

Princips “parāds seko dzīvoklim”: no janvāra jaunajiem īpašniekiem atbildība arī par iepriekš nenomaksātajiem rēķiniem

Avots: LV Portāls

Iegādājoties dzīvokli, par trīs gadus veciem dzīvokļa parādiem no 1. janvāra atbildīgs ir jaunais īpašnieks. To nosaka grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā, kas stājās spēkā 2025. gada 16. jūlijā. Savukārt grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā, kas arī stājās spēkā 16. jūlijā, paplašina to personu loku, kuras ir tiesīgas prasīt izziņu par parāda apmēru, kas gulstas uz konkrēto dzīvokļa īpašumu.

Izmaiņas Dzīvokļa īpašuma likumā izstrādātas nolūkā aizsargāt dzīvokļu īpašnieku kopības, dzīvojamo māju pārvaldnieku un komunālo pakalpojumu sniedzēju tiesiskās intereses, ja dzīvokļu īpašnieki neveic samaksu par saņemtajiem pakalpojumiem un nepilda lojalitātes pienākumu pret dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībā uz uzkrājumu veidošanu dzīvojamai mājai, norādīts grozījumu anotācijā.

Lai gan normatīvie akti dzīvojamo māju pārvaldīšanas jomā nosaka dzīvokļu īpašnieku pienākumu veikt norēķinus par pakalpojumiem un maksājumus dzīvojamās mājas uzkrājumu fondā, praksē veidojas situācijas, kad dzīvokļa īpašuma atsavinātājs nesedz parādsaistības, kuras tas izveidojis pirms dzīvokļa īpašuma pārdošanas.

Grozījumi paplašina Civillikumā ietvertās reālnastas institūtu, Dzīvokļa īpašuma likumā kā speciālajā regulējumā ieviešot likumisku reālnastu, kas izpaužas kā dzīvokļa īpašuma katreizējā īpašnieka pienākums:

- segt izdevumus par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu un komunālajiem pakalpojumiem;
- veikt iemaksas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā.

Likumiskā reālnasta uz īpašumu netiek nodibināta ar ierakstu zemesgrāmatā.

Civillikuma 1260. pants noteic, ka “reālnasta ir uz nekustamo īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā [..]”.

Tādējādi ar grozījumiem Dzīvokļa īpašuma likumā tiek ieviests princips “parāds seko dzīvoklim”. Tas nozīmē – dzīvokļa īpašuma brīvprātīgas atsavināšanas gadījumā par parādiem atbild tā ieguvējs.

Princips “parāds seko dzīvoklim”

Likums papildināts ar 13.¹ pantu, kas nosaka dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildību par brīvprātīgi atsavinātā dzīvokļa īpašuma izdevumu segšanu.

Uz dzīvokļa īpašumu gulstas tā īpašnieka pienākums segt:

- dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus;

- maksu par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu (komunālajiem pakalpojumiem);
- iemaksas uzkrājumu fondā;
- maksu par zemes likumiskās lietošanas tiesībām (lietošanas maksu).

Dzīvokļa īpašuma ieguvējs sedz arī nokavējuma procentus un maksā līgumsodu, ja tāds aprēķināts par parāda samaksas nokavējumu.

Tāpat dzīvokļa īpašuma ieguvējam ir pienākums parādus un no to samaksas nokavējuma izrietošos maksājumus veikt nekavējoties pēc dzīvokļa īpašuma iegūšanas.

Norēķini par cita veida pakalpojumiem, piemēram, internetu un elektroenerģijas piegādi, paliek iepriekšējā īpašnieka pārziņā.

Attiecas uz parādiem par iepriekšējiem trim gadiem

Vienlaikus ar grozījumiem likumā noteikts, ka jaunais īpašnieks ir atbildīgs par parādiem, kas radušies ne agrāk kā trīs gadus pirms dzīvokļa īpašuma pārejas viņa īpašumā.

Par maksājumu parādiem, kuri radušies pirms trīs gadiem kopš dzīvokļa īpašnieku maiņas, atbild tas dzīvokļa īpašnieks, kurš attiecīgos maksājumus nav savlaicīgi veicis.

Likumā paredzēts arī pārejas periods.

Pārejas noteikumi noteic, ka dzīvokļa īpašuma ieguvēja atbildība par maksājumu parādiem ir piemērojama, ja dzīvokļa īpašuma brīvprātīgā atsavināšana notikusi pēc 2025. gada 31. decembra. Par parādiem, kas radušies līdz 2025. gada 31. decembrim, jaunā ieguvēja atbildība iestājas tikai par iepriekšējā īpašnieka parādiem.

Jaunais īpašnieks var prasīt atlīdzināt

Jaunais dzīvokļa īpašuma ieguvējs var apstrīdēt, arī jau uzsāktā tiesvedībā, parādu vai no to samaksas nokavējuma izrietošo seku pamatotību. Dzīvokļa īpašuma ieguvējs, aizstājot iepriekšējo dzīvokļa īpašnieku jau uzsāktā tiesvedībā, var izlietot pret kreditoriem visas iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka ierunas.

Dzīvokļa īpašuma ieguvējs var prasīt, lai iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks viņam atlīdzina izpildījumu, kuru viņš devis kreditoram, sedzot parādus, ja vien dzīvokļa īpašuma ieguvējs un iepriekšējais dzīvokļa īpašnieks nav vienojušies citādi.

Potenciālā pircēja tiesības saņemt informāciju par maksājumiem

Pirms jaunā mājokļa iegādes potenciālais pircējs var noskaidrot, cik godprātīgi pārdevējs ir veicis norēķinus par pakalpojumiem un maksājumiem dzīvojamās mājas uzkrājumu fondā.

Grozījumi Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā noteic, ka pakalpojuma sniedzējs vai dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarotā persona (pārvaldnieks) sagatavo izziņu par maksājumiem pēc dzīvokļa īpašnieka vai viņa pilnvarotās personas rakstveida lūguma.

Ja izziņu sagatavo pārvaldnieks, taču dzīvojamā mājā tiek veikti tiešie maksājumi, pārvaldnieks izziņā papildus norāda informāciju par pakalpojuma sniedzējiem, kuri sniedz kādu no paredzētajiem dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem.