# VĒLREIZ PAR REĀLNASTU JEB PRINCIPU "PARĀDS SEKO DZĪVOKLIM"

*Posted on 25. aprīlis, 2025 by birojs@cersjurkans.lv*

Lai ieviestu likumisko reālnastu jeb principu "parāds seko dzīvoklim", Saeima jau 2024. gada 19. decembrī pirmajā lasījumā konceptuāli atbalstīja grozījumus Dzīvokļa īpašuma likumā un saistītus grozījumus Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. Abi šie likumprojekti tālākai apspriešanai tiek virzīti vienlaikus, taču līdz šim otrajā lasījumā Saeimā vēl nav skatīti.

Likumu grozījumi izstrādāti, lai aizsargātu dzīvokļu īpašnieku kopības, dzīvojamo māju pārvaldnieku un komunālo pakalpojumu sniedzēju tiesiskās intereses pret dzīvokļu īpašnieku rīcību, tiem neveicot samaksu par saņemto pakalpojumu, kā arī nepildot lojalitātes pienākumu pret dzīvokļu īpašnieku kopību attiecībā uz uzkrājumu veidošanu dzīvojamajai mājai.

Likumprojekta anotācijā norādīta arī pati risināmā problēma: "Šobrīd, atsavinot dzīvokļa īpašumu, iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka parādi, kas izriet no pārvaldīšanas līguma vai kas pastāv uz pārvaldīšanas līguma pamata, nepāriet uz jaunā dzīvokļa īpašuma ieguvēju, kas, kā tika norādīts jau iepriekš anotācijā, parāda atgūšanu padara sarežģītu vai pat neiespējamu. Ņemot vērā esošo situāciju, ir nepieciešams līdzsvarot dzīvokļa īpašuma atsavinātāja, ieguvēja un pārējo dzīvokļu īpašnieku tiesības, lai neveidotos situācijas, ka viena dzīvokļa īpašnieka parāds par pārvaldīšanas izdevumiem un pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, negatīvi ietekmētu pārējo dzīvokļu īpašnieku tiesības saņemt pakalpojumus."

Likuma grozījumi paredz paplašināt Civillikumā ietvertās reālnastas institūtu, Dzīvokļa īpašuma likumā kā speciālajā tiesību normā ieviešot likumisku reālnastu. Tā darbotos kā dzīvokļa īpašuma katrreizējā īpašnieka pienākums regulāru naudas maksājumu veidā segt dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumus, izdevumus par pakalpojumiem, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma lietošanu, kā arī iemaksas dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājumu fondā.

Plāns šādā veidā disciplinēt negodprātīgus, maksātnespējīgus vai pārlieku aizmāršīgus dzīvokļu īpašniekus pats par sevi nav peļams. Tas noteikti palīdzēs nostiprināt dzīvojamo māju pārvaldnieku,

komunālo pakalpojumu sniedzēju un pārējo dzīvokļu īpašnieku (to kopības) drošību par to, ka visi dzīvokļu īpašnieki laikus un pilnā apmērā veiks ar dzīvojamās mājas uzturēšanu un dzīvokļa lietošanu saistītos maksājumus. Tāpat plānots, ka, dzīvokli pārdodot, vispirms tiks nosegts uzkrātais parāds.

Tomēr likumprojektā ir vairākas neskaidrības.

## Reālnasta – divpusēja līguma izpildes nodrošinājums

Ar grozījumiem plānots iekļaut Dzīvokļa īpašuma likumā 13.[1] pantu, paredzot, ka "brīvprātīgas dzīvokļa īpašuma atsavināšanas gadījumā uz dzīvokļa īpašnieka pienākumu segt pārvaldīšanas izdevumus, norēķināties par komunālajiem pakalpojumiem, kā arī veikt iemaksas uzkrājumu fondā tiek nodibināta reālnasta un uz to ir attiecināmi Civillikuma noteikumi par reālnastām, ciktāl šis likums nenosaka citādi".

Saskaņā ar Civillikuma 1260. pantu "reālnasta ir uz nekustamu īpašumu gulošs pastāvīgs pienākums atkārtoti dot noteiktus izpildījumus naudā, graudā vai klaušās". Proti, reālnasta ir pienākums veikt regulārus maksājumus, kas pāriet uz ikkatru apgrūtinātā īpašuma īpašnieku. Būtiski, ka ar maksājumiem ir apgrūtināts pats īpašums neatkarīgi no tā, kas ir tā īpašnieks, – maksājums ir sasaistīts ar īpašumu, nevis īpašnieka personu. Uz to, cik reālnastas institūts sens, norāda likuma tekstā minētie izpildījuma veidi – arī graudā vai klaušās.

