

Dzīvokļa īpašuma ar maksājumu parādiem mantošanas problemātika

Barba Girgensone

Banku augstskola, Uzņēmējdarbības koledža, Latvija

Ievads. Ekonomiskajā situācijā, kad nekustamā īpašuma tirgus ir neaktīvs un pieaug iedzīvotāju maksājumu parādi pārvaldniekam, parādnieka nāves gadījumā, ja mantinieki ne tikai nemaksā uzkrātos parādus, bet arī pieļauj jaunu parādu veidošanos, pārvaldniekam trūkst iespēju operatīvi panākt parādu samaksu. Normatīvajā regulējumā noteikta gan mantinieku rīcību saistībā ar mantojuma pieņemšanu, gan kreditoru rīcība, gan termiņi. Tomēr pastāvot iedzīvotāju zemi maksātspējai un lielām mantošanas procesa izmaksām, iezīmējas virkne problēmu, kuru risināšanai nepieciešamas izmaiņas normatīvajos aktos. Pētījums, kurā analizēti mantošanas procesu regulējošie normatīvie akti attiecībā uz pārvaldnieka, notāra, bāriņtiesas tiesībām un pienākumiem mantojuma sastāvā esošo parādu atgūšanā, norāda uz iespējamiem problēmas risinājumiem.

Darba mērķis, materiāls un metodes. Apzinot normatīvo regulējumu un praktiskās problēmas attiecībā uz mantojuma, kura sastāvā ir dzīvokļa īpašums ar maksājumu parādiem, lietas vešanu, izpētīt šāda procesa juridiskos aspektus, lai sekmētu maksājumu parādu savlaicīgu nomaksu. Pētījuma gaitā tika veikta tiesu prakses un mantojuma lietu izpēte un analīze, izmantojot induktīvo, deduktīvo un salīdzinošo metodi.

Rezultāti. Civillikuma 659. panta 5. punktā un 660. pantā notāram tiek uzlikts pienākums rūpēties par mantojuma apsardzību un aizgādību, tomēr šis regulējums satur atrunu, ka minētās darbības notārs veic pēc ieinteresēto personu lūguma. Notariāta likuma 289. panta izpratnē pārvaldnieks nav kreditors, tāpat minētais pants nedod tiesības citām ieinteresētajām personām (kā minēts Civillikuma 659. pantā) prasīt mantojuma apsardzību. Savukārt Civillikuma 660. panta norāde uz notāra pienākumu, kas pamatojas uz mantinieku lūgumu vai 659. pantā norādīto gadījumu iestāšanos, nevar tikt pieņemta kā pārvaldnieka tiesība ierosināt iecelt mantojumam aizgādni, kam būtu jā rūpējas par dzīvokļa uzturēšanu. Tādējādi pārvaldniekam, kas nav mantošanas procesa dalībnieks, būtu jāpārlicina notārs par 659. panta 5. punktā minētā gadījuma iestāšanos, lai notārs pēc savas iniciatīvas lūgtu bāriņtiesu iecelt mantojuma aizgādni. Gadījumos, kad mantinieks ir pieteicies mantot un nav izmantojis inventāra tiesību, un zina, ka par dzīvokli ir pārvaldīšanas maksājumu parādi, dzīvo dzīvoklī, bet pārvaldīšanas maksājumus nemaksā, turklāt neapstiprinās mantojuma tiesībās, jo neizņem mantojuma apliecību un nenostiprina īpašumtiesības zemesgrāmatā, pārvaldnieks, arī ceļot prasību tiesā, nevar panākt, lai mantinieks veic savus pienākumus. Turklāt pārvaldīšanas līgums ar mantojuma atstājēju ir beidzies, bet jauns pārvaldīšanas līgums ar mantinieku nevar tikt noslēgts, kaut mantinieks faktiski dzīvo mantotajā dzīvoklī, taču mantinieks nav izņēmis mantojuma apliecību. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta regulējumā, kas nosaka pārvaldnieka kompetenci, 43. punktā ir norāde uz pārvaldnieka rīcību dzīvokļa īpašnieka nāves gadījumā, tomēr praksē tā nedod pārvaldniekam ne tiesības, ne arī uzliek pienākumu risināt jautājumu par parādu pieauguma pārtraukšanu.

Secinājumi.

1. Dzīvokļu īpašuma likuma 10. panta trešās daļas regulējums neatrisina jautājumu par mantojuma atstājēja parādu segšanu un dzīvokļa īpašuma mantinieka pienākumu reģistrēt savas īpašumtiesības uz mantoto dzīvokli.
2. Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta regulējums, nosakot pārvaldnieka kompetenci, ir nekonkrēts un nepietiekams.
3. Notariāta likuma 289. pantā doto subjektu uzskaitījumu nepieciešams paplašināt.
4. Nepieciešams izdarīt izmaiņas Ministru kabineta 04.08.2008. noteikumos Nr. 618 "Par mantojuma reģistra un mantojuma lietu vešanu".