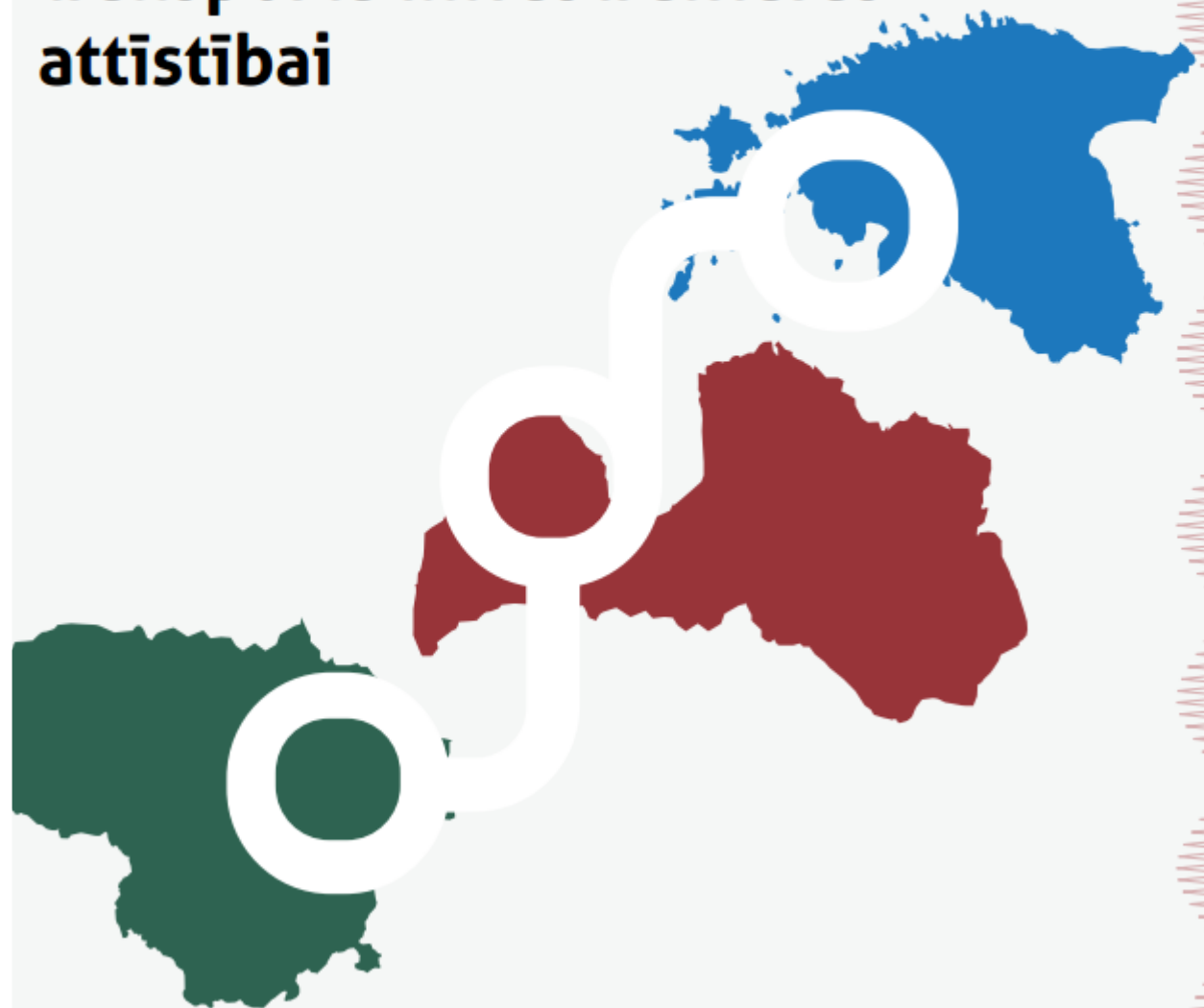


Īpašuma atsavināšana un īpašuma tiesību ierobežošana transporta infrastruktūras attīstībai



Edgars Pastars,
zvērinātu advokātu birojs
"BORENIUS"

Konference
"Top Rail Baltica
dzelzceļš"

Rīga, 2015. gada 23. septembris



Izpētes tēmas

- Pētījām Latvijas, ārvalstu un starptautiska līmeņa tiesu praksi.
- Pētījām Latvijas, Vācijas, Lietuvas, Polijas, Igaunijas normatīvos aktus.
- Sagatavojām priekšlikumus normatīvajos aktos.
- Pētījuma priekšmets nebija tikai *Rail Baltica* projekts, bet plašāks jautājumu loks.
- Šajā prezentācijā tikai par galveno – kāds ir kopējais ietvars īpašuma tiesību aizsardzībai, kur beidzas cilvēka pamattiesības un kur sākas nekompensējamas vēlmes.



