

Kas jāzina par dāvinājuma līguma slēgšanu

Dāvinājums ir tiesisks darījums

Pastāv trīs dāvinājuma veidi: **parasts dāvinājums**, par kuru nekas netiek prasīts pretī, **dāvinājums ar uzlikumu**, kas, saņemot dāvinājumu, paredz atsevišķus nosacījumus vai līgumā ietvertu pretpienākumu, un **dāvinājums atlīdzības nozīmē**, ko piešķir kā atlīdzību par izdarītiem pakalpojumiem. Tas, kurš no dāvinājuma veidiem ir piemērotākais, atkarīgs no situācijas.

Piemēram, vectēvs vēlas savam mazdēlam uzdāvināt dzīvokli, taču tas ir viņa vienīgais dzīvoklis, kurā vectēvs faktiski dzīvo. Vectēvs ar mazdēlu var slēgt dāvinājuma līgumu ar uzlikumu, nosakot, ka, lai gan dzīvoklis nonāk viņa mazdēla īpašumā, vectēvam tur ir tiesības dzīvot līdz mūža beigām, vai arī mazdēlam līdz vectēva nāvei nav tiesību dzīvokli pārdot vai iekļāt.

Gadījumā, ja mazdēls vectēvam ir palīdzējis saimnieciskajā darbībā un ikdienā, par ko vectēvs ļoti jūtas pateicīgs, viņš var dāvinājumu uzdāvināt arī atlīdzības nozīmē. Tas nozīmē – kā atlīdzību par izdarītu pakalpojumu. Tomēr, lai dāvinājums atlīdzības nozīmē būtu likumīgs, tam jābūt aiz brīvas gribas un dāvinātājam nav jāpastāv juridiskam pienākumam dot atlīdzību par pakalpojumu. Vērtējot līguma likumību var ņemt vērā, ka parasti personas, kuras bez atlīdzības nodod citām personām sev piederošu īpašumu, ir radniecības, draudzības vai citās īpašās attiecībās ar apdāvināto.

Dāvinājuma līgums nozīmē īpašnieku maiņu

Lai kādu no dāvinājuma līguma veidiem izvēlētos, ir jāatceras: brīdī, kad tiek parakstīts dāvinājuma līgums un apdāvinātā īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu tiek nostiprinātas zemesgrāmatā, dāvinātājs vairs nav nekustamā īpašuma īpašnieks un ar to vairs nevar brīvi rīkoties.

Ne vienmēr dāvinātāji, īpaši gados vecāki cilvēki, saprot dāvinājuma līguma noslēgšanas sekas, domājot, ka arī pēc tam viņi turpinās būt nekustamā īpašuma īpašnieki, bet apdāvinātājs par tādu kļūs tikai pēc viņa nāves.

Tas tāpēc, ka dāvinājuma līgumā nevar ietvert punktu, ka tas stājas spēkā tikai pēc dāvinātāja nāves. Šādos gadījumos ir jāslēdz [mantojuma līgums](#).

Jāatceras, ka nekustamo īpašumu pēc nāves var novēlēt ar testamentu vai noslēgt mantojuma līgumu. Līdz ar to svarīgāk būtu saprast, ko vēlas pats dāvinātājs, jo, uzdāvinot savu īpašumu, tas viņam vairs nepiederēs. Dāvinājumu var atsaukt, taču tikai abiem līdzējiem par to vienojoties vai arī tiesas ceļā.

Savukārt, ja dāvinātājs, piemēram, vecmāmiņa vēlas mazmeitai uzdāvināt dzīvokli pēc savas nāves, kā arī to, lai mazmeita viņu regulāri aprūpē un materiāli palīdz, tad šajā gadījumā ir jāslēdz [uztura līgums](#).

Kur var slēgt dāvinājuma līgumu?

Ja izlemts par labu dāvinājuma līgumam, jāatceras, ka šādu līgumu var slēgt gan fiziska, gan juridiska persona. Ja darījumu slēdz fiziska persona, tai jābūt rīcībspējīgai, bet otrai pusei ir jāspēj dāvinājums pieņemt – tikai tad tas būs spēkā. Atbilstoši Civillikumam visi līgumi, kuru priekšmets ir nekustamais īpašums un kuri ierakstāmi zemesgrāmatā, ir noslēdzami rakstiskā formā.

