

Īpašuma tiesību ierobežojumi sabiedrības interešu nodrošināšanai – valsts rīcības brīvības robežas un riski nekustamo īpašumu īpašniekiem

Rīgā 2016.gada 8.aprīlī

Edgars Pastars, ZAB COBALT
vecākais jurists

Aplūkojamie jautājumi

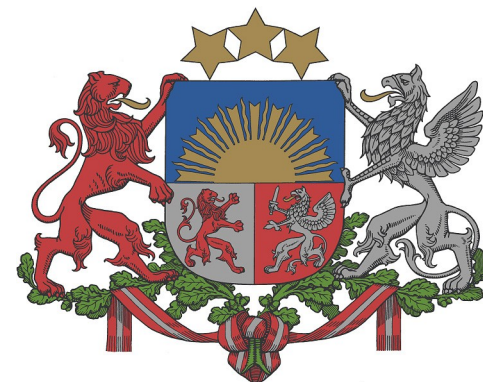
**Sabiedrības
interesešu
prioritāte tiesās**



**Teritoriju
rezervēšanas
noteikumi**



**Atsavināšana
sabiedrības
vajadzībām**



**Sabiedrības interešu
prioritāte par īpašuma
tiesībām – tiesu
skatījums**



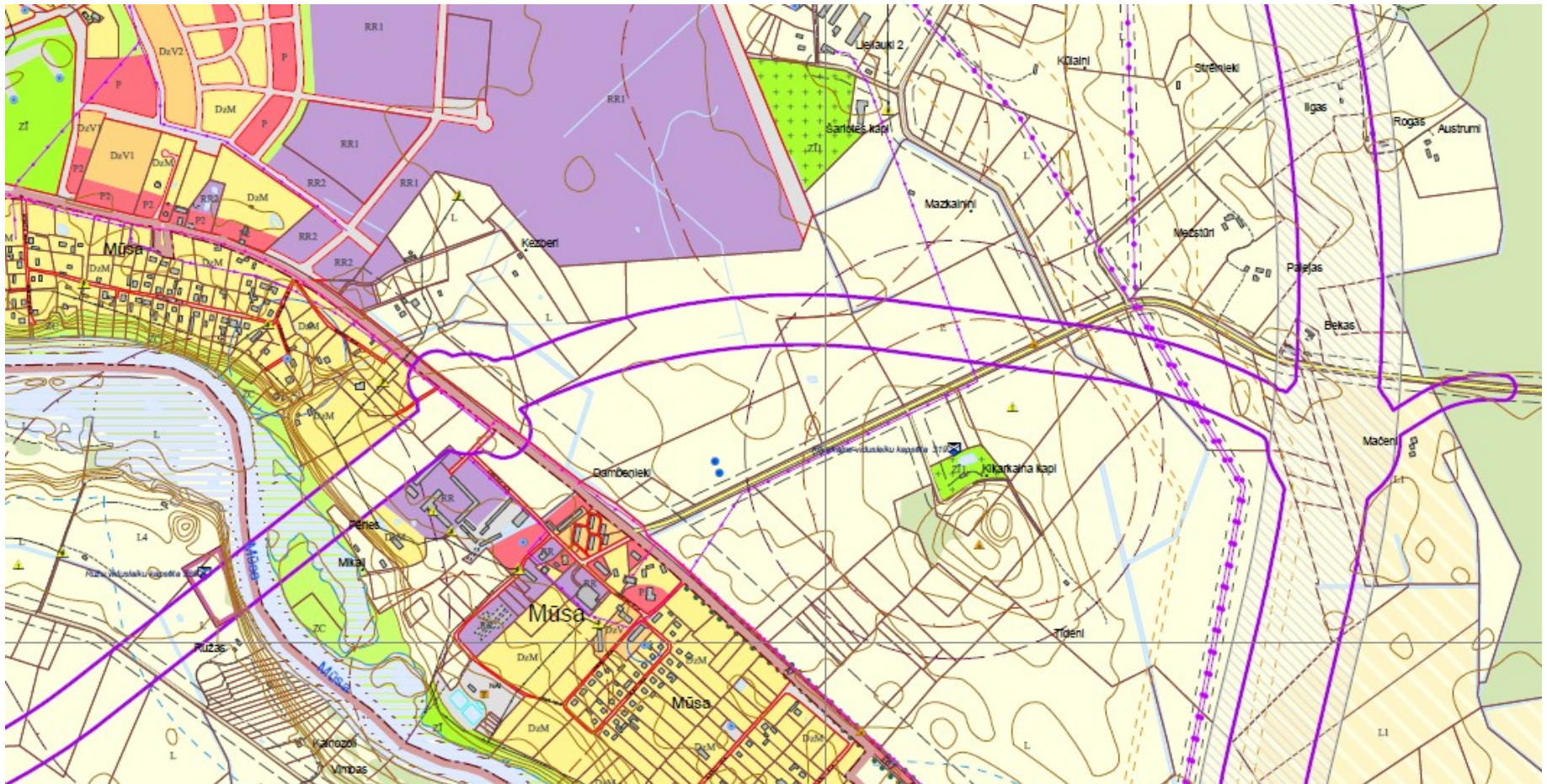
-
- Zeme netiek uzskatīta tikai par privāto tiesību objektu. Īpašniekam piederošo zemes lietošanas tiesību apjomam ir tendence arvien samazināties
 - Privātpersonai zemes izmantošanas jomā nekad nav piederējušas absolūtas tiesības
 - Tiesības uz īpašumu sevī ietver arī īpašnieka sociālo pienākumu pret sabiedrību. Tiesības uz īpašumu ierobežo ne vien sašaurinot to apjomu, bet arī uzliekot personai noteiktus ar īpašumu saistītus pienākumus
 - Nepārliedz visas izmaksas (atbildību) uz īpašniekiem, kas saistītas ar sabiedrības vārdā noteiktu ierobežojumu. Smaguma punkts

