



Būvniecības valsts kontroles birojs

Zemesgrāmatu nodaļas sadarbība ar pašvaldību būvvaldēm būvniecības jautājumos

Inese Trēde – Jelgavas tiesas Zemesgrāmatu nodaļas priekšiece

09.12.2016.

BŪVJU REĢISTRĀCIJA

ZEMESGRĀMATĀ

Zemesgrāmatu nodaļas iekļautas vispārējā tiesu sistēmā pilsētu/rajonu tiesu sastāvā. Lēmumus pieņem tiesneši rakstveida procesā, pamatojoties uz iesniegtajiem dokumentiem.

Zemesgrāmatu nodaļas neizskata civiltiesiskus strīdus.

Likums "Par tiesu varu"

Zemesgrāmatu nodaļu tiesnešu kompetence:

1) pārzināt zemesgrāmatas

2) izskatīt pieteikumus par:

saistību bezstrīdus piespiedu izpildi

saistību piespiedu izpildi brīdinājuma kārtībā

izsoles aktu apstiprināšanu

Zemesgrāmatās ieraksta
nekustamus īpašumus un
nostiprina ar tiem saistītās tiesības

**Nekustamo īpašumu ierakstīšana
un lietu tiesību nostiprināšana
ir obligāta**

Zemesgrāmatu likuma 1.pants

Atbilstoši likumā nostiprinātajam
zemesgrāmatu ierakstu publiskās
ticamības principam

***jebkurai personai ir tiesības
paļauties uz tajā izdarīto ierakstu
ticamību***

Par nekustama īpašuma īpašnieku
atzīstams tikai tas, kas par tādu
ierakstīts zemesgrāmatās

Civillikuma 994.pants

Zemesgrāmatā ieraksta:

- 1) vienotu zemes un ēkas īpašumu
- 2) dzīvokļa īpašumu
- 3) kā patstāvīgu īpašumu:
 - a) zemi
 - b) ēku / jaunbūvi

Zemesgrāmata nostiprina:

- tiesības uz nekustamu īpašumu
- lietu tiesības
- apgrūtinājumus, aprobežojumus
- hipotēkas

Ierakstot zemesgrāmatā objektus (zemi vai būvi), objekta raksturojošie dati tiek piesaistīti no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

kas nozīmē

ka visiem objektiem jābūt reģistrētiem Kadastra informācijas sistēmā

Nostiprinājumus zemesgrāmatas nodalījumā izteic:

- ierakstos
- atzīmēs

Ierakstu veidā uz nekustamu īpašumu nostiprina tiesības pamatojoties uz:

- tiesisku darījumu
- tiesas spriedumu, lēmumu vai administratīvu iestāžu aktu
- tiesību, kas pastāv uz likuma pamata

Ierakstu veidā arī nostiprina šo tiesību
pārgrozījumus un dzēsumus

Zemesgrāmatu likuma 43., 44.pants

Atzīmju veidā nostiprina tiesību
nodrošinājumus un aprobežojumus

Nostiprināmas tikai Zemesgrāmatu
likuma 45.pantā uzskaitītās atzīmes

1) ģpašnieka izsludināšanu par maksātnespējīgu parādnieku

2) piedziņas vēršanu uz nekustamu ģpašumu

3) aizgādnības nodibināšanu par ģpašnieku garīga rakstura vai cita veselības traucējuma un izlaidīgas vai izšķērdīgas dzīves dēļ

4) tiesas lēmumus par prasības nodrošināšanu

5) līdz atzīmju atvietošanai ar ierakstiem, administratīvo iestāžu un amatpersonu prasījumiem, kuriem likums piešķģris neapstrģdamģbas raksturu

6) sūdzību iesniegšanu par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumiem — līdz šo sūdzību izšķiršanai noteiktā kārtībā

7) ar īpašnieka piekrišanu — visu, ko varētu nostiprināt ierakstu veidā, līdz to šķēršļu novēršanai, kuru dēļ šāds nostiprinājums nav iespējams; šīs atzīmes ieraksta tajā daļā un iedaļā, kurā nāktu nostiprinājums ieraksta veidā

8) tiesību aprobežojumus un tiesību nodrošinājumus, kuriem citos likumos noteikts atzīmju veids

Jebkuram zemesgrāmatā
izdarītajam ierakstam (atzīmei)
ir tiesisks spēks attiecībā uz
trešajām personām

Likums “Par nekustamā īpašuma
ierakstīšanu zemesgrāmatās” nosaka
kārtību, kādā

***fiziskām personām
juridiskām personām
valstij un pašvaldībām***

zemesgrāmatā reģistrē ēkas

Ja fiziskā persona ēkas (būves) ieguvusi pēc 1993.gada 4.aprīļa darījuma rezultātā vai mantošanas ceļā, tās zemesgrāmatā ierakstāmas uz šīs personas vārda ar nosacījumu, ka nostiprinājuma lūdzējs iesniedz pierādījumus par to, ka atsavinātājs vai mantojuma atstājējs bijis šo ēku (būvju) īpašnieks

