

Nekustamā īpašuma dāvināšana: kas jāņem vērā?

*Pienācis laiks savu nekustamo īpašumu nodot pēctecībā vai vēlies laikus sakārtot visas īpašuma tiesības, lai nākotnē radniekiem nebūtu jānoņem ar mantojuma lietām? Lai arī kāds būtu nekustamā īpašuma dāvināšanas iemesls, **Zvērināts juridiskās palīdzības birojs TIESĪBU RISINĀJUMI LEX** atgādina, ka ir pāris lietas, kas jāņem vērā, noformējot dāvinājuma līgumu.*

Pastāv trīs dāvinājumu veidi: parasts, ar uzlikumu un atlīdzības nozīmē

Parasti personas, kuras bez atlīdzības nodod citām personām sev piederošu īpašumu, ir radniecības, draudzības vai citās tuvās attiecībās ar apdāvināto. Dāvinājums ir tiesisks darījums, ko iespējams noformēt vienā no trim veidiem. Noformējot parastu dāvinājumu, par to nekas netiks prasīts pretī. Dāvinājums ar uzlikumu paredz, ka, saņemot dāvinājumu, ietverti atsevišķi nosacījumi vai līgumā ietverti kādi pretpienākumi, piemēram, tiesības dzīvot īpašumā līdz mūža beigām vai liegums īpašumu pārdot vai ieķīlāt. Un dāvinājums atlīdzības nozīmē, ko piešķir kā atlīdzību par izdarītiem pakalpojumiem. Tas, kurš no dāvinājuma veidiem ir piemērotākais, atkarīgs no katra individuālās situācijas.

Jāatceras, ka dāvinājuma līgums nozīmē īpašnieku maiņu

Vairums cilvēku nezina, ka 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. Tāpēc, atdāvinot nekustamo īpašumu, ieteicams līgumā iekļaut nosacījumu par dāvinātāja īpašuma lietošanas tiesībām.

Dāvinājumu var atsaukt rupjas nepateicības dēļ

Nereti rodas situācijas, kad, neprecīzi vienojoties par dāvinājuma nosacījumiem vai pārprotot dāvinājuma būtību, dāvinātājs vēlas atgūt savu īpašumu. Tomēr jāņem vērā, ka tas ir sarežģīts un ne vienmēr iespējams process. Dāvinājumu var atsaukt tikai abiem līguma slēdzējiem par to vienojoties vai sniedzot prasību tiesā par rupju nepateicību. Par apdāvinātā nepateicību tiek atzīti dāvinātājam vēltīti rupji apvainojumi vārdos vai darbos, tīši nodarīts svarīgs mantisks zaudējums un dzīvības apdraudējums, kā arī atstāšana bezpalīdzības stāvoklī, ja bijusi iespēja palīdzēt. Civillikumā noteikts, ka tiesības atsaukt dāvinājumu nepateicības dēļ nepāriet uz dāvinātāja mantiniekiem un nav vēršamas pret nepateicīgā apdāvinātā mantiniekiem. To var izmantot tikai pats dāvinātājs pret apdāvināto. Dāvinājuma līgumu var atsaukt arī gadījumos, ja netiek pildīti dāvinājuma līgumā iekļautie nosacījumi. Ja puses piekrīt, tiek noslēgts atcēlēja līgums. Taču, ja dāvinājuma saņēmējs nepiekrīt, dāvinātājam ir jāvēršas tiesā par dāvinājuma atsaukšanu un jāpierāda apdāvinātā nepateicība. Svarīgi atcerēties, ka dāvinājumu, kas izdarīts atlīdzības nozīmē, atsaukt nevar.

