



### **Izbeigta tiesvedība lietā par nomas maksas ierobežojumiem piespiedu nomas gadījumā**

2012. gada 27. janvārī Satversmes tiesa ir pieņēmusi lēmumu par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2011-13-01 „Par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta piezīmes vārdu „un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. un 105. pantam”.

### **Apstrīdētā norma**

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta pirmā daļa nosaka kārtību, kādā bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjauno zemes īpašuma tiesības uz viņiem agrāk piederējušiem zemes gabaliem robežās, kādas noteiktas pašvaldību apstiprinātajos pilsētu vai atsevišķu zemes gabalu ierīcības projektos.

Attiecībā uz 12. panta pirmās daļas 1. un 2. punktā minētajiem gadījumiem likumā ietverta piezīme – ja šajos punktos minētajos gadījumos ēkas īpašnieks nevēlas saņemt zemi īpašumā par maksu vai viņam nav tiesību iegūt zemi īpašumā, zeme paliek tās fiziskās personas, viņas mantinieku vai juridiskās personas īpašumā, kurai tā piederēja līdz 1940. gada 21. jūlijam un kura šo zemi ir pieprasījusi, bet ēkas īpašniekam ir garantētas zemes nomas tiesības tādā platībā, kādā šī zeme ir viņa likumīgā lietošanā (apbūvei), **un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.**

### **Lietas fakti**

Pieteikuma iesniedzējs – AS „Pilsētas zemes dienests” – norādīja, ka apstrīdētajā normā ietvertais regulējums nepieļaujot īpašniekam piederošo zemi iznomāt par brīvu un ekonomiski pamatotu cenu un saprātīgiem noteikumiem, kā arī samazina zemes gabala ekonomisko vērtību.

Turklāt Pieteikuma iesniedzējs atrodies sliktākā stāvoklī nekā zemes īpašnieki, uz kuru zemes atrodas daudzdzīvokļu mājas, valstij piederošie ūdensapgādes, siltumapgādes vai elektroapgādes vai citi likumā noteiktie objekti, jo tiem likums nosaka augstākus nomas maksas griestus – sešu procentu apmērā un papildus arī nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju.

## Tiesas secinājumi un lēmums

Saeima 2011. gada 22. septembrī pieņēma likumu „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””, aizstājot 12. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta piezīmē vārdus „zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5 procentus no zemes kadastrālās vērtības” ar vārdiem „zemes nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Papildus nomas maksai nomnieks kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu”. Likums „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” 2011. gada 5. oktobrī publicēts laikrakstā „Latvijas Vēstnesis” un stājās spēkā 2011. gada 19. oktobrī.

Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 2. punkts noteic, ka tiesvedību lietā var izbeigt līdz sprieduma pasludināšanai ar Satversmes tiesas lēmumu, ja apstrīdētā tiesību norma ir zaudējusi spēku.

Pirms lēmuma par tiesvedības izbeigšanu šajā lietā Satversmes tiesa vērtēja, vai tomēr nepastāv kādi apsvērumi, kas liecina par tiesvedības turpināšanas nepieciešamību.

Pieteikuma iesniedzēja prasību atzīt apstrīdēto normu par spēkā neesošu no tās pieņemšanas brīža Satversmes tiesa atzina par nepamatotu un papildus norādīja, ka Satversmes tiesas nolēmumos jau vairākkārt ir vērtētas tiesību normas, kas regulē piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Tomēr Satversmes tiesa nav piešķīrusi spriedumiem atpakaļejošu spēku, jo apstrīdēto normu atzīšana par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža būtiski aizskartu ēku īpašnieku tiesības. Tādējādi tiktu radīta nenoteiktība jomā, kurā īpaši svarīga ir tiesiskā stabilitāte.

Satversmes tiesa izbeidza tiesvedību lietā Nr. 2011-13-01 „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta pirmās daļas 1. un 2. punkta piezīmes vārdu „un zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. un 105. pantam”.

Satversmes tiesas lēmums ir galīgs un nepārsūdzams.

---

Relīze sagatavota ar mērķi veicināt izpratni par Satversmes tiesā izskatāmajām lietām. Tā nav uzskatāma par nolēmuma daļu un nav saistoša Satversmes tiesai. Spriedumi, lēmumi un cita informācija par Satversmes tiesu atrodama tiesas mājas lapā [www.satv.tiesa.gov.lv](http://www.satv.tiesa.gov.lv).