



LATVIJAS REPUBLIKAS SATVERSMES TIESA

Spriedums

Latvijas Republikas vārdā
Rīgā 2009. gada 13. februārī
lietā Nr. 2008-34-01

Latvijas Republikas Satversmes tiesa šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētājs Juris Jelāgins, tiesneši Kaspars Balodis, Aija Branta, Kristīne Krūma un Viktors Skudra,

pēc Regīnas Dubovskas konstitucionālās sūdzības,
pamatojoties uz Latvijas Republikas Satversmes 85. pantu un Satversmes tiesas likuma 16. panta 1. punktu, 17. panta pirmās daļas 11. punktu, 19.² un 28.¹ pantu,
rakstveida procesā 2009. gada 27. janvārī tiesas sēdē izskatīja lietu

“Par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešajā daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda „noma” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam”.

Konstatējošā daļa

1. Latvijas Republikas Augstākā padome (turpmāk – Augstākā padome) 1991. gada 20. novembrī pieņēma likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (turpmāk – Likums par zemes reformu pilsētās). Likuma 12. panta pirmā daļa sākotnējā redakcijā paredzēja, ka bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem ir tiesības pieprasīt īpašuma tiesību atjaunošanu uz viņiem agrāk piederējušajiem

zemes gabaliem, izņemot šā panta 1. un 2. punktā norādītos gadījumus. Minētā panta otrā daļa noteica:

„Visos pārējos gadījumos, kad bijušo zemes īpašnieku zeme apbūvēta vai uz tās saskaņā ar pilsētas plānojuma un apbūves projektiem paredzēta tādu objektu celtniecība, kas nepieciešami sabiedrības vajadzību apmierināšanai, bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem pēc viņu izvēles ir tiesības:

– pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt no apbūves īpašnieka (plānotās celtniecības gadījumā – pilsētas pašvaldības) nomas maksu, kuras maksimālo lielumu nosaka Latvijas Republikas Ministru padome;

– vai pieprasīt nodot viņiem īpašumā vai piešķirt lietošanā tās pašas pilsētas administratīvajās robežās līdzvērtīgu zemes gabalu atkarībā no paredzamā zemes izmantošanas veida;

– vai saņemt kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā.”

1.1. 1994. gada 31. martā Latvijas Republikas Saeima (turpmāk – Saeima) pieņēma likumu, kas paredzēja Likuma par zemes reformu pilsētās 12. pantu izteikt jaunā redakcijā. Šā panta otrā daļa tika izteikta šādā jaunā redakcijā:

„Pārējos gadījumos bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem pēc viņu izvēles ir tiesības:

– pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu un saņemt no ēku un būvju īpašnieka nomas maksu;

– vai pieprasīt nodot viņiem īpašumā vai piešķirt lietošanā līdzvērtīgu zemes gabalu;

– vai saņemt kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā.”

1.2. 1997. gada 8. maijā Saeima pieņēma likumu, ar kuru Likuma par zemes reformu pilsētās 12. pants tika papildināts ar jaunu otro daļu šādā redakcijā:

„Ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12. panta pirmās daļas 3. punktā minētie objekti, kā arī daudzdzīvokļu mājas, valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, ēkas un būves, kas privatizētas likumos un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.”

Tāpat ar minēto likumu tika nolemts uzskatīt līdzšinējo 12. panta otro daļu par trešo daļu.

2. 1995. gada 21. jūnijā Saeima pieņēma likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Likums par dzīvojamo māju privatizāciju), kura 54. panta pirmā un otrā daļa noteic:

„(1) Zemes gabala īpašniekam ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku.

(2) Zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekiem nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku.”

3. Konstitucionālās sūdzības iesniedzēja Regīna Dubovska (turpmāk – Pieteikuma iesniedzēja) uzskata, ka Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta trešajā daļā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotais vārds „noma” (turpmāk arī – apstrīdētās normas) neatbilst Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam.

Konstitucionālajā sūdzībā norādīts, ka Pieteikuma iesniedzējai ar Rīgas pilsētas Zemes komisijas 1996. gada 2. maija lēmumu Nr. 17/83 atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabala Lielvārdes ielā (kadastra nr. 01000712041) 424/2304 domājamo daļu. Jau Pieteikuma iesniedzējas īpašuma tiesību atjaunošanas brīdī uz minētā zemes gabala esot atradusies daudzdzīvokļu māja. Ēka iepriekš bijusi Rīgas pilsētas pašvaldības īpašums, bet ar Rīgas pilsētas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas lēmumu 2000. gadā tā nodota privatizācijai. Ņemot vērā Likuma par zemes reformu pilsētās 12. pantā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. pantā noteikto, Pieteikuma iesniedzēja esot noslēgusi zemes nomas līgumu ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem.