Mantinieki var pieprasīt savu neatņemamo daļu

Gadījumā, ja persona izdarījusi dāvinājumu par labu trešajai personai (zemākas šķiras mantiniekiem) vai, piemēram, tikai vienam no bērniem, bet dāvinātāja pārējiem mantiniekiem neatliek pat viņu neatņemamās daļas,

Civillikums paredz iespēju prasīt no apdāvinātā šīs daļas izdošanu naudas izteiksmē. Aprēķinot neatņemamo daļu, par pamatu ņem dāvinātāja mantas stāvoklis dāvināšanas laikā un mantiniekiem ir tiesības saņemt pusi no tā, ko viņš būtu tiesīgs mantot, ja mantojums atklātos pirms dāvinājuma līguma noslēgšanas. Jāņem vērā, ka savu daļu mantinieki var prasīt tikai no apdāvinātās personas, nevis no trešās personas, kuras īpašumā dāvinājums nonācis pēc tam.

Dāvinājuma līguma noformēšana

Dāvinājuma līgumu slēgt var gan fiziska, gan juridiska persona un to var noformēt kā:

- privātu līgumu,
- privātu līgumu, uz kura zvērināts notārs apliecinājis līdzēju parakstu īstumu,
- notariālo aktu.

Atbilstoši Civillikumam visi līgumi, kuru priekšmets ir nekustamais īpašums un kuri ierakstāmi zemesgrāmatā, ir noslēdzami rakstiskā formā. Dāvinājuma līgumu, protams, var taisīt pašu spēkiem un notāram lūgt tikai sagatavot nostiprinājuma līgumu. Taču jāņem vērā, ka cilvēkiem, kuri ikdienā nesaskaras ar juridiskiem jautājumiem, trūkst izpratnes par droša darījuma būtību, kā rezultātā viņi pakļauj sevi dažādiem riskiem. Pirms parakstīt pašrocīgi sagatavotu līgumu, stingri ieteicams konsultēties ar kompetentu juristu, kurš spēs atrast labāko risinājumu.

Dāvinājuma līguma sagatavošana pie jurista ir drošākais risinājums abām pusēm. Speciālists uzklaušīs konkrēto situāciju un sastādīs atbilstošu līgumu, rodot labāko risinājumu abiem līgumslēdzējiem. Juridiskā biroja TIESĪBU RISINĀJUMI LEX speciālistu pieredze liecina, ka elementāru noteikumu pievienošana līgumam ir ļoti noderīga strīdu gadījumā. Jāņem vērā, ka, ja dāvinātājs ir stājies reģistrētā laulībā un nekustamais īpašums ietilpst laulāto kopmantā, dāvinājumam nepieciešama otra laulātā piekrišana.

Līguma noformēšanas izmaksas, nodokļi un nodevas

Nekustamā īpašuma dāvinājuma līguma gadījumā atlīdzība juristam ir atkarīga galvenokārt no līguma sarežģītības un modifikācijas pakāpes. Dāvinājuma līgumā kā dāvanas vērtību var norādīt jebkādu nekustamā īpašuma vērtību, kas nav mazāka par īpašuma kadastrālo vērtību, no kuras tiks aprēķināta valsts nodeva. Līguma sastādīšana, apliecināšana, nostiprinājuma līguma sastādīšana un elektroniska nosūtīšana zemesgrāmatu nodaļai kopā izmaksās pāris simtus eiro. Papildus jāmaksā valsts un kancelejas nodevas – kancelejas nodeva par jaunas tiesības nostiprinājumu zemesgrāmatā – 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.

Der zināt, ka, gūstot dāvanu no laulātā vai radnieka līdz 3. pakāpei, no dāvanas apdāvinātais nemaksā iedzīvotāju ienākuma nodokli, kas citos gadījumos sastāda 23% no dāvanas vērtības. Taču dāvinājums ir jāuzrāda gada ienākumu deklarācijā, ja tā apmērs pārsniedz 4000 eiro. Savukārt, ja dāvinātāju ar maksātāju nesaista radniecība līdz trešajai pakāpei, tad gūtajam ienākumam nodokli nepiemēro līdz 1425 eiro. Tāpat jāņem vērā, ka nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums samaksāt nekustamā īpašuma nodokli par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa.