

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA KOROBORĀCIJA ZEMESGRĀMATĀ CORROBORATION OF REAL ESTATE IN THE LAND REGISTER

Aija Livziniece

Rēzeknes Tehnoloģiju akadēmija, aija.livziniece@inbox.lv, Rēzekne, Latvija
Zinātniskā vadītāja: *Ilga Krampuža* Mg.iur., Mg.soc.sc. lektore

Abstract. *The corroboration of real estate in the land register is one of the oldest and most developed legal sectors, since nearly every resident owns real estate. The real estate sector developed distinctly after the restoration of Latvian independence due to the fact that the private property was restored. Therefore, the State administration introduced the land register system which records real estate and strengthens the rights associated to it, creating a mechanism for ownership protection. People currently lack the understanding of ownership strengthening through the land register and the importance of recorded information, which is reflected on the land register public credibility principle.*

Keywords: *real estate, corroboration, public credibility principle.*

Ievads

Nekustamo īpašumu koroborācija zemesgrāmatā ir viena no senākajām un attīstītākajām tiesību nozarēm, jo gandrīz katram iedzīvotājam pieder nekustams īpašums. Pēc Latvijas neatkarības atgūšanas izteikti attīstījās nekustamo īpašumu nozare, jo atjaunojās privātīpašums. Tāpēc no valsts pārvaldes puses tika ieviesta zemesgrāmatu sistēma, kas ieraksta nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības. Tādā veidā izveidojot īpašumtiesību aizsardzības mehānismu, bet mūsdienās cilvēkiem trūkst izpratnes par īpašumtiesību nostiprināšanu zemesgrāmatā un ierakstītās informācijas nozīmi, kas atspoguļojas uz zemesgrāmatu publiskās ticamības principu.

Pētījuma mērķis: izpētīt nekustamā īpašuma koroborācijas zemesgrāmatā izpratnes nepilnības, piedāvāt risinājumus un iespējamus variantus nekustamā īpašuma zemesgrāmatas koroborācijas darbības attīstībai.

Pētījuma uzdevumi:

- 1) izpētīt zemesgrāmatas termina izpratni;
- 2) analizēt zemesgrāmatas sistēmas vēsturiskos attīstības posmus;
- 3) izanalizēt nekustamā īpašuma koroborācijas publiskās ticamības principa nozīmi zemesgrāmatā.

Pētījumā tiek izmantotas šādas metodes: salīdzinošā metode izmantota, lai analizētu nacionālos normatīvos aktus, kā arī izvērtētu dažādu autoru viedokļus, kas attiecas uz nekustamā īpašuma koroborācijas zemesgrāmatas izpratni; analītiskā pētījuma metode tiek izmantota, lai vērtētu normatīvos aktus, tiesu praksi, kā arī tiesību speciālistu uzskatus. Darbā tiek izmantota arī teleoloģiskā metode, lai analizētu nekustamā īpašuma koroborācijas mērķi zemesgrāmatā.

1. Nekustamā īpašuma koroborācijas jēdziens

Īpašuma tiesības aizsargā valsts un tās nostiprinātas Latvijas Republikas Satversmes 105.pantā, nosakot, ka ikvienam ir tiesības uz īpašumu (*Latvijas Republikas Satversme, 1922.*). Tās ir konstitucionālās tiesības un svarīgs cilvēka pamattiesību elements. Tās ir tiesības, kurām ir senas un dziļas tradīcijas cilvēku pamattiesību un pamatbrīvību jomā. Lielākajā pasaules valstu daļā tās ir atzītas par neatņemamu konstitucionālo tiesību sastāvdaļu, kuras aizsargā konstitucionālā tiesa (*Neimane, 2004. 24.lpp.*). Tiesības netraucēti baudīt īpašumtiesības, t.i., tiesības lietu valdīt, iegūt no tās augļus, pārveidot to, patērēt vai iznīcināt, rīkoties ar to, slēdzot darījumus. Šīs tiesības ietver sevī arī pienākumu trešajām personām atturēties no īpašuma aizskaršanas. Šo tiesību īstenošanā valstij ir pienākums