Pamatojot apstrīdēto normu neatbilstību Satversmes 91. panta pirmajam teikumam, Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijā

ietilpstošās zemes īpašnieki atrodies vienādos un salīdzināmos apstākļos ar citviet pilsētās esošās zemes īpašniekiem. Kā vieni, tā otri zemes īpašnieki nevarot paši lietot zemes gabalu un nevarot brīvi izlemt, kam zemes gabalu nodot lietošanā. Uzbūvētās ēkas abos gadījumos varot uzskatīt par zemes gabala apgrūtinājumiem.

Tomēr attieksme pret abām personu grupām esot atšķirīga, jo apstrīdētās normas liekot noslēgt nomas līgumu, savukārt brīvostu teritorijā saskaņā ar likumu par labu ostas pārvaldei tiekot nodibināts personālservitūts uz fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi. Tā kā normatīvais regulējums abās situācijās esot atšķirīgs, atšķirīgs esot arī zemes gabalu īpašnieku tiesību un pienākumu apjoms. Brīvostās starp zemes īpašnieku un ostas pārvaldi pastāvot liettiesiskas attiecības. Ar personālservitūtu apgrūtinātās zemes īpašnieks saņemot ierobežotu atlīdzību, bet ostas pārvalde veicot nodokļu maksājumus, kas gulstas uz zemes īpašumu. Šajā gadījumā zemes gabalu īpašnieki varot saņemt lielāku ienākumu no sava īpašuma, jo atšķirībā no tādu zemes gabalu īpašniekiem, uz kuriem atrodas daudzdzīvokļu māja, viņiem neesot jāreģistrējas kā saimnieciskās darbības veicējiem, turklāt no saņemtās atlīdzības neesot jāmaksā nekustamā īpašuma, iedzīvotāju ienākuma un pievienotās vērtības nodokļi, kā arī valsts sociālās apdrošināšanas obligātā iemaksa. Turklāt tiem zemes īpašniekiem, kuru tiesiskās attiecības ar ēku īpašniekiem regulē apstrīdētās normas, aizstāvēt savas tiesības civilprocesuālā ceļā esot sarežģītāk nekā brīvostu teritorijā esošās zemes īpašniekiem.

Pieteikuma iesniedzēja uzsver, ka minētajai atšķirīgajai attieksmei neesot objektīva un saprātīga pamata. Kā uzskata Pieteikuma iesniedzēja, Likuma par zemes reformu pilsētās 12. pantā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. pantā minēto tiesisko attiecību noregulēšanai pareizāk un pamatotāk būtu izmantot servitūtu. Piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām neesot saistību tiesību rakstura, jo tās netiekot nodibinātas ar labprātīgi noslēgtu līgumu. Turklāt zemesgrāmatu nodalījumā daudzdzīvokļu māja tiekot ierakstīta kā liettiesisks apgrūtinājums. Saistību tiesības, tostarp noma, zemesgrāmatā tiekot ierakstītas tikai izņēmuma gadījumos.

Pamatojot apstrīdēto normu neatbilstību Satversmes 105. pantam, Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka valsts noteikto piespiedu nomas tiesisko attiecību dēļ īpašnieks

nevarot rīkoties ar savu zemi pēc saviem ieskatiem. Līdz ar to tiekot ierobežotas Pieteikuma iesniedzējai Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu.

Ierobežojums neapšaubāmi esot noteikts ar likumu un tam esot leģitīms mērķis, jo apstrīdētās normas aizsargājot daudzdzīvokļu māju iedzīvotājus no pārmērīgiem mājas uzturēšanas izdevumiem. Taču šajā gadījumā neesot ievērots samērīgums starp sabiedrības un personas interesēm, jo no saņemtās nomas maksas aptuveni puse nonākot nevis pie zemes īpašnieka, bet gan tiekot samaksāta valstij un pašvaldībai dažādu nodokļu maksājumos. Ja šis ieņēmums likumā tiktu definēts kā kompensācija, nevis nomas maksa, zemes īpašnieks saņemtu ienākumu, kas būtu aptuveni divas reizes lielāks nekā līdzšinējais, savukārt daudzdzīvokļu māju iedzīvotāju maksājumi nemainītos.