Savukārt Civillikuma 1591. pants paredz: izceļoties strīdam par divpusēja līguma izpildīšanu, izpildītājam jāpierāda, ka viņš no savas puses līgumu jau izpildījis.

Turklāt daļējs līguma izpildījums nerada pilnas pieprasītās summas samaksas pienākumu, jo saskaņā ar Civillikuma 1425. pantu "katra saistība jāizpilda pilnā apmērā un nevienu nevar piespiest apmierināties tikai ar kādas saistības daļas izpildījumu".

Gan dzīvojamo māju apsaimniekotāji, gan komunālo pakalpojumu sniedzēji ar dzīvokļu īpašniekiem pārsvarā slēdz tā dēvētos "pakalpojumu līgumus", atbilstoši kuriem tiek sniegts pakalpojums, ko dzīvokļa īpašnieks apmaksā, saņemot ikmēneša rēķinu.

Nereti dzīvokļu īpašniekiem ir iebildumi par saņemto pakalpojumu kvalitāti vai apjomu (nav notīrīts sniegs, nav izvesti sadzīves atkritumi, nav karstā ūdens u. tml.). Šādās situācijās dzīvokļa īpašnieks var vērsties pret pakalpojuma sniedzēju ar prasību par divpusēja līguma izpildes pierādīšanu un, kamēr šādi pierādījumi nav saņemti, vai nu vispār neveikt pieprasīto maksājumu, vai veikt to daļēji. Līdz ar to ne jau vienmēr dzīvokļa parāds ir radies ļaunprātīgas nemaksāšanas dēļ. Nebūtu tiesiska pamata šādu strīdīgu maksājumu ar likumiskas reālnastas palīdzību padarīt par obligātu.

Tiesības uz līguma neizpildīšanas ierunu jeb iebildumu par divpusēja līguma izpildi ir fundamentāls civiltiesību princips, kas nostiprināts arī augstāko instanču tiesu spriedumos. Šādas tiesības nodrošina taisnīgumu un vienlīdzību pakalpojuma sniedzēja un pakalpojuma saņēmēja līgumiskajās attiecībās, turklāt pilnībā atbilst arī patērētāju tiesību aizsardzības regulējumam.

Līdz ar to reālnasta, kas pamatā tomēr nodrošina pakalpojuma sniedzēja interešu aizsardzību, nedrīkst ietekmēt pakalpojuma saņēmēja tiesības iebilst pret līguma izpildes kvalitāti. Proti, nedrīkst veidoties situācija, kurā dzīvokļa īpašniekam uz reālnastas pamata būtu jāveic bezierunu maksājumi arī par nesaņemtu vai nekvalitatīvu pakalpojumu.

## Trešo personu aizsardzība (reālnastas publiskums)

Sevišķa uzmanība vēršama uz Dzīvokļa īpašuma likuma 13.[1] panta otrās daļas pēdējo teikumu ieplānotajā redakcijā, saskaņā ar kuru "pienākumu dot izpildījumu naudā **nenostiprina** zemesgrāmatā".

Nav šaubu, ka šāda tiesību normas redakcija atbilst Civillikuma 1270. pantam: "Reālnastas nodibina ar **likumu**, līgumu vai testamentu. Ja reālnasta nodibināta ar **līgumu** vai ar **testamentu**, tad tā iegūst spēku pret trešām personām tikai tad, kad to ieraksta zemes grāmatās uz kalpojošo nekustamo īpašumu." Tā kā šajos likuma grozījumos paredzēta tieši likumiskā reālnasta, tad tai nav nepieciešama ierakstīšana zemesgrāmatā, lai tā iegūtu saistošu spēku pret trešajām personām. Tiktāl viss it kā būtu pareizi.

Taču nav atrodama atbilde – kādā veidā šī likumiskā reālnasta, kas nekur netiks nostiprināta, bet pastāvēs vien dzīvojamās mājas pārvaldnieka vai komunālo pakalpojumu sniedzēja bilancē vai izrietēs no divpusēja līguma, kļūs zināma dzīvokļa īpašuma pircējam vai citai ieinteresētajai personai?

Likumprojekta anotācijā norādīts: "Ņemot vērā, ka reālnasta nodibināta uz likuma pamata, tiek iedarbināts princips "parāds seko dzīvoklim", kas pēc noklusējuma nozīmē to, ka jaunajam īpašniekam ir jārēķinās, ka potenciālais dzīvokļa īpašums, ko tas iegādājas, var būt ar apgrūtinājumu. Tiek prezumēts, ka potenciālie dzīvokļa īpašuma ieguvēji apzināsies, ka dzīvokļa īpašums var būt apgrūtināts, jo likumiskā reālnasta, kā tas minēts arī iepriekš anotācijā, netiek kā īpaši papildus nodibināta uz īpašumu ar ierakstu zemesgrāmatā u. tml."

