

Ceļa servitūts – mana zeme cita labumam

Autors: Mudīte Luksa, LV portāls

Patiešām nav lāga, ja cilvēkam pieder māja, lielāks vai mazāks zemes gabals, taču no savas sētas līdz lielceļam vai šosejai var tikt, vien šķērsojot kaimiņa īpašumu. Iemesli, kādēļ tā noticis, var būt dažādi. Ja domstarpības par ceļa servitūtu īpašnieki nevar atrisināt pārrunu ceļā, vienīgais risinājums – vērsties tiesā.

Iespējams, ka situācija izveidojusies vēsturiski – jau senos laikos īpašums tā iemērīts, ka jābrauc cauri sābra pagalam vai pāri laukam. Ir arī svaigākas norises: pēc valsts neatkarības atjaunošanas pašvaldības cita starpā atdeva zemi bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem iepriekš pamestās (atsavinātās) viensētu vietās, kur kādreizējais māju ceļš kolhoza laikos uzarts un kaimiņiem ienācējiem, kam par veciem laikiem nebija ne mazākās nojausmas, labākajā gadījumā tur atradās ganības. Arī projektu attīstītāji, veidojot tā dēvētos pļavu ciematus, pārdeva parcelēs sadalītus zemesgabalus; pie centrālās "ielas" esošajiem viss bija kārtībā, bet par tālāko mājas vietu tīkotāju pārvietošanās iespējām nereti tika piemirsts. Cilvēks vispārējās pirkšanas drudzī iegādājās zemi, gribēja būvēties, un tikai tad aptvēra – pa šauru taciņu, kas iemīta uz svešas zemes, ar auto pārvietoties nav paredzēts...

Servitūts – tiesība uz svešu lietu

Šeit minēti tikai daži piemēri, kā radusies apgrūtināta piekļuve kādam nekustamajam īpašumam. Kā redzams, apstākļi var būt dažādi, un atšķirīgi ir arī veidi, kā cilvēki ar šo seno un praksē pietiekami izplatīto problēmu mēģina tikt galā. Tai ir atslēgas vārds (un vienlaikus – risinājums) – ceļa servitūts. Šis jēdziens un tā pamata regulējums noteikts Civillikuma trešajā daļā "Lietu tiesības" – nodaļā "Servitūti" (saistībā ar tieši ceļa lietošanas tiesībām īpaša uzmanība jāpievērš otrajai apakšnodaļai "Reālservitūti", kur atrodama arī īpaša sadaļa "Ceļa servitūts" (1156.-1161.pants) un nākamajām apakšnodaļām par servitūta nodibināšanas un izbeigšanas kārtību.

Nav noliedzams, ka šis ir diezgan vispārīgs tiesiskais regulējums, kas pieļauj dažādas interpretācijas iespējas, par ko gadiem diskutē valstī atzīti tiesību zinātnu eksperti, šim tematam veltot arī skaidrojošus komentārus. Sīkākas norādes par ceļa servitūtu atrodamas vēl vairākos saistītajos likumos.

Ja visi īpašnieki, kā arī valsts un pašvaldību iestādes normatīvajos aktos noteikto iespējami precīzi ievērotu (būtu no sāкта gala ievērojuši), tad, visticamāk, nebūtu daudzo tiesvedību un pārsūdzību visās iespējamās tiesu instancēs, sūdzību pašvaldībās, ķīviņu radu un kaimiņu starpā un, galu galā, daudzo lasītāju jautājumu e-konsultācijās LV portālam par neskaidrībām ar ceļa servitūtu.

Bet varbūt tas nemaz arī nav iespējams, jo pati servitūta būtība ir uz konfliktu vedinoša: "Servitūts ir tāda tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādai noteiktai personai vai noteiktam zemes gabalam par labu." (Civillikuma (CL) 1130.pants).

"Ja kāda īpašnieka zemes gabalu, kuru viņš ieguvis sakarā ar īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes privatizāciju, pievedceļš nesavieno ar valsts vai pašvaldības ceļu, šādam īpašniekam ir servitūta tiesības lietot braukšanai citos zemes gabalos esošos ceļus vai ierīkot tos no jauna," teikts likuma "Par autoceļiem" 6.¹ pantā.

Ceļa servitūts ir reālservitūts, jo nodibināts nevis kādai personai, bet konkrētam īpašumam par labu (CL 1156 pants).

Katra reālservitūta pastāvēšanai vajadzīgi divi nekustami īpašumi, no kuriem viens apgrūtināts otram par labu; pirmais ir saistītais jeb kalpojošais, otrais tiesīgais jeb valdošais (CL 1141.p.).