Līgumu var taisīt trīs veidos:

- kā privātu līgumu;
- kā privātu līgumu, uz kura zvērināts notārs apliecinājis līdzēju parakstu īstumu;

- kā notariālo aktu.

Privāta līguma gadījumā dāvinājuma līgumu sastāda tik eksemplāros, cik līdzēji nolemj un tos paraksta. Jāņem vērā – šādā gadījumā, ja abi līdzēji savus eksemplārus pazaudē, tad vēl kādu līguma oriģinālu nav iespējams iegūt.

Dāvinājuma līgumu ieteicams slēgt pie notāra kā notariālo aktu. Notārs ir neitrāla persona, kurai jāievēro abu pušu intereses, jāizskaidro darījuma tiesiskās sekas un tiesu prakse. Viens no parakstītajiem dāvinājuma līguma eksemplāriem glabāsies notāra arhīvā, un līdzējiem vienmēr būs iespēja saņemt vēl kādu dāvinājuma līguma izrakstu, ja viņam iepriekš izsniegtais izraksts būs nozaudēts.

Kā LV portālam skaidrojusi zvērināta notāre **Anta Maldupe-Krūmiņa**, tad zvērināts notārs iepazīsies ar dokumentiem un, uzklusot konkrēto situāciju, sastādīs un apliecinās atbilstošu līgumu, jo dāvinājuma līgumam var tikt pievienots uzlikums vai uzlikts apdāvinātajam kāds pretpienākums, kā arī ar šo līgumu var tikt nodibināts personālservitūts. Ņemot vērā minēto, pēc sarunas ar abiem līgumslēdzējiem tiks rasts labākais risinājums. Konsultācija pie notāra pirms līguma noslēgšanas ir bez maksas.

Dodoties pie notāra, abiem līgumslēdzējiem līdzi ir jāņem personu apliecinoši dokumenti, kā arī nekustamā īpašuma zemesgrāmatas apliecība.

Šādu darījumu var slēgt pie brīvi izvēlēta notāra. Mājaslapā latvijasnotars.lv ir norādīts visu Latvijas notāru saraksts, prakses vietu adreses, kontaktālrūni.

Ja dāvanas saņēmējs ir nepilngadīgs

Ja kāda no pusēm ir nepilngadīga, tad tās vārdā rīkojas aizbildnis. Turklāt darījuma noslēgšanai ir nepieciešama arī bāriņtiesas, kuras teritorijā dzīvo nepilngadīgais, izdota rakstiska atļauja par līguma slēgšanu. Tādējādi tiek aizsargātas nepilngadīgā intereses, lai darījuma noslēgšana viņam neradītu pārlietu lielus izdevumus un aprobežojumus. Bāriņtiesa savu lēmumu pieņem, pamatojoties uz aizbildņa iesniegto dāvinājuma līguma projektu. Nepieciešamības gadījumā bāriņtiesa var līguma projektā veikt, viņuprāt, vajadzīgos labojumus vai papildinājumus.

Ja dāvinātājam ir laulātais

Ja, slēdzot dāvinājuma līgumu, dāvinātājs sastāv reģistrētā laulībā, bet nekustamais īpašums ietilpst laulāto kopmantā, darījumam nepieciešama otra laulātā piekrišana. To izsaka rakstveidā, apliecinot pie notāra (atsevišķos gadījumos ir pieļaujama apliecināšana bāriņtiesā vai konsulātā). Visiem notāriem ir pieeja Iedzīvotāju reģistram, kurā tiek norādīti arī fakti par laulības esamību.

Jāņem vērā: laulātā piekrišana nav nepieciešama šādos gadījumos:

- nekustamais īpašums iegūts pirms laulības noslēgšanas;
- nekustamais īpašums iegūts bezatlīdzības ceļā, piemēram, kā mantojums vai dāvinājums;
- starp laulātajiem ir noslēgts laulības līgums par visas mantas šķirtību.

