

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšana, pamatojoties uz pirkuma līgumu¹

1. Pirkuma līguma² noslēgšana.

Pieņemot lēmumu pārdot nekustamu īpašumu, darījuma puses vienojas³ par pirkuma līguma noslēgšanas formu:

1.1. ja pirkuma līgumu slēdz kā notariālo aktu, darījuma pusēm jāvēršas pie [zvērināta notāra](#), kurš sagatavo līguma projekta tekstu un saskaņo to ar darījuma pusēm. Pārdevējs un pircējs pirkuma līgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē;

1.2. ja pirkuma līgumu 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 Pārdevējs un pircējs līgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē, par ko zvērināts notārs izdara apliecinājumu;

1.3. darījuma puses var izvēlēties slēgt pirkuma līgumu privātā kārtā, līguma slēgšanas procesā neiesaistot zvērinātu notāru. Šādā gadījumā pārdevējs un pircējs līgumu slēdz sev izvēlētajā laikā un vietā.

1.4. slēdzot pirkuma līgumu, jāņem vērā:

1.4.1. likumos⁵ noteiktie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem (skatīt 4. punktu);

1.4.2. nepieciešamība veikt papildus darbības, kas saistītas ar citu personu piekrišanas darījumam noformēšanu (skatīt 2. punktu);

1.4.3. nepieciešamība veikt papildus darbības, kas saistītas ar pirmpirkuma tiesīgās personas tiesību izlietošanu (skatīt 3. punktu).

2. Piekrišanas darījumam noformēšana.

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

2.1. ja pārdevējs ir laulībā – no pārdevēja 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 atsavināt);

2.3. no pārdevēja – ja nostiprinājuma lūgumu paraksta nekustamā īpašuma pircējs.

Darījuma pusēm un piekrišanas devējam jāvienojas par piekrišanas noformēšanu:

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

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

3. Pirmpirkuma tiesību izlietošanas piedāvājums.

¹ Apraksts ir attiecināms uz vispārinātu pirkuma gadījumu, proti, ja pirkuma līgums tiek slēgts par jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamu īpašumu, turklāt šajā procesā nenotiek nekādas īpašuma vai tā sastāva izmaiņas u.tml., tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamās atkāpes no aprakstītās procedūras.

² [Civillikums](#). (2002.-2090. pants.)

³ Pārdevējs un pircējs 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).

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).

⁵ Ierobežojumi noteikti [likumā "Par zemes privatizāciju lauku apvidos"](#) un [likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"](#).

Ja uz nekustamā īpašuma priekšmetu valstij, pašvaldībai vai kopīpašniekam ir pirmpirkuma tiesības, vai arī, ja pirmpirkuma tiesības ir nostiprinātas zemesgrāmatā, darījuma akta noraksts jāiesniedz pirmpirkuma tiesīgai personai. Raksturīgie un biežāk sastopamie gadījumi, kuros nepieciešams piedāvāt pirmpirkuma tiesību izlietošanu, ir šādi:

3.1. ja tiek pārdota zeme [īpaši aizsargājamā teritorijā](#), [valstij ir pirmpirkuma tiesības](#) uz to. Šādā gadījumā pārdevējam par nodomu pārdot zemi īpaši aizsargājamā teritorijā jāinformē [Dabas aizsardzības pārvalde](#), kura mēneša laikā pieņem attiecīgu lēmumu;

3.2. ja tiek pārdots nekustamais īpašums, kuram piešķirts [kultūras pieminekļu statuss](#), [valstij ir pirmpirkuma tiesības](#) uz to. Šādā gadījumā pārdevējam par nodomu pārdot kultūras pieminekli jāinformē [Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija](#), kura 15 dienu laikā informē pārdevēju par jautājuma izskatīšanas gaitu;

3.3. ja tiek pārdots nekustamais īpašums, uz kuru [pašvaldībai ir pirmpirkuma tiesības](#), pārdevējam pirmkuma līguma noraksts jāiesniedz attiecīgajā pašvaldībā, kura 20 dienu laikā pieņem lēmumu;

3.4. ja tiek pārdota zeme un citi nekustamie īpašumi ostas teritorijā, pašvaldībai ir pirmpirkuma tiesības uz to;

