

Kopīpašuma sadalīšana¹

1. Sadalīšanas ierosināšana.

1.1. Lai sadalītu kopīpašumā esošu zemes nekustamo īpašumu, nekustamā īpašuma īpašniekiem jāvēršas pašvaldībā, kuras teritorijā atrodas nekustamais īpašums, ar iesniegumu par zemes gabala sadalīšanu un jaunas adreses vai nosaukuma piešķiršanu, kā arī lietošanas mērķa noteikšanu atdalāmajam īpašumam.

1.2. Veicot zemes nekustamā īpašuma sadalīšanu, jāņem vērā:

1.2.1. ja zeme atrodas aizsargājamā dabas teritorijā vai citā teritorijā, kuras izmantošanai likumos ir noteikts īpašs statuss, tiesības zemi sadalīt var būt ierobežotas;

1.2.2. ja zemesgrāmatā ierakstīts aizliegums par labu trešajai personai, atbilstoši aizlieguma ieraksta saturam nepieciešama trešās personas piekrišana nekustamā īpašuma sadalīšanai. Kreditora piekrišana nepieciešama gadījumos, ja nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku.

2. Līguma par kopīpašuma reālu sadali noslēgšana.

Pieņemot lēmumu reāli sadalīt kopīpašumu, kopīpašnieki² vienojas par līguma noslēgšanas formu:

2.1. ja līgumu slēdz kā notariālo aktu, kopīpašniekiem jāvēršas pie [zvērināta notāra](#), kurš sagatavo līguma projekta tekstu un saskaņo to ar kopīpašniekiem. Kopīpašnieki līgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē;

2.2. ja līgumu slēdz privāta dokumenta formā, uz kura tiek apliecināts kopīpašnieku parakstu īstums, kopīpašniekiem jā sagatavo līguma projekta teksts un jāvēršas pie [zvērināta notāra](#).³ Kopīpašnieki līgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē, par ko zvērināts notārs izdara apliecinājumu;

2.3. kopīpašnieki var izvēlēties slēgt līgumu privātā kārtā, līguma slēgšanas procesā neiesaistot zvērinātu notāru. Šādā gadījumā kopīpašnieki līgumu par kopīpašuma reālu sadali slēdz sev izvēlēta laikā un vietā.

2.4. slēdzot kopīpašuma reālas sadales līgumu, jāņem vērā, ka var būt nepieciešams veikt papildus darbības, kas saistītas ar citu personu piekrišanas darījumam noformēšanu (skatīt 5. punktu).

3. Zemes ierīcības projekta vai detālplānojuma izstrāde.

3.1. Pēc tam, kad stājies spēkā pašvaldības lēmums par zemes gabala sadalīšanu un sagatavoti pašvaldības nosacījumi par projekta izstrādi, kā arī pieņemts lēmums par adreses vai nosaukuma piešķiršanu un lietošanas mērķa noteikšanu, un kopīpašnieki ir vienojušies par kopīpašuma reālu sadali, nekustamā īpašuma kopīpašniekiem⁴ ir jāvēršas ar iesniegumu pie zemes ierīcībā [sertificētas](#) vai [licencētas](#) personas, kas atbilstoši pašvaldības lēmumam sagatavos zemes ierīcības projektu vai detālplānojumu.

3.2. Izstrādāto zemes ierīcības projektu vai detālplānojumu nepieciešams saskaņot ar pašvaldību. Zemes ierīcības projektu vai detālplānojumu saskaņot var nekustamā īpašuma kopīpašnieks vai projekta izstrādātājs – zemes ierīcībā sertificētā vai licencētā persona –

¹ Apraksts ir attiecināms uz vispārinātu gadījumu, kurā tiek sadalīts neapbūvēts zemesgrāmatā ierakstīts kopīpašumā esošs zemes nekustamais īpašums, tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamas atkāpes no aprakstītās procedūras.

² Ja kopīpašnieki ar kopīpašuma sadalīšanu zemesgrāmatā saistītās procedūras vēlas īstenot ar pilnvarotas personas starpniecību, tad nepieciešams vērsties pie [zvērināta notāra](#) pilnvaras izdošanai (skat. papildu informāciju apraksta beigās).

³ 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).

⁴ Zemes ierīcības projekta izstrādi kopīpašumā esoša zemesgabala sadalīšanai atsevišķos īpašumos atbilstoši [Zemes ierīcības likumam](#) ierosina visi tā kopīpašnieki vai kāds no viņiem, lai nodalītu sev piederošo domājamo daļu atsevišķā īpašumā.

atbilstoši līgumam. Pirms izstrādātā zemes ierīcības projekta vai detālplānojuma apstiprināšanas pašvaldībā, projekta izstrādātājs iesniedz šo projektu attiecīgajai [Valsts zemes dienesta](#) reģionālajai nodaļai atzinuma sniegšanai par tā atbilstību normatīvo aktu prasībām. Pašvaldība apstiprina izstrādāto zemes ierīcības projektu, izdodot administratīvo aktu, un atdod vienu apstiprinātā projekta eksemplāru zemes ierīcības projekta izstrādes ierosinātajam.

3.3. Zemes ierīcības projekts ir derīgs četrus gadus, un šajā laikā nepieciešams izgatavot zemes robežu plānu, reģistrēt datus Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un ierakstīt nekustamos īpašumus zemesgrāmatā.

3.4. Ierosinot zemes ierīcības projekta izstrādi, nepieciešams ņemt vērā:

3.4.1. zemes ierīcības projektu neizstrādā zemes īpašumiem, par kuriem ir ierosināta tiesvedība un zemesgrāmatā izdarīta aizlieguma atzīme vai uz kuriem ir atklājies mantojums;

3.4.2. ja zemes ierīcības projekts izstrādājams īpašumam, kas apgrūtināts ar kredītsaistībām, attiecīgā projekta izstrādei nepieciešama kreditora rakstveida piekrišana.

4. Zemes robežu plāna izgatavošana.

Pēc projekta apstiprināšanas pašvaldībā nepieciešams izgatavot zemes robežu plānus sadalītajiem zemes gabaliem. Lai to veiktu, nekustamā īpašuma kopīpašniekam⁵ jāvēršas pie zemes kadastrālajā uzmērīšanā [sertificētas](#) vai [licencētas](#) personas (mērnieka), kura sagatavos zemes robežu plānu.

Pēc tam, kad zemes kadastrālajā uzmērīšanā licencētā vai sertificētā persona (mērnieks) būs izgatavojusi zemes robežu plānu, jāveic datu reģistrācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Datu aktualizāciju parasti veic nolīgta sertificētā vai licencētā persona (mērnieks), ar kuru nekustamā īpašuma kopīpašnieks⁶ ir noslēdzis attiecīgu līgumu un kuru ir pilnvarojis veikt minētās darbības. Datu reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nekustamā īpašuma kopīpašnieks⁷ var veikt arī patstāvīgi, vērsties ar attiecīgu iesniegumu Valsts zemes dienesta reģionālās nodaļas birojā atbilstoši nekustamā īpašuma atrašanās vietai. Rezultātā īpašnieks saņem Valsts zemes dienestā apliecinātus zemes robežu plānus un Valsts zemes dienesta apliecinājumu par nekustamā īpašuma objekta reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

5. Piekrišanas darījumam noformēšana.

Ja zemesgrāmatā reģistrēts aizliegums par labu trešajai personai, atbilstoši aizlieguma ieraksta saturam nepieciešama trešās personas piekrišana. Kreditora piekrišana nepieciešama gadījumos, ja nekustamais īpašums ir apgrūtināts ar hipotēku.

Šādā gadījumā nekustamā īpašuma īpašniekam un personai, kuras piekrišana nepieciešama, jāvienojas par piekrišanas noformēšanu:

- piekrišanu var izteikt nostiprinājuma lūgumā. Šādā gadījumā nekustamā īpašuma īpašniekam un personai, kuras piekrišana nepieciešama, vienā laikā jāvēršas pie [zvērināta notāra](#), lai vienlaicīgi parakstītu nostiprinājuma lūgumu;

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

6. Jauna nekustamā īpašuma veidošana.

Sadalot esošo zemes nekustamo īpašumu ar mērķi veidot jaunu nekustamo īpašumu, nekustamā īpašuma īpašniekiem nepieciešams vērsties ar iesniegumu [Valsts zemes dienestā](#), lai nekustamo īpašumu reģistrētu Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā. Lai veiktu nepieciešamo datu reģistrāciju un aktualizāciju, nepieciešams pieprasīt šādus Valsts zemes dienesta pakalpojumus: „[Zemes vienības datu aktualizācija Nekustamā īpašuma](#)

⁵Visiem kopīpašniekiem vai vienam no kopīpašniekiem ar pilnvaru no pārējiem zemes kopīpašniekiem.

⁶ Visi kopīpašnieki vai viens no kopīpašniekiem ar pilnvaru no pārējiem zemes kopīpašniekiem.

⁷ Visi kopīpašnieki vai viens no kopīpašniekiem ar pilnvaru no pārējiem zemes kopīpašniekiem.

[valsts kadastra informācijas sistēmā no kadastrālās uzmērīšanas dokumentiem](#)”, „[Zemes vienības reģistrācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā](#)”, „[Nekustamā īpašuma sastāva maiņa Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā](#)” un „[Jauna nekustamā īpašuma \(kadastra objekta\) reģistrācija Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā](#)”. Nekustamā īpašuma reģistrācija kadastra informācijas sistēmā ir pabeigta pēc kadastrālās vērtības reģistrācijas. Par nekustamā īpašuma reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā Valsts zemes dienesta teritoriālā struktūrvienība sagatavo un izsniedz apliecinājumu par nekustamā īpašuma reģistrāciju kadastra informācijas sistēmā.