Dāvinājumu var atsaukt rupjas nepateicības dēļ

Dāvinājumu var arī atsaukt. To var izdarīt, abiem līguma slēdzējiem par to vienojoties vai dāvinātājam sniedzot prasību tiesā. Civillikumā skaidri noteikts, ka tiesība atsaukt dāvinājumu nepateicības dēļ nepāriet uz dāvinātāja mantiniekiem un nav vērsama pret nepateicīgā apdāvinātā mantiniekiem. To var izmantot tikai pats dāvinātājs pret apdāvināto.

Civillikuma [1919. pants](#) paredz: dāvinātājs var atsaukt savu dāvinājumu apdāvinātā rupjas nepateicības dēļ. Par apdāvinātā nepateicību tiek atzīti dāvinātāja rupji apvainojumi vārdos vai darbos, viņam tīši nodarīts

svarīgs mantisks zaudējums un viņa dzīvības apdraudējums, kā arī viņa atstāšana bezpalīdzības stāvoklī, ja bijis iespējams viņam palīdzēt. Ja puses piekrīt, tiek noslēgts atcēlēja līgums.

Taču, ja dāvinājuma saņēmējs nepiekrīt dāvinātājam un nevēlas atcelt noslēgto dāvinājumu, noslēdzot atcēlēja līgumu, dāvinātājam ir jāvēršas tiesā par dāvinājuma atsaukšanu un jāpierāda apdāvināto nepateicība.

Jāņem vērā, ka dāvinājumu, kas izdarīts atlīdzības nozīmē, nepateicības dēļ atsaukt nevar.

Mantinieki var pieprasīt savu neatņemamo daļu

Nav retas situācijas, kad persona ir izdarījusi dāvinājumu par labu trešajai personai, zemākas šķiras mantiniekiem, bet dāvinātāja neatņemamās daļas mantiniekiem (laulātais un bērni) neatliek pat viņu neatņemamās daļas. Tādos gadījumos Civillikuma [1922. pants](#) paredz iespēju, ka dāvinātāja laulātais un bērni var prasīt no apdāvinātā, lai viņiem šīs daļas izdod, piemēram, izmaksā naudā.

Nav izslēgta arī situācija, kad, piemēram, mātei ir trīs bērni, bet viņa vēlas savu īpašumu dāvināt tikai vienam no tiem. Šādas tiesības īpašniekam ir – sev piederošo īpašumu dāvināt tikai vienam no bērniem.

Taču, ja māte pēc savas nāves nebūs atstājusi citu mantu, pārējiem bērniem, mazbērniem būs tiesības (nevis pienākums) izprasīt savu mantojuma neatņemamo daļu.

Aprēķinot neatņemamo daļu, jāņem par pamatu dāvinātāja mantas stāvoklis dāvināšanas laikā – mantiniekiem ir tiesības saņemt pusi no tā, ko viņš būtu tiesīgs mantot, ja mantojums atklātos pirms dāvinājuma līguma noslēgšanas. Bet, ja šī manta vēlāk pavairojusies, tad jāievēro tiklab šis pavairojums, kā arī tas, kas neatņemamās daļas tiesīgajam novēlēts rīkojumā nāves gadījumam.

Jāņem vērā, ka savu daļu mantinieki var prasīt tikai no apdāvinātās personas, nevis no trešās personas, kuras īpašumā dāvinājums nonācis pēc tam. Piemēram, māte uzdāvinājusi vienam no bērniem dzīvokli, kas ticis pārdots. Pārējie bērni ir tiesīgi savu daļu prasīt no apdāvinātā bērna, nevis jaunā dzīvokļa īpašnieka, kam tas ir nonācis īpašumā, slēdzot pirkuma līgumu.

Gadījumā, ja bezbērnu dāvinātājam vēlāk piedzimst bērni, tad viņš var atsaukt savu dāvinājumu tiktāl, cik tas vajadzīgs vēlāk dzimušo bērnu neatņemamām daļām.

No dāvinājuma var atvilkt parādus

Ja dāvinātais īpašums ir ieķīlāts, tad īpašnieku maiņa negroza hipotēkas kreditoru tiesības.