neiejaukties netraucētā īpašuma tiesību baudīšanā, kā arī izveidot pietiekamu tiesību aizsardzības mehānismu, kas ļautu īpašniekam aizsargāties pret nepamatotu iejaukšanos netraucētā īpašuma tiesību baudīšanā (*Latvijas Republikas Tiesībsargs, 2019.*). Jāuzsver, ka “Valsts pārvaldes iekārtas likums” 10.panta astotajā daļā teikts, ka pārvaldi organizē pēc iespējas ērti privātpersonai (*Valsts pārvaldes iekārtas likums, 2002.*). Latviešu jurists un politologs Egils Levits piebilst, ka likums nosaka iekšējo un ārējo uzraudzību, kas vērsts uz to, lai valsts pārvalde, atbilstoši labas pārvaldības mērķim, orientētu savu darbību uz privātpersonu, tās interesēm un ērtību (*Lase, 2004.*). Ievērojot, ka īpašums ir uzskatāms par brīvību, savukārt tiesības uz privātīpašumu ir nesaraujami saistītas ar konstitucionālajām brīvības garantijām (*Grigore-Bāra, 2014., 71.lpp.*). Lielākā daļa tiesību sistēmu cenšas caur reģistrāciju atrisināt vairākas problēmas saistībā ar tiesībām uz zemi (*Smith, 1996, p.203*) un, ka reģistrācija ir cieši saistīta ar katras valsts civiltiesību sistēmu (*Garro, 2004, p. 217*). Tāpēc valstij bija jāievieš aizsardzības mehānisms, kas garantē indivīda tiesības uz īpašumu, jo tā ir neatņemama Latvijas valstiskās iekārtas demokrātisko principu nodrošināšanas sastāvdaļa. Sevišķa nozīme tam ir attiecībā uz nekustamo īpašumu, jo tā tirgus vērtība aizvien pieaug. Lai stiprinātu īpašumtiesību aizsardzību un novērstu nepamatotu iejaukšanos īpašumtiesībās no trešajām personām vai valsts, tika izveidots no valsts pārvaldes aizsardzības mehānisms kā nekustamā īpašuma koroborācija zemesgrāmatā.

Termins “koroborēt” ir svešvārds, kurš cēlies no latīņu vārda “corroborāre”. Latviešu valodā tas nozīmē “nostiprināt” vai lietojams kā vārdu savienojums “ierakstīt zemesgrāmatā” un to lieto, lai apzīmētu šo procesu (*Baldunčiks, 1999., 400.lpp.*). Juridisko terminu vārdnīcā “Zemesgrāmata” tiek skaidrota kā valsts dokumenti, kuros ieraksta nekustamos īpašumus un nostiprina ar tiem saistītās tiesības- nomu, ieķīlāšanu, hipotēku, servitūtus u.tml. Katrs nekustams īpašums, zeme, un ar to saistītie objekti, jāieraksta zemesgrāmatā, lai šo īpašumu varētu pārdot, iznomāt, dāvināt, ieķīlāt, novēlēt ar testamentu un veikt citus civiltiesiskus darījumus ar šiem īpašumiem (*Dubure u.c., 1998., 300.lpp.*). Turpretī likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” zemesgrāmata tiek skaidrota kā zemes īpašnieku un zemes lietotāju reģistrs, zemes kadastra pamatdokuments (*Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās, 1991.*). Secināms, ka likumā termins ir nepilnīgs un nav korekti izstrādāts atbilstoši zemesgrāmatas darbībai. Jāpiebilst, ka zemesgrāmatās tiek nostiprinātas īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un ar tiem saistītās tiesības, bet netiek ierakstīti zemes lietojumi. Zemes lietojuma tiesības un kadastra dokumentus ieraksta Valsts zemes dienestā un, tad tikai zemesgrāmatā nostiprina attiecīgās tiesības. Līdz ar to, zemesgrāmatas termins likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” jāprecizē, ka zemesgrāmata ir valsts iestāde, kurā nostiprina īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un ar tiem saistītās tiesības.

