



# LATVIJAS ZVĒRINĀTU TIESU IZPILDĪTĀJU PADOME

Lāčplēša iela 27 - 32, Rīga, LV-1011

Tālrunis: 67290005, e-pasts: info@lztī.lv; e-adrese: \_default@90001497619

Rīgā

29.07.2024. Nr. 906/D.2

**Ekonomikas ministrijai**  
*Paziņošanai oficiālajā e-adresē*

**Zināšanai: Tieslietu ministrijai**  
*Paziņošanai oficiālajā e-adresē*

*Par plānoto grozījumu Dzīvokļa īpašuma likumā*

Iepazīstoties ar likumprojekta 24-TA-703 “Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā” (turpmāk – likumprojekts) un tā sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (turpmāk – anotācija), Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padome (turpmāk – Padome) izsaka šādus iebildumus:

1) Likumprojektu ir plānots papildināt ar jaunu 13.<sup>1</sup> pantu “Uz dzīvokļa īpašumu gulošās reālnastas”. Minētā panta trešā daļa paredzētu, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējs atbildētu par reālnastas parādiem, kas radušies ne agrāk kā trīs gadus pirms dzīvokļa īpašums pārgājis viņa īpašumā.

No anotācijas izriet, ka tiesiskais regulējums būtu attiecināms uz jebkuru fizisku vai juridisku personu, kura vēlētos iegādāties dzīvokļa īpašumu. Padomes ieskatā nav samērīgi, ka brīdī, kad notiek nekustamā īpašuma darījums, pircējam nav pieejama informācija par to, vai attiecībā uz attiecīgo dzīvokļa īpašumu ir kādas nenokārtotas parādsaistības. Tādējādi nav arī zināms, ar kādām iespējamām papildus izmaksām pircējam ir jārēķinās.

Savukārt attiecībā uz zvērinātu tiesu izpildītāju rīkotajām izsolēm norādāms, ka pie nosacījuma, ja ieguvējam būs jāsedz iepriekšējā īpašnieka parādi saistībā ar dzīvokļa īpašumu, potenciālie parādi attiecīgi samazinās arī izsolāmo dzīvokļu īpašumu cenas. Tas būtiski varētu ietekmēt to, ka izsolēs netiek nosolīti dzīvokļu īpašumi reģionos (ārpus Rīgas), jo tur dzīvokļu cenas ir zemākas un komunālo pakalpojumu parādu apjoms var sasniegt pusi vai vairāk no dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtības. Līdz ar to, potenciālie nosolītāji nebūs ieinteresēti iegādāties dzīvokļa īpašumu, zinot, ka iepriekšējā īpašnieka parādu summa var pārsniegt pat dzīvokļa īpašuma vērtību.

2) Plānotā 13.<sup>1</sup> panta ceturtā daļa noteiktu, ka dzīvokļa īpašuma ieguvējs varētu prasīt atlīdzināt dzīvokļa īpašuma līdzšinējam īpašniekam reālnastas izpildījumu, kas dots reālnastas tiesīgajai personai, ja vien dzīvokļa īpašuma ieguvējs un dzīvokļa īpašuma atsavinātājs nav vienojušies citādi.

Attiecībā uz minēto norādāms, ka praksē ieguvējam no iepriekšējā īpašnieka būs neiespējama vai salīdzinoši niecīga iespēja atgūt reālnastas izpildījumu, jo, ja parādniekam ir parādsaistības pie zvērināta tiesu izpildītāja un izsolē tiek pārdots viņam piederošs dzīvoklis izsolē, vairumā gadījumu viņa mantiskais stāvoklis ir gaužām bēdīgs. Papildus tam, ja ieguvējs izsvērtu iespēju celt prasību tiesā pret iepriekšējo īpašnieku par reālnastas izpildījuma atgūšanu, tas ieguvējam radītu vēl papildus tiesāšanās izmaksas. Ievērojot minēto, tas vēl jo vairāk atturētu potenciālos nosolītājus no dzīvokļu iegādes zvērinātu tiesu izpildītāju rīkotajās izsolēs.

Vienlaikus no minētās normas viennozīmīgi nav saprotams, vai tā attiektos arī lietās par bezmantinieku mantu. Ja attiektos, tad tādā gadījumā ieguvējam nemaz nepastāvētu iespēja

vērsties pret iepriekšējo īpašnieku. Ja nē, tad tas attiecīgi kā izņēmuma gadījums būtu iekļaujams šajā normā.

3) Padomes ieskatā, lai mazinātu risku, ar kādu jāērēķinās potenciālajam ieguvējam, informācija saistībā par dzīvokļa parādiem būtu jāņem vērā pie nekustamā īpašuma novērtēšanas un jādara zināma izsoles sludinājumā. Taču, lai noskaidrotu parādu esību un apmēru, zvērinātam tiesu izpildītājam būtu jānoskaidro, kas konkrētajai dzīvokļu mājai ir pārvaldnieks un komunālo pakalpojumu sniedzēji, kā arī, kā sazināties ar dzīvokļu īpašnieku kopību. Šis savukārt varētu būt problemātiski – gan noskaidrot, gan saņemt ziņas par parādiem, ar kuriem potenciālajam ieguvējam jāērēķinās.

4) Tāpat arī Padome uzskata, ka praksē efektīvi darbojas likuma “Par nekustamā īpašuma nodokli” 9. panta trešā daļa, kura paredz, ka, ja īpašumu atsavina vai dāvina, zemesgrāmatā īpašnieka maiņu var reģistrēt pēc tam, kad ir nomaksāts nodokļa pamatparāds, soda nauda un nokavējuma nauda, kā arī veikts nodokļa maksājums par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa, un zemesgrāmatu nodaļa par to ir pārliecinājusies tiešsaistes datu pārraides režīmā.

Tāpat arī gadījumā, ja zvērināts tiesu izpildītājs plāno izsludināt nekustamā īpašuma izsoli, saskaņā ar Civilprocesa likuma 600. panta piekto daļu tiesu izpildītājs pieprasa no pašvaldības ziņas par nekustamā īpašuma nodokļa parādu un uzaicina pašvaldību iesniegt lēmumu par nodokļa parāda piedziņu, ja tāds ir. Attiecīgi pēc tam, kā to paredz naudas līdzekļu sadales kārtība, no pārdotā nekustamā īpašuma nosolītās naudas summas pašvaldībai tiek pārskaitīts nekustamā īpašuma nodokļa parāds. Līdz ar to, lai netiktu maldināti potenciālie solītāji, arī Civilprocesa likumā būtu jāveic attiecīgi grozījumi attiecībā par to, ka pirms dzīvokļa īpašuma nosolīšanas ir jābūt zināmai informācijai par dzīvokļa parādiem, lai izsoles process būtu caurskatāms.

Ievērojot minēto, Padome lūdz Ekonomikas ministriju izvērtēt šajā vēstulē minēto un ņemt vērā, turpinot darbu pie likumprojekta “Grozījumi Dzīvokļa īpašuma likumā”.

Ar cieņu,  
priekšsēdētāja

I.Kruka

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU  
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU