



CILVĒKS • VALSTS • LIKUMS

Kā pārliecināties, vai īpašums ir ieķīlāts

<https://lvportals.lv/e-konsultacijas/19504-ka-parliecinaties-vai-ipasums-ir-iekilats-2020>

JAUTĀ:

03. martā, 2020

Iveta

Vēlos iegādāties nekustamo īpašumu. Tā kā cenas ir fantastiskas, negribētos kļūdīties. Kā pircējs droši var pārliecināties, ka īpašums nav ieķīlāts (ne vienmēr zemesgrāmatā ir atzīme) un uz to nav vērsta nekāda veida parādu piedziņa? Notārs apstiprina tikai pašu pirkšanas faktu, ne vairāk.

ATBILD:

08. aprīlī, 2020

[Zvērinātu advokātu birojs "Sorainen"](#)

Toms Vilnis, zvērināta advokāta palīgs

[Zemesgrāmatu likuma 1. pants](#) noteic, ka zemesgrāmatās ieraksta nekustamus īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība. Nekustamo īpašumu ierakstīšana un lietu tiesību nostiprināšana ir obligāta. Proti, jebkuram zemesgrāmatā izdarītajam ierakstam (atzīmei) ir tiesisks spēks attiecībā uz trešajām personām.

Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 31. pantu zemesgrāmatu nodalījumā ieraksta visas uz nekustamu īpašumu nostiprināmās tiesības, tiesību nodrošinājumus un aprobežojumus, tāpat arī šo tiesību, nodrošinājumu un aprobežojumu pārgrozījumus un dzēsumus. Tādējādi var pārredzēt visu zemesgabala vai dzīvokļa vēsturi, uzzināt, kam iepriekš piederējis attiecīgais objekts, vai nekustamais īpašums nav ieķīlāts bankā, vai tam nav uzlikts arests vai piemēroti citi ierobežojumi vai aprobežojumi.

Ievērojot minēto, nekustamā īpašuma pircējam vajadzētu pārbaudīt zemesgrāmatas nodalījumu nekustamā īpašuma iegādes brīdī. Saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 72. panta pirmo daļu nostiprinājuma lūgumus tiesnesis skata cauri tādā secībā, kādā tie ierakstīti nostiprinājuma žurnālā (princips “pirmais brauc, pirmais maļ”). Līdz ar to būtu vēlams pēc nekustamā īpašuma

iegādes nekavējoties reģistrēt savas īpašuma tiesības zemesgrāmatā. Ja laika periodā starp nekustamā īpašuma iegādi un īpašuma tiesību ierakstīšanu zemesgrāmatā kāda cita persona pasteigsies reģistrēt savas tiesības, piemēram, ķīlu, tad šāds strīds, visticamāk, būs jārisina tiesā.

Nekustamā īpašuma pārdevējs un pircējs līgumā var vienoties par noteikumiem, kas mantiski pasargātu pircēju no šādiem gadījumiem. Piemēram, pārdevējs varētu līgumā apliecināt, ka zemesgrāmatas ieraksti atbilst faktiskajai situācijai, pārdevējs ir nekustamā īpašuma vienīgais īpašnieks, nekustamais īpašums nav apgrūtināts un nevienai trešajai personai nav tiesību reģistrēt savas īpašuma tiesības vai citus apgrūtinājumus uz nekustamo īpašumu. Lai pārdevējs šādu apliecinājumu uztvertu nopietni, puses var paredzēt līgumsodu, ja apliecinājums izrādīsies nepatiess.