2. Nekustamā īpašuma koroborācijas vēsturiskā attīstības gaita

Zemesgrāmatu sistēma Latvijas teritorijā ir pazīstama jau kopš 16. gadsimta – Latvijas juridiskajā literatūrā attiecībā uz avotiem, no kurienes Baltijas Vietējo Civillikumu kopojumā ienācis zemesgrāmatu regulējums (*Konradi, Valters, 1935., 101.lpp.*). Tiesības uz īpašumu ir viena no senākajām un vislabāk attīstītajām tiesību nozarēm (*Pilsētniece, Garsvāne, 1999.*). Jau 19. gadsimtā zemesgrāmatu sistēma turpināja attīstīties – ar Kurzemes guberņas pārvaldes 1822. gada 5. jūnija patenti kļūst pārskatāma Kurzemē piemērotā zemesgrāmatu sistēma, tiesības nekustamā īpašumā vai uz to nodibināja ingrosācija, t.i., ierakstīšana ingrosācijas grāmatā (*Kavass, 1939., 9.-10.lpp.*). Atšķirīgs regulējums pastāvēja Latgalē, jo tās teritorijā bija spēkā Krievijas likumu kopojumā, taču Latvijas likumdevējs sāka pamazām ievest hipotekārās zemes grāmatu sistēmas principus arī Latgalē, kas arī tika izdarīts, jo, kā lasāms V. Češihina sastādītajos paskaidrojumos pie Baltijas guberņu likumiem, 19. gs. beigās piedziņu varēja vērst tikai uz zemesgrāmatā ierakstītu nekustamo īpašumu (*Švemberga, 2012.*). Secināms, ka Latvijā zemesgrāmatu sistēmas publiskās ticamības princips jau saskatāms zemesgrāmatu aizsākumos.

Balstoties tikai zemesgrāmatā veiktajiem ierakstiem, varēja veikt noteiktas darbības, piemēram, piedziņas veikšana.

Nākamais periods, kas būtiski ietekmēja zemesgrāmatu darbību ir 20. gadsimts. Pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas nozīmīgs solis zemesgrāmatu sistēmas attīstībā bija Zemesgrāmatu likuma pieņemšana 1937. gadā. Šī likuma nozīmi apliecina tā darbības atjaunošana 1993. gadā (*Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, 2019.*). Taču attiecībā uz Zemesgrāmatu likuma piemērošanu un izpratni šobrīd ietekmi ir atstājis padomju tiesību mantojums.

Pēc Latvijas Republikas iekļaušanas Padomju Savienības sastāvā iepriekš pastāvējušī zemesgrāmatu sistēma būtībā tika iznīcināta. Lai gan pēc formālām pazīmēm padomju tiesības ir pieskaitāmas pie kontinentālās Eiropas tiesību saimes, tomēr Latvijai tās bija svešas. Īpaši tas attiecās uz valsts un civiltiesībām, piemēram, nekustamais īpašums tā klasiskā formā (zeme) tika izņemts no civiltiesiskās apgrozības (*Lazdiņš, 2003., 102.lpp.*). Formāli raugoties, īpašuma tiesības bija viens no astoņiem PSRS un savienoto republiku civilās likumdošanas pamatiem, kurus 1961. gadā apstiprināja PSRS Augstākā padome, taču šajos pamatos arī norādīts, ka pilsoņi savu personisko īpašumu nedrīkst izmantot, lai iegūtu bezstrādes ienākumus (*Švemberga, 2012.*). Jāuzsver, ka tieši pēc pirmās Latvijas brīvvalsts laika, kad notika valsts okupācija, sabiedrībā tika izjusta liela negatīva ietekme, jo būtisku lomu ieņēma nekustāmo īpašumu privatizācija.

Līdz ar Latvijas valsts neatkarības atjaunošanu tika veikts apjomīgs darbs tiesību jomas pārkārtošanā. Likumdevējs atjaunoja 1937. gada Civillikuma normas, kurā liela loma ir īpašuma ierakstīšanai un ar to saistīto tiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā. Nozīmīgs gads zemesgrāmatas darbībai bija 1993. gada 30. marts. Likumdevējs izšķīrās par likuma “Par 1937. gada 22.decembra Zemesgrāmatu likuma spēkā atjaunošanu un spēkā stāšanās kārtību” pieņemšanu un atzīstot vēsturisko pieredzi, 1993. gada 5. aprīlī tika uzsākta zemesgrāmatu nodaļu darbība (*Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, 2019.*). Tas bija ļoti nozīmīgs solis, jo radīja stabilitāti nekustamā īpašuma lietās. Zemesgrāmatu nodaļas darbinieku darbam jābūt noteiktam un pareizam, lai pilnā mērā varētu izpausties publiskā ticamība, ko prasa likums (*Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts, 2018., 7.lpp.*). Turpretī zemesgrāmatu nodaļu vadītājiem tika piešķirts tiesneša statuss. Neatkarība lēmumu pieņemšanā tiesnešiem ir devusi zināmu stabilitāti, kā arī to, ka lēmumi tiek pieņemti profesionāli. Šajā kontekstā jāpiebilst, ka tiesneši savu profesionalitāti pierāda ne tikai zināšanu līmenī, bet arī tādā aspektā kā lietu nostiprināšana tiek veikta no likumības viedokļa, nevis no līgumslēdzēja interešu viedokļa.

