama, ar nekilnojamojo daikto pardavėjas yra daikto savininkas, taip pat ar jis yra veiksnus šioje srityje asmuo bei nėra sudaręs pagalbos priimančią sprendimą sutarties, ar daiktas nėra suvaržytas hipoteka, areštuotas bei ar jam nėra pritaikyti kiti disponavimo apribojimai. Tokia tvarka padeda išvengti galimų sukčiavimo ir manipuliavimo nekilnojamuoju turtu atvejų bei sutaupo turto pardavėjo laiką, nes nebėra reikalinga pačiam užsisakyti pažymų, laukti, kol jos bus parengtos, bei atsiimti. Valstybės registrų pateikiami duomenys ir išrašai tiek pat kainuoja juos užsakant notarui ar pačiam žmogui. Pažymėtina, kad valstybės registruose kaupiami duomenys visiškai nepakeičia rašytinių dokumentų, todėl tam tikrais atvejais notarui yra reikalinga pateikti nuosavybės teisę pagrindžiančius (daikto įsigijimo dokumentus: sutartį, paveldėjimo teisės liudijimą ir pan.) ar kitus papildomus dokumentus.

- Prieš tvirtindamas sutartį, notaras taip pat įsitikina, ar parduodamas turtas nėra laikomas šeimos turtu, t. y. ar tai nėra Jūsų vienintelė turima gyvenamoji vieta, kurioje gyvenate kartu su nepilnamečiais vaikais. Nustačius nurodytas aplinkybes, notaras sutartį patvirtins tada, kai pardavėjas pateiks reikiamą informaciją ir ją pagrindžiančius dokumentus, kad dėl tokio sandorio nepilnametis vaikas nebus paliktas be gyvenamojo būsto ir nebus pažeista jo teisė į gyvenimo sąlygas, būtinas jo fiziniui, protiniui, dvasiniui ir doroviniui vystymuisi užtikrinti. Notaras turi užtikrinti, kad būtų laikomasi visų teisės aktų reikalavimų, todėl, jei Nekilnojamojo turto registre nurodyta, kad parduodamas butas, garažas ar kita patalpa priklauso bendrijai, pardavėjui bus reikalinga pateikti pažymą dėl atsisakymo su bendrija. Taip pat turto įgijėjui rekomenduojama įsitikinti, ar įgyjamas turtas yra be skolų (pvz., už vandenį, elektrą ir pan.).

- Jei parduodamas turtas yra bendroji jungtinė sutuoktinių nuosavybės (pvz., įgytas santuokoje), tokiu atveju sandorėje kaip pardavėjai turi dalyvauti

abu sutuoktiniai ar vienas iš jų, turintis kito sutuoktinio notarine tvarka patvirtintą įgaliojimą.

- Jei daiktas yra dalinė savininkų nuosavybė ir vienas iš bendraturčių ketina jį parduoti trečiajam asmeniui, turi būti įgyvendinta kitų bendraturčių pirmenybės teisė įsigyti perleidžiamą daikto dalį. Šis principas leidžia sumažinti bendraturčių skaičių ir užtikrinti efektyvesnę daikto naudojimą, valdymą ir disponavimą. Apie pirmenybės teisės įgyvendinimą bendraturčiams turi būti pranešama raštu per notarą. Pranešime nurodoma, už kokią kainą daiktas parduodamas ir kitos sąlygos, kurios turi būti tapačios kaip ir trečiajam asmeniui, ketinančiam įsigyti parduodamą daiktą. Jei bendraturčiai atsisako pasinaudoti savo pirmenybės teise pirkti parduodamą daikto dalį arba šios teisės neįgyvendina per vieną mėnesį, pardavėjas turi teisę parduoti savo dalį kitam asmeniui. Pažeidus pirmenybės teisę, bendraturtis turi teisę teismo tvarka prašyti, kad jam būtų perkeltos pirkėjo teisės ir pareigos.

- Sudarant žemės ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, notarui turi būti pateikiami Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatyme numatyti dokumentai. Sudarant miškų ūkio paskirties žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, notarui turi būti pateikiami Lietuvos Respublikos miškų įstatyme numatyti dokumentai.

- Įsigyjant nekilnojamąjį turtą už banko ar kitos kredito įstaigos suteikiamą paskolą, notarui turi būti pateikiamas kreditoriaus išduotas patvirtinimas apie paskolos suteikimą.

- Notaras, nustatęs, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis prieštarauja ar neatitinka teisės aktų reikalavimų, privalo atsisakyti atlikti notarinį veiksmą.