-
- Zemes attīstības un teritorijas attīstības jomā valsts bauda plašu rīcības brīvību, lai īstenotu plānošanas politiku
 - Kompensācija par īpašuma tiesību ierobežojumiem ne vienmēr ir obligāti nepieciešama, bet tas noteikti var kalpot par būtisku faktoru, lai novērtētu, vai ir bijis saprātīgs līdzsvars starp personas tiesībām un sabiedrības ieguvumiem
 - Situācijā, kad īpašums joprojām atrodas personas īpašumā, tā tirgus vērtību starpības atlīdzināšana var veicināt personas iedzīvošanos uz valsts rēķina
 - Lai cilvēks būtu izolēts no citu cilvēku ietekmes, viņam būtu jādzīvo uz vientuļas salas tālu no apdzīvotām vietām, auto, kuģu un gaisa satiksmes ceļiem. Jāpacieš piesārņojums bez kompensācijas, ciktāl tas nepārkāpj standartus. Nav paļāvības uz neskartu vidi (skatu)

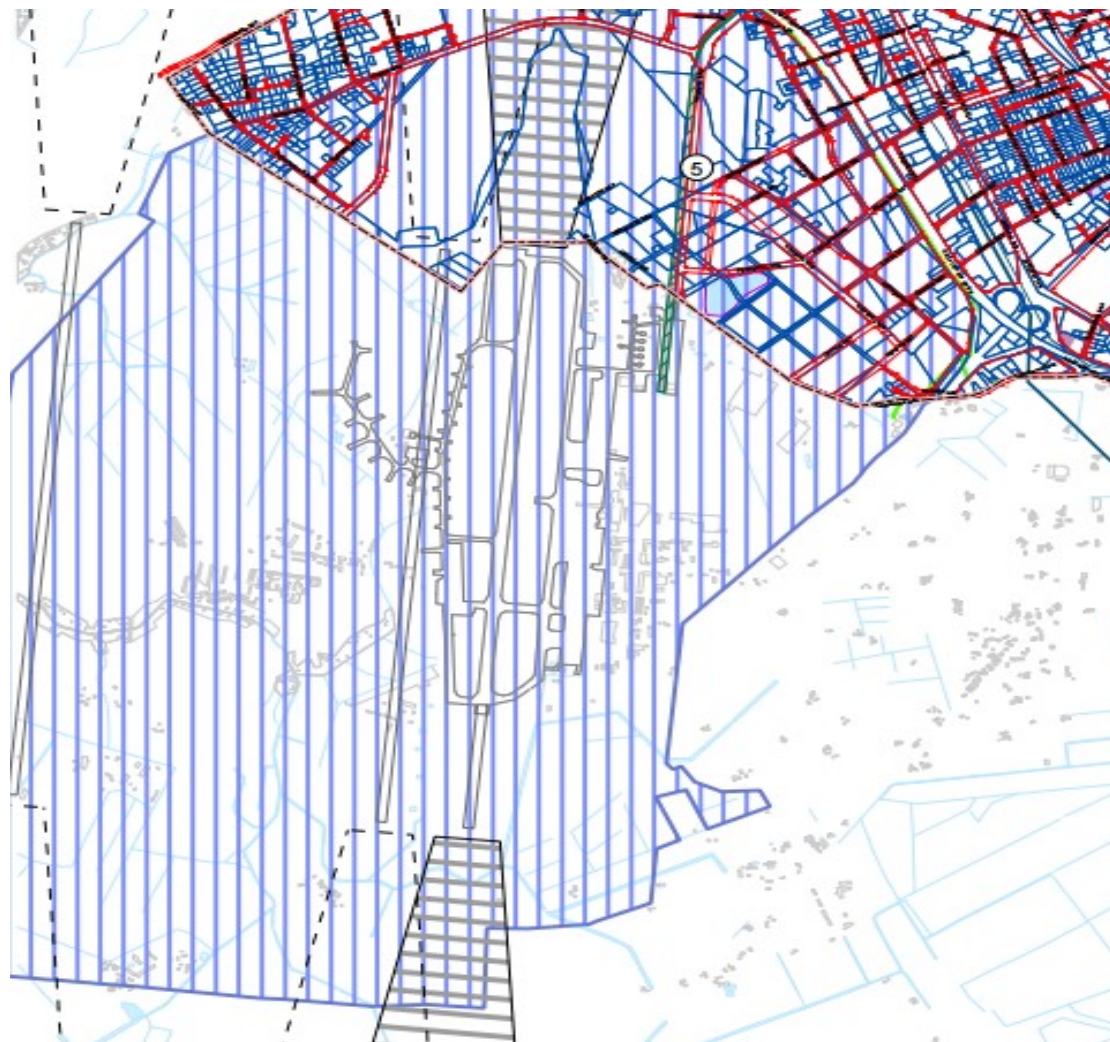
Teritoriju rezervēšanas noteikumi



Bauskas novada teritorijas plānojums



Lidostas «Rīga» attīstības teritorija



Grobiņas novada teritorijas plānojums



397. **Vieta ar īpašiem noteikumiem:** ar **TI – 1** apzīmētas nacionālas un vietējas nozīmes transporta infrastruktūras teritorijas plānojuma grafiskajā daļā – kartēs. Nacionālas nozīmes transporta infrastruktūras objektu teritorijas: autoceļa A9 posma Grobiņa – Liepāja un autoceļa V1222 Nīca – Otaņķi – Grobiņa rekonstrukcija, rezervētas transporta infrastruktūras attīstībai ilgtermiņā (20 – 30 gadi). Nacionālas nozīmes transporta infrastruktūras būvniecībai rezervētajā teritorijā atļautā izmantošana ir transporta infrastruktūras būves. Šeit ir **atļauts** pabeigt pirms teritorijas plānojuma