

Jurista padomi

Svešas zemes izmantošana piekļuvei meža īpašumam

(Turpinājums. Raksta sākums decembra numurā)

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



Ilgtermiņa attiecības starp meža īpašnieku un viņa kaimiņu, caur kura zemi nepieciešama piekļuve meža īpašumam, ir nodibināmas ar privātu vienošanos, nomas līguma veidā vai servitūta veidā. Iepriekšējā žurnāla numurā runāju par privātu vienošanos un zemes nomas līgumu, bet šoreiz skaidroju servitūta nodibināšanas priekšnoteikumus un nianšes.

SERVITŪTS – LIKUMĪGA TIESĪBA IZMANTOT CITA ĪPAŠUMU

Ja nepieciešama regulāra un ilgstoša piekļuve savam meža īpašumam pa kaimiņa zemi, piemērotākais risinājums būtu ceļa servitūta nodibināšana.

Servitūts ir lietu tiesība, kas apgrūtina vienu nekustamo īpašumu (turpmāk – kalpojošais īpašums) par labu kādam citam nekustamajam īpašumam (turpmāk – valdošais īpašums), piešķirot valdošā īpašuma īpašniekam kalpojošā īpašuma lietošanas tiesību noteiktā apjomā.

Galvenā atšķirība no iepriekš aprakstītās vienošanās ir tāda, ka servitūts ir lietu tiesība, kas reģistrējama zemesgrāmatās un saglabājas, mainoties īpašniekiem.

No servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemesgrāmatās.

Servitūtu var nodibināt ar līgumu starp valdošā un kalpojošā īpašuma īpašniekiem vai ar tiesas spriedumu.

Sākotnēji pusēm būtu jācenšas panākt līguma noslēgšanu, kas ir ātrāks process, turklāt jāatceras, ka, nodibinot servitūtu ar tiesas spriedumu, tiks vērtēta nevis lietotāja ērtība, bet gan objektīva nepieciešamība nodrošināt valdošo nekustamo īpašumu ar tādu labumu, ko var dot kalpojošais nekustamais īpašums un kas ir absolūti

nepieciešams valdošajam nekustamajam īpašumam, lai tas varētu normāli funkcionēt. Piemēram, ja piekļuve savam mežam ir iespējama, šķērsojot citu savu zemesgabalu, servitūts pa kaimiņa zemi, kaut arī kaimiņa ceļš ir tuvāks pašvaldības ceļam vai ar labāku ceļa segumu, visticamāk, ar spriedumu netiks nodibināts.

Slēdzot servitūta līgumu, būtu apsverami visi tie kritēriji, kas minēti iepriekš saistībā ar privātu vienošanos.

Līgumā jānorāda darījuma dalībnieki, kā arī valdošais un kalpojošais īpašums, tam jāpievieno mērnieka sagatavots servitūta plāns ar servitūta atrašanās vietas digitālajām koordinātām un servitūta apmēru – ceļa garumu un platumu. Mērnieka sagatavoto plānu var ievietot Valsts zemes dienesta uzturētajā kadastra informācijas sistēmā, tomēr tā nav obligāta prasība servitūta reģistrācijai zemesgrāmatā.

Nosakāms servitūta veids, piemēram, ceļa servitūts, kas attiecīgajā gadījumā būs visbiežāk izmantojamais servitūta veids. Ceļa servitūta nodibināšanai kalpojošā zemes gabala īpašnieks nevar liegt servitūta lietotājam izmantot ceļa aizsargjoslas apakšzemes un virszemes komunikāciju ierīkošanai likumā un citos normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā, tomēr šādu inženiertehnisko servitūtu es rekomendētu iekļaut servitūta līgumā.

Svarīgs ir servitūta līguma darbības termiņš, tomēr visbiežāk servitūti ir beztermiņā. Līgumā pēc pušu ieskata var paredzēt arī dažādus aprobežojumus, piemēram, laika ziņā, atļaujot servitūta izlietošanu tikai noteiktās dienās, mēnešos vai gadalaikā. Tāpat aprobežojumus var noteikt attiecībā uz izlietošanas veidu, nosakot aprobežojumus pa ceļu braucošo transportlīdzekļu masai.

Lai pušu intereses būtu līdzsvarotas, līgumam jāparedz arī kalpojošā īpašuma pienākumi, tostarp uzturēšanas pienākums un noteikumi. Tomēr, ja zemes īpašnieks pats sabojā ceļu, to var vērtēt kā šķēršļu radīšanu servitūta izlietošanai.

Vienojoties par servitūtu, der iegaumēt principu, ka katram, kam

pieder servitūta tiesība, tā jāizlieto taisnprātīgi, pēc iespējas saudzējot cita īpašuma tiesību, savukārt kalpojošās lietas īpašnieks nedrīkst servitūta izlietotājam likt ceļā nekādus šķēršļus.

Visbeidzot puses var vienoties par samaksu. Tā kā labums, ko gūst servitūta izlietotājs, ir mantisks un tam ir saimnieciska nozīme, likums neaizliedz saņemt maksu par servitūta izmantošanu. Tas jo īpaši attiecināms uz gadījumiem, kad puses pēc abpusējas vienošanās ir noteikušas plašākas lietošanas tiesības, piemēram, mežizstrādes nodrošināšanai u. tml.

Kad puses ir vienojušās par servitūta līguma noteikumiem, tām jāparaksta ne vien servitūta līgums, bet arī kopīgi jādodas pie notāra, lai parakstītu nostiprinājuma līgumu

servitūta ierakstīšanai zemesgrāmatā.

Tehnoloģiju attīstība ļauj to izdarīt visnotaļ ērti, netērējot laiku braucienam pie notāra, – attālinātā vizītē pie notāra, videokonferences režīmā. Es rekomendētu pilnvarot notāru iesniegt dokumentus zemesgrāmatā, kas padara tiesības nostiprināšanu zemesgrāmatā ātru un ērtu.

Ja neizdodas panākt servitūta līguma noslēgšanu, atliek jau pieminētā iespēja celt tiesā prasību par piespiedu servitūta nodibināšanu, taču jārēķinās, ka tiesvedība varētu ilgt vairākus gadus. Turklāt šādu kategoriju lietās gan prasītājam, gan atbildētājam ir jāņem vērā dažādas specifiskas nianšes, tāpēc pareizākais būtu jau no sākuma vērsties pie advokāta pēc kvalificētas juridiskās palīdzības. ◯

KOMPETENCE STABILITĀTE AIZRAUTĪBA

Uzticams partneris juridiskās
palīdzības sniegšanā

Pieredze, zināšanas
un neatlaidība

Drošs atbalsts mūsdienu
mainīgajā pasaulē



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

/CersJurkāns

/CersJurkāns

/cers_jurkans

CersJurkāns

zvērinātu advokātu birojs

Pieredzējuši un uzticami
jurisprudences maratonisti

