

Jurista padomi

Svešas zemes izmantošana piekļuvei meža īpašumam

JĀNIS JURKĀNS,
ZVĒRINĀTU ADVOKĀTU BIROJA
CERSJURKĀNS SIA PARTNERIS, ZVĒRINĀTS
ADVOKĀTS



Nereti mežsaimnieciskie darbi jāveic tādā mežā, kuram nevar piekļūt pa servitūta vai pašvaldību ceļiem, bet jāizmanoto kaimiņu īpašumi. Daļēji šāda situācija radusies zemes reformas gaitā deviņdesmitajos gados, kad netika domāts par to, ka privātpašnieks var liegt izmantot savu privāto ceļu vai lauku piekļuvei citu personu īpašumiem.

KĀ RĪKOTIES, JA PIEKĻŪŠANAI SAVAM ĪPAŠUMAM NEPIECIEŠAMS IZMANTOT KAIMIŅU ZEMI?

Saskaņā ar likumu neviens nevar izmantot cita īpašumu, tajā skaitā zemi, bez tiesiska pamata. Tādējādi meža īpašniekiem un mežsaimniecības darbu veicējiem ir jāiegūst citai personai piederošas zemes lietošanas tiesības.

Šādu tiesību iegūšana var būt sarežģīta, jo meža darbi, īpaši koku izvešana, nereti saistās ar ceļa seguma vai lauksaimniecības zemes bojāšanu, kad nepiemērotos laikapstākļos pa šādu ceļu tiek braukts ar pārāk smagu tehniku, atstājot dziļas grambas. Šo bojājumu novēršana nav lēta, bet mežsaimniecības darbu veicēja vai kaimiņa solījumi visu savest kārtībā pēc meža darbu pabeigšanas ne vienmēr tiek izpildīti.

Tādējādi lietošanas tiesību iegūšanā ieinteresētajai personai ir jārīkojas kādā no ieteiktajiem risinājuma veidiem, kas ne vien piešķirs tiesības, bet noteiks arī pienākumus un rūpības standartu.

PRIVĀTA VIEŅOŠANĀS – ĪSLAICĪGS RISINĀJUMS

Viens no variantiem, kas nodrošinātu pusēm paredzamu situācijas regulējumu, ir vienošanās starp lietotāju un zemes īpašnieku par zemes izmantošanu. Vienošanās ir piemērots risinājums, ja svešas zemes izmantošana ir nepieciešama reti, tā vajadzīga noteiktiem darbiem vai uz noteiktu periodu.

Slēdzot vienošanos, zemes īpašniekam būtu precīzi jānosaka lietotājam piešķirtais tiesību apjoms, piemēram, plānotais izmantošanas veids: meža izvešana vai krautuves ierīkošana, darbības teritorija (ceļa un/vai krautuves vietas plānā), kā arī periods, kurā darbība atļauta, piemēram, maijs–augusts un decembris–februāris. Ne mazāk svarīgi noteikt vienošanās darbības periodu un pirmstermiņa izbeigšanas noteikumus. Būtiski ir jau no paša sākuma vienoties arī par to, vai šāda atļauja ir bezatlīdzības. Nereti zemes īpašnieks pielīgst samaksu fiksētā veidā vai saistot to ar izvedamās koksnes apjomu. Taču pats svarīgākais ir lietotāja pienākums sakārtot izmantoto teritoriju, vienošanās dokumentā detalizēti aprakstot, kas un kādos termiņos ir paveicams. Ir gadījumi, kad zemes īpašnieki pielīgst drošības naudu, kas nodrošina izmantotās zemes sakārtošanu, un tā tiek zaudēta, ja lietotājs neizpilda savus pienākumus.

Vienošanās ir īslaicīgs risinājums, jo līgums ir personīga saistība, kas izbeidzas, mainoties zemes īpašniekam, kurš atļāvis izmantot savu zemi, vai lietotājam. Tāpat vienošanās var būt

terminēta, tādēļ pēc vienošanās noteiktā termiņa beigām tā zaudē spēku. Šāda vienošanās nav ierakstāma zemesgrāmatā, tādēļ tā nav saistoša trešām personām, tajā skaitā nākamajiem zemes īpašniekiem.

Ja privāta vienošanās attiecīgajam gadījumam ir piemērotākais risinājums, tā būtu noformējama kā rakstveida dokuments vai elektronisks dokuments. Vienošanās parasti tiek noslēgta īstermiņa zemes lietošanai, bet, ja piekļuve savam mežam caur kaimiņa zemi nepieciešama ilgtermiņā, jāizvēlas cits risinājums, piemēram, zemes noma.

ZEMES NOMAS LĪGUMS

Ja kaimiņa zemes lietošana nepieciešama regulāri un par to tiek

prasīta samaksa, iepriekš aprakstītā vienošanās atbilst Civillikumā paredzētajam nomas līgumam.

Nomas gadījumā iznomātā ceļa vai krautuves teritorijas būtu jāiezīmē līgumam pievienotā plānā, bet vēlāk jānosprauž dabā, jo īpaši gadījumos, kad neeksistē nedz ceļš, nedz konkrēta dabā labi samanāma josla, piemēram, stiga.

Izmājot zemi zem ceļa vai krautuvi, nomnieks to iegūst lietošanā līdzīgi kā telpas, un tas ir pamats nomniekam neļaut ceļa izmantošanu nedz iznomātājam – zemes īpašniekam –, nedz trešām personām.

Šādas tiesības ir būtiskas, ja nomnieks iegulda savus līdzekļus ceļa izveidē un uzturēšanā, bet nevēlas veikt ceļa remonta darbus pēc īpaš-

nieka vai citu kaimiņu saimnieciskām aktivitātēm. Ja iznomāto ceļu vēlas izmantot arī zemes īpašnieks, viņa tiesību un pienākumu apjoms arī jāiekļauj nomas līgumā. Tāpat nomas līgumā jāietver nomnieka tiesības iznomātajam ceļam izbūvēt vārtus vai barjeru, ja tādi būtu paredzēti.

Ja zemes noma paredzēta ilgtermiņā, zemes nomas līgumu iespējams ierakstīt zemesgrāmatā, padarot to saistošu arī nākamajiem lietojamās zemes īpašniekiem.

Zemes nomas līguma nostiprināšanas kārtība zemesgrāmatā neatšķiras no servitūta nodibināšanas procedūras, ko izklāstīšu žurnāla *Baltijas Koks* janvāra numurā. ○

KOMPETENCE STABILITĀTE AIZRAUTĪBA

Uzticams partneris juridiskās
palīdzības sniegšanā

Pieredze, zināšanas
un neatlaidība

Drošs atbalsts mūsdienu
mainīgajā pasaulē



Strēlnieku iela 9-4, Rīga
Tālr. 67365865
www.cersjurkans.lv

/CersJurkāns
 /CersJurkāns
 /cers_jurkans

CersJurkāns
zvērinātu advokātu birojs

**Pieredzējuši un uzticami
jurisprudences maratonisti**

