

Zemljiške knjige v državah članicah - Latvija



To jezikovno različico trenutno prevajajo naši prevajalci.
Opozarjamo, da so že na voljo naslednje jezikovne različice: [lv](#).

Ta stran vsebuje pregled latvijske osrednje elektronske zemljiške knjige in latvijskega katastrskega informacijskega sistema.

V Latviji se vodita dva registra:

- **katastrski informacijski sistem** (*kadastrs*) – ta se uporablja za registracijo posameznih sestavnih delov nepremičnin in za konsolidacijo teh sestavnih delov za namene evidentiranja nepremičnin v zemljiško knjigo, ter
- **zemljiška knjiga** (*zemesgrāmata*) – ta se uporablja za evidentiranje premoženjskih pravic po registraciji nepremičnine v latvijskem katastrskem informacijskem sistemu.

Zemljiška knjiga

Kateri podatki so v latvijski osrednji elektronski zemljiški knjigi?

 [Latvijsko osrednjo elektronsko zemljiško knjigo](#) vodi in vzdržuje  [sodna uprava](#) (*Tiesu administrācija*).

Nepremičnine so registrirane v zemljiških knjigah, v katerih so evidentirane tudi z njimi povezane premoženjske pravice. Zemljiške knjige so dostopne javnosti in vpisi v njih so uradni. Zemljiške knjige vodijo oddelki za zemljiško knjigo na okrožnih ali mestnih sodiščih (*rajona tiesa* ali *pilsētas tiesa*).

Osrednja elektronska zemljiška knjiga je elektronska podatkovna zbirka, v kateri se stalno in brez sprememb shranjujejo zemljiške knjige, evidence in abecedni indeksi ter ki omogoča, da se ti podatki prikličejo na zaslon računalnika in neposredno natisnejo.

Osredotočena je na pravne in dejanske okoliščine, povezane z nepremičninami, ter vsebuje informacije o splošnih vprašanjih, vključno s:

- služnostnimi pravicami in stvarnimi bremenami na nepremičnini,
- ločenimi zemljišči,
- lastniki,
- pravno podlago za pravni naslov,
- obvestili o plačilni nesposobnosti,
- zahtevki upnikov,
- omejitvami,
- določitvijo sekundarnih dedičev in pogodbami o dedovanju,
- omejitvami stvarnih pravic na nepremičnini in zastavnimi pravicami.

Zemljiške knjige so sestavljene iz **zemljiškknjižnih vpisov**, razdeljenih na štiri dele.

Prvi del se uporablja za registracijo podatkov o:

- zadevni nepremičnini,
- služnostnih pravicah in stvarnih bremenih na nepremičnini, vzpostavljenih v korist nepremičnine,
- zemljiščih, ki pripadajo nepremičnini,
- površini, ki jo pokrivata nepremičnina in pripadajoče zemljišče,

- ločenih zemljiščih in njihovih površinah,
- spremembah služnostnih pravic in stvarnih bremen na nepremičnini, vpisanih v prvem delu, in njihovih izbrisih.

Drugi del se uporablja za registracijo podatkov o:

- lastniku nepremičnine,
- osnovi za premoženjske pravice in znesku, za katerega je bila nepremičnina kupljena, če je ta podatek na voljo,
- obvestilih, s katerimi so zavarovani zahtevki do premoženjskih pravic, in evidencah teh pravic,
- omejitvah pri prodaji nepremičnine in stvarnih pravicah na njej,
- določitvi sekundarnih dedičev,
- pogodbah o dedovanju.

Tretji del se uporablja za registracijo podatkov o:

- stvarnih pravicah na nepremičnini,
- obvestilih, ki služijo za ugotavljanje navedenih stvarnih pravic.

Četrti del se uporablja za registracijo podatkov o:

- zastavnih pravicah na nepremičnini in višini teh pravic,
- obvestilih, ki služijo za ugotavljanje navedenih zastavnih pravic,
- spremembah in izbrisih teh zaznamkov.

Ali je dostop do latvijske osrednje elektronske zemljiške knjige brezplačen?

Iskanje vpisanih nepremičnin je **brezplačno**. Za vpogled v zemljiškoknjižni vpis pa je treba plačati 4,27 EUR.

Mesečna pogodbeno naročnina znaša 49,80 EUR, taksa za vpogled v zemljiškoknjižni vpis pa znaša 2,85 EUR.

Kako iskati po latvijski osrednji elektronski zemljiški knjigi?

Informacije o [☞ nepremičninah, vpisanih](#) v osrednjo elektronsko zemljiško knjigo, se lahko iščejo glede na:

- parcelno številko,
- lastništvo nepremičnine,
- katastrsko številko,
- naslov nepremičnine.

Informacije o nepremičninah so na voljo pri sodni upravi, ki vodi osrednjo elektronsko zemljiško knjigo, pri oddelkih za zemljiško knjigo na okrožnih in mestnih sodiščih ter na spletu.