4. Institūcija, kas izdevusi apstrīdētos aktus, – Saeima – uzskata, ka apstrīdētās normas atbilst Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam.

Saeima norāda, ka konstitucionālajā sūdzībā esot apstrīdēti nevis nomas maksas ierobežojumi, bet gan piespiedu nomas institūts kā tāds. Turklāt apstrīdēto normu neatbilstība Satversmei pieteikumā tiekot pamatota ar neizdevīgiem un apgrūtināšiem nodokļu maksājumiem, ar kuriem aplikta saņemtā nomas maksa.

Izskaidrojot piespiedu nomas institūta izvēli apstrīdētajās normās minēto tiesisko attiecību noregulēšanai, Saeima norāda, ka zemes reformas normatīvajā regulējumā esot pieļauti izņēmumi no Civillikuma 968. panta noteikumiem. Likumā noteiktajos izņēmuma gadījumos ēka varot būt juridiski atdalīta no zemes gabala kā patstāvīgs īpašuma objekts un varot piederēt citai personai. Apzinoties tādu situāciju, ka uz īpašnieka zemes likumīgi ir uzbūvētas ēkas un citas būves, likumdevēja pienākums esot bijis noregulēt attiecības starp zemes īpašnieku un ēku (būvju) īpašnieku. Jau zemes reformas sākuma posmā likumdevējs esot noregulējis piespiedu nomas tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un ēku (būvju) īpašnieku, kā arī paredzējis zemes īpašnieku un viņu mantinieku tiesības pieprasīt kompensāciju vai līdzvērtīgu zemes gabalu.

Kā uzsver Saeima, likumdevēja rīcība zemes reformas sākumā un visā tās laikā bijusi vērsta uz to, lai garantētu un aizsargātu gan viena, gan otra īpašnieka tiesības,

panākot taisnīgu līdzsvaru viņu tiesisko attiecību regulējumā. Likumdevējs nomas tiesiskās attiecības esot uzskatījis par atbilstošāko modeli šo attiecību noregulēšanai.

Raksturojot apstrīdēto normu atbilstību Satversmes 105. pantam, Saeima atzīst, ka piespiedu nomas gadījumā pastāv zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojums. Tā kā apstrīdētajās normās noteikts pienākums noslēgt nomas līgumu, izvērtējams esot Pieteikuma iesniedzējas īpašuma tiesību ierobežojums, kas rodas līdz ar nomas tiesiskajām attiecībām.

Izvēloties zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, nevis kompensāciju vai līdzvērtīgu zemes gabalu, zemes īpašnieks esot piekritis tam, ka starp ēkas īpašnieku un viņu kā zemes īpašnieku izveidosies nomas tiesiskās attiecības ar visām no tām izrietošajām tiesībām un pienākumiem. Līdz ar to persona, atgūstot īpašumā zemi, netieši esot piekritusi apstrīdētajās normās noteiktajam ierobežojumam. Tomēr esot nepieciešams, lai šim ierobežojumam būtu leģitīms mērķis un tas atbilstu samērīguma principam.

Īpašuma tiesību ierobežojums esot noteikts sabiedrības interesēs, un tam esot leģitīms mērķis – nodrošināt ēkas īpašniekam piekļuvi viņa nekustamajam īpašumam, vienlaikus garantējot zemes īpašniekam ienākumus no zemes gabala, kuru viņš nevar iznomāt citām personām.

Saeima atzīst, ka leģitīmā mērķa sasniegšanai piemērotas esot gan nomas tiesiskās attiecības, gan servitūta nodibināšana. Tomēr svarīgākie zemes reformas likumi esot stājušies spēkā pirms Civillikuma lietu tiesību daļas spēkā stāšanās. Toreiz spēkā bijušais Latvijas Civillikodekss regulējis nomas līgumu, taču servitūtu tiesiskais regulējums tobrīd vēl neesot pastāvējis.

Turklāt Civillikums neparedzot kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam atlīdzību par servitūta nodibināšanu. Nomas līgums atšķirībā no servitūta noteikšanas un lietošanas esot ļoti piemērots, lai tajā brīvi ietvertu dažādus citus pusēm izdevīgus noteikumus. Ja tiktu izraudzīts tāds modelis, ka nodibināms reālservitūts, tas varētu tikt nodibināts tikai par labu katram atsevišķajam dzīvokļa īpašumam. Līdz ar to nomas tiesiskās attiecības, sistēmiski raugoties, esot piemērotākas apstrīdētajās normās aprakstīto situāciju noregulēšanai.