Zemesgrāmatu publiskās ticamības principa nozīmi pastiprina vispārātzītie pieņēmumi par tiesību principiem, proti, tiesību princips ir valsts izpratnē priekšraksts, kas atspoguļo saprāta un/vai taisnīguma ideālu, kas veido tiesiskās sistēmas pamatu (*Rezevska, 2015., 47.lpp.*). Vēstures pieredze Eiropā, kā arī Latvijā, ir apliecinājusi, ka ar nekustamiem īpašumiem saistīto tiesību nostiprināšanu visefektīvāk veic zemesgrāmatu sistēma, kura savukārt, balstās uz tādiem vispārātzītiem principiem kā zemesgrāmatā ieraksta visus nekustamos īpašumus, nostiprina ar tiem saistītās tiesības, zemesgrāmatas ir visiem pieejamas un to ierakstiem ir publiska ticamība. Šie iemesli bija pārliecinoši, lai deviņdesmito gadu sākumā nolemtu atjaunot zemesgrāmatas sistēmu Latvijā (*Dreija u.c., 2003., 8.-9.lpp.*), kura darbojas un pakāpeniski attīstītās arī mūsdienās.

Turklāt, svarīgi lēmumi tika jāpieņem arī par institucionālo sistēmu. Strādājot pie zemesgrāmatu likumdošanas Augstākajā padomē, bija aktīvas diskusijas par zemesgrāmatu institūcijas atrašanās vietu, nosakot to pie izpildvaras vai pie tiesu varas. Akcentējot jebkuras personas tiesības uz īpašumu kā būtisku cilvēka pamattiesību un radot zemesgrāmatas kā šo tiesību nodrošinātāju, neatkarību tiesību apliecinājošu dokumentu izvērtēšanā un lēmumu pieņemšanā, jebkuras personas neiejaukšanos lietas izvērtēšanā, pārsūdzības operativitāti un vienotas prakses izkopšanas iespējas, zemesgrāmatu procesa regulāciju, analizējot vēstures

pieredzi, jo pirmskara zemesgrāmatas bija tiesu iekārtā, likumdevējs zemesgrāmatu nodaļas izveidoja pie apgabaltiesām un lēmumu pieņēmējus attiecībā uz nostiprinājumiem pielīdzināja rajona (pilsētas) tiesu tiesnešiem (*Dreija u.c., 2003., 9.lpp.*). Savukārt pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas, zemesgrāmatu nodaļas ietilpst pie vispārējās jurisdikcijas pirmās instances tiesas (*Par tiesu varu, 1992.*).

Ļoti nozīmīgs posms zemesgrāmatu darbības attīstībā bija konsekventa virzība uz datorizēto zemesgrāmatu un valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas izveidi. Veicināja pakāpenisku pāreju uz elektronisku un mūsdienīgu zemesgrāmatu. No pirmo datoru iegādes, ko izmantoja kā rakstāmmašīnas, līdz nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas izveidei (*Dreija u.c., 2003., 14.lpp.*). 1998. gads zemesgrāmatu procesu datorizācijā bija nozīmīgs ar likumdošanas grozījumiem. Saeima pieņēma grozījumus Zemesgrāmatu likumā, un konkrētais normatīvais akts tika papildināts ar jaunu nodaļu “Datorizētā zemesgrāmata”, kura definēja datorizēto zemesgrāmatu kā elektronisku datu bāzi, kurā ilgstoši tiek glabātas zemesgrāmatas, nostiprinājuma žurnāli utt. Jāpiebilst, valsts turpināja attīstīt elektronisko datu bāzi un 2001. gadā visas zemesgrāmatu nodaļas pakāpeniski iekļāvās valsts vienotajā datorizētajā zemesgrāmatā (*Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata, 2019.*), tas nozīmē, visi zemesgrāmatu dati glabājas vienā centrālā datu bāzē, ko likums nodēvējis par valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu.