Državni organi in uradniki, ki jim sodna uprava zagotavlja podatke iz elektronskih evidenc, nepremičninskih zadev in indeksa oseb, so določeni v [☞ uredbi kabineta ministrov](#).

Zgodovina latvijske osrednje elektronske zemljiške knjige

To je pomembno obdobje v operativnem razvoju zemljiške knjige po prehodu na elektronske zemljiške knjige in uvedbi latvijske osrednje elektronske zemljiške knjige. Potekal je postopen, ciljno usmerjen prehod na sodobno elektronsko zemljiško knjigo, in sicer od nakupa prvih računalnikov, ki so se uporabljali kot pisalni stroji, do vzpostavitve sistema za evidentiranje nepremičnin, pretvorbe vseh podatkov iz zemljiške knjige iz papirne v elektronsko obliko ter poenotenja podatkovnih zbirk vseh 27 oddelkov za zemljiško knjigo na okrožnih ali mestnih sodiščih v enotno nacionalno podatkovno zbirko zemljiške knjige, ki je edina podatkovna zbirka z zakonsko veljavnimi podatki.

V procesu elektronizacije je bilo prelomno leto 1998, ko je bil spremenjen [☞ zakon o zemljiški knjigi](#), in sicer z dodatkom novega poglavja o elektronski zemljiški knjigi. Po teh spremembah je bilo potrebnega veliko dela do prve polovice leta 2001, ko so bili postopno vsi oddelki vključeni v osrednjo elektronsko zemljiško knjigo. Vzporedno z uvajanjem registracijskega sistema za zemljiško knjigo je potekalo delo za razvoj razširjanja podatkov in izboljšanje spletišča.

Elektronska zemljiška knjiga se vodi z namenom hranjenja vseh podatkov zemljiške knjige v enotni osrednji podatkovni zbirki. Samo podatki iz te enotne podatkovne zbirke so pravno veljavni, dostop do njih pa imajo samo uslužbenci oddelkov za zemljiško knjigo. Med prehodom na elektronsko zemljiško knjigo so ostala načela organiziranosti zemljiških knjig nespremenjena – krajevna pristojnost je bila ohranjena in oddelki za zemljiško knjigo tako kot prej sprejemajo zahteve za vnose podatkov ter odločajo o registraciji nepremičnin in evidentiranju z njimi povezanih premoženjskih pravic v zemljiško knjigo.

Elektronska zemljiška knjiga se uradno uporablja od 5. julija 2001. Na ta dan je začela delovati osrednja elektronska zemljiška knjiga, splošni javnosti pa je od takrat na voljo spletna stran <http://www.zemesgramata.lv/>. Spletna stran ponuja dostop do informacij o statističnih podatkih oddelkov za zemljiško knjigo, novic in objav v zvezi z zemljiško knjigo, naslovov in uradnih ur oddelkov za zemljiško knjigo, informacij o taksah, informacij o dokumentih, ki so potrebni pri obisku oddelka za zemljiško knjigo, in, kar je najpomembnejše, do podatkov o vseh nepremičninah, vpisanih v zemljiško knjigo, njihovih lastnikih, bremenih in hipotekah.

Sodna uprava je od 1. aprila 2004 v celoti odgovorna za organizacijsko in tehnično vzdrževanje osrednje elektronske zemljiške knjige.

Do 1. decembra 2012 je bilo v zemljiških knjigah odprtih že 1,2 milijona zemljiškoknjižnih vpisov. Vsak mesec se izvršijo vpogledi v povprečno 145 000 zemljiškoknjižnih vpisov v osrednji elektronski zemljiški knjigi.

Katastrski informacijski sistem

Kateri podatki so v latvijskem katastrskem informacijskem sistemu?

[Latvijski katastrski informacijski sistem](#) je enoten sistem za evidentiranje nepremičnin, ki zagotavlja, vzdržuje in uporablja uradne najnovejše vsebinske in prostorske podatke o nepremičninah na ozemlju Republike Latvije, parcelah, objektih, skupinah prostorov in delih parcel, ki sestavljajo te nepremičnine, ter o njihovih lastnikih, zakonitih posestnikih in uporabnikih.

Vzdržuje ga [državna zemljiška služba](#) (*Valsts zemes dienests*).

Premoženje v nepremičninah v Latviji sestavljajo naslednje **štiri vrste** premoženja:

- premoženje, ki ga sestavlja zemljišče,
- premoženje, ki ga sestavljajo zemljišče in objekti,
- premoženje, ki ga sestavlja samo objekt,
- stanovanja.

Zemljišče kot kategorija nepremičnin pomeni nepremičnino v najširšem pomenu besede, tj. zemljišče skupaj z objekti, ki pripadajo lastniku, ter premoženje, ki ga sestavljajo samo nepozidana zemljišča. Premoženje v obliki **objekta** je nepremičnina, ki zajema samo objekt na zemljišču, ki pripada drugemu lastniku. Premoženje v obliki **stanovanja** v zgradbi, ki jo sestavlja več bivališč, ki pripadajo več lastnikom, je premoženje vsakega posameznega lastnika, skupaj s hipotetičnim delom zadevnega skupnega premoženja.

Katastrske informacije sestavljajo:

- **vsebinski podatki** – podatki o katastrskih opisih, površini, katastrski vrednosti, bremenih in omejitvah nepremičnin in z njimi povezanih katastrskih objektov, ki sestavljajo te nepremičnine, ter podatki o lastnikih, zakonitih posestnikih in uporabnikih nepremičnin;
- **prostorski podatki** – kartografske slike, iz katerih so razvidne meje parcel, oddelkov parcel in objektov, katastrski opisi in druge informacije o katastrskih objektih.

Katastrski podatki se uporabljajo za naslednje namene:

- evidentiranje nepremičninskih pravic,
- ugotavljanje nepremičninskih transakcij,
- uporabo nepremičnin in načrtovanje njihove gradnje,
- katastrsko vrednotenje,
- upravljanje davka na nepremičnine,
- nacionalni, regionalni in občinski gospodarski razvoj in prostorsko načrtovanje,
- dejavnosti, povezane z rabo zemljišč, in načrte za varstvo okolja,

- pripravo nacionalnih statističnih podatkov,
- določanje knjigovodske vrednosti zemljišč,
- vzpostavljanje in vzdrževanje geografskih informacijskih sistemov,
- zagotavljanje informacij v interesu lastnikov drugih registrov in informacijskih sistemov,
- druge namene.

Ali je dostop do latvijskega katastrskega informacijskega sistema brezplačen?

[Portal državne zemljiške službe za objavo podatkov](#) zagotavlja **brezplačen** dostop do podatkov, kot so katastrska številka nepremičnine; katastrski opis parcele, objekta ali skupine prostorov, naslov parcele, objekta ali skupine prostorov, lastništvo nepremičnine, številka zemljiškoknjžnega vpisa (če so premoženjske pravice vpisane v zemljiško knjigo) in vizualna predstavitev lokacije parcele ali objekta z uporabo simbola na satelitski sliki (M 1:50 000).

Taksa za vpogled v podrobnejše katastrske informacije (brez naročnine) je 2,85 EUR za vsako posamezno nepremičnino, vključno s katastrskimi sestavinami.

Informacije na portalu so na voljo tudi pooblaščenim uporabnikom, ki so sklenili **pogodbo o naročnini**. Informacije o sklenitvi pogodbe o naročnini z državno zemljiško službo so na voljo [tukaj](#).

Kako iskati po latvijskem katastrskem informacijskem sistemu?

Katastrski informacijski sistem se lahko uporablja za iskanje nepremičnin, parcel, objektov in skupin prostorov. Dodatne informacije o uporabi funkcije iskanja so na voljo [tukaj](#).

Zgodovina latvijskega katastrskega informacijskega sistema

Začetki sodobnega katastrskega informacijskega sistema segajo v leto 1992. Njegov začetek je sovpadel z zemljiško reformo, ki je bila bistveni del ponovne latvijske osamosvojitve in prehoda na tržno gospodarstvo. Lastninske pravice posameznikov do zemljišč so bile uradno ponovno uvedene leta 1993.

Vsebina latvijskega katastrskega informacijskega sistema se je postopno širila. V prvih štirih letih po njegovi ponovni uvedbi v začetku 90. let prejšnjega stoletja so se vpisovale samo parcele, zemljiška posestva in zemljiška raba. Leta 1996 so se začeli vnašati tudi podatki o objektih, od leta 2000 pa se vpisujejo tudi stanovanja.

Katastrski informacijski sistem je bil v prvih osmih letih svojega delovanja namenjen predvsem zbiranju podatkov in njihovi prvotni registraciji. Od leta 2001 je glavna prednostna naloga vzdrževanje ažurnosti podatkov in zagotavljanje kakovosti.

V katastrskem informacijskem sistemu je evidentirano celotno nacionalno ozemlje, vpisi pa se upravljajo v digitalni obliki.

Strani v jezikih držav članic pripravljajo posamezni nacionalni organi, njihov prevod pa zagotavlja prevajalska služba Evropske komisije. Prevodi zato morda še ne vsebujejo kasnejših sprememb izvirnika, ki so jih vnesli nacionalni organi. Evropska komisija ne prevzema nobene odgovornosti za informacije ali podatke, ki jih vsebuje oziroma na katere se sklicuje ta dokument. Za pravila o avtorskih pravicah države članice, ki je odgovorna za to stran, glejte pravno obvestilo.

Zadnja posodobitev: 04/01/2016