

Kompensāciju juceklis nekustamo īpašumu tiesību ierobežojumos – pētījums atklāj nepilnības normatīvajā regulējumā

Tiesību akti, kas nosaka ierobežojumus rīcībai ar nekustamo īpašumu un par to paredzētās kompensācijas, nav pilnīgi un sakārtoti. Tie ir fragmentāri, nav saskaņoti ar visām iesaistītajām nozarēm, daudzos gadījumos vērojams pat konsekvences trūkums kompensāciju noteikšanā un samērīguma neievērošana ierobežojumu kritēriju noteikšanā. To atklāj tiesībsarga uzdevumā veiktais pētījums [“Nekustamā īpašuma apgrūtinājumu un kompensāciju kartēšana”](#). Tiesībsargs līdz šī gada 6. jūlijam sagaida skaidru [Ministru kabineta redzējumu par jomas sakārtošanu](#).

Ko nozīmē tiesības uz īpašumu un kā tās var ierobežot?

Īpašuma tiesības uz kādu lietu vai nekustamo īpašumu nozīmē, ka īpašnieks var brīvi, pēc saviem ieskatiem rīkoties ar to. Tomēr šīs tiesības nav absolūtas un faktiski vienmēr ir pakļautas zināmiem ierobežojumiem. Cilvēktiesību standarti pieļauj un noteiktos gadījumos atzīst par nepieciešamiem ierobežojumus, ja tie ir noteikti leģitīma mērķa labad, ir samērīgi un par tiem ir paredzēta taisnīga kompensācija. Būtiska nianse – tie nebūs samērīgi, ja cilvēku/-s ierobežos vairāk, nekā sabiedrība gūs labumu no tā. Tāpat katra situācija ir individuāli un detalizēti jāvērtē, tādēļ īpašuma tiesību ierobežojuma būtiskumu nevar novērtēt abstrakti. Kādus gadījumus var atzīt par tādiem, kas ierobežo tiesības uz īpašumu? Piemēram, tādi, kuros valsts ir uzsākusi būvdarbus autoceļa izbūvei iedzīvotājam piederošā īpašumā, liedzot

Īpašniekam piekļūt savam īpašumam, vai arī tie ir uzsākti bez formāla atsavināšanas procesa. Arī tādi, kuros iedzīvotājam piederošam nekustamajam īpašumam tiek noteikts īpaši aizsargājamas dabas teritorijas statuss vai tāda aizsargjosla, kuru var izmantot citi. Savukārt ierobežojumi noteikta veida rīcībai ar nekustamo īpašumu, piemēram, ierobežojumi būvniecībai vai teritorijas plānošanas dokumentos noteiktie izmantošanas ierobežojumi ir uzskatāmi par īpašumu kontroles, nevis ierobežošanas pasākumiem.

Būtiskākās problēmas

Pētījumu tiesībsarga uzdevumā veica SIA “Zvērinātu advokātu birojs Šķiņķis Pētersons”, lai identificētu tiesību aktos noteiktos nekustamā īpašuma apgrūtinājumus, vērtējot kompensējošos mehānismus no taisnīguma, tiesiskās vienlīdzības un tiesību sistēmas viedokļa.

Pētījumā konstatētas vairākas problēmas, kas nosaka ierobežojumus rīcībai ar nekustamo īpašumu un par to paredzētos kompensējošos mehānismus. Viens no galvenajiem iemesliem – tiesību akti šajā jomā kopumā bieži izstrādāti fragmentāri (to saskaņojot ar regulējumu tikai attiecīgās nozares ietvaros), reaģējot uz atsevišķiem problēmgadījumiem vai nozares iebildumiem, kā arī ierobežota budžeta apstākļos.

Izpētes rezultātā vērsta uzmanība uz īpašuma “de facto” (faktisko) atsavināšanas regulējuma neesamību, ierobežojumu samērīgumu un individualizētu izvērtējumu, konsekvences trūkumu kompensāciju noteikšanā un to apmēros, informācijas sistēmu un valsts reģistru pieejamību un efektīvizāciju.

Mājasdarbi valdībai

Tiesībsargs aicina Ministru kabinetu līdz jūlija sākumam sniegt skaidru redzējumu tiesību aktu sakārtošanā.

Tiesībsarga ieskatā būtu jāizstrādā un jāvirza pieņemšanai Saeimā grozījumi likumā^[1], kas paredzētu kārtību nekustamā īpašuma atsavināšanai, kad tā izmantošanai noteiktie ierobežojumi ir uzskatāmi par atsavināšanu “de facto”. Šādam regulējumam būtu jāparedz nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības prasīt īpašuma atsavināšanu pret taisnīgu atlīdzību un iespēju veikt individuālu izvērtējumu konkrētā gadījumā. Piemēram, lai konstatētu, vai nekustamajam īpašumam noteiktie ierobežojumi ir tādi, kādos īpašums uzskatāms par faktiski atsavinātu.

Nepieciešams izstrādāt un ieviest tiesisko regulējumu, kas paredzētu skaidru kārtību, kādā nekustamā īpašuma īpašniekam izmaksā kompensāciju. Tāpat ir jāveic visaptverošu to normatīvo aktu savstarpējo analīzi un salīdzinājumu, kuros jau šobrīd paredzētas kompensācijas (par tiesību uz īpašumu ierobežojumiem). Proti, identificējot gadījumus, kad kompensācijas apmērs nav taisnīgs, neatbilst tiesiskās vienlīdzības principam vai konstatējamas citas nepilnības.

Attiecībā uz īpašumiem, kurus var ietekmēt valsts militārās vajadzības, nepieciešams izveidot un ieviest^[2] regulējumu par ierobežojumiem militārajā poligonā un tā tuvumā, kā arī par kompensējošiem mehānismiem tiem nekustamo īpašumu īpašniekiem, kuru īpašumi atrodas aizsargjoslā ap valsts aizsardzības objektiem.

Ne mazāk būtiski ir turpināt darbu pie informācijas sistēmu un reģistru pieejamības nodrošināšanas, lai ikviens iedzīvotājs varētu pēc iespējas efektīvāk saņemt aktuālo informāciju par konkrētam nekustamajam īpašumam noteiktiem izmantošanas ierobežojumiem.

[1] Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā (vai citā normatīvajā aktā)

[2] Nacionālo bruņoto spēku likumā