Turpretī Igaunijā pastāv trīs reģistri – Zemes kadastrs, Būvju valsts reģistrs un Zemesgrāmata. Igaunijā zemesgrāmatas informācijas elektronisko glabāšanu, uzkrāšanu un reproducēšanu nodrošina zemesgrāmatas reģistru centrs. Tā nodrošina juridisko ticamību un mazina riskus, kas saistīti ar darījumiem ar nekustamo īpašumu (*Baltic Legal, 2019*).

Salīdzinot Lietuvā zemesgrāmatas sistēmu ar Latvijas, tad Lietuvā visu nekustamo īpašumu reģistrāciju veic viena institūcija – Valsts uzņēmuma Reģistru centrs, un to pārrauga Tieslietu ministrija (*Eiropas e-tiesiskuma portāls, 2019.*). Reģistru centrs uztur vienoto nekustamā īpašuma kadastra un nostiprina valsts garantijas īpašniekiem attiecībā uz tiesībām uz nekustamo īpašumu. Visi nekustamā īpašuma reģistra dati Lietuvā, atbilstoši likumam, uzskatāmi par pareiziem un pilnīgiem. Secināms, ka Latvijā īpašuma tiesību nostiprināšanu veic viena iestāde – zemesgrāmata, tad salīdzinoši Lietuvā Reģistra centram ir vairākas citas funkcijas, ne tikai īpašuma tiesību nostiprināšana uz nekustamo īpašumu. Tai papildus ir sekojošas funkcijas: kadastrālā uzmērīšana un kadastra datu reģistrēšana, nekustamā īpašuma reģistrā; nekustamā īpašuma kadastra datu atzišana, uzturēšana un atjaunošana; oficiālās informācijas sniegšana, izmantojot centrālās datu bāzes datus; nekustamā īpašuma vērtēšana nodokļu vajadzībām; juridisko personu reģistrācija un informācijas sniegšana interesentiem; adrešu reģistrācija (*Baltic Legal, 2019*).

Latvijā visi reģistrētie nekustamie īpašumi arī šobrīd ir apvienoti vienā sistēmā, ar kuras palīdzību katrs iedzīvotājs var ielūkoties zemesgrāmatu datu bāzē un gūt informāciju par savu īpašumu, taču šis ir maksas pakalpojums. Tā ir vienīgā datorizētā sistēma, kas satur juridiski atzītu informāciju. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata nodrošina zemesgrāmatas datu vieglāku pieejamību un satur informāciju par visu zemesgrāmatā ierakstīto nekustamo īpašumu tiesisko statusu valstī. Izveidojot šāda veida sistēmu, ieguvēji ir gan paši zemesgrāmatu nodaļu tiesneši un darbinieki, gan nekustamā īpašuma īpašnieki. Izmantojot šo sistēmu atvieglo darba procesu zvērinātiem notāriem, advokātiem, kredītiestādēm, tiesu izpildītājiem utt., kurām ir nepieciešama informācija par nekustamiem īpašumiem un ar tiem saistītām darbībām un tiesībām. Taču jāpiebilst, ka vadoties pēc šīs valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatu informācijas, pastāv cilvēku maldināšanas risks, jo ne visi iegūtie nekustamie īpašumi ir koroborēti zemesgrāmatā, līdz ar to, ne visa aktuālā informācija ir ievadīta. Piemēram, zemesgrāmatu nodaļā tika izskatīta lieta par īpašuma iegūšanu izsoles veidā (*Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša lēmums, 2019., Nr. C-0028-19*). Izsoli apstiprināja, taču lietu nevarēja nostiprināt uz ieguvējas vārda, jo īpašums nebija koroborēts zemesgrāmatā.

Nekustamā īpašuma ierakstīšana un īpašuma tiesību nostiprināšana zemesgrāmatā uz ieguvējas vārda var notikt tikai pēc zemesgrāmatu procesu reglamentējošo tiesību normu izpildes.