Nenoliedzami, saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 2. pantā noteikto publikācija oficiālajā izdevumā "Latvijas Vēstnesis" ir publiski ticama un saistoša, un neviens nevar aizbildināties ar oficiālajā izdevumā publicēto tiesību aktu vai oficiālo paziņojumu nezināšanu. Tātad katram potenciālajam dzīvokļa īpašuma ieguvējam būtu jāzina par to, ka saistībā ar jebkuru dzīvokļa īpašumu var pastāvēt likumiskā reālnasta.

Bet kā cilvēks, kurš nav bijis gana uzmanīgs un iepazinies ar Dzīvokļa īpašuma likuma aktuālo redakciju, var pārliecināties, vai uz dzīvokļa īpašumu ir nodibināta likumiskā reālnasta? Nekā! Jo, kā jau norādīts iepriekš, zemesgrāmatā šī reālnasta netiek ierakstīta. Reālnasta netiek ierakstīta arī nevienā citā reģistrā – vienkāršoti sakot, tā pastāv tikai kreditora grāmatvedībā.

Līdz ar to ir risks, ka cilvēks, kurš nav jurists un aktīvi neseko līdzi likumu grozījumiem, iegādāsies dzīvokļa īpašumu, pat nenojaušot, kas tas apgrūtināts ar kaut kādu parādu.

## Reālnastas pierādījums – kreditora izziņa?

Kā noprotams no likumprojekta, šo jautājumu plānots atrisināt ar izziņu par **maksājumu saistību izpildi**, kuras esamība paredzēta Dzīvokļa īpašuma likuma 13.[1] panta piektajā daļā. Savukārt šīs izziņas pieprasīšanas, sagatavošanas un izsniegšanas kārtību paredzēts noteikt ar grozījumiem Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumā. Būtiskākais ir grozījums šī likuma 17.[5] panta pirmajā daļā, kurš paredz, ka "pakalpojuma sniedzējs vai dzīvojamās mājas īpašnieka pilnvarota persona (pārvaldnieks) sagatavo izziņu par maksājumiem pēc dzīvokļa īpašnieka vai dzīvokļa īpašnieka pilnvarotās personas rakstveida lūguma".

Proti, likumiskās reālnastas paziņošana dzīvokļa īpašuma pircējam notiks ar mājas pārvaldnieka izziņu, kuru pieprasīs esošais dzīvokļa īpašnieks vai tā pilnvarota persona. Bet ja nepieprasīs?

Turklāt – saskaņā ar plānoto normas redakciju izziņā tiks norādīta tikai regulāro maksājumu saistību izpilde, proti, parāda esamību vai neesamība. Tas, vai šajā izziņā tiks iekļauti arī paši regulārie maksājumi, no kuriem veidojies parāds, nav saprotams.

Jāsecina, ka šāds risinājums nav vērsts uz trešo personu informēšanu, piemēram, par uzkrātajiem parādiem, kas "seko dzīvoklim". Nav paredzēts nekāds publisks reģistrs, kurā katrs potenciālais pircējs varētu ieskatīties un redzēt, vai iecerētajam dzīvokļa īpašumam ir parāds.

Sagaidāms, ka praksē pircējus par reālnastām informēs nekustamā īpašuma darījuma starpnieki, kuriem šādu pienākumu būtībā paredz Nekustamā īpašuma darījumu starpnieku darbības likuma 11. pants. Jādomā, ka jautājumu par to, vai pircējs ir informēts par likumisko reālnastu – gan regulāro maksājumu pienākumu, gan dzīvokļa parādu, ja tāds ir, – varētu uzdot arī zvērināts notārs. Taču šāds pienākums zvērinātiem notāriem vismaz pagaidām nav noteikts, it sevišķi, ja dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums netiek noslēgts notariāla akta formā.

Tādējādi trešās personas – dzīvokļa jaunā ieguvēja – tiesiskās intereses ir atstātas novārtā, proti, tās ir atkarīgas no citu darījumā iesaistīto personu godprātības un profesionālisma.

## Likumprojekts vēl ir precizējams

Tomēr identificētie trūkumi un neprecizitātes ir novēršamas turpmākajā likumprojekta izstrādes gaitā. Piemēram, attiecībā uz dzīvokļu īpašumiem iespējams paredzēt likumiskās reālnastas ierakstīšanu zemesgrāmatā vai Latvijas Bankas Kredītu reģistrā. Tāpat šo reālnastu administrēšanu var nodot privātā sektora pārziņā, piemēram, Latvijas Nekustamo īpašumu darījumu asociācijai (LANĪDA). Protams, pirmajā brīdī tas šķiet sarežģīti un varbūt arī birokrātiski, taču tehniskais risinājums šāda mērķa sasniegšanai noteikti ir atrodams.