Tā kā nomas līgums vienmēr esot atlīdzības līgums, nomas tiesiskās attiecības esot saudzējošākais leģitīmā mērķa sasniegšanas līdzeklis.

Saeima arī uzsver, ka šobrīd izveidot Civillikumam paralēlu un atšķirīgu regulējumu, lai piespiedu nomu aizstātu ar servitūtiem, būtu ne tikai nelietderīgi, bet arī sarežģīti. Šādā gadījumā vajadzētu pārskatīt jau nodibinātas tiesiskās attiecības un pilnībā mainīt jau gandrīz 17 gadus pastāvošo normatīvo regulējumu.

Analizējot apstrīdēto normu atbilstību Satversmes 91. panta pirmajam teikumam, Saeima pauž viedokli, ka personas, kurām pieder zeme Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijā, un zemes īpašnieki citviet pilsētās atrodas salīdzināmos, bet ne vienādos apstākļos. Atšķirīgai attieksmei pret šīm personām esot saprātīgs un objektīvs pamats.

Kā norāda Saeima, osta esot teritorija ar īpašu darbības režīmu. Lai nodrošinātu sabiedrībai svarīgās intereses tautsaimniecības jomā, normatīvajos aktos esot paredzēta īpaša šajā teritorijā esošā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas, lietošanas un atsavināšanas kārtība.

Brīvostas teritorijā esošas zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojumi esot būtiskāki nekā zemes īpašnieka tiesību ierobežojumi piespiedu nomas gadījumā. Piemēram, ostas pārvaldei esot tiesības tās teritorijā esošo fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi izmantot ostas vajadzībām, kā arī iznomāt komersantiem, kas darbojas tās teritorijā. Tādējādi par saprātīgu un objektīvu esot uzskatāma norma, kas paredz pienākumu tieši brīvostas zemes lietotājam, nevis tās īpašniekam maksāt nodokļus un segt citus izdevumus, kas saistīti ar zemes uzturēšanu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, Saeima uzskata, ka apstrīdētās normas nav pretrunā ar Satversmes 91. panta pirmo teikumu.

5. Lietas ietvaros par pieaicināto personu tika atzīta un viedokli izteikt uzaicināta Tieslietu ministrija, Latvijas Republikas tiesībsargs (turpmāk – Tiesībsargs) un Dr. iur. Jānis Kārklīšs. Savukārt informācija tika pieprasīta no Valsts ieņēmumu dienesta (turpmāk arī – VID) un Valsts zemes dienesta.

6. Tieslietu ministrija norāda, ka piespiedu nomas gadījumā pastāvot zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojums. Šo ierobežojumu radot nevis piespiedu nomas līgums, bet gan zemes īpašuma tiesību atjaunošanas un privatizācijas procesā pieļautā situācija, ka zemei un uz tās esošai ēkai var būt dažādi īpašnieki. Neesot šaubu par to, ka ierobežojums ir noteikts ar likumu.

Tieslietu ministrija uzskata, ka apstrīdētajās normās noteiktajam īpašuma tiesību ierobežojumam ir leģitīms mērķis. Zemes īpašnieka tiesību ierobežojuma mērķis esot aizsargāt ēkas īpašnieka tiesības, savukārt nomas līgums kā atlīdzības līgums nodrošinot ienākumus zemes īpašniekam, kurš nevar zemi iznomāt citai personai. Tāpat apstrīdētajās normās noteiktais zemes īpašnieka pienākums noslēgt nomas līgumu esot uzskatāms par saudzējošāko leģitīmā mērķa sasniegšanas līdzekli. Tas esot saudzējošāks nekā zemes īpašnieka tiesību ierobežošana ar reālservitūtu.

Analizējot apstrīdēto normu atbilstību Satversmes 91. panta pirmajam teikumam, Tieslietu ministrija piekrīt Saeimas viedoklim. Personas, kurām pieder zeme Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijā, un zemes īpašnieki citviet pilsētās atrodies salīdzināmos, bet ne vienādos apstākļos. Atšķirīgajai attieksmei pret abām personu grupām esot objektīvs un saprātīgs pamats.

