

Hipotēkas ierakstīšana zemesgrāmatā¹

1. Līguma noslēgšana.

Pēc aizdevuma (kredīta) pieprasījuma izskatīšanas un lēmuma par kredīta izsniegšanu pieņemšanas, darījuma puses² vienojas par aizdevuma (kredīta) līguma³ un ķīlas (hipotēkas) līguma noslēgšanas formu:

1.1. ja līgumus slēdz kā notariālo aktu, darījuma pusēm jāvēršas pie [zvērināta notāra](#), kurš sagatavo līguma projektu tekstu un saskaņo to ar darījuma pusēm. Darījuma puses līgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē;

1.2. ja līgumus slēdz privāta dokumenta formā, uz kura tiek apliecināts darījuma pušu parakstu īstums, darījuma pusēm jā sagatavo līguma projekta teksts un jāvēršas pie [zvērināta notāra](#)⁴. Darījuma puses līgumus paraksta zvērināta notāra klātbūtnē, par ko zvērināts notārs izdara apliecinājumu;

1.3. darījuma puses var izvēlēties slēgt līgumus privātā kārtā, līgumu slēgšanas procesā neiesaistot zvērinātu notāru. Šādā gadījumā darījuma puses līgumus slēdz sev izvēlēta laikā un vietā.

1.4. slēdzot ķīlas (hipotēkas) līgumu, jāņem vērā, ka var būt nepieciešams veikt papildus darbības, kas saistītas ar citu personu piekrišanas darījumam noformēšanu (skatīt 2. punktu).

2. Piekrišanas darījumam noformēšana.

Ieķīlājot nekustamo īpašumu, jāņem vērā, ka darījumam var būt nepieciešama citu personu piekrišana šādos gadījumos:

2.1. ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir laulībā – no laulātā – gadījumā, ja zemesgrāmatā nav ierakstīts, ka nekustamais īpašums ir laulātā atsevišķa manta, vai arī, ka laulātajiem ir visas mantas šķirtība;

2.2. no trešās personas – ja zemesgrāmatā ierakstīti aizliegumi par labu trešajai personai (piemēram, kreditoram vai personai, bez kuras rakstiskas piekrišanas aizliegts nekustamo īpašumu apgrūtināt ar lietu tiesībām);

2.3. no nekustamā īpašuma īpašnieka – ja nostiprinājuma lūgumu parakstīs aizdevuma devējs.

Darījuma pusēm un piekrišanas devējam jāvienojas par piekrišanas noformēšanu:

- piekrišanu var izteikt ķīlas (hipotēkas) līgumā vai nostiprinājuma lūgumā. Šādā gadījumā darījuma pusēm un personai, kuras piekrišana darījumam nepieciešama, vienā laikā jāvēršas pie [zvērināta notāra](#), lai vienlaicīgi parakstītu ķīlas (hipotēkas) līgumu vai nostiprinājuma lūgumu;

- piekrišanu var izteikt atsevišķa dokumenta veidā. Šādā gadījumā persona, kuras piekrišana nekustamā īpašuma ieķīlāšanai nepieciešama, var vērsties pie [zvērināta notāra](#) neatkarīgi no ķīlas (hipotēkas) līguma vai nostiprinājuma lūguma parakstīšanas laika un vietas.

3. Nostiprinājuma lūguma sagatavošana un parakstīšana.

Ķīlas tiesību ierakstīšanai zemesgrāmatā nepieciešams zemesgrāmatu nodaļā iesniegt nostiprinājuma lūgumu.

3.1. Ja aizdevuma (kredīta) līgums un ķīlas (hipotēkas) līgums tiek slēgti kā

¹ Apraksts ir attiecināms uz vispārinātu gadījumu hipotēkas ierakstīšanai zemesgrāmatā, tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamas atkāpes no aprakstītās procedūras.

² Nekustamā īpašuma īpašnieks ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā saistītās procedūras var īstenot ar pilnvarotas personas starpniecību, tādā gadījumā nepieciešams vērsties pie [zvērināta notāra](#) pilnvaras izdošanai (skat. papildu informāciju apraksta beigās).