Kā nodibināt ceļa servitūtu

Servitūts uz likuma pamata galvenokārt tiek nodibināts tad, ja valsts vai pašvaldības attiecīgās iestādes ir pieņēmušas aktu par īpašuma tiesību atjaunošanu vai zemes gabala privatizāciju, vienlaikus tajā arī nosakot ceļa servitūtu.

Diemžēl savulaik daudzas pagastu vai pilsētu pašvaldības, piešķirot zemi lietošanā, ceļa servitūtus nenoteica, un līdz mūsdienām norisinās tiesu prāvas un turpinās kaimiņu strīdi par šādu ceļu likumību un tiesībām tos izmantot.

Šādi (un arī citas izcelsmes) strīdi par ceļa servitūta nodibināšanu ir risināmi tiesas ceļā, un tiesas sprieduma izpildei kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka piekrišana nav nepieciešama (Zemesgrāmatu likuma 61.p., CL 1479.p.) Ceļa servitūta nodibināšana ar tiesas spriedumu, lielākoties, protams, ir saistīta ar abu iesaistīto pušu attiecību saasināšanos, tādēļ, pirms vērsties tiesā, tomēr vajadzētu domstarpības mēģināt atrisināt uz vietas, kopā ar vietējās varas pārstāvjiem atrodot kompromisa variantu.

- persona noslēdz līgumu, izdod testamentu vai panāk tiesas spriedumu par servitūta nodibināšanu;
- valdošā un kalpojošā īpašuma (līguma un testamenta gadījumā) īpašnieki paraksta notariāli apliecinātus nostiprinājuma lūgumus par servitūta ierakstīšanu zemesgrāmatās;
- servitūtu ieraksta zemesgrāmatās;
- tā kā Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā (24.p) nav paredzēta automatizēta datu apmaiņa starp zemesgrāmatu un kadastru attiecībā uz servitūtu nodibināšanu, servitūts ir reģistrējams arī Kadastra informācijas sistēmā, un to dara valdošā nekustamā īpašuma īpašnieks. Tam nepieciešams akts par servitūta nodibināšanu (līgums, testaments vai tiesas spriedums) un grafiskais pielikums, kurā iezīmēta ceļa servitūta atrašanās vieta).

Vienkāršākais un miermīlīgākais veids, kā nodibināt ceļa servitūtu, protams, ir līgums. Tas nozīmē, ka iesaistītie īpašnieki spēj savā starpā loģiski vienoties par pievedceļa nepieciešamību un tiesāties nav vajadzības.

Ko rakstīt līgumā un kā reģistrēt servitūtu zemesgrāmatā

Sākotnējam līgumam ir ļoti liela nozīme. Tajā pirmām kārtām ieraksta, kurš ir kalpojošais, kurš – valdošais īpašums, kā arī servitūta veidu (kājceļš, lopu ceļš, braucamais ceļš). Ja nekas nav teikts par ceļa platumu, tad kājceļam jābūt vienu metru, bet lopu ceļam vai braucamam ceļam – vismaz četrus ar pusi metrus platumam, ko būtu jāparedz līgumā. Lai tik ļoti neapgrūtinātu kalpojošo īpašumu (un ietaupītu izdevumus tā ierīkošanai) ceļu var noteikt šaurāku.

Vēl līgumā ieteicams paredzēt: atlīdzību par servitūta nodibināšanu; termiņu, kādā puses apņemas servitūtu nostiprināt zemesgrāmatās; savukārt līguma grafiskajā pielikumā jāiekļauj zemesgabala plāns vai shēma, kurā ir iezīmēts minētais servitūts.

Vēl dokumentā ir iespējams noteikt termiņu vai atceļošu nosacījumu, ar kuru servitūts izbeidzas (CL 1237.pants).

Līgumā, no vienas puses, var noteikt arī lietošanas mērķi – piemēram, ar kādiem transportlīdzekļiem pa ceļu atļauts pārvietoties. No otras puses – tas ir riskanti, jo laika gaitā ceļa lietotājs, piemēram, var uzsākt saimniecisko darbību vai sev piederošā meža izstrādi, kad pa ceļu jāpārvietojas jaudīgākai tehnikai, un tad līgums radīs šķēršļus lietotāja vajadzību apmierināšanai (kas būs pretrunā ar likumu), turklāt var kļūt arī par pamatu īpašnieku domstarpībām. Tāpēc ar šo nosacījumu jābūt piesardzīgiem. Ja līgumā tomēr iekļauj punktu par servitūta lietošanas mērķi, tad ieteicams paredzēt arī kaitējuma atlīdzības kārtību, ja kalpojošā īpašuma īpašnieks traucē servitūta izlietošanu vai valdošā īpašuma īpašnieks izlieto servitūtu neatbilstoši tā mērķim.