Vērtējot reālservitūtu nodibināšanu par labu dzīvokļa īpašumiem kā alternatīvu pastāvošajām piespiedu nomas attiecībām, Tieslietu ministrija norāda, ka šādā gadījumā normatīvajos aktos būtu īpaši jāreglamentē šo servitūtu nodibināšanas kārtība. Tāpat būtu jārisina jautājums par zemesgrāmatās jau ierakstītajiem piespiedu nomas līgumiem.

Tieslietu ministrija secina, ka zemes īpašnieku tiesiskais stāvoklis pasliktinātos, ja piespiedu nomas līgumus aizstātu reālservitūti. Zemes nomas līgumā varot paredzēt dažādus pusēm izdevīgus nosacījumus, savukārt reālservitūta gadījumā līgums netiktu slēgts un visi ar servitūtu saistītie nosacījumi būtu jāparedz normatīvajos aktos. Turklāt servitūta nodibināšana negarantētu nodokļu sloga samazināšanos. Nodokļu politikas izmaiņu rezultātā varētu tikt pieņemts gan zemes iznomātājam labvēlīgāks regulējums, gan arī regulējums, kas nav izdevīgs ar reālservitūtu apgrūtināta zemes gabala īpašniekam.

7. Tiesībsargs norāda, ka zemes īpašnieka pienākums noslēgt nomas līgumu ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem ierobežojot zemes gabala īpašniekam Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu. Šis ierobežojums pirmām kārtām esot vērsts uz dzīvokļu īpašnieku aizsardzību, nodrošinot piekļuvi viņu nekustamajiem īpašumiem. Uz to norādot Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta pirmā daļa, kas tieši zemes gabala īpašniekam uzliekot pienākumu rūpēties par zemes gabala nomas līguma noslēgšanu. Tiesībsargs piekrīt Saeimas norādītajam, ka apstrīdētajās normās ietvertā īpašuma tiesību ierobežojuma mērķis ir arī nodrošināt zemes īpašniekam ienākumus no zemes gabala.

Tiesībsargs uzskata, ka likumdevēja izraudzītais vēlētais līdzeklis ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo nomas līgums nodrošinot daudzdzīvokļu mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem iespēju piekļūt viņu īpašumam. Savukārt zemes īpašniekam tiekot garantēts ienākums par zemes gabala izmantošanu.

Tiesībsargs vērš uzmanību uz savu 2008. gada 8. maija atzinumu Nr. 3, kurā izvērtēta Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otrās daļas atbilstība Satversmes 105. pantam. Atzinumā esot norādīts, ka Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otrā daļa, kas noteic nomas maksas ierobežojumus piespiedu nomas gadījumā, ir nesamērīgs īpašuma tiesību ierobežojums, jo zemes gabala īpašniekam faktiski neesot iespēju izmantot savu zemes gabalu pēc saviem ieskatiem. Turklāt nomas maksas apmēru ierobežojot ne vien likumā noteiktie pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības, bet arī zemes gabala īpašnieka pienākums maksāt nodokļus no saņemtās nomas maksas.

Zemes īpašnieks ne tikai nevarot izmantot savu īpašumu pēc saviem ieskatiem, bet viņam arī rodoties pienākums paciest, ka viņa zeme tiek izmantota sabiedrības interesēs. Turklāt faktiskais atlīdzības apmērs, kas zemes īpašniekam paliekot pāri pēc nodokļu samaksas, nerasniedzot likumā noteikto piespiedu nomas maksas maksimālo apmēru. Tādējādi likumdevējs neesot izvēlējis saudzējošāko līdzekli zemes īpašnieku tiesību ierobežošanai.

Vērtējot apstrīdēto normu atbilstību Satversmes 91. panta pirmajam teikumam, Tiesībsargs secina, ka Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijā ietilpstošās zemes īpašnieki un citviet pilsētās esošās zemes īpašnieki atrodoties salīdzināmos apstākļos,

taču likumdevējs atšķirīgi reglamentējis tiesiskās attiecības starp šīm personu grupām un ēku īpašniekiem.

Tiesībsargs uzskata, ka šajā gadījumā atšķirīgajai attieksmei esot tāds pats leģitīmais mērķis, kāds konstatēts īpašuma tiesību ierobežojumam, proti, nodrošināt ēku īpašniekiem piekļuvi viņu nekustamajiem īpašumiem. Taču sabiedrības ieguvums no tā, ka brīvostas teritorijā tiek nodibināts personālservitūts, neesot lielāks par zemes īpašnieka, uz kura zemes atrodas daudzdzīvokļu māja, tiesību ierobežojumu. Līdz ar to konkrētajā gadījumā atšķirīgajai attieksmei neesot objektīva un saprātīga pamata.