3.5. ja nekustama īpašuma kopīpašnieks pārdod sev piederošo domājamo daļu, pārējie kopīpašnieki var izlietot pirmpirkuma tiesību. Šādā gadījumā pārdevējam pirmkuma līguma noraksts jāiesniedz kopīpašniekiem. Ja kopīpašnieks divu mēnešu laikā nedod apstiprinājumu pirmpirkuma tiesību izmantošanai, tad šī tiesība izbeidzas;

3.6. ja tiek pārdotas ēkas (būves) vai augļu dārzs (koki), kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, tā pirmpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam; tādas pašas pirmpirkuma tiesības ir ēku (būvju) vai augļu dārza (koku) īpašniekam, ja atsavina zemes gabalu. Bijušajam īpašniekam un viņa mantiniekiem ir zemes, ēku (būvju) un augļu dārzu (koku) pirmpirkuma tiesības atbilstoši likumiem, kas regulē īpašuma tiesību atjaunošanu un privatizāciju⁶. Ja pirmpirkuma tiesīgais nedod atbildi divu mēnešu laikā, tad šī tiesība izbeidzas.

Ievēribai: ja persona, kurai ir pirmpirkuma tiesības, nolemj tās izmantot, tad šī persona kļūst par jau noslēgta pirmkuma līguma dalībnieku (pircēju). Savukārt, ja persona, kurai ir pirmpirkuma tiesības, nolemj atteikties izmantot savas tiesības, tad tā pieņem lēmumu par atteikšanos izmantot pirmpirkuma tiesības. Minētais lēmums pievienojams nostiprinājuma lūgumam iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā.

4. Ierobežojumi iegūt zemi īpašumā.

Ja pircējam ir ierobežojumi iegūt zemi īpašumā atbilstoši likumā „[Par zemes privatizāciju lauku apvidos](#)” un likumā „[Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās](#)” noteiktajam, pircējam jāvēršas tās republikas pilsētas vai novada domē, kuras teritorijā atrodas attiecīgā zeme, ar iesniegumu, kurā jānorāda šīs zemes turpmākās izmantošanas mērķi, iesniegumam pievienojot pirmkuma līguma norakstu. Republikas pilsētas vai novada dome (vai domes priekšsēdētājs, ja zeme atrodas pilsētā) izskata iesniegumu. Ja ievērotas likumā „[Par zemes privatizāciju lauku apvidos](#)” un likumā „[Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās](#)” noteiktās prasības, 20 dienu laikā tiek dota piekrišana zemes iegūšanai īpašumā.

Ievēribai: ja nekustamā īpašuma pircējam ir tiesības iegūt zemi īpašumā bez ierobežojumiem, tad pircējs zemesgrāmatu nodaļā iesniedz pierādījumus par to, ka viņš zemi īpašumā var iegūt bez ierobežojumiem (piemēram, juridiskas personas sagatavota izziņa par tās dalībnieku sastāvu ar norādi par dalībnieku pilsonību). Pierādījumu par tiesībām iegūt zemi īpašumā nepievieno, ja no iesniegtajiem dokumentiem (piemēram, zvērināta notāra apliecinājuma, kurā norādīta persona identitāte, tajā skaitā, pilsonība) iespējams pārliecināties par personas tiesībām iegūt zemi īpašumā.

5. Nekustamā īpašuma nodokļa samaksa.

⁶ [Likums "Par zemes privatizāciju lauku apvidos"; likums "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās".](#)

Ja pirkuma līguma priekšmets ir [nekustamā īpašuma nodokļa objekts](#), nekustamā īpašuma īpašniekam ir pienākums samaksāt nekustamā īpašuma nodokli par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa, kā arī nodokļa pamatparādu, soda naudu un nokavējuma naudu, ja tāda ir aprēķināta. Ja pašvaldība, kuras teritorijā atrodas nekustamais īpašums, [nenodrošina pieeju nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju datu bāzei](#), nekustamā īpašuma pārdevējam jāvēršas pašvaldībā, lai saņemtu izziņu, kas adresēta attiecīgajai zemesgrāmatu nodaļai un kas apliecina nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa, kā arī nodokļa pamatparādu, soda naudu un nokavējuma naudu samaksu. Informāciju par to, vai nepieciešama minētā izziņa, var saņemt, vērsoties zemesgrāmatu nodaļā. Pēc 2010. gada 1. jūlija izziņa, kas apliecina nekustamā īpašuma nodokļa samaksu par taksācijas gadu, kurā notiek īpašnieka maiņa, kā arī nodokļa pamatparādu, soda naudu un nokavējuma naudu samaksu, nebūs nepieciešama, jo informāciju par nekustamā īpašuma nodokli un ar to saistīto nodokļa maksājumu parādu neesamību zemesgrāmatu nodaļas iegūs tieši no pašvaldībām.

