

BORENIUS

ĪPAŠUMA ATSAVINĀŠANA UN ĪPAŠUMA
TIESĪBU IEROBEŽOŠANA
SABIEDRĪBAI NOZĪMĪGAS
INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAI

KO MĒS DARĪJĀM

- Pētījām Latvijas, ārvalstu un starptautiska līmeņa tiesu praksi
- Pētījām Latvijas, Vācijas, Lietuvas, Polijas, Igaunijas normatīvos aktus
- Veicām plašu Satversmes tiesas un ECT prakses analīzi
- Pētījuma priekšmets nebija tikai *Rail Baltica* projekts, bet plašāks jautājumu loks
- Ziņojums ietver īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām, atlīdzinājumu netieši skartajiem īpašumiem, teritoriju perspektīvo izmantošanu, kompensāciju īpatsvaru starptautiskajos projektos
- Piedāvāti normatīvo aktu grozījumi un ieteikumi praktiskiem risinājumiem

KOPUMĀ SISTĒMAS NOVĒRTĒJUMS

Īpašuma atsavināšanai – **labi**, jāprecizē dažas detaļas

Perspektīvās izmantošanas teritoriju noteikšana – **uzlabojama**, jāveido ietvara regulējums likumā

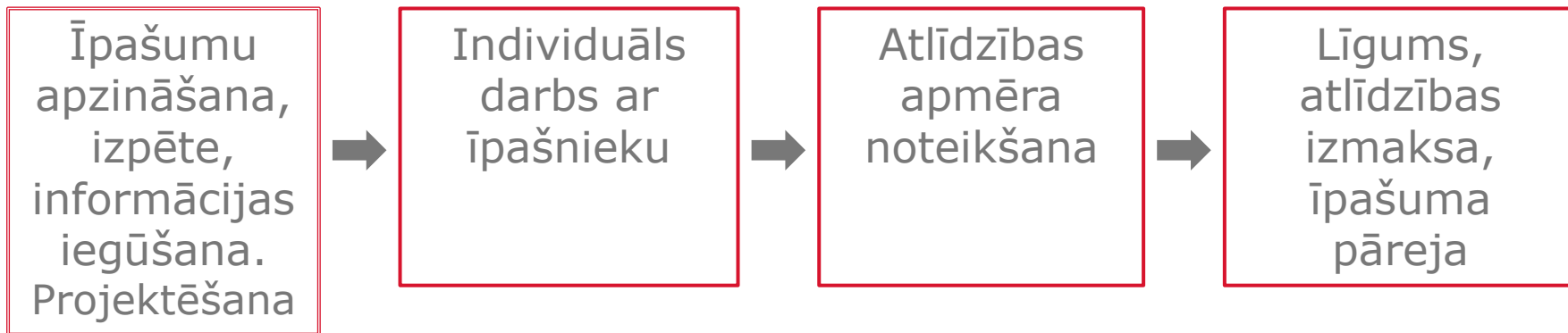
Netieši skartajiem – **labi**, izņemot ļoti būtisku ierobežojumu gadījumā

Latvijas normatīvie akti atbilst cilvēka pamattiesību standartam un ES valstu praksei, ir nepieciešami daži pilnveidojumi, tai skaitā teritorijas plānošanas jomā

ATSAVINĀŠANAS KĀRTĪBA

- Latvijā īpašumu atsavina vienojoties. Ja nevienojas – Saeima pieņem atsevišķu likumu par piespiedu atsavināšanu. Citās valstīs piespiedu atsavināšanu parasti neveic parlaments ar individuālu likumu. Latvijā – augsts aizsardzības standarts, kuru izmantos arī *Rail Baltica* projektā
- Iesaistīt personu jau iespējami agrākā stadijā, rast citus risinājumus, lai maksimāli mazāk ierobežotu personas tiesības
- Nodrošināt taisnīgu atlīdzību. Taisnīga atlīdzība ir tirgus vērtība vai aizvietošanas vērtība un nodarīto zaudējumu atlīdzināšana. Objektīvi, nevis tik, cik kāds vēlētos vai cik institūcijai ir pieejami finanšu līdzekļi
- Īpašu un atšķirīgu kārtību *Rail Baltica* projektam nevajag. Sistēmas izmaiņas var radīt lielus riskus. Atšķirīgai attieksmei nav pamata – šis ir tāds pats gadījums kā visi citi, tikai lielākā mērogā