8. Dr. iur. Jānis Kārklīšs norāda, ka apstrīdētās normas ierobežo īpašnieka pilnīgas varas tiesības pār lietu. Pēc Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas objektīvi esot radusies tāda situācija, ka zeme un uz tās esoša ēka pieder dažādām personām. Līdz ar to bijis nepieciešams izveidot normu kopumu šo personu savstarpējo tiesisko attiecību regulēšanai. Likumdevējs sabiedrības interešu vārdā esot noteicis izņēmumu no līguma brīvības principa, ierobežojot personas tiesības izvēlēties noslēdzamā nomas līguma partneri un saturu. J. Kārklīšs uzskata, ka apstrīdētajās normās paredzētās nomas attiecības nav pretrunā ar Satversmes 105. pantu.

Nomas līgums esot piemērotāks tiesiskais pamats zemes īpašnieka un daudzdzīvokļu mājā esošo dzīvokļu īpašnieku attiecību regulēšanai nekā reālservitūts. Reālservitūts esot lietu tiesību institūts. Turpretī nomas līgums kā saistību tiesību institūts esot elastīgāks attiecību regulēšanas modelis, jo paredzot iespēju līdzīgiem vienoties par dažādiem papildu noteikumiem. Turklāt jebkāds likumdevēja paredzētais tiesiskais modelis zemes un dzīvokļa īpašnieka tiesisko attiecību noregulēšanai nemainītu īpašuma tiesību ierobežojuma apmēru.

Analizējot apstrīdēto normu atbilstību Satversmes normām, J. Kārklīšs uzsver, ka Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijā ietilpstošās zemes īpašnieki un citviet pilsētās esošās zemes īpašnieki atrodas salīdzināmos, bet ne vienādos apstākļos. Ostas esot īpaši veidojumi, un to darbību regulējot speciālie normatīvie akti. Tāpēc Pieteikuma iesniedzējai, pamatojot apstrīdēto normu neatbilstību Satversmei, neesot bijis pamata salīdzināt Rīgas un Ventspils brīvostu teritorijā ietilpstošās zemes īpašnieku un citviet pilsētās esošās zemes īpašnieku tiesisko stāvokli.

Vērtējot Pieteikuma iesniedzējas argumentus, J.Kārkliņš secina, ka to pamatā galvenokārt esot praktiski sarežģījumi, kas saistīti ar tiesību normu piemērošanu. Proti, Pieteikuma iesniedzēju neapmierinot piemērojamo nodokļu regulējums, kā arī civilprocesuālas problēmas, piemēram, apgrūtināta pierādījumu iesniegšana un daudzu atbildētāju iesaistīšana tiesvedībā. Raksturojot Saeimas argumentus, J.Kārkliņš norāda, ka Saeimas sniegtie paskaidrojumi sakrīt ar viņa viedokli.

9. Valsts ieņēmumu dienests informē, ka iznomātāja ienākumi, arī par zemes iznomāšanu saņemtā nomas maksa, veido ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliekamu ienākumu. Maksātājam esot pienākums, uzsākot saimniecisko darbību, mēneša laikā reģistrēties VID teritoriālajā iestādē pēc savas dzīvesvietas kā saimnieciskās darbības veicējam. Ja šī prasība tiek izpildīta, iedzīvotāju ienākuma nodoklis, kas ir jāaprēķina un jāmaksā no saimnieciskās darbības rezultātā gūtā ienākuma, esot 15 procenti. Maksātājs, kurš reģistrējies kā saimnieciskās darbības veicējs un kuram nav darba ņēmēju, varot izvēlēties maksāt arī fiksēto ienākuma nodokli, ja viņa ieņēmumi nepārsniedz 10 000 latu pirmstaksācijas gadā.

Maksātājs varot neregistrēties Valsts ieņēmumu dienestā kā saimnieciskās darbības veicējs, ja viņam saimnieciskās darbības ietvaros nerodas izdevumi vai tie ir nebūtiski. Tādā gadījumā iedzīvotāju ienākuma nodoklis no ienākumiem par zemes nomu esot jāaprēķina 25 procentu apmērā no gūtā ienākuma. Pretēji Pieteikuma iesniedzējas paustajam viedoklim VID norāda, ka arī jebkāda veida kompensācija ir pieskaitāma pie personas ienākumiem, par kuriem jāmaksā iedzīvotāju ienākuma nodoklis 25 procentu apmērā.