Pēc līguma noslēgšanas kalpojošā un valdošā īpašuma īpašniekiem pie notāra ir jāparaksta nostiprinājuma lūgumi par servitūta korroborāciju. Noslēgts līgums pats par sevi servitūta tiesību nerada (CL 1235.pants), tas ir tikai viens no priekšnoteikumiem servitūta nodibināšanai. Ja puses noslēdz līgumu par servitūta nodibināšanu, bet pēc tam kāda no pusēm atsakās to nostiprināt zemesgrāmatā, otra puse var celt prasību tiesā atbilstoši CL 1235. un 1479.pantam."

Servitūtu ieraksta kā valdošā, tā arī kalpojošā nekustamā īpašuma zemesgrāmatā (CL 1235.p.).

Kad ceļš faktiski ir, bet servitūta nav

Tātad, ja kādam īpašumam patiešām nav piebraucamā ceļa, tas jāiekārto uz piegulošā zemesgabala, kaut arī piederība citam īpašniekam. Turklāt viņam faktiski nav iespēju šādam apgrūtinājumam (ja tas ir ar objektīviem apstākļiem pamatots) pretoties un vēl piedevām jāiesaistās iepriekš minēto formalitāšu kārtošana. Tādēļ nav brīnums, ka daudzi piebraucamie ceļi nekur nav reģistrēti, pat nav iezīmēti zemes robežu plānos, bet vietējie iedzīvotāji, ceļa lietotāju ieskaitot, to uzskata par "servitūta ceļu". Ka tā tas nav, atklājas tikai brīdī, kad zemes īpašnieks, piemēram, lauksaimniecības optimizācijas mērķu vadīts, nolemj ceļu uzart.

Te atkal jāatceras CL: "No servitūta izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēcīgā abām pusēm, t.i., valdošā un kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekiem, tikai pēc servitūta ierakstīšanas zemes grāmatās; līdz tam laikam viņu starpā pastāv vienīgi personiska saistība, kuras ierakstīšanu zemes grāmatās var tomēr prasīt katra puse, ja vien izpildīti visi citi servitūtam nepieciešamie noteikumi."(1235.pants)

Ja ceļa servitūts iezīmēts kalpojošā īpašuma zemes robežu plānā, tad zemes lietotājam ar skubu jārosina lieta tiesā par oficiāla statusa piešķiršanu pievedceļam. Ja ceļš nekur nav dokumentēts – ne zemes ierīcības plānā, ne teritorijas plānojumā, bet faktiski lietots, atbilde atkal jāmeklē likumos (bet tā vairs nebūs noteikta un skaidra).

Komentējot Augstākās tiesas 2006.gadā apstiprinātā tiesu prakses apkopojumā "Par tiesu praksi lietās, kas izriet no servitūta tiesībām" izteiktās atziņas, zvērināts advokāts **Sergejs Rudāns** norāda: sveša īpašuma faktiskais lietojums nepiešķir tiesības prasīt servitūta nodibināšanu, taču sveša īpašuma faktiskā izmantošana (it īpaši ilgstoša) var tikt vērtēta kā apstāklis, kas apliecina nepieciešamību nodibināt servitūtu.

Savukārt J.Lapsa papildus norāda: minētajā tiesu prakses apkopojumā atrodams arī secinājums – braucamā ceļa servitūtu var nodibināt uz vēl neesošu ceļu (CL 1233.p.), kas jāiekārto servitūta izlietošanai. Taču vienlaikus atgādina – nav nepieciešams nodibināt ceļa servitūtu (un neviena tiesa nepieņems atbalstošu spriedumu), ja pastāv iespēja valdošajā īpašumā iebraukt pa citu ceļu, kaut arī tādēļ nāksies mērot pāris lieku kilometru.

Mēdz būt arī tā: cilvēks nopērk īpašumu – zemesgabalu un māju, bet bijušais īpašnieks pārējo zemi, uz kura atradās servitūta ceļš, pārdevis pa daļām vēl citām personām, kuras ceļa servitūta tiesības vairs neatzīst. Ko darīt?

"Ir jāpārbauda, vai servitūts ir ierakstīts zemesgrāmatā. Šādā gadījumā atbilstoši CL 1154.pantam servitūts paliek uz visām sadalītā zemesgabala daļām. No šīs likuma normas izriet, ka no servitūta apgrūtinājuma ir atsvabinātas tikai tās zemesgabala daļas, kuras servitūta ceļš nav skāris," informē J.Lapsa. "Tātad servitūtam ir jābūt pārgājušam uz visiem atdalītajiem zemesgabaliem arī zemesgrāmatās.

Ja jaunais īpašnieks liek šķēršļus zemesgrāmatā ierakstīta servitūta izlietošanai, viņš pārkāpj CL 1140.panta noteikumus. Servitūta izlietootājs, ja ar zemesgabala īpašnieku nav iespējams vienoties, var celt prasību tiesā par valdījuma atjaunošanu uz servitūtu un kaitējuma atlīdzību."