Iespējams, šī problēma tiks risināta veidā, kādu piedāvājis Saeimas Juridiskais birojs, proti, sasaistot dzīvokļa īpašuma ieguvēja tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā ar parāda neesamību. Saeimas

Juridiskais birojs arī ierosina apsvērt, "vai 10. pants nebūtu papildināms ar jaunu normu, kas uzliktu pienākumu dzīvokļa īpašuma ieguvējam, nostiprinot savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā, iesniegt notāram dokumentus, kas apliecinātu likuma 10. pantā $1.^{1}$ daļā norādīto maksājumu parādu neesību".

Līdz ar to tiek piedāvāta šāda normas redakcija: "($1^{2}$) Sagatavojot nostiprinājuma lūgumu par dzīvokļa īpašuma ieguvēja īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā, notārs pārliecinās par šā panta $1.^{1}$ daļā minēto maksājumu parādu neesību."

Piedāvājums vērtējams kā loģisks, bet ne īpaši taisnīgs – jo var rasties situācija, kurā dzīvokļa īpašuma ieguvējs par parādu uzzina tikai tad, kad zvērināts notārs atsaka sagatavot nostiprinājuma lūgumu. Ja visa pirkuma maksa tobrīd jau ir samaksāta, tad ieguvējs ir visai skarbas izvēles priekšā: lūgt atcelt līgumu un atprasīt visu pirkuma maksu vai arī piemaksāt iepriekš nezināmo parāda summu, lai nezaudētu jau iepriekš samaksāto pirkuma maksu. Nebūtu korekti ieviest jaunu regulējumu, faktiski visu atbildību par parāda nomaksu pārceļot uz "visnevainīgāko" iesaistīto personu – dzīvokļa īpašuma ieguvēju –, turklāt nedodot viņai nekādu iespēju patstāvīgi pārliecināties par to, vai pirkuma objektam ir kādi parādi.

Likumdevējam ir jāņem vērā faktiskā situācija Latvijā, proti, iedzīvotāju darījumpratības zemais līmenis, par ko trauksmi ir cēlusi arī Latvijas Zvērinātu notāru padome. Daudzi iedzīvotāji pat tādos darījumos kā dzīvokļu iegāde paļaujas vienīgi uz savām zināšanām un pieredzi un paši sagatavo pirkuma līgumu, izmantojot internetā atrastus līguma paraugus. Tādējādi tiek pieļautas dažādas kļūdas, kas noved pie vēlākām ilgstošām tiesvedībām. Visi iedzīvotāji nelasa "Latvijas Vēstnesi" un nekad arī to nedarīs – ar to jārēķinās! Līdz ar to tiesību izmantošana jāpadara ērtāka to lietotājiem – iedzīvotājiem – gan teksta un uztveramības ziņā, gan arī izpildāmības ziņā.

Jāatceras, ka likumiskā reālnasta būtībā skar trīs personu grupas: kreditorus (mājas pārvaldnieks, komunālo pakalpojumu sniedzējs, dzīvokļu īpašnieku kopība), dzīvokļu īpašniekus un dzīvokļu pircējus. Pirmās divas ir pietiekami aizsargātas un informētas, bet trešās grupas – dzīvokļa īpašuma labticīgo potenciālo ieguvēju – interešu aizsardzība ir atstāta nejaušības ziņā.

Protams, mums visiem jāatceras romiešu tiesību princips *ius vigilantibus scriptum est* jeb "tiesības rakstītas modrajiem". Taču nebūtu pareizi ieviest jaunu likumisku risinājumu dzīvokļa parāda problēmai, nosakot dzīvokļa īpašuma ieguvēja pienākumu samaksāt šo parādu, ja viņam nav iespējams par to patstāvīgi uzzināt vēl darījuma formēšanas procesā.

## Informācija par publikāciju:

AUTORS: **Olavs Cers**, SIA "Zvērinātu advokātu birojs CersJurkāns" , partneris, zvērināts advokāts

AVOTS: **LVportāls.lv**, 25.04.2025,
**https://lvportals.lv/viedokli/375395-velreiz-par-realnastu-jeb-principu-parads-seko-dzivoklim-2025**
PUBLIKĀCIJAS PDF: **https://cersjurkans.lv/storage/2025/04/OC_realnasta_LVportals.docx.pdf**