Valsts ieņēmumu dienests arī secina, ka nomas pakalpojums ir apliekams ar pievienotās vērtības nodokli, ja pakalpojumu sniedz persona, kas reģistrēta ar pievienotās vērtības nodokli apliekamo personu reģistrā. Personai pienākums minētajā reģistrā reģistrēties esot tad, ja apliekamo darījumu kopējā vērtība sasniedz vai pārsniedz 10 000 latu gadā. Turpretī kompensācija neesot apliekama ar pievienotās vērtības nodokli.

Attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokli VID norāda, ka zemes īpašnieks esot nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs un nodokļa likme līdz 2010. gada

31. decembrim esot viens procents no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Savukārt ēkas īpašnieks atbilstoši noslēgtajam nomas līgumam maksājot rēķinā norādīto nomas maksu, kurā ietverta arī pievienotās vērtības nodokļa summa, ja vien zemes īpašnieks ir ar pievienotās vērtības nodokli apliekamā persona.

VID arī uzsver, ka servitūta nodibināšana nemainītu nodokļu aprēķināšanas un samaksas kārtību. Nodokļi no ienākuma par servitūtu esot maksājami tāpat kā no jebkuras saimnieciskās darbības ienākuma.

10. Valsts zemes dienests informē par normatīvajos aktos noteiktajiem kadastrālās vērtēšanas pamatprincipiem. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 71. pantu zemes gabala kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā kadastrālo vērtību bāzi, kadastra objektu un nekustamā īpašuma nodokļa objektu raksturojošos datus, nekustamā īpašuma lietošanas mērķus un nekustamā īpašuma objekta aprūtinājumus. Savukārt kadastrālās vērtības bāzes aprēķināšanai ņem vērā tādus faktoros kā tās lietošanas mērķis un īpašuma tirgus informācija, un to apstiprina Ministru kabinets līdz katra gada 15. jūnijam.

Kadastrālās vērtēšanas process un metodes pēc būtības esot līdzīgas individuālajai vērtēšanai, bet, ņemot vērā to, ka kadastrālajā vērtēšanā vienlaikus jānovērtē daudzi objekti un vērtēšanas izmaksām jābūt zemām, vērtības aprēķinam tiek lietoti standartizēti aprēķina modeļi un tiek izvērtēti tikai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie objektu raksturojošie dati. Visbiežāk kadastrālās vērtības esot divas līdz trīs reizes zemākas par cenām, kas tiek fiksētas darījumos ar nekustamo īpašumu.

Secinājumu daļa

11. Pēc Latvijas valstiskās neatkarības atjaunošanas nacionalizēto zemes gabalu atdošana to īpašniekiem un viņu mantiniekiem notiek zemes reformas ietvaros. Zemes reformu kā kompleksu, ilgstošu un visu Latvijas tautsaimniecību aptverošu procesu noteica vēsturiskie apstākļi. Veicot zemes reformu pilsētās, tai tika izvirzīts šāds mērķis – pārkārtot zemes īpašuma un lietošanas attiecības, sociālās un ekonomiskās attiecības, lai veicinātu sabiedrības interesēm atbilstošas pilsētu apbūves veidošanos,

kā arī racionālu zemes izmantošanu (*sk. Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma lietā Nr. 2002-12-01 secinājumu daļas 1. punktu*).

Zemes reforma pilsētās vēl joprojām nav pilnībā pabeigta. Saskaņā ar Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta sesto daļu prasības pieteikumu tiesā par īpašuma tiesību atjaunošanu varēja iesniegt līdz pat 2008. gada 1. septembrim. Tas nozīmē, ka likumdevējam jānodrošina, lai tiesību normas, kas tika pieņemtas vēl pirms Satversmes 8. nodaļas „Cilvēka pamattiesības” stāšanās spēkā 1998. gada 6. novembrī, atbilstu šobrīd spēkā esošajām Satversmes normām, arī Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam.