6. Nostiprinājuma lūguma sagatavošana un parakstīšana.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešams zemesgrāmatu nodaļā iesniegt nostiprinājuma lūgumu.

6.1. Ja pirkuma līgums tiek slēgts kā 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.

6.2. Ja pirkuma 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.

7. Valsts un kancelejas nodevas samaksa.

Pirms nostiprinājuma lūguma iesniegšanas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūdzējam (lūdzējiem) jāsamaksā [kancelejas nodeva](#)⁷ un [valsts nodeva](#)⁸. Valsts nodevu un kancelejas nodevu var samaksāt:

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

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

8. Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšana 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

⁷ Kancelejas nodevu nosaka Zemesgrāmatu likums – par jaunas tiesības nostiprinājumu – seši lati, par zemesgrāmatu apliecības izsniegšanu – trīs lati.

⁸ 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 nekustamā īpašuma pārdošanas gadījumā nosaka 2 % no nekustamā īpašuma vērtības (latos), bet ne vairāk kā 30000 latu; valsts nodevu par īpašuma tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā bērniem, laulātajiem, vecākiem, brāļiem, māsām, pusbrāļiem, pusbērniem, mazbērniem, mazmazbērniem un vecvecākiem par katru nekustamo īpašumu nosaka 0,5 % apmērā no nekustamā īpašuma vērtības (latos), bet ne vairāk kā 1000 latu. Aprēķinot valsts nodevu, par nekustamā īpašuma vērtību uzskatāms augstākais no šādiem novērtējumiem: līgumā norādītā katra nekustamā īpašuma atsavināšanas summa vai kadastrālais (inventarizācijas) novērtējums un mežaudzes vērtība.

noteiktā kārtībā apliecināts un vai nostiprinājuma lūgumā ir norādīti visi lūgumam pievienotie dokumenti.

Ja nostiprinājuma lūgums pamatots uz pirkuma līgumu, 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 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.

9. Nekustamā īpašuma ieguvēja informēšana par zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu.

9.1. Ja nostiprinājuma lūgums apmierināts pilnībā vai daļā:

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

9.1.2. nekustamā īpašuma ieguvējs [zemesgrāmatu nodaļā](#) saņem [nostiprinājuma pierādījumu](#) (zemesgrāmatu apliecību vai apliecinātu tiesneša lēmuma datorizdruku), zemesgrāmatas nodalījuma norakstu vai apliecinātus dokumentu norakstus, kurus izvēlējas saņemt, aizpildot nostiprinājuma lūgumu.

9.2. ja nostiprinājuma lūgums atstāts bez ievēribas visumā vai pa daļai, zemesgrāmatu nodaļa uz nostiprinājuma lūgumā norādīto nekustamā īpašuma ieguvēja adresi nosūta paziņojumu par nostiprinājuma lūguma vai tā daļas atstāšanu bez ievēribas.

11. Nekustamā īpašuma ieguvēja rīcība pēc paziņojuma saņemšanas.

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

Pēc lēmuma saņemšanas nekustamā īpašuma ieguvējs (vai pārdevējs) pieņem lēmumu, vai pārsūdzēs zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu. Ja nekustamā īpašuma ieguvējs (pārdevējs) 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 pārdevējs vai pircējs, vai gan pārdevējs, gan pircējs 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 pārdevējs un pircējs pieņem lēmumu, ka ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā saistītās procedūras vēlas īstenot ar pilnvarotas personas starpniecību, tad nepieciešams vērsties pie [zvērīnāta notāra](#) pilnvaras izdošanai. Izdotā pilnvara jāpievieno nostiprinājuma lūgumam. Sevišķa apliecināta pilnvara nav vajadzīga, ja pilnvarojums lūgt nostiprinājumu ir izteikts nostiprinājuma lūgumā vai pirkuma līgumā vai ja pilnvarojums ir dots notāram, kas taisījis vai apliecinājis pirkuma 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 vispārīgā pirkuma gadījumu, proti, ja pirkuma līgums tiek slēgts par jau zemesgrāmatā ierakstītu nekustamu īpašumu, turklāt šajā procesā nenotiek nekādas īpašuma vai tā sastāva izmaiņas u.tml., tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamās atkāpes no aprakstītās procedūras.