

Īpašuma sadalīšana, nemainoties īpašniekam¹

1. Sadalīšanas ierosināšana.

1.1. Lai sadalītu zemes īpašumu, nekustamā īpašuma īpašniekam 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 kredītsaistībām (skatīt šī apraksta 6. punktu).

2. Zemes ierīcības projekta vai detālplānojuma izstrāde.

2.1. 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, nekustamā īpašuma īpašniekam jāvēršas ar iesniegumu pie zemes ierīcībā [sertificētas](#) vai [licencētas](#) personas, kas atbilstoši pašvaldības lēmumam sagatavos zemes ierīcības projektu vai detālplānojumu.

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

2.3. 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.

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

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

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

3. Zemes robežu plāna izgatavošana.

Pēc projekta apstiprināšanas pašvaldībā nepieciešams izgatavot zemes robežu plānus sadalītajiem zemes gabaliem. Lai to veiktu, nekustamā īpašuma īpašniekam 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 nolīgumā sertificētā vai licencētā persona (mērnieks), ar kuru nekustamā īpašuma īpašnieks ir noslēdzis attiecīgu līgumu un kuru ir pilnvarojis veikt minētās darbības. Datu reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā nekustamā īpašuma īpašnieks var veikt arī patstāvīgi, vēršoties ar attiecīgu iesniegumu Valsts zemes dienesta reģionālās nodaļas birojā atbilstoši nekustamā īpašuma

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

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.

4. Jauna nekustamā īpašuma veidošana.

Sadalot esošo zemes īpašumu ar mērķi veidot jaunu nekustamo īpašumu, nekustamā īpašuma īpašniekam 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 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 un 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, nekustamā īpašuma īpašniekam nepieciešams vērsties Valsts zemes dienestā un pieprasīt pakalpojumu „[Kadastra izziņa iesniegšanai zemesgrāmatu nodaļā par nekustamo īpašumu](#)”.

5. Piekrišanas noformēšana, ja zemesgrāmatā ierakstīts aizliegums par labu trešajai personai.

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.

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. Nostiprinājuma lūguma sagatavošana un parakstīšana.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā nepieciešams [zemesgrāmatu nodaļā](#) iesniegt nostiprinājuma lūgumu. Lai apliecinātu parakstus uz nostiprinājuma lūguma, nekustamā īpašuma īpašniekam jāvēršas pie [zvērināta notāra](#)². Nostiprinājuma lūgumu paraksta zvērināta notāra klātbūtnē.

7. Kancelejas nodevas samaksa.

Pirms nostiprinājuma lūguma iesniegšanas zemesgrāmatu nodaļā nostiprinājuma lūdzējam (lūdzējiem) jāsamaksā [kancelejas nodeva](#)³. Kancelejas nodevu var samaksāt:

7.1. kredītiestādē vai ar internetbankas starpniecību pirms nostiprinājuma lūguma

² Tiesības izdarīt apliecinājumus ir arī bāriņtiesām saskaņā ar [Bāriņtiesu likumu](#) novados, kuros nav teritoriālo vienību, novadu pagastos un novadu pilsētās, ja tajās nav notāra (skat. papildu informāciju apraksta beigās), kā arī konsuliem saskaņā ar [Konsulārā reglamenta](#) noteikumiem.

³ Kancelejas nodevu nosaka Zemesgrāmatu likums: par jauna nodaļuma atklāšanu — 15 lati, par grozījumu izdarīšanu esošajā nodaļumā – divi lati, par zemesgrāmatu apliecības izsniegšanu – trīs lati par katru apliecību (gan uz atdalīto, gan paliekošo īpašumu).

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

Kad veiktas iepriekš minētās darbības, nostiprinājuma lūdzējam [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.

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 īpašnieks saņem paziņojumu par nostiprinājumu elektroniski uz nostiprinājuma lūgumā norādīto elektroniskā pasta adresi, ja par to izdarīta atzīme nostiprinājuma lūgumā;

9.1.2. nekustamā īpašuma īpašnieks [zemesgrāmatu nodaļā](#) saņem [nostiprinājuma pierādījumu](#) (zemesgrāmatu apliecību vai apliecinātu tiesneša lēmuma datorizdruku), zemes 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 īpašnieka adresi nosūta paziņojumu par nostiprinājuma lūguma vai tā daļas atstāšanu bez ievēribas.

10. Nekustamā īpašuma ieguvēja rīcība pēc paziņojuma saņemšanas.

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

Pēc zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmuma saņemšanas nekustamā īpašuma īpašnieks pieņem lēmumu, vai pārsūdzēs zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmumu. Ja nekustamā īpašuma īpašnieks 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 nekustamā īpašuma īpašnieks 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 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.

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 attiecīgās bāriņtiesas darbības teritorijas iedzīvotāju pilnvaras;

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

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

3.4. 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. Atbilstoši [Konsulārā reglamenta](#) noteikumiem Latvijas Republikas konsulārajās un diplomātiskajās pārstāvniecībās ārvalstīs notariālās funkcijas veic konsuls.

! 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 zemes nekustamais īpašums, tāpēc katrā atsevišķā gadījumā iespējamās atkāpes no aprakstītās procedūras.