CEĻA SERVITŪTS: PIECI JAUTĀJUMI, KAS VISBIEŽĀK RADA STRĪDUS STARP KAIMIŅIEM

Posted on 11. novembris, 2026 by birojs@cersjurkans.lv

Skaidro zvērināts advokāts Olavs Cers:

Ceļa servitūts nereti kļūst par kaimiņu domstarpību iemeslu. Vienam īpašniekam tas ir nepieciešams, lai piekļūtu savam īpašumam, savukārt otram - apgrūtinājums, kas ierobežo iespējas brīvi izmantot savu zemi.

Vai kaimiņš drīkst aizliegt izmantot servitūta ceļu? Kam jāmaksā par tā uzturēšanu? Vai servitūtu iespējams izbeigt? Uz šiem un citiem būtiskiem jautājumiem par ceļa servitūtiem atbild zvērināts advokāts Olavs Cers.

1. Vai kaimiņš drīkst aizliegt izmantot servitūta ceļu, uzstādot vārtus vai barjeru?

Ja ceļa servitūts ir tiesiski nodibināts, tas ir, ierakstīts zemesgrāmatā, zemes īpašnieks nedrīkst patvaļīgi liegt tā izmantošanu. Civillikums paredz, ka kalpojošā īpašuma īpašnieks nedrīkst likt šķēršļus servitūta tiesības izmantošanai.

Tomēr vārtu vai barjeras uzstādīšana pati par sevi ne vienmēr ir prettiesiska. Būtiski, vai tie faktiski liedz vai nepamatoti apgrūtina servitūta izlietošanu. Piemēram, ja uz ceļa uzstādīti aizslēdzami vārti, servitūta tiesīgajai personai jābūt iespējai tos atvērt.

Ja kaimiņš nepamatoti ierobežo piekļuvi, iespējams prasīt šķēršļu novēršanu, nepieciešamības gadījumā vēršoties tiesā.

2. Kā nodibināt ceļa servitūtu, ja kaimiņš nepiekrīt?

Visvienkāršāk servitūtu nodibināt, īpašniekiem savstarpēji vienojoties. Taču, ja vienošanos panākt neizdodas, noteiktos gadījumos iespējams vērsties tiesā.

Piemēram, ja zemesgabalam nav piekļuves publiskam ceļam un vienīgais iespējamais piebraucamais ceļš šķērso kaimiņa īpašumu, var būt pamats prasīt servitūta nodibināšanu ar tiesas spriedumu.

Tomēr **servitūtu nevar pieprasīt tikai tādēļ, ka braukt caur kaimiņa īpašumu ir ērtāk vai tuvāk**. Jāpamato tā nepieciešamība, jāizvērtē citas piekļuves iespējas un abu īpašnieku intereses.

Svarīgi arī atcerēties, ka ceļa iezīmēšana kadastra plānā pati par sevi nenozīmē zemesgrāmatā nostiprinātas servitūta tiesības esamību.

3. Kam ir pienākums uzturēt un remontēt servitūta ceļu?

Kuram jātīra sniegs, jālabo bedres un jāatjauno ceļa segums – zemes īpašniekam vai kaimiņam, kurš ceļu izmanto?

Civillikuma 1151. pants paredz, ka servitūta izmantošanai nepieciešamā kalpojošās lietas uzturēšana un labošana ir servitūta izmantotāja pienākums.

Tātad zemes īpašniekam nav tiesiska pienākuma par saviem līdzekļiem uzturēt ceļu tikai tādēļ, ka tas atrodas uz viņa zemes.

Ja servitūta ceļš nepieciešams vairākiem īpašumiem, jautājums par izdevumu sadali var būt sarežģītāks. Tādēļ ieteicams rakstiski vienoties par ceļa uzturēšanas kārtību, izmaksu sadali un atbildību par bojājumiem.

4. Vai ceļa servitūtu var izbeigt vai pārvietot, ja kaimiņam ir cits piebraucamais ceļš?

Laika gaitā situācija var mainīties. Piemēram, kaimiņam tiek izbūvēts jauns piebraucamais ceļš, un līdzšinējais servitūts vairs nav nepieciešams.

Tomēr citas piekļuves iespējas rašanās pati par sevi neizbeidz zemesgrāmatā nostiprinātu servitūtu.

Servitūta izbeigšanai nepieciešams tiesisks pamats, piemēram, pušu vienošanās vai attiecīgs tiesas nolēmums.

Arī servitūta ceļa pārvietošana uz citu vietu nav vienpusēji izlemjams jautājums. Jāņem vērā servitūta nodibināšanas dokumenti, abu īpašumu intereses un tas, vai izmaiņas nepasliktina servitūta izmantošanas iespējas.

5. Kas drīkst izmantot servitūta ceļu – vai pa to var braukt arī svešinieki un smagā tehnika?

Ceļa servitūts nenozīmē, ka ceļš kļūst publiski un neierobežoti pieejams ikvienam un jebkādām vajadzībām. Saskaņā ar Civillikuma 1160.pantu ceļa servitūtu var visādi aprobežot.

Ja servitūts nodibināts par labu konkrētam nekustamajam īpašumam, to var izmantot šī īpašuma vajadzībām. Tas var ietvert arī ģimenes locekļu, viesu, piegādātāju un pakalpojumu sniedzēju pārvietošanos.

Savukārt smagās tehnikas izmantošana jāvērtē atbilstoši servitūta saturam un apjomam. Piemēram, tiesības piebraukt dzīvojamajai mājai ne vienmēr nozīmē tiesības regulāri pārvadāt smagas būvniecības kravas vai izmantot servitūta ceļu lauksaimniecības tehnikas satiksmei.

Civillikums paredz, ka servitūtu nedrīkst izmantot plašāk par noteikto apjomu, kā arī to, ka servitūta tiesība jāizmanto taisnprātīgi. Tādēļ katrā situācijā jāvērtē, kādam mērķim servitūts nodibināts un vai tā izmantošana nepamatoti neapgrūtina zemes īpašnieku.

Ko darīt, ja ar kaimiņu rodas strīds?

Vispirms jāpārbauda zemesgrāmatas ieraksti un dokumenti, kas nosaka servitūta tiesības. Tāpat svarīgi fiksēt iespējamos pārkāpumus un mēģināt panākt savstarpēju vienošanos ar kaimiņu.

Ja vienoties neizdodas, ieteicams vērsties pie zvērināta advokāta, lai izvērtētu šo situāciju un iespējamos tiesiskos risinājumus.

Jāņem vērā, ka ne vienmēr nepieciešams nodibināt tieši servitūtu – piekļuves iespējas citam īpašumam var nodrošināt arī ar nomas vai patapinājuma līgumu, it sevišķi situācijās, kad īpašumam ir vairākas piekļuves iespējas, bet abi īpašnieki vēlas vienoties par vienu noteiktu piekļuves ceļu.

**Šis skaidrojums ir vispārīga informācija. Tā neaizstāj individuālu juridisku konsultāciju, jo katra servitūtu strīda situācija vērtējama atbilstoši attiecīgajiem apstākļiem.*