Tāpat arī, ja dāvinātājs ir nonācis parādsituācijā, bet nekustamais īpašums faktiski sastāda visu dāvinātāja mantu, tad kreditori var izmantot savas tiesības, kas noteiktas Civillikuma 1927. pantā. Tas nosaka: manta atzīstama par dāvinātu tikai tiktāl, ciktāl no tās atvilkti dāvinātāja parādi. Ja dāvinātājs nespēj samaksāt parādus, kuri viņam bijuši dāvināšanas laikā, ne vien viņa kreditori var prasīt sev apmierinājumu no viņa dāvanas, bet arī viņš pats var prasīt no apdāvinātā, lai no viņa dāvinātās mantas atdod atpakaļ parādu samaksai vajadzīgo daļu. Tikai tādā gadījumā, ja kreditori tam piekrīt, dāvinātājs un apdāvinātais var norunāt, ka pēdējais neatbild par pirmā parādiem.

Cik izmaksās dāvinājuma līguma slēgšana?

Zvērināta notāra atlīdzība par dāvinājuma līguma sastādīšanu, apliecināšanu, nostiprinājuma līgumu zemesgrāmatai tiks aprēķināta saskaņā ar MK noteikumiem [Nr. 737](#) "Noteikumi par zvērinātu notāru atlīdzības taksēm un to noteikšanas kārtību".

Nekustamā īpašuma dāvinājuma līguma gadījumā atlīdzība ir atkarīga no nekustamā īpašuma novērtējuma. Dāvinājuma līgumā var norādīt jebkādu nekustamā īpašuma summu. Līgumā summa tiek norādīta tāpēc, lai

Zemesgrāmatā varētu aprēķināt valsts nodevu. Ja summa netiek norādīta, tad Zemesgrāmatā valsts nodevu rēķina, ņemot vērā kadastrālo vērtību. Ja līgumā būs norādīts lielāks nekustamā īpašuma novērtējums, tad valsts nodeva tiks aprēķināta no tās summas, kas norādīta līgumā.

Piemēram, ja nekustamā īpašuma novērtējums ir 10 000 eiro, tad līguma sastādīšana, apliecināšana, nostiprinājuma līguma sastādīšana un elektroniska nosūtīšana zemesgrāmatu nodaļai kopā izmaksās aptuveni 172 eiro. Papildus būs jāmaksā valsts un kancelejas nodevas zemesgrāmatā, t.i., kancelejas nodeva par jaunas tiesības nostiprinājumu – 14,23 eiro un par zemesgrāmatu apliecības izsniegšanu – 7,11 eiro; valsts nodeva: bērniem, laulātajiem, vecākiem, brāļiem, māsām, pusbrāļiem, pusmāsām, mazbērniem, mazmazbērniem un vecvecākiem ir 0,5% no nekustamā īpašuma vērtības, citos gadījumos 3% no nekustamā īpašuma vērtības.

Tāpat jāreķinās, ka no dāvinājuma varētu būt jāmaksā iedzīvotāja ienākuma nodoklis. Ar iedzīvotāju ienākuma nodokli neapliek dāvanas no fiziskajām personām, ja dāvinātāju ar nodokļa maksātāju saista laulība vai radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē. Taču dāvinājums ir jāuzrāda gada ienākumu deklarācijā, ja tā apmērs pārsniedz 4000 eiro.

Savukārt, ja dāvinātāju ar maksātāju nesaista radniecība līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē, tad gūtajam ienākumam nodokli nepiemēro līdz 1425 eiro, noteikts likuma "Par iedzīvotāju ienākumu nodokli" 9. panta 35. [punktā](#).

Tāpat arī nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums samaksāt nekustamā īpašuma nodokli par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa.

REZUME:

- Dāvinājums var būt parasts, ar uzlikumu un atlīdzības nozīmē.
- Pēc dāvinājuma līguma slēgšanas un īpašumtiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā dāvinātājs pārstāj būt īpašnieks.
- Dāvinājuma līgumu ieteicams slēgt pie zvērināta notāra kā notariālo aktu.
- Ja kāda no pusēm ir nepilngadīga, tad tās vārdā rīkojas aizbildnis un darījuma noslēgšanai nepieciešama bāriņtiesas atļauja.
- Dāvinājumu var atsaukt, vai nu līguma slēdzējiem par to vienojoties, vai dāvinātājam sniedzot prasību tiesā.