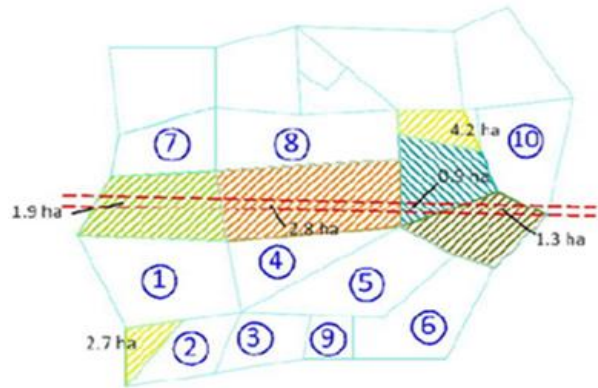
ATSAVINĀŠANAS KĀRTĪBA



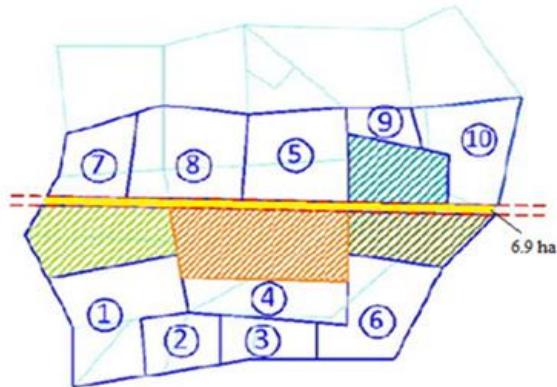
Ja nav labprātīga vienošanās, tad uz Saeimu virza likumprojektu par īpašuma atsavināšanu piespiedu kārtībā. Saeima **nerisina** atlīdzības apmēra jautājumu!

Īpašumtiesības pāriet tikai pēc atlīdzības samaksas. Īpašums Institūcijai pāriet brīvs no apgrūtinājumiem!

ZEMES KONSOLIDĀCIJA



- ⑩ ZK iesaistītās zemes vienības
- Vienam īpašniekam piederoša zemes vienība (dzeltenā krāsā - pašvaldībai/valstij)
- Dzelzceļa izbūvei paredzētā teritorija



ļespēja pārkārtot zemes robežas loģiskāk un izdevīgāk!

Valsts zemes dienesta attēls

KO KOMPENSĒ

- Kompensē īpašuma vērtību atbilstoši uzsāktajai izmantošanai. Nosaka vērtētājs
- Piedāvā aizvietojošu zemesgabalu, ja tā personas intereses tiek nodrošinātas labāk, un persona tam piekrīt
- Izplāno un izbūvē pievadceļus tā, lai īpašums nepaliktu bez piekļuves
- Samaksā nodevas sakarā īpašuma tiesību maiņu
- Atlīdzina zaudējumus, ko nodara personas īpašumam
- Kompensē pārcelšanās izdevumus. Kompensē uzsākto/pārtraukto būvniecību
- Ja atsavina īpašuma daļu, kompensē vērtības samazinājumu un iespējamo kaitīgo ietekmi atbilstoši vērtējumam. Cenšas mazināt kaitīgo ietekmi!

KO NEKOMPENSĒ

- Traucēto skatu un pieķeršanos īpašumam
- Ilgāku ceļu uz darbu vai stāvēšanu satiksmes sastrēgumos
- Īpašniekam jāreķinās ar īpašuma vērtības izmaiņām
- Īpašniekam nav palāvības uz neskartas vides saglabāšanu
- 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 (ar vai bez papildu atlīdzības). Plānoti papildu grozījumi likumā, lai iesaistītu bankas!
- Nelikumīga būvniecība netiek kompensēta. Laikus jāsakārto dokumentācija
- Nodokļu pieaugumu nekompensē

TIESVEDĪBA

- Latvijā taisnīgas atlīdzības noteikšana kopumā atbilst citās ES valstīs esošajam un nodrošina Satversmes 105.panta prasības
- Izpētes procesā vērtē alternatīvas, mazāk ierobežojošus risinājumus, uzklausā cilvēkus, piedāvā risinājumus. Mērķis – izvairīties no īpašuma tiesību ierobežošanas!
- Personai nav veto tiesību sabiedrībai nozīmīgas infrastruktūras attīstības jautājumos
- Tiesvedība **neaptur** atsavināšanu un projekta realizēšanu. Strīds par atlīdzību – vispārējās jurisdikcijas tiesā. Par piespiedu atsavināšanas likumu – Satversmes tiesā, tomēr vērsšanās šajā tiesā praktiski ir sarežģīta
- Ieteikums: komunicēt, meklēt risinājumus, neizvirzīt nepamatotas prasības