³ Vispārējā veidā regulēts [Civillikumā](#) (1934-1946. pants), bet aizdevuma attiecības, kurās vismaz viena puse ir kredītiestāde, pieļauj specīālu likumu regulējumam (piemēram, [Kredītiestāžu likums](#))

⁴ Tiesības izdarīt apliecinājumus ir bāriņtiesām saskaņā ar [Bāriņtiesu likumu](#) novados, kuros nav teritoriālo vienību, novadu pagastos un novadu pilsētās, ja tajās nav notāra, kā arī [Civillikuma](#) 1474. pantā noteiktajām personām (skat. papildu informāciju apraksta beigās).

notariālais akts (1.1. apakšpunkts), tad [nostiprinājuma lūgumu var sagatavot darījuma puses](#), neiesaistot zvērinātu notāru. Šajā gadījumā [nostiprinājuma lūguma atbilstību Zemesgrāmatu likuma prasībām](#) pārbaudīs un atbilstošu apliecinājumu izdarīs zemesgrāmatu nodaļas darbinieks, kad nostiprinājuma lūgums tiks iesniegts zemesgrāmatu nodaļā.

3.2. Ja aizdevuma (kredīta) līgums un ķīlas (hipotēkas) līgums tiek slēgts 1.2. vai 1.3. apakšpunktā noteiktajā kārtībā, tad nostiprinājuma lūdzējam (lūdzējiem) jāvēršas pie zvērināta notāra, lai zvērināts notārs sagatavotu nostiprinājuma lūgumu. Šajā gadījumā nostiprinājuma lūgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē.

4. Valsts un kancelejas nodevas samaksa.

Pirms nostiprinājuma lūguma iesniegšanas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūdzējam (lūdzējiem) jāsamaksā [kancelejas nodeva](#)⁵ un [valsts nodeva](#)⁶. Valsts nodevu un kancelejas nodevu var samaksāt:

4.1. kredītiestādē vai ar internetbankas starpniecību pirms nostiprinājuma lūguma iesniegšanas zemesgrāmatā;

4.2. zemesgrāmatu nodaļā, veicot maksājumu ar maksājumu karti, izmantojot elektronisko ierīci, kas automātiski nolasa maksājumu kartes magnētiskā celiņa vai viedkartes datus (POS terminālis).

5. Hipotēkas ierakstīšana zemesgrāmatā.

Kad pēc nepieciešamības veiktas visas iepriekš minētās darbības, nostiprinājuma lūdzējam (lūdzējiem) [nostiprinājuma lūgums](#) un tam [pievienotie dokumenti](#) jāiesniedz [zemesgrāmatu nodaļā](#) atbilstoši nekustamā īpašuma atrašanās vietai. Saņemot nostiprinājuma lūgumu, zemesgrāmatu nodaļas darbinieks pārbauda, vai nostiprinājuma lūdzēja paraksts ir noteiktā kārtībā apliecināts un vai nostiprinājuma lūgumā ir norādīti visi lūgumam pievienotie dokumenti.

Ja nostiprinājuma lūgums pamatots uz aizdevuma (kredīta) līgumu un ķīlas (hipotēkas) līgumu, kas slēgts kā notariālais akts (1.1. apakšpunkts), un nostiprinājuma lūdzēja paraksts uz nostiprinājuma lūguma nav notariāli apliecināts, zemesgrāmatu nodaļas darbinieks pārbauda [nostiprinājuma lūguma atbilstību Zemesgrāmatu likuma prasībām](#) un izdara atbilstošu apliecinājumu.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis izskata nostiprinājuma lūgumu un tam pievienotos dokumentus 10 dienu laikā (sarežģītās lietās zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks šo termiņu var pagarināt līdz mēnesim) un pieņems vienu no šādiem lēmumiem:

- lēmumu par nostiprinājuma lūguma apmierināšanu;
- lēmumu par nostiprinājuma lūguma daļā atstāšanu bez ievēribas;
- lēmumu par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievēribas.

6. Tiesību ieguvēja informēšana par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu.

6.1. Ja nostiprinājuma lūgums apmierināts pilnībā vai daļā:

6.1.1. tiesību ieguvējs saņem paziņojumu par nostiprinājumu elektroniski uz nostiprinājuma lūgumā norādīto elektroniskā pasta adresi, ja par to izdarīta atzīme nostiprinājuma lūgumā;

6.1.2. tiesību ieguvējs [zemesgrāmatu nodaļā](#) saņem [nostiprinājuma pierādījumu](#) (zemesgrāmatu apliecību vai apliecinātu tiesneša lēmuma datorizdruku), zemesgrāmatu nodalījuma norakstu vai apliecinātus dokumentu norakstus, kurus izvēlējās saņemt, aizpildot nostiprinājuma lūgumu;

6.2. ja nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievēribas visumā vai pa daļai, zemesgrāmatu

⁵ Kancelejas nodeva par hipotēkas nostiprināšanu zemesgrāmatā saskaņā ar Zemesgrāmatu likumu ir 8 lati.