apstiprināšanas likumīgi uzsākto darbību, bet **nav atļauta** tāda jauna izmantošana, kas var perspektīvā traucēt transporta infrastruktūras attīstību un būvniecību, izņemot attīstību pagaidu statusā (īslaicīgas lietošanas būves) un gadījumu, kad īpašnieks **neprasa kompensēt** līdzekļus par ieguldījumiem teritorijas attīstībā un teritoriju atbrīvo no būvēm par saviem līdzekļiem un to rakstiski apliecina.

5.pants. Zeme publiskās infrastruktūras nodrošināšanai

(1) Vietējā pašvaldība teritorijas plānojumā nosaka publiskās infrastruktūras attīstības un būvniecības vajadzībām nepieciešamās teritorijas un to izmantošanas nosacījumus neatkarīgi no zemes piederības vai piekritības.

(2) Zemes īpašniekam ir tiesības uz kompensāciju par zaudējumiem, ja, nosakot publiskās infrastruktūras attīstības un būvniecības vajadzībām nepieciešamās teritorijas, viņam ir radušies saimnieciskās darbības ierobežojumi, par kuriem pienākas kompensācija. Zaudējumus atlīdzina Ministru kabineta noteiktajā kārtībā tā institūcija, kura ierosinājusi šādu teritoriju noteikšanu.

Tiesas par teritoriju rezervēšanu

- Jānošķir fiziska atņemšana, kas maina īpašuma tiesības, no regulatoras atņemšanas, kad valsts rīcībai ir tikai ekonomiska ietekme uz īpašumu
- Zemes rezervēšana (*“frozen” plots of land*) pati par sevi nav pretrunā Konvencijas Pirmā protokola 1.pantam. Var ietvert būvniecības aizliegumu
- Teritorijas rezervēšanai jābūt limitētai laikā, paredzamai
- Jāpastāv kompensējošam mehānismam
- Jābūt skaidram, kādai būtiskai vajadzībai teritoriju rezervē
- Īpašuma tiesības nedrīkst kļūt nedrošas