- Įgyvendindamas Lietuvos Respublikos pinigų plovimo ir teroristų finansavimo prevencijos įstatyme numatytas pareigas, notaras gali pareikalauti kliento pateikti informaciją apie kliento naudos gavėjus (kai klientas yra juridinis asmuo), kliento – fizinio asmens užimamas svarbias viešąsias pareigas, taip pat tam tikrais atvejais pateikti informaciją ir dokumentus, pagrindžiančius sandorio objekto esančio turto ar lėšų šaltinį.

Sutarties turinys

- Sudaromoje nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartyje nurodomi tikslūs perleidžiamo daikto identifikaciniai duomenys, nurodyti Nekilnojamojo turto registre, t. y. tikslī daikto vieta, unikalūs numeris, paskirtis ir kt. Taip pat nurodomi tikslūs sandorio šalių duomenys: vardai, pavardės, asmens kodai, gyvenamoji vieta. Sutartyje aptariama, kokia nuosavybės forma daiktas yra įgyjamas: bendrosios dalinės, bendrosios jungtinės sutuoktinių nuosavybės teise ar asmenine nuosavybės teise. Būtinasis pirkimo-pardavimo sutarties elementas yra kaina, t. y. už kokią sumą yra perleidžiamas daiktas.

- Kita iš būtinų sutarties sąlygų perleidžiant žemės sklypą, kuriame yra statinių, pastatų, įrenginių ir pan., yra statinių nuosavybės teisės į juos perėjimo klausimas. Taip pat perleidžiant pastatus, įrenginius ar kitokius nekilnojamuosius daiktus, būtina aptarti pirkėjo teises į žemės sklypą, ant kurio jie stovi.

- Sutartyje taip pat privaloma aptarti nuosavybės teisės perėjimo momentą. Nuosavybės teisė pirkėjui pereina nuo priėmimo-perdavimo akto pasirašymo momento. Paprastai priėmimo-perdavimo aktas yra sudedamoji nekilnojamojo turto pirkimo-pardavimo sutarties dalis, todėl nekilnojamas daiktas pirkėjui pereina nuo sutarties sudarymo. Sutarties šalims susitarus, kad daiktas pirkėjui bus perleidžiamas ne iš karto, bet po kurio laiko, priėmimo-perdavimo aktas sudaromas atskirai.

- Pirkimo-pardavimo sutartyje privaloma aptarti ne tik daikto kainą, bet ir atsiskaitymo sąlygas. Jei sutartyje numatoma, kad visa daikto kaina sumokama ne iš karto, pvz., perkant būstą už paskolą, sutartyje numatyta tvarka ir terminais pardavėjas turi patvirtinti, kad pirkėjas su juo yra atsiskaitęs, t. y. išduoti pakvitavimą. Šiuo atveju, siekiant užtikrinti pardavėjo interesus, notaras perduoda informaciją Nekilnojamojo turto registruojamam apribojimo dispoziuotam įsigytu daiktu faktas. Pardavėjo išduotas pakvitavimas yra pagrindas tokio suvaržymo išregistravimui. Siekiant įtvirtinti pirkėjo ir pardavėjo interesų pusiausvyrą, kai atsiskaitymas pagal sutartį atliekamas bankiniais pavedimais, siūlyta pirkimo-pardavimo sutartyje numatyti, kad pardavėjui sutartyje numatyta tvarka ir terminais neišdavus pakvitavimo, pirkėjas sutarties įvykdymą gali pagrįsti notarui pateikdamas banko patvirtintus mokėjimo pavedimus. Notaras tokiu atveju išduoda liudijimą apie visišką atsiskaitymą, kuris yra pagrindas išregistruoti dispoziuotą apribojimą.

- Sutartyje taip pat numatomos kitos įstatyminės ir šalių susitartos pirkėjo ir pardavėjo teisės ir pareigos bei garantijos.

Notaras perduoda duomenis apie sudarytus sandorius valstybės registrams

- Siekiant užtikrinti „vieno langelio“ principą turto pirkėjams nebereikia patiems kreiptis į Nekilnojamojo turto registro tvarkytoją (VĮ Registrų centrą) dėl sutarties fakto ar nuosavybės teisių įregistravimo, visa tai atlieka notaras, patvirtinęs sandorį. Notaras Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui taip pat perduoda informaciją apie sudarytą hipotekos sutartį, kai įgyjamas nekilnojamas daiktas yra perkamas už paskolą ir įkeičiamas kreditoriui. Kaip ir valstybės registruose esančių duomenų tikrinimo atveju, taip ir šiuo notaras tarpininkaudamas tarp klientų ir valstybės registrų tvarkytojo iš klientų surenka atlyginimą už valstybės registrų tvarkytojo suteiktas paslaugas ir perduoda jį VĮ Registrų centrui.