Vadoties pēc kaimiņvalstu zemesgrāmatu sistēmas darbības, konstatējams, ja Latvijā visa informācija par nekustamajiem īpašumiem tiktu arī apvienota vienā datu bāzē, proti, vienotā elektroniskā informācijas sistēmā, kur būtu uzrādīta informācija ne tikai par reģistrētiem īpašumiem, bet arī nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība, nekustamā īpašuma tematiskās kartes, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis, piemēram, pirms reģistrēt zemesgrāmatā īpašumu, cilvēks patstāvīgi varētu apskatīties vienotajā datu bāzē par īpašuma nodokli, kas ir jāapmaksā pirms reģistrācijas u.c. Tad no valsts pārvaldes puses tiktu novērsts cilvēku maldināšanas risks un pastiprinātu publiskās ticamības principa juridisko nozīmi, jo cilvēks patstāvīgi varētu aplūkot nepieciešamo informāciju par reģistrētajiem un neregistrētajiem īpašumiem, kā arī iekonomētu valsts finansiālos resursus un atvieglotu cilvēkiem īpašuma tiesību nostiprināšanas procesu.

Secinājumi un priekšlikumi

Zemesgrāmatas izpratnes pirmsākumi veidojās 16.gs., kad ieviesa zemesgrāmatu regulējumu. 19.gs. zemesgrāmatas darbība attīstījās, jo saskatāms zemesgrāmatu sistēmas publiskās ticamības princips. Būtiska nozīme ir 20.gs., kad pēc Latvijas neatkarības atjaunošanas pieņēma Zemesgrāmatu likumu un uzsāka zemesgrāmatu nodaļu darbību, kā arī izveidoja valsts vienoto datorizēto zemesgrāmatu un balstoties uz sistēmā ievadītās informācijas, pastiprinātu uzmanību pievērsa publiskās ticamības principam. Taču veidojās apšaubāms uzskats par zemesgrāmatas izpratni normatīvajā regulējuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, skaidrojums ir nepilnīgs, atbilstoši zemesgrāmatas darbībai. Tāpēc piedāvāts precizēt definīciju, ka zemesgrāmata ir valsts iestāde, kurā nostiprina īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu un ar tiem saistītās tiesības.

Kaimiņvalstīs, lai nodrošinātu publiskās ticamības principu, visa informācija par nekustamajiem īpašumiem apvienota vienā datu bāzē, ja Latvijā ieviestu tādu sistēmu, tad novērstu cilvēku maldināšanas risku, uzlabotu publiskās ticamības principa juridisko nozīmi, iekonomētu valsts finansiālos resursus, kā arī atvieglotu cilvēkiem īpašuma tiesību nostiprināšanas procesu.

Izmantotā literatūra un avoti

1. *Latvijas Republikas Satversme* (15.02.1922.). LR likums ar groz. līdz 01.01.2019. <https://likumi.lv/doc.php?id=57980>, sk. 16.04.2019.
2. *Par tiesu varu* (15.12.1992.). LR likums ar groz. līdz 28.11.2018. <https://likumi.lv/doc.php?id=62847>, sk. 23.04.2019.
3. *Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās* (20.11.1991.). LR likums ar groz. līdz 01.05.2019. <https://likumi.lv/doc.php?id=70467>, sk. 18.04.2019.
4. *Valsts pārvaldes iekārtas likums* (06.06.2002.). LR likums ar groz. līdz 01.06.2018. <https://likumi.lv/doc.php?id=63545>, sk. 17.04.2019.
5. Baldunčiks, J. (1999). *Svešvārdu vārdnīca*. Rīga: Jumava. 400 lpp.
6. Baltic Legal (2019). *Estonian Land Register*. Retrieved 23.04.2019 from <http://www.baltic-legal.com/estonian-land-register-eng.htm>
7. Baltic Legal (2019). *Real Property Cadastre and Register of Lithuania*. Retrieved 19.04.2019 from <http://www.baltic-legal.com/real-property-cadastre-and-register-of-lithuania-eng.htm>
8. Dreija, S., Jansone, D. u.c. (2003). *Zemesgrāmatas Latvijā*. Rīga: Tiesu namu aģentūra. 288 lpp.
9. Dubure, V., Fogels, A. u.c. (1998). *Juridisko terminu vārdnīca*. Rīga: Nordik. 302 lpp.
10. Eiropas e-tiesiskuma portāls (2019). *Par Lietuvas zemesgrāmatu*. https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-lt-lv.do?init=true&member=1, sk. 19.04.2019.
11. Garro, A.M. (2004). Recordation of Interests in Land. *International Encyclopedia of Comparative Law. Property and Trust*, vol. VI. Tubingen: Mohr Siebeck. 217 p.
12. Grigore-Bāra, E. (2014). Privātpašuma izpratnes transformācija pēc Latvijas Republikas nodibināšanas. *Juridiskā zinātne*, 7, 71. - 83. lpp.