Īpašuma tiesību ietvars

Personai nav veto tiesību transporta infrastruktūras attīstības jautājumos. Īpašuma tiesības sabiedrības interesēs var būtiski ierobežot.

Izpētes procesā vērtē alternatīvas, mazāk ierobežojošus risinājumus, uzklausa cilvēkus, piedāvā risinājumus.

Īpašniekam nav iespējams apmierināt spekulatīva rakstura prasības vai lūgt kompensēt ierobežotos nākotnes plānus („Es būtu varējis nopelnīt, ja būtu uzbūvējis”).

Traucēto skatu un pieķeršanos īpašumam nekompensē. Nekompensē arī ilgāku ceļu uz darbu vai stāvēšanu sastrēgumos.

Īpašniekam jārēķinās ar īpašuma vērtības izmaiņām.

Īpašniekam nav pašāvības uz neskartas vides saglabāšanu.

Taisnīga atlīdzība par atsavināšanu obligāti nenozīmē pilnu atlīdzību.



Īpašuma tiesību ietvars

Satversmes tiesa un Eiropas Cilvēktiesību tiesa dod valstij plašu rīcības brīvību īpašuma atsavināšanā un īpašuma tiesību ierobežošanā.

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā īpašuma atsavināšanas process ir ļoti nepiemērots spekulācijām, jo Satversmes 105. pants neparedz pilnas atlīdzības principu.

Visus ierobežojumus nekompensē, ar daļu no tiem īpašniekam kā sabiedrības loceklim ir jārēķinās.

Tiesas norādījušas uz personu iedzīvošanās aizliegumu.

Nekustamā īpašuma nodokļu atlaide arī ir zināma kompensācija.



Īpašuma atsavināšana

Atsavināšana var būt labprātīga vai piespiedu – ar atsevišķu Saeimas pieņemtu likumu. Personu uzklausa, izvērtē alternatīvas.

Likuma apstrīdēšanas iespējas Satversmes tiesā – sarežģītas. Šajā tiesā nestrīdas par atlīdzības apmēru!

Citās valstīs parasti to nedara ar likumu, bet lēmumu uz vispārīga likuma pamata pieņem valdība vai kāda iestāde.

Atlīdzības noteikšanā būtiska loma īpašuma vērtētājam. Vērtē – uzsākto (faktisko), nevis labāko izmantošanu.

Strīds vispārējās jurisdikcijas tiesā par atlīdzības apmēru – iespējams, ja ir argumenti, bet tiesu prakse skopa.

Ja teritorijas plānojumā iecerētais objekts nav paredzēts, tas netraucē īpašumu atsavināt sabiedrības vajadzībām. Kompensēs uzsākto (faktisko) izmantošanu.



Ko nekompensē ?

Idejas un plāni par lielu nākotnes peļņu un biznesu netiek kompensēti.

Aizdevums, kas nodrošināts ar hipotēku virs īpašuma tirgus vērtības, netiek kompensēts. Risinājums – tiek piedāvāts aizvietojošs zemesgabals.

Nevar balstīties uz vispārīgiem pieņēmumiem par peļņu, zaudējumiem.

Nelikumīga būvniecība netiek kompensēta.

Nomas līgumi – vērtē izbeigšanas iespējas, nemaksā līgumsodu par izbeigšanu, atlīdzina faktiski ieguldīto (nepabeigto), atlīdzināmo nomas maksu ierobežo pēc objektīvas mērauklas (vērtējuma), negūto peļņu atlīdzina tikai atsevišķos gadījumos. Īpašniekam jāinformē atsavināšanas institūcija par nomas līgumiem.

Nodokļu pieaugumu nekompensē.



Ko atlīdzina?