Līdzīgi nosacījumi attiecas arī uz juridisko personu, kas ēkas (būves) ieguvusi darījuma rezultātā, līdz nepārprotami pārbaudītas atsavinātāja īpašuma tiesības

Likums "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 21., 31.pants

Šie nosacījumi nav piemērojami un ēkas
(būves) ierakstāmas zemesgrāmatā
vispārējā kārtībā, ja tās iegūtas uz likumiem,
kas regulē īpašuma tiesību atjaunošanu vai
valsts un pašvaldību īpašuma privatizāciju
vai atsavināšanu

Likums paredz atšķirīgus nosacījumus
valsts un pašvaldību ēku ierakstīšanai
zemesgrāmatā

**Jaunbūves (iesākta būvniecība līdz
nodošanai ekspluatācijā)
ierakstāmas zemesgrāmatā,
pamatojoties uz būvinspekcijas
(būvvaldes) izdotu izziņu, kurā
norādīts būvniecības tiesiskais
pamats un jaunbūves raksturojums**

Likums “Par nekustamā īpašuma
ierakstīšanu zemesgrāmatās” 25. pants

Likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 14.pants nosaka gadījumus, kad ēkas (būves)

**reģistrējamas zemesgrāmatā kā patstāvīgi
īpašuma objekti:**

1. ēkas likumīgi uzceltas vai iegūtas darījuma rezultātā vai uz cita tiesiska pamata pirms 1992.gada 1.septembra, bet zemes īpašuma tiesības piekrīt citai personai (atjaunotas bijušajam īpašniekam vai arī zeme piekrīt vai pieder valstij vai pašvaldībai)
2. ēkas iegūtas privatizējot valsts un pašvaldību uzņēmumus vai to nekustamā īpašumu objektus
3. ēkas uzceltas uz valstij vai pašvaldībai piederošas vai piekrītošas zemes, kas atbilstoši likumam piešķirta pastāvīgā lietošanā zemes reformas laikā
4. ēkas (būves), izmantojot būvlietojuma tiesības, uzceltas kā privatizēto uzņēmumu blakus lietas [šīs ēkas (būves) uzskatāmas par patstāvīgu īpašuma objektu kopā ar privatizētajām ēkām]

5. ēkas uzceltas uz nomātas zemes, kur zemes nomas līgums noslēgts uz laiku ne mazāk kā uz 10 gadiem, un nomas līgumā ir paredzētas nomnieka tiesības celt ēkas kā patstāvīgus īpašuma objektus

(izslēgts no 01.01.2017.)

Zemesgrāmatā kā patstāvīgi īpašuma objekti nav ierakstāmas:

1) mazēkas (vienstāva ēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m²), izņemot garāžas

2) žogi

3) lineāras inženierbūves, izņemot transporta būves

4) transporta būves: akvedukti, apūdeņošanas un kultivācijas hidrobūves, sliežu ceļi, kā arī saskaņā ar Dzelzceļa likumu dzelzceļa infrastruktūras sastāvā ietilpstošas inženierbūves

5) inženierbūves, kuru laukums ir mazāks par 50 kvadrātmetriem vai augstums ir mazāks par 10 metriem (*ierobežojums neattiecas uz kultūrvēsturiskām inženierbūvēm un transporta būvēm*)

Apbūves tiesība – zemesgrāmatas procesā

Lai veicinātu vienota īpašuma
veidošanos un stiprinātu zemes un
ēkas vienotības principu
ar 2017.gada 1.janvāri Latvijas
tiesību sistēmā ieviests jauns tiesību
institūts – **apbūves tiesība**

Civillikuma Lietu tiesības trešā A nodaļa

Apbūves tiesības ieviešanas mērķis –

nodrošināt tiesisku regulējumu
situācijās, kad uz citai personai
piederošas zemes tiks būvētas
nedzīvojamās ēkas vai
inženiertehniskas būves

Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība, kas nodrošinās iespēju apbūves tiesību ieguvējam (apbūves tiesīgajam) būvēt nedzīvojamas ēkas vai inženierbūves uz citai personai (zemes gabala īpašniekam) piederošas zemes un lietot tās kā īpašniekam tikai šīs tiesības spēkā esamības laikā

Apbūves tiesība ir nodibināma tikai
uz nedzīvojamām ēkām vai
inženierbūvēm

Uz apbūves tiesības pamata
uzceltā nedzīvojamā ēka
(inženierbūve) ir uzskatāma par
apbūves tiesības daļu

Apbūves tiesībai piemērojami
noteikumi, kas attiecas uz
nekustamām lietām, izņemot
pirmpirkuma tiesību un izpirkuma
tiesību