NETIEŠI SKARTIE ĪPAŠUMI

- Ja pārsniegti piesārņojuma limiti, tiesības prasīt zaudējumu atlīdzinājumu. Pastāvīga kompensācija nav paredzēta. Kompensācijas transporta aizsargjoslām nav. Vēl jo vairāk nevar būt ārpus aizsargjoslas esošajiem. Netieši skartajiem īpašniekiem pamatoti ierobežojumi ir jāpacieš
- Īpaši smagu ierobežojumu gadījumā, ko dēvē par faktisko atsavināšanu, jāparedz institūcijas rīcības brīvība atsavināt īpašumu, it īpaši tad, ja skaņu norobežojumus būvēt ir dārgāk. Tas tieši atvieglotu situāciju netieši skartajiem īpašniekiem smagākos gadījumos
- Atjauno (atlīdzina) to, ko sabojā būvniecības laikā

NETIEŠI SKARTIE ĪPAŠUMI

- Satversmes tiesa: «Privātpersonai zemes izmantošanas jomā nekad nav piederējušas absolūtas tiesības.»
- 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 iesārņojumi.”
- Eiropas Cilvēktiesību tiesa kaitīgas ietekmes gadījumā prasību kompensēt/atsavināt atlikušo daļu prasa smagu ierobežojumu 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*)

PRIEKŠLIKUMI GROZĪJUMIEM NORMATĪVAJOS AKTOS

- Atlīdzību par atsavināšanu neaplikt ar iedzīvotāju ienākuma nodokli
- Plašas institūciju pilnvaras atrast un piedāvāt kā aizvietojošu jebkuru valsts vai pašvaldības zemesgabalu vai to nopērkot no citas privātpersonas
- Noteikt papildu kritērijus, kurus ņem vērā kompensējot negūto peļņu un nomas līgumus (godīga darījumu prakse, tirgus novērtējums) spekulāciju ierobežošanai
- Noteikt papildu kritērijus, ko neņem vērā īpašuma novērtējumā, ierobežojot patvaļīgu vērtējumu risku un spekulācijas
- Uztura līguma gadījumā, atsavinot iekļāto īpašumu, deponēt daļu summas, lai aizsargātu uztura ņēmēja intereses
- Strīda gadījumā institūcija nodrošina jauna servitūta ceļa noteikšanu (ceļ prasību tiesā)
- Institūcija ir tiesīga atsavināt būtiski apgrūtinātu (piemēram, aizsargjoslām) īpašumu, pat ja šis īpašums tieši nav nepieciešams objekta būvniecībai
- Reglamentēt termiņus un minimālo izpētes līmeni perspektīvās izmantošanas teritorijām
- Izmantot zemes konsolidāciju kā alternatīvu atsavināšanas kārtībai

KOPSAVILKUMS

- Latvijā taisnīgas atlīdzības noteikšana kopumā atbilst citu ES valstu praksei un nodrošina Satversmes 105.panta prasības
- Mērķis ir labprātīga vienošanās, lai nebūtu jāpiemēro atsavināšana piespiedu kārtībā
- Lai maksimāli maz ierobežotu personas tiesības, nepieciešams iesaistīt personu jau iespējami agrāk. Sadarbojoties iespējams rast abpusēji pieņemamus risinājumus
- Atsavināšanai jānotiek plānveidīgi, nesasteigti, kopā ar projektēšanu
- Zemes konsolidācija dos iespēju pārkārtot zemes robežas loģiskāk un izdevīgāk
- Priekšlikumi normatīvajos aktos ļaus nodrošināt lielāku pretimnākšanu īpašniekiem, kā arī ierobežos spekulāciju iespējas
- Pētījums noderēs ne tikai normatīvo aktu grozījumu sagatavošanai, bet arī praktiskā darbā ikdienā.

KONTAKTINFORMĀCIJA

ZVĒRINĀTU ADVOKĀTU BIROJS BORENIUS

Lāčplēša iela 20a, LV-1011, Rīga, Latvija

Tel: +371 67 201 800

E-pasts: advokati@borenius.lv

Fakss: +371 67 201 801

Mājaslapa: www.borenius.lv