⁶ Saskaņā ar Ministru kabineta 2009. gada 27. oktobra noteikumiem Nr. 1250 „Noteikumi par valsts nodevu par īpašuma tiesību un ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā” valsts nodevu par ķīlas tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā nosaka 0,1 % apmērā no aizdevuma līguma summas (latos), bet ne vairāk kā 1000 latu.

nodaļa uz nostiprinājuma lūgumā norādīto tiesību ieguvēja adresi nosūta paziņojumu par nostiprinājuma lūguma vai tā daļas atstāšanu bez ievēribas.

7. Tiesību ieguvēja rīcība pēc paziņojuma saņemšanas.

Pēc paziņojuma par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievēribas visumā vai pa daļai saņemšanas tiesību ieguvējam jāvērsas [zemesgrāmatu nodaļā](#), lai saņemtu zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu un nostiprinājuma lūgumam pievienotos dokumentus.

Pēc lēmuma saņemšanas tiesību ieguvējs pieņem lēmumu, vai pārsūdzēs zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu. Ja tiesību ieguvējs nolemj pārsūdzēt zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu, viņš divu nedēļu laikā pēc lēmuma saņemšanas iesniedz sūdzību [zemesgrāmatu nodaļā](#), kas lēmumu pieņēmusi. Sūdzība adresējama Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātai.

Papildu informācija:

1. Ja kāda no darījuma pusēm ir juridiska persona, kas nav reģistrēta komercreģistrā vai citā publiskā reģistrā, nostiprinājuma lūgumam jāpievieno notariāli apliecināti to tiesībspēju un rīcībspēju apstiprinošu dokumentu noraksti (izraksti) un dokumenti, kas apliecina juridisko personu pārstāvības tiesības.

2. Ja nekustamā īpašuma īpašnieks jāpieņem lēmumu, ka ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā saistītās procedūras vēlas īstenot ar pilnvarotas personas starpniecību, tad nepieciešams vērsties pie [zvērināta notāra](#) pilnvaras izdošanai. Izdotā pilnvara jāpievieno nostiprinājuma lūgumam. Sevišķa apliecināta pilnvara nav vajadzīga, ja pilnvarojums lūgt nostiprinājumu ir izteikts nostiprinājuma lūgumā vai līgumā, uz kuru pamatota nostiprināmā tiesība, vai ja pilnvarojums ir dots notāram, kas taisījis vai apliecinājis līgumu.

3. Novados, kuros nav teritoriālo vienību, novadu pagastos un novadu pilsētās, ja tajās nav notāra, bāriņtiesa, ievērojot [Bāriņtiesu likumā](#) noteiktos ierobežojumus, veic notariālās funkcijas šādos gadījumos:

3.1. apliecina darījumu (ja to slēdz attiecīgās bāriņtiesas darbības teritorijas iedzīvotāji savstarpēji un ar citām personām un darījuma summa nepārsniedz 6000 latu);

3.2. apliecina attiecīgās bāriņtiesas darbības teritorijas iedzīvotāju pilnvaras;

3.3. apliecina attiecīgās bāriņtiesas darbības teritorijas iedzīvotāju paraksta īstumu uz dokumentiem;

3.4. apliecina parakstu uz nostiprinājuma lūguma zemesgrāmatai (ja viena no darījuma pusēm dzīvo attiecīgās bāriņtiesas teritorijā);

3.5. sagatavo dokumentu projektus.

Bāriņtiesas apliecinājums juridiskā spēka ziņā pielīdzināms notariālajam apliecinājumam. Apliecinājumu izdara un citus minētos uzdevumus pilda bāriņtiesas priekšsēdētājs. Bāriņtiesas priekšsēdētājs ar rīkojumu var uzdot bāriņtiesas priekšsēdētāja vietniekam un bāriņtiesas locekļiem izdarīt apliecinājumus un pildīt citus minētos uzdevumus.

4. Bez notāra vai bāriņtiesas var apliecināt:

4.1. pulka komandieris vai cita viņam tiesībās līdzīga amatpersona – aktus, kuros kara laikā piedalās kara dienestā esoša persona;

4.2. kara kuģa komandieris – aktus, kuros piedalās kara laikā uz kara kuģiem dienestā esoša persona;

4.3. konsuli – ārvalstīs dzīvojošo personu aktus pēc [Konsulārā reglamenta](#) noteikumiem.

! Vēršam Jūsu uzmanību uz to, ka šajā materiālā sniegtajām ziņām ir tikai informatīvs raksturs. Apraksts ir attiecināms uz vispārinātu gadījumu hipotēkas ierakstīšanai zemesgrāmatā, tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamas atkāpes no aprakstītās procedūras.