13. Kavass, N. (1939). *Zemesgrāmatas Latvijā*. Rīga: [n.d.]. 10 lpp.
14. Konradi, F., Valters, A. (1935). *Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības*. Rīga: Grāmatrūpnieks. 101 lpp.
15. Lase, I. (2004). *Caurspīdība ir, jāpiestrādā pie racionalitātes*. <http://providus.lv/en/article/caurspidiba-ir-japiestrada-pie-racionalitates>, sk. 17.04.2019.
16. Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts (2018). *Tiesu prakse par zemesgrāmatu likuma piemērošanu* <http://at.gov.lv/lv/judikatura/tiesu-prakses-apkopojumi/civiltiesibas>, sk. 22.04.2019.
17. Latvijas Republikas Tiesībsargs (2019). *Tiesības uz īpašumu*. <http://www.tiesibsargs.lv/lv/pages/cilvektiesibas/socialas-un-ekonomiskas-tiesibas/tiesibas-uz-ipasumu>, sk. 16.04.2019.
18. Lazdiņš, J. (2003). *Latvijas privāttiesības*. Rīga: LU žurnāla “Latvijas Vēsture” fonds. 102 lpp.
19. Neimane, I. (07.12.2004.). Īpašuma tiesības kā cilvēka pamattiesības. *Jurista vārds*, 47, 24.lpp.
20. Pilsētņiece, L., Garsvāne, S. (1999). *Tiesības uz īpašumu un īpašuma atsavināšana valsts vai sabiedrības vajadzībām*. <https://www.vestnesis.lv/ta/id/20697>, sk. 20.04.2019.
21. Rezevska, D. (2015). *Vispārējo tiesību principu nozīme un piemērošana*. Rīga: Daigas Rezevskas izdevums. 176 lpp.
22. Smith, R.J. (1996). *Property Law*. London: Longmen. 203 p.
23. Švemberga, A. (2012). *Nekustamā īpašuma reģistrācijas sistēmas Eiropā*. [Promocijas darbs]. http://dSPACE.lu.lv/dspace/bitstream/handle/7/5124/22970Annija_Svemberga_2013.pdf?sequence=1&isAlloWed=y, sk. 20.04.2019.
24. Valsts vienotā datorizētā zemesgrāmata (2019). *Par zemesgrāmatām*. <https://www.zemesgramata.lv/saturs/lv/15-13-13>, sk. 20.04.2019.
25. *Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļas tiesneša 2019. gada 17. aprīļa lēmums lietā Nr. C-0028-19*.

Summary

The origin of land register notion dates back to 16th century when the land register regulation was introduced. The land register operation developed in the 19th century because the principle of public credibility of the land register system became apparent. 20th century is of particular importance: following the restoration of Latvian independence, the land register law was adopted, the operation of the land register departments started, a unified computerised land register was created and, on the basis of the information entered in the system, an increased attention was paid to the principle of public credibility.

However, the regulatory framework *On Land Reform in the Cities of the Republic of Latvia* presents a questionable viewpoint regarding the understanding of the land register; the explanation is incomplete, according to the land register operation. It is therefore proposed to clarify the definition in the following way: the land register is a state authority that strengthens the property rights and rights related to property.

In the neighbouring countries, all information on real estate is combined into a single database in order to ensure the public credibility principle. Should such system be introduced in Latvia, it would eliminate the risk of misleading people, improve the legal relevance of the public credibility principle, save the financial resources of the state, and facilitate the process of strengthening property rights.