

Likumīga tiesība izmantot cita īpašumu



Mežsaimniecības darbi bieži vien jāveic mežos, kuriem nav piekļuves pa servitūta vai pašvaldības ceļiem, tādēļ nākas izmantot kaimiņu zemes. Tomēr, lai piekļūtu savam īpašumam pa svešu zemi, nepieciešams izveidot tiesisku pamatu, nosakot, kādos apstākļos un uz kādiem noteikumiem šī piekļuve tiks nodrošināta. Kādu risinājumu izvēlēties, vislabāk ieteiks zinošs [advokāts vai jurists](#).

Viens no iespējamiem risinājumiem ir **privāta vienošanās**. Tā ir piemērota situācijām, kad zemes izmantošana ir nepieciešama īstermiņā un tikai noteiktiem darbiem. Šādā vienošanās būtu jānosaka lietotājam piešķirtais tiesību apjoms, periods, kurā darbība atļauta (piemēram, maijs-augusts), vienošanās darbības periods, pirmstermiņa izbeigšanas noteikumi un to, vai zemes lietošana būs bezatlīdzības vai par samaksu, vai lietotājam ir pienākums sakopt lietoto zemi un salabot bojāto ceļu.

Tomēr vienošanās ir tikai pagaidu risinājums, jo tā nav ierakstāma zemesgrāmatā un zaudē spēku, mainoties īpašniekiem vai beidzoties līgumā noteiktajam termiņam.

Ja kaimiņa zemes lietošana nepieciešama ilgtermiņā, puses var noslēgt **zemes nomas līgumu**, kurā tiek iekļauti detalizēti ceļa vai krautuves izmantošanas noteikumi, atlīdzība, pušu tiesību un pienākumu apjoms (piemēram, iespēja ierīkot barjeru vai vārtus, pienākums atstāt sakoptu nomas platību), kā arī iezīmēts teritorijas plāns. Nomnieks iegūst zemi lietošanā līdzīgi kā telpas, kas ir pamats neļaut ceļa izmantošanu zemes īpašniekam un trešajām personām.

Līgumu iespējams ierakstīt zemesgrāmatā, lai tas būtu juridiski saistošs arī nākamajiem zemes īpašniekiem. Šis variants ir īpaši piemērots gadījumos, kad nomnieks plāno veikt ilgstošas investīcijas ceļa vai krautuves izveidē.

Trešais un ilgtermiņā visdrošākais risinājums ir **reālservitūta nodibināšana**, kas nodrošina pastāvīgas tiesības izmantot kaimiņa zemi piekļuvei savam meža īpašumam. Reālservitūts ir lietu tiesība, kas tiek ierakstīta zemesgrāmatā un saglabājas neatkarīgi no īpašnieku maiņas (protams, var nodibināt arī personālservitūtu, kas tiek dibināts par labu personai). Reālservitūts apgrūtina kalpojošo īpašumu par labu valdošajam īpašumam, piešķirot valdošā īpašuma īpašniekam kalpojošā īpašuma lietošanas tiesību noteiktā apjomā.

Servitūtu iespējams nodibināt ar līgumu vai ar tiesas spriedumu. Līguma noslēgšana viennozīmīgi ir ātrāks un vienkāršāks process, taču, ja vienošanās nav iespējama, servitūtu var nodibināt ar tiesas spriedumu, balstoties uz objektīvu nepieciešamību nodrošināt piekļuvi meža īpašumam.

Līgumā nosakāms kalpojošais un valdošais īpašums, servitūta veids, piemēram, ceļa servitūts, līguma darbības termiņš (visbiežāk servitūti ir beztermiņa), aprobežojumi, kalpojošā īpašuma pienākumi, kā arī atbildība par ceļa uzturēšanu. Turklāt puses var vienoties par samaksu. Svarīgi atcerēties, ka līgumam jāpievieno mērnika sagatavots servitūta plāns. Kad puses ir vienojušās par līguma noteikumiem, tām kopīgi jānodrošina notāra nostiprinājuma lūguma parakstīšanai, ko var izdarīt arī videokonferences režīmā.

Ja vienošanās nav iespējama, meža īpašnieks var celt prasību tiesā, tomēr šāds process varētu ilgt vairākus gadus. Tāpēc ieteicams jau no paša sākuma vērsties pēc juridiskās palīdzības savu interešu nodrošināšanai.

Ja servitūta ceļš dabā neeksistē, tā izbūve veicama par lietotāja līdzekļiem, jo servitūtu var nodibināt arī uz vēl neesošu ceļu, proti, paredzot tiesību to izbūvēt servitūta teritorijā.

<https://ziemellatvija.lv/likumiga-tiesiba-izmantot-cita-ipasumu/>