

Dāvināt vai novēlēt?

Lai gan dāvināšana visbiežāk saistīta ar pozitīvām emocijām, lēmums kādam atdot savu īpašumu, kas grūti nopelnīts un lolots visu mūžu, ir ļoti atbildīgs un rada arī virkni jautājumu. Dāvināt vai novēlēt? Sagatavot līgumu pašiem vai lūgt profesionāļu palīdzību? Paviršībai līgumattiecībās nav vietas. Tomēr, kā liecina notāru novērojumi, realitāte ir pavisam cita – liela daļa līgumu tiek sagatavoti pašrocīgi un nav kvalitatīvi.

Nereti līgumi, ko iesniedz notāriem, ir vienas puses interesēs, tajos pārprasta vienošanās būtība, piemēram, maldīgi domājot, ka par īpašnieku dāvinājuma saņēmējs kļūs tikai pēc iepriekšējā dāvinātāja nāves. Tāpat plaši izmantoti internetā lejupielādēti standartizēti līgumi, kas nav pielāgoti konkrētai situācijai. Tādējādi arvien biežāk rodas dažādas konfliktsituācijas, kas jārisina tiesā.

Atbilstošā līguma veida izvēle

Dāvinājuma līgumu, protams, var taisīt pašu spēkiem un notāram lūgt tikai sagatavot nostiprinājuma līgumu. Taču jāņem vērā, ka šādā gadījumā visa atbildība par līguma saturu ir tikai pašu līdzēju ziņā.

Cilvēkiem, kas ikdienā nesaskaras ar juridiskiem jautājumiem, trūkst izpratnes par to, kas ir drošs darījums, tādējādi viņi pakļauj sevi daudziem riskiem. Tāpēc visbiežāk tiek meklēta palīdzība internetā – uzklusīta citu pieredze, lasīti komentāri, lejupielādēti un aizpildīti dāvinājuma līguma paraugi. Taču tas, kas der visam, neder nekam! Parasti šādu līgumu sagatavju saturs vispār neatbilst tam, par ko puses vienojušās, kā arī trūkst būtiskas informācijas par konkrēto darījumu. Pirms parakstīt pašrocīgi sagatavotu līgumu, noteikti aicinu konsultēties ar profesionāļiem, kuri, izvērtējot visus apstākļus, ieteiks labāko risinājumu.

Abām pusēm drošākais veids, kā noformēt dāvinājuma līgumu, ir uzticēt tā sagatavošanu juristam. Tas nozīmē, ka advokāts izveidos līgumu, pirms tam iztaujājot puses, lai noskaidrotu, ko vēlas darījuma dalībnieki, informēs par darījuma sekām, iespējām atsaukt līgumu u.c. būtiskiem jautājumiem.

Līguma satura pārbaude

Reizēm cilvēki kautrējas izrādīt savas bažas, lai viņus neuzskatītu par pārlieku aizdomīgiem vai piesardzīgiem savu interešu aizstāvībā, attaisnojoties, ka esam jau seni paziņas vai zinu šo cilvēku kopš mazotnes, tāpēc droši varu uzticēties. Advokāta pieredze liecina, ka elementāru noteikumu pievienošana līgumam ir nepieciešama un ļoti noderīga strīdu gadījumā.

Tāpat nereti uzmanību pievērš tikai darījuma summai, pārējos līguma nosacījumus nemaz neizlasot vai paļaujoties uz otras puses godaprātu. Bieži domājam, ka cilvēks, kam esam nekustamo īpašumu uzdāvinājuši, mums nenodarīs pāri, uzturēs un palīdzēs. Taču realitāte var izrādīties pavisam citāda. Tāpat nereti dāvinātājs nav izpratis līguma būtību un domā, ka par īpašnieku dāvanas saņēmējs kļūs tikai pēc dāvinātāja nāves. Pārrunājot šos jautājumus un iekļaujot līgumā papildu nosacījumus, dāvinātājam iespējams nodrošināt tiesisko aizsardzību. Piemēram, ja nekustamais īpašums tiek uzdāvināts mazbērniem un vecvecāki paliek tajā dzīvot, rekomendējams līgumā paredzēt dzīvokļa tiesības vecvecākiem, kā arī iekļaut nosacījumu, ka mazbērniem bez rakstiskas vecvecāku piekrišanas nav tiesības rīkoties ar īpašumu. Jo precīzāk līguma projektā tiks norādīti visi nosacījumi, jo būs mazāk problēmu un nesaprašanās nākotnē.

Vai dāvinājumu var atsaukt?

Dzīvē ietekme ir dažādiem apstākļiem, tādēļ nereti rodas situācijas, kad, neprecīzi vienojoties par dāvinājuma nosacījumiem vai pārprotot dāvinājuma būtību, dāvinātājs maina domas un vēlas atgūt savu īpašumu. Tomēr jāņem vērā, ka tas ir ļoti sarežģīts process, turklāt ne vienmēr iespējams.

Dāvinājumu var atsaukt tikai tiesā, kur dāvinātājam ir jāpierāda dāvanas saņēmēja "rupja nepateicība". Ar to saprotama rupja dāvinātāja aizskaršana gan ar vārdiem, gan rīcību, apzināts kaitējums saņemtajam īpašumam, dāvinātāja dzīvības apdraudēšana vai pamešana bezpalīdzīgā stāvoklī, ja bijusi iespēja palīdzēt. Taču tam nepieciešami pārlicinoši pierādījumi. Dāvinājuma līgumu var atsaukt arī tad, ja netiek pildīti dāvinājuma nosacījumi.

Piemēram, ja ir vienošanās, ka īpašumu nedrīkst izīrēt, bet tā netiek pildīta, tiesā var pieprasīt dāvinājuma līguma atcelšanu. Tieši tāpēc pārdomāta un korekta dāvinājuma līguma sagatavošana ir īpaši būtiska. Diemžēl ir nācies saskarties ar gadījumiem, kad cilvēki paraksta dāvinājuma līgumu, iepriekš pat neiepazīstoties ar tā saturu.

Tādējādi, dāvinot īpašumu, līgumā:

- jāiekļauj aizliegums atsavināt vai apgrūtināt nekustamo īpašumu;
- ja dāvinātājs dāvina nekustamo īpašumu, kurā pats dzīvo, jānosaka mūža dzīvokļa tiesības par labu dāvinātājam;
- jāiekļauj vienošanās, kas turpmāk maksās komunālos maksājumus un veiks visu nodokļu samaksu;
- jāparedz tiesības pusēm vienpusēji atkāpties no darījuma būtisku līguma nosacījumu pārkāpuma gadījumā.
- utt.