Zemes reģistri ES dalībvalstīs

Francia

Vēsturisku iemeslu dēļ Francijā ir divas zemes reģistrācijas sistēmas (*publicité foncière*): vispārējā sistēma un Lejasreinas, Augšreinas un Mozeles departamentos ieviestā sistēma.

Šajos trīs departamentos zeme tiek reģistrēta zemesgrāmatā (*livre foncier*), ko uztur zemesgrāmatu nodaļas (*bureaux fonciers*), bet pārējā Francijā zemes reģistrāciju veic zemes reģistrācijas dienesti (*services de publicité foncière – SPF*), kas uztur nekustamo īpašumu reģistru.

Kāda informācija atrodama nekustamo īpašumu reģistrā un zemesgrāmatā?

Nekustamo īpašumu reģistrā publicē aktus.

Tajā tiek publicēti, piemēram, nekustamā īpašuma īpašumtiesību pārņemšanas akti (piemēram, pārdošanas akts vai sadales akts), pat ja tie ir ar nosacījumiem, lietu tiesību nodošanas vai nodibināšanas akti (piemēram, dāvinājums vai nekustamā īpašuma lietojuma tiesību nodošana), tiesu nolēmumi attiecībā uz nekustamo īpašumu, administratīvo iestāžu lēmumi, kas ierobežo tiesības rīkoties, ilgtermiņa nomas līgumi, noteikumi, kas ierobežo īpašumtiesības (piemēram, noteikums par neatņemamību), nekustamā īpašuma nodrošinājums (piemēram, hipotēkas vai lielākā daļa aizturējuma tiesību).

Savukārt Elzasas-Mozeles zemesgrāmatā tiek publicēti dokumenti, kas apliecina tiesības.

Zemesgrāmatā tiek ierakstītas īpašumtiesības uz nekustamo īpašumu, kuras izriet no akta vai no faktiskās situācijas (īpašumtiesības, kas radušās ieilguma vai iegādes rezultātā). Tajā tiek reģistrētas arī platības vai citas lietu tiesības, kas izriet no nomas līguma, lietojuma tiesībām, izmantojuma, dzīvesvietas, servitūtiem, aizturējuma tiesībām, hipotēkām, īrnieku un nomnieku tiesībām saistībā ar 12 gadu nomu, tiesībām, kas izriet no konkrētiem tiesas nolēmumiem utt.

Kā meklēt informāciju nekustamo īpašumu reģistrā un zemesgrāmatā?

Izņemot trīs Francijas departamentus (Lejasreinas, Augšreinas un Mozeles departamentu), nekustamo īpašumu reģistru Francijā uztur zemes reģistrācijas dienesti (*SPF*). Šie zemes reģistrācijas dienesti darbojas neatkarīgi cits no cita. Francija pakāpeniski samazina zemes reģistrācijas dienestu skaitu savā teritorijā. Vēl nesen to bija 354, un pašlaik to skaits ir samazināts līdz 120.

Ikvienam, kas vēlas iegūt informāciju par nekustamā īpašuma tiesisko statusu, ir jāiesniedz pieprasījums zemes reģistrācijas dienestam, kura pārziņā ir attiecīgais īpašums. Piemēram, var uzzināt iepriekšējo īpašnieku vārdus un īpašumu pārdošanas cenas. Katrs dienests sniedz pieprasījuma iesniedzējiem informāciju un to dokumentu kopijas, kas iekļauti nekustamo īpašumu reģistrā attiecībā uz nekustamo īpašumu vai personu, kurai pieder nekustamais īpašums tā jurisdikcijā. Šī informācija nav bezmaksas. Maksa atšķiras atkarībā no pieprasījumu veida un skaita. Šī informācija pašlaik nav centralizēta. Tāpēc, lai noskaidrotu informāciju par nekustamo īpašumu dažādās jurisdikcijās, ir jāiesniedz pieprasījums katrā no attiecīgās jurisdikcijas zemes reģistrācijas dienestiem.

Šis process tagad ir pilnībā digitalizēts un datorizēts. Pašlaik tiek ieviesta IT sistēma, kurā daļa Francijas notāru var vienlaicīgi piekļūt visu Francijas zemes reģistrācijas dienestu datiem, izmantojot serveri, ko pārvalda Francijas notāru padome (*Conseil supérieur du notariat*). Šī tiešā piekļuve nekustamo īpašumu reģistra datiem nav pieejama citiem praktizējošiem juristiem vai privātpersonām.

Lejasreinas, Augšreinas un Mozeles departamentos zemesgrāmata kopš 2008. gada ir pilnībā datorizēta. Zemesgrāmatas un ķīlu reģistra (*registre des dépôts*) dati ir brīvi pieejami gan uz vietas, gan attālināti. Ikviens, kas meklē šos datus, var saņemt kopiju tiesas kancelejā vai valsts iestādē. Valsts iestāde izsniedz kopiju kā vienkāršu informāciju. Šie pakalpojumi nav bezmaksas.

Tiesības iepazīties ar informāciju dažādu statusu pieprasījuma iesniedzējiem atšķiras. Dažiem šajā jomā strādājošajiem, piemēram, notāriem, ir plašākas informācijas pieejamības tiesības (iespēja veikt meklēšanu par visiem zemesgrāmatas datiem – gan par personām, gan par nekustamiem īpašumiem). Citi šajā jomā strādājošie, piemēram, advokāti vai personas, kurām ir izpildu dokuments vai tiesas atļauja, var veikt meklēšanu pēc personas vārda. Ikviens var veikt meklēšanu par nekustamiem īpašumiem.

Lapa atjaunināta: 01/03/2023

Šīs lapas dažādās valodu versijas uztur attiecīgās dalībvalstis. Tulkojumu veic Eiropas Komisijas dienestā. Varbūtējās izmaiņas, ko oriģinālā ieviesušas kompetentās valsts iestādes, iespējams, nav atspoguļotas tulkojumos. Eiropas Komisija neuzņemas nekādas saistības un atbildību par datiem, ko satur šis dokuments, vai informāciju un datiem, uz kuriem šajā dokumentā ir atsauces. Lūdzam skatīt juridisko paziņojumu, lai iepazītos ar autortiesību noteikumiem, ko piemēro dalībvalstī, kas ir atbildīga par šo lapu.