- Pašvaldības, rezervējot teritorijas, var noteikt aizliegumus, ja pašvaldībai ir konceptuāla izpratne, kādiem mērķiem tiks izmantota rezervētā teritorija un kad rezervētās teritorijas robežas tiks precīzi iezīmētas. Pēc četrus gadus notecējuma aizliegums automātiski zaudē spēku
- Ja aizliegums (nepārtraukti vai ar pārtraukumiem) ir bijis spēkā vairāk nekā četrus gadus, pašvaldībai rodas pienākums atlīdzināt īpašniekam nelabvēlīgas mantiskas sekas, kas ir cēloniski saistītas ar šo aizliegumu
- Atlīdzību nosaka kā maksu par īpašnieka zemesgabala nomu ar apbūves tiesībām. Atlīdzību maksā, kad beidzies četrus gadus termiņš (kura ietvaros personai ir jāpacieš būvniecības ierobežojumi bez atlīdzības saņemšanas). Vācijas normatīvie akti neparedz automātisku pašvaldības pienākumu maksāt atlīdzību. Negūtā peļņa atlīdzināta netiek

-
- Nav noteikts teritoriju rezervēšanas termiņš, tā pagarināšana
 - Izpētes līmenis, pēc kura drīkst rezervēt teritoriju
 - Precīzi nošķirta informatīva un saistoša teritorijas rezervēšana
 - Instrumentu dažādība, lai teritoriju rezervētu
 - Teritorijas rezervēšanas neatcelšana
 - Kompensācijas izmaksas nosacījumi

-
- Teritorijas rezervēšana – parasti pēc IVN
 - Nav informatīvas rezervācijas. Ir teritorijas plānojums, nacionālo interešu objekts vai plānotā objekta sarkanās līnijas
 - Maksimālais termiņš – 12 gadi
 - Pirmie pieci gadi jāpacieš, nākošie septiņi – kompensē tad, ja rodas zaudējumi (jāveic darbība citur, jo nevar veikt rezervētajā teritorijā)
 - Kompensāciju aprēķina pēc novērtējuma par nomas maksas tirgus vērtību. Nerada tiesības (pienākumu) prasīt (veikt) atsavināšanu
 - Teritorijas rezervācija jāatceļ, ja to vairs nevajag (lokālplānojums)

Atsavināšana sabiedrības vajadzībām



-
- Ja neatsavina formāli, bet uzliek būtiskus ierobežojumus, ka īpašuma tiesības pēc būtības zaudē jēgu, to vērtēs kā *de facto* atsavināšanu. Pienākuma atsavināt šobrīd nav
 - Atsavināt var ne tikai nekustamo īpašumu, bet arī uzņēmumu un citas mantiski novērtējamas tiesības
 - Atsavināšana neveic citu privātpersonu interesēs, bet sabiedrības kopējam labumam. Publisko mērķu sasniegšana – «ciktāl skaidrojumam acīmredzami netrūkst saprātīga pamatojuma»
 - «Taisnīga atlīdzība» nenozīmē maksāt vairāk. Tirgus vērtība. Sentimentu, vispārīgas idejas un ieceres nekompensē

-
- Citās valstīs parasti īpašuma atsavināšana nenotiek ar parlamenta pieņemtu likumu. Ministru kabineta līmenis atbilstošāks. Laiks. Resursi
 - Strīdu nav lietderīgi dalīt pa divām tiesām. Konstitucionālā tiesa nav īstā vieta šādiem strīdiem. Atsavināšanu un atlīdzību vajadzētu vērtēt vienai tiesai, piemēram, administratīvajai tiesai
 - Likums skops par nomas un citu lietošanas tiesību novērtēšanu un kompensēšanu
 - Valstij ierobežotas iespējas piedāvāt aizvietojošu īpašumu. Jādod plašāka rīcības brīvība valstij piedāvāt šādu īpašumu
 - Hipotekārais kreditors šobrīd nav pietiekami pasargāts. Jaunais TM piedāvājums par 5 gadu nogaidīšanu ir labāks, bet var tikt kritizēts

-
- Īpašuma tiesības aizvien vairāk tiek sašaurinātas par labu sabiedrības vajadzībām
 - Liels skaits būtisku ierobežojumu ir jāpacieš un no tiem neizriet automātiska kompensēšana, it īpaši vides vai infrastruktūras jautājumos
 - Teritoriju rezervēšana ir vajadzīgs instruments, bet, ja to veic bez skaidriem ietvara noteikumiem, var būtiski mazināt īpašuma tiesību stabilitāti, prognozējamību
 - Īpašuma atsavināšanai sabiedrības vajadzībām jāklūst elastīgākai (mazāk formālu un komplicētu instrumentu)



Trusted legal advisors for your success story

Igaunija

Niguliste 4, 10130
Tallina

Tel. +372 630 6460
tallinn@cobalt.legal

Latvija

Valdemara 20, LV-1010
Rīga

Tel. +371 6724 0689
riga@cobalt.legal

Lietuva

Lvovo 25, LI-09320
Viļņa

Tel. +370 5250 0800
vilnius@cobalt.legal

Baltkrievija

Pobediteley ave, 100-207,
220020
Minska

Tel. +375 17 336 0093
minsk@cobalt.legal