Lai saņemtu kadastra izziņu par jaunizveidoto īpašumu, nepieciešams vērsties Valsts zemes dienestā un pieprasīt pakalpojumu „[Kadastra izziņa iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā par nekustamo īpašumu](#)”.

7. Nostiprinājuma lūguma sagatavošana un parakstīšana.

Kopīpašuma reālas sadales rezultātā izveidoto īpašumu ierakstīšanai un ar tiem saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešams zemesgrāmatu nodaļā iesniegt nostiprinājuma lūgumu.

7.1. Ja līgums par kopīpašuma reālu sadali slēgts kā notariālais akts (2.1. 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.

7.2. Ja līgums tiek slēgts 2.2. vai 2.3. apakšpunktā noteiktajā kārtībā, tad nostiprinājuma lūdzējiem jāvēršas pie zvērināta notāra, lai zvērināts notārs sagatavotu nostiprinājuma lūgumu. Šajā gadījumā nostiprinājuma lūgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē.

8. Kancelejas nodevas samaksa.

Pirms nostiprinājuma lūguma iesniegšanas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūdzējiem jāsamaksā [kancelejas nodeva](#)⁸. Kancelejas nodevu var samaksāt:

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

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

9. Nekustamā īpašuma ierakstīšana un ar to saistīto tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā.

Kad veiktas 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 līgumu par kopīpašuma reālu sadali, kas slēgts kā notariālais akts (2.1. 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

⁸ Kancelejas nodevu nosaka Zemesgrāmatu likums –par jauna nodalījuma atklāšanu — 15 lati, par grozījumu izdarīšanu esošajā nodalījumā – divi lati, par zemesgrāmatu apliecības izsniegšanu – trīs lati par katru apliecību (uz atdalīto īpašumu un uz paliekošo īpašumu).

dokumentus 10 dienu laikā (sarežģītās lietās zemesgrāmatu nodaļas priekšnieks šo termiņu var pagarināt līdz mēnesim) un pieņem vienu no šādiem lēmumiem:

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

10. Personas informēšana par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu.

10.1. Ja nostiprinājuma lūgums apmierināts pilnībā vai daļā:

10.1.1. persona, kuras labā taisāms nostiprinājums, saņem paziņojumu par nostiprinājumu elektroniski uz nostiprinājuma lūgumā norādīto elektroniskā pasta adresi, ja par to izdarīta atzīme nostiprinājuma lūgumā;

10.1.2. persona, kuras labā taisāms nostiprinājums, [zemesgrāmatu nodaļā](#) saņem [nostiprinājuma pierādījumu](#) (zemesgrāmatu apliecību vai apliecinātu tiesneša lēmuma datorizdruku), zemesgrāmatas nodaļuma norakstu vai apliecinātus dokumentu norakstus, kurus izvēlējas saņemt, aizpildot nostiprinājuma lūgumu;

10.2. ja nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievēribas visumā vai pa daļai, zemesgrāmatu nodaļa uz nostiprinājuma lūgumā norādīto personas, kuras labā taisāms nostiprinājums, adresi nosūta paziņojumu par nostiprinājuma lūguma vai tā daļas atstāšanu bez ievēribas.

11. Rīcība pēc paziņojuma par nostiprinājuma lūguma vai tā daļas atstāšanu bez ievēribas saņemšanas.

Pēc paziņojuma par nostiprinājuma lūguma atstāšanu bez ievēribas visumā vai pa daļai saņemšanas personai, kuras labā taisāms nostiprinājums, jāvēršas [zemesgrāmatu nodaļā](#), lai saņemtu zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu un nostiprinājuma lūgumam pievienotos dokumentus.

Pēc zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmuma saņemšanas persona, kuras labā taisāms nostiprinājums, pieņem lēmumu, vai pārsūdzēs zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu. Ja minētā persona nolemj pārsūdzēt zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu, viņa divu nedēļu laikā pēc zemesgrāmatu tiesneša lēmuma saņemšanas iesniedz sūdzību [zemesgrāmatu nodaļā](#), kas lēmumu pieņēmusi. Sūdzība adresējama Augstākās tiesas Civillietu tiesu palātai.

Papildu informācija:

1. Ja kāds no kopīpašniekiem ir juridiska persona, kas nav reģistrēta komercreģistrā vai citā publiskā reģistrā, nostiprinājuma lūgumam jāpievieno notariāli apliecināti tās tiesībspēju un rīcībspēju apstiprinošu dokumentu noraksti (izraksti) un dokumenti, kas apliecina juridiskās personas pārstāvības tiesības.

2. Ja kopīpašnieki vai kāds no kopīpašniekiem 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.

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 kopīpašnieku vienošanos par kopīpašuma sadali (neatkarīgi no īpašuma vērtības), ja sadalāmā manta vai tās daļa atrodas attiecīgās bāriņtiesas darbības teritorijā;

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, kurā tiek sadalīts neapbūvēts zemesgrāmatā ierakstīts kopīpašumā esošs zemes nekustamais īpašums, tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamās atkāpes no aprakstītās procedūras.