Līgums, kas noslēgts starp zemes īpašnieku un apbūves tiesīgo, ir vienīgais tiesiskais pamats, uz kura piešķir apbūves tiesību

Līgums, ar kuru piešķir apbūves tiesību, nodibina tikai saistību par tādas tiesības piešķiršanu

**Apbūves tiesība kā lietu tiesība
ir nodibināta un spēkā tikai pēc
apbūves tiesības ierakstīšanas
zemesgrāmatā**

Apbūves tiesība ir atsavināma un
apgrūtināma ar lietu tiesībām

izņemot, ja tas nav noteikti aizliegts ar
līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu

Līgumā par apbūves tiesības noslēgšanu jānorāda:

- zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība
- apbūves tiesības termiņš - ne mazāk kā 10 gadi
- maksa par apbūves tiesību un maksāšanas termiņi - ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību

Zemesgrāmatā ierakstot apbūves tiesību norāda ziņas:

- konkrēti norāda vārdu “apbūves tiesība”
- apbūves tiesības termiņu
- zemes gabalu, uz kuru attiecas apbūves tiesība
- kadastra apzīmējums, platība
- ēku (būvi), kas celta uz apbūves tiesības pamata, kā apbūves tiesības būtisku daļu, kadastra apzīmējumu
- apgrūtinātā zemes gabala īpašnieku

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407

Kadastra numurs: 80480080186

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186).		1370 m ²
1.2 Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 552. <i>Žurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairita Zadiņa</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000.	1	
1.2 Pamats: 2013.gada 9.aprīļa pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairita Zadiņa</i>		15000.00 LVL
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1 Atzīme - aizsargjosla gar Lūku ielu - būvlaide.		0.0204 ha
1.2 Pamats: Agra Dūšeļa un Jura Krolla 2013.gada 9.aprīļa nostiprinājuma lūgums, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003420439, lēmums 22.04.2013, tiesnese Mairita Zadiņa</i>		
2.1 Apbūves tiesība uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 80480080186 līdz 2030.gada 1.septembrim.		1370 m ²
2.2 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.		
2.3 Atzīme – apbūves tiesībai atvērt Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījumu Nr.100000520407-AT001.		
2.4 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Žurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i>		

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Babītes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000520407 - AT001

Kadastra numurs:

Lūku iela 3, Vīkuļi, Babītes pag., Babītes nov.

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1 Apbūves tiesība.</p> <p>1.2 Apbūves tiesībai noteiktā zemes vienība (kadastra apzīmējums 80480080186).</p> <p>1.3 Apbūves tiesības termiņš - 2030.gada 1.septembris.</p> <p>1.4 Atzīme - apgrūtinātā zemes nekustamā īpašuma īpašnieks: JĀNIS PARAUDZIŅŠ, personas kods 101080-12000. <i>Žurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i></p> <p>2.1 Apbūves tiesības būtiskā daļa - būve ar kadastra apzīmējumu 80480080186001. <i>Žurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i></p>		1370 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1 Apbūves tiesīgais: SIA "ALFA", reģistrācijas numurs 40001000001.</p> <p>1.2 Pamats: 2016.gada 1.septembra līgums par apbūves tiesības nodibināšanu. <i>Žurn. Nr. 300003530016, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i></p> <p>2.1 Pamats būves pievienošanai: 2016.gada 10.oktobra akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300003530017, lēmums 27.11.2016, tiesnesis Dainis Locs</i></p>		1

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

**Apbūves tiesība pati par sevi
izbeidzas līdz ar
zemesgrāmatā reģistrētā
apbūves tiesības termiņa
notecējumu**

Rezultātā izbeidzas arī visas trešo personu lietu
tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību

**Gadījumi, kad apbūves tiesība
izbeidzas pirms zemesgrāmatās
reģistrētā apbūves termiņa
notecējuma:**

- ar tiesību sakritumu vienā personā**
- ar tiesas spriedumu**
- ar savstarpēju vienošanos**

Pēc apbūves tiesības notecējuma nedzīvojamās būves un inženierbūves bez atlīdzības kļūs par zemes īpašnieka īpašumu

IZNĒMUMS:

ja līgumā puses nebūs vienojušās par kārtību,
kādā zemes gabali tiek atbrīvoti no būvēm vai par
samaksu

Pēc apbūves tiesības termiņa
notecējuma, zemesgrāmatu nodaļas
tiesnesis lēmumu par apbūves tiesības
izbeigšanu (dzēšanu) pieņem ne vēlāk
kā vienas darba dienas laikā

Izbeidzoties apbūves tiesībai uz tās
pamata celto ēku (būvi) pievieno
zemes gabala nodalījumam un slēdz
apbūves tiesības nodalījumu

Rezultātā tiek panākts likumdevēja
izvirzītais mērķis –

- veicināta vienota īpašuma
veidošanās
- stiprināts zemes un ēkas vienotības
princips

Paldies par uzmanību!