Īpašuma vērtību atbilstoši novērtējumam par uzsākto izmantošanu.

Hipotēka (ķīla) tiek dzēsta. Summas atlikums – īpašnieka un kreditora abpusējs risinājums.

Kompensē pārcelšanās izdevumus, bet ne ilgāku ceļu uz darbu vai garāku ceļu preču piegādēm. Kompensē uzsākto/pārtraukto būvniecību.

Ja atsavina īpašuma daļu, kompensē vērtības samazinājumu un iespējamo kaitīgo ietekmi atbilstoši vērtējumam.

Eiropas Cilvēktiesību tiesa kaitīgas ietekmes gadījumā prasību kompensēt/atsavināt atlikušo daļu prasa būtiska ierobežojuma gadījumos (*ģimenes māja atradās četru ceļu krustojumā un 15 metru attālumā no tilta, tādēļ pieteicējs bija pastāvīgi pakļauts trokšņa piesārņojumam un pastāvīgām vibrācijām, vai tika būvēta ātrgaitas dzelzceļa līnija, un pieteicēju mājas atradās mazāk nekā piecu metru attālumā no dzelzceļa līnijas*).



Ko atlīdzina netieši skartajiem?

Valsts atlīdzina pierādītus un saistītus zaudējumus (piemēram, ja aizsargjoslā tiek nojaukta kāda būve vai remontdarbu dēļ izpostīts dārzs).

Netieši skarto īpašumu īpašniekiem tiesības prasīt atlīdzinājumu par piesārņojumu (t.sk. troksni) var rasties tikai prettiesiskas rīcības gadījumā, kad piesārņojumu līmenis tiek pārsniegts.

Regulāra (pastāvīga) kompensācija pienākas tikai ļoti smagu ierobežojumu gadījumā, kad īpašnieks praktiski nevar darīt neko savā īpašumā un ja Saeima to paredzējusi likumā (šobrīd – pamatā aizsargājamās dabas teritorijās).

Morālo kaitējumu par ierobežojumu aizsargjoslās šobrīd likums prasīt neļauj.



Satversmes tiesa:

Zeme netiek uzskatīta tikai par privāto tiesību objektu. Īpašniekam piederošo zemes lietošanas tiesību apjomam ir tendence arvien samazināties.

Lai arī kaimiņiem tiks liegtas iespējas gūt visus labumus no sava īpašuma netraucētas izmantošanas, infrastruktūras objekti nav uzskatāma tikai par atsevišķu personu īpašuma tiesību izmantošanas nodrošinājumu, bet arī sekmē citu svarīgu sabiedrības interešu nodrošināšanu.

Īpašniekam jārēķinās ar pamatotiem ierobežojumiem, un tā ir likumdevēja rīcības brīvība, kad paredzēt pretimnākšanu, piedāvājot pastāvīgu (regulāru) kompensāciju mehānismu.

Personai nav garantētas tiesības dzīvot absolūti neskartā vidē.



Satversmes tiesa:

Atlīdzībai jābūt saprātīgi saistītai ar īpašuma tirgus vērtību, taču šīs normas negarantē tiesības uz pilnu atlīdzību visos apstākļos.

Atsavinot personai piederošo īpašumu nolūkā panākt lielāku sociālo taisnīgumu, nav pienākuma maksāt pilnu īpašuma tirgus cenu.

«Privātpersonai zemes izmantošanas jomā nekad nav piederējušas absolūtas tiesības.»

Tiesības uz īpašumu sevī ietver arī īpašnieka sociālo pienākumu pret sabiedrību. Tās iespējams ierobežot, uzliekot personai noteiktus ar īpašumu saistītus pienākumus.



Latvijas Republikas Augstākā tiesa:

„Lai cilvēks būtu izolēts no citu cilvēku ietekmes, viņam būtu jādzīvo uz vientuļas salas tālu no apdzīvotām vietām, auto, kuģu un gaisa satiksmes ceļiem. Dzīvojot citur, cilvēkam līdz zināmai robežai jāpiecieš citu fizisku personu, kā arī juridisko personu radītie trokšņi, smakas un citi vides piesārņojumi.”

Īpašnieks vienmēr ir saistīts ar risku, ka viņa īpašuma vērtība var kristies.