Kam jāuztur servitūta ceļš

Mūžīgi pastāv strīdi un neskaidrības – kam servitūta ceļš ir jāuztur kārtībā? Zemes īpašnieks sūdzas, ka ar saviem traktoriem to izdangā lietotājs, un ir arī pretēji. J.Lapsa skaidro: "Atbilstoši CL 1151.pantam ceļš ir jāuztur servitūta lietotājam. Līdz ar to lietotājam ir pienākums uzturēt ceļu kārtībā. Ja viņš to nedara, zemes īpašnieks var celt pret servitūta izlietošanu prasību tiesā.

Savukārt, ja zemes īpašnieks pats sabeidz ceļu, tas var tikt vērtēts kā šķēršļu radīšana servitūta izlietošanai un CL 1140.panta pārkāpums. Servitūta izlietootājs var celt prasību tiesā par kaitējuma atlīdzību.

Kā liecina tiesu prakse, ne vienmēr šādu konfliktu atrisināšanai pietiek ar tiesu darbiem zemes īpašnieka un servitūta izlietootāju starpā; ir gadījumi, kad strīdniekus var sodīt administratīvajā kārtībā (vainīgajiem uzlikt administratīvos sodus) vai konflikti var beigties ar kriminālprocesa uzsākšanu."

Pašvaldības bilancē ierakstīts ceļš ir jāatsavina

Kaut arī zemes reforma faktiski beigusies, zemes īpašniekiem ceļa servitūta sakarā mēdz būt neskaidras tiesiskās attiecības ar vietējām pašvaldībām.

"Likums neliedz nodibināt ceļa servitūtu par labu pašvaldībai pašvaldības ceļa vajadzībām," skaidro J.Lapsa. "Zemes reformas gaitā dažkārt, nododot zemi privātīpašumā ar pašvaldību lēmumiem, tajos tika paredzēti ceļa servitūti, tai skaitā publiskās interesēs (piemēram, likuma "Par zemes lietošanu un zemes ierīcību" 20.pants). Šādi servitūti ir atzīstami par nodibinātiem uz likuma pamata. Tomēr no likuma "Par nekustamā īpašuma ierakstīšanu zemesgrāmatās" 11.panta izriet, ka šādiem servitūtiem ir jābūt nostiprinātiem ar ierakstu zemesgrāmatās.

Ja minētajā pantā paredzētā atzīme zemesgrāmatā nav nostiprināta, zemes īpašnieks var prasīt pašvaldības piekrišanu servitūta dzēšanai kadastra informācijas sistēmā.

Jebkurā gadījumā ir jāņem vērā, ka no 2015.gada 1.janvāra ir stājies spēkā Zemes pārvaldības likums, kura 8.pants noteic pašvaldības bilancē ierakstīta ceļa atsavināšanu par labu pašvaldībai.

Kalpojošais īpašums un gūstamais labums

Kā zināms, ceļa servitūta nodibināšana pati par sevi kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam nedod tiesības uz kompensāciju. Tādēļ šo faktu īpašnieki lielākoties uztver vienīgi kā nepatīkamu apgrūtinājumu.

"Kompensācija par servitūta nodibināšanu ir jāparedz aktā par servitūta nodibināšanu," stāsta J.Lapsa. "Šeit nekādu ierobežojumu nav, un līgumā un testamentā ir iespējams noteikt gan vienreizēju atlīdzību, gan periodiskus maksājumus.

Vēl jāvērs uzmanība, ka ceļa servitūta esamību ņem vērā apgrūtinātā zemesgabala kadastrālās vērtības aprēķinā (MK 2006.gada 18.aprīļa noteikumi Nr.305 "Kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 75.punkts).

Tāpēc par īpašumu, kas apgrūtināts ar ceļa servitūtu, nekustamā īpašuma nodoklis ir maksājams mazākā apmērā, jo to aprēķina no kadastrālās vērtības."

Kopsavilkums.

- Ceļa servitūts ir apgrūtinājums, kas uzlikts vienam īpašumam un kalpo par labu citam īpašumam.
- Servitūtus nodibina: 1) ar likumu; 2) ar tiesas spriedumu; 3) ar līgumu vai testamentu.
- Servitūta tiesība kļūst pat lietu tiesību no brīža, kad tā ir nostiprināta zemesgrāmatā.
- Katram, kam pieder servitūta tiesība, jāizlieto tā taisnprātīgi, iespējami saudzējot cita īpašuma tiesību.
- Kalpojošā īpašuma īpašnieks nedrīkst likt servitūta lietotājam nekādus šķēršļus.
- Ja īpašnieku domstarpības nav atrisināmas uz savstarpējas vienošanās pamata, risinājums ir jāmeklē tiesā.