Kompensācija, ja tā paredzēta likumā, nepienāks tad, ja zeme iegūta īpašumā, tai neesot brīvai no saimnieciskās darbības ierobežojuma.



Norvēģijas Augstākā tiesa:

Aizliegums aizsargātā dabas teritorijā būvēt mājas pārdošanai un izīrēšanai nav ekspropriācija un par to nav jāparedz kompensācija.

Nedrīkst balstīt kompensācijas aprēķinu uz tādu zemes izmantošanu, kas neatbilst teritorijas plānojumam; nedrīkst balstīt kompensācijas aprēķinu uz plānoto izmantošanu (publiskā ceļa teritorija), bet gan jābalstās uz to izmantošanu, kas varētu tikt veikta, ja atsavināšanas nebūtu.



Portugāles Konstitucionālā tiesa:

Kompensācija būtu jāparedz tikai tad, ja apgrūtinājums, kas uzlikts nekustamā īpašuma īpašniekam, pieprasa no tā tik nozīmīgus upurus, ka pēc būtības būtu pielīdzināms ekspropriācijai.

Par tādu apgrūtinājumu nav uzskatāma prasība, ka jebkāda veida būvniecība zemesgabalā var tikt veikta tikai saskaņā ar militāro struktūrvienību atļauju.



Eiropas Cilvēktiesību tiesa:

Kompensācijai ir jābūt, lai persona varētu turpināt piena ražošanu tādā kvalitātē, ja atsavina zemesgabalu (fermu).

Tiesa vērtē, vai valsts rīcība ir tāda, kas tikai ierobežo īpašuma lietošanu kādā noteiktā veidā, vai ierobežo tādā apjomā, ka īpašuma tiesības pēc būtības kļūst bezjēdzīgas.

Par īpašuma vērtības un kompensācijas elementu ir atzīts tas, vai zemesgabals ir personas vienīgais ienākuma avots.

Ne visos gadījumos ar jēdzienu „kompensācija” tiek saprasta naudas atlīdzības izmaksa. Kompensācija varētu būt arī līdzvērtīgs zemesgabals.



Eiropas Cilvēktiesību tiesa:

Likumdevējam ir plašas pilnvaras ekonomiskās un sociālās politikas nodrošināšanā, ja vien tā vērtējumam acīmredzami netrūkst pamatojuma un neuzliek nesamērīgu un ievērojamu slogu uz „personas pleciem”.

Tas vien, ka īpašnieks nevar izmantot savas īpašumtiesības pēc saviem ieskatiem kādā noteiktā veidā, nenozīmē automātiski īpašuma piespiedu atsavināšanu *de facto*

Nav piešķirama kompensācija par derīgajiem izrakteniem, kas atrodas zemē, ja tos nav paredzēts izmantot paredzamā nākotnē.



Eiropas Cilvēktiesību tiesa:

Tiesības atpūsties un gulēt pa nakti, neapšaubāmi, ir privātuma sastāvdaļa, tomēr „nakts avioreisu” pienesums ekonomikai tika atzīts par būtisku, vērtējot arī iesniedzēju spēju bez finansiāliem zaudējumiem atstāt trokšņu skarto vietu.

Tiesības uz noteikta skata saglabāšanu pašas par sevi nav aizsargājamās kā privātās dzīves sastāvdaļa.

Pie dzelzceļa dzīvojošajiem apmierināta prasība par durvju/logu nomaiņu, tomēr noraidīta par īpašuma vērtības samazināšanos, jo tika secināts, ka īpašuma vērtība netiks uzskatīta par samazinājušos, ja tiks ievēroti pieļaujamie trokšņu līmeņi.



Esam izteikuši ierosinājumus par:

Zemes konsolidācijas procesa pilnveidi, paredzot piespiedu konsolidāciju, kā tas ir daudzās citās valstīs.

Īpašuma atsavināšanas risinājumu, ja tam noteikti tik būtiski aprobežojumi, ka īpašumtiesības kļūst bezjēdzīgas.

Nerosinām regulāru (pastāvīgu) kompensāciju noteikšanu ar konkrētām formulām, bet fokuss uz pierādāmu zaudējumu atlīdzināšanu.

Atsavināšanas procesa pilnveidošanu, tostarp par spekulāciju mazināšanas iespējām.





**Paldies par
uzmanību!**



Rail Baltica