12. No Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta pirmajā daļā ietvertā vārda „noma” izriet zemes gabala īpašnieka, arī Pieteikuma iesniedzējas, pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar privatizētā objekta īpašnieku. Savukārt no Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta trešajā daļā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrajā daļā lietotā vārda „noma” izriet Pieteikuma iesniedzējas tiesības par zemes iznomāšanu saņemt nomas maksu.

Nomas tiesiskās attiecības, kas regulētas apstrīdētajās normās, iznomātājs un nomnieks nodibina nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu. Tāpēc zinātniskajā literatūrā šis tiesību institūts tiek saukts par piespiedu nomu (*sk.: Grūtups A., Krastiņš E. Īpašuma reforma Latvijā. Rīga: Mans īpašums, 1995, 309. lpp.; Rozenfelds J. Lietu tiesības. 3. labotais un papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2004, 73. lpp.; Alliks A. Par zemes nomas attiecībām// Mans īpašums, 1999, Nr. 23/24, 26. lpp.; Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 79. lpp.*).

No konstitucionālās sūdzības izriet, ka Pieteikuma iesniedzēja lūdz Satversmes tiesu izvērtēt piespiedu nomas institūta atbilstību Satversmei. Lai gan Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrajā daļā ir minēts arī nomas maksas maksimālais apmērs privatizētu dzīvokļu un mākslinieka darbnīcu īpašniekiem, no pieteikuma var secināt, ka Pieteikuma iesniedzēja nav apstrīdējusi nomas maksas apmēra regulējuma atbilstību Satversmei. Tāpēc šīs lietas ietvaros Satversmes tiesa

nevērtēs, vai Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrajā daļā ietvertais nomas maksas maksimālā apmēra regulējums atbilst Satversmei.

Līdz ar to Satversmes tiesai ir jāizvērtē, vai piespiedu nomas institūts kā tāds, ciktāl to regulē apstrīdētās normas, atbilst Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam.

13. Satversmes 91. panta pirmais teikums noteic: „Visi cilvēki Latvijā ir vienlīdzīgi likuma un tiesas priekšā.”

Satversmes 91. panta pirmajā teikumā ietvertais vienlīdzības princips liedz valsts institūcijām izdot tādas normas, kas bez saprātīga pamata pieļauj atšķirīgu attieksmi pret personām, kuras atrodas vienādos un pēc noteiktiem kritērijiem salīdzināmos apstākļos. Tajā pašā laikā vienlīdzības princips pieļauj un pat prasa atšķirīgu attieksmi pret personām, kas atrodas atšķirīgos apstākļos, kā arī pieļauj atšķirīgu attieksmi pret personām, kas atrodas vienādos apstākļos, ja tam ir objektīvs un saprātīgs pamats (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2001. gada 3. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2000-07-0409 secinājumu daļas 1. punktu un 2008. gada 29. decembra sprieduma lietā Nr. 2008-37-03 7. punktu*). Atšķirīgai attieksmei nav objektīva un saprātīga pamata, ja tai nav leģitīma mērķa vai ja nav samērīgas attiecības starp izraudzītajiem līdzekļiem un nospraustajiem mērķiem (*sk. Satversmes tiesas 2002. gada 23. decembra sprieduma lietā Nr. 2002-15-01 secinājumu daļas 3. punktu*).

Tādējādi, lai izvērtētu, vai piespiedu nomas institūts atbilst Satversmes 91. panta pirmajam teikumam, nepieciešams noskaidrot:

1) vai un kuras personas (personu grupas) atrodas vienādos un pēc noteiktiem kritērijiem salīdzināmos apstākļos;

2) vai apstrīdētās normas paredz vienādu vai atšķirīgu attieksmi pret šīm personām;

3) vai šādai attieksmei ir objektīvs un saprātīgs pamats, proti, vai tai ir leģitīms mērķis, un vai ir ievērots samērīguma princips.

14. Satversmes tiesai visupirms jānoskaidro, kuras personas atrodas vienādos un pēc noteiktiem kritērijiem salīdzināmos apstākļos.

Pieteikuma iesniedzēja konstitucionālajā sūdzībā norādījusi, ka zemes gabalu īpašnieki, kuriem īpašuma tiesības atjaunotas zemes reformas gaitā un uz kuru zemes padomju okupācijas laikā uzceltas ēkas, arī daudzdzīvokļu mājas, atrodas vienādos un salīdzināmos apstākļos neatkarīgi no tā, vai zeme atrodas brīvostas teritorijā vai citviet pilsētā.

14.1. Saskaņā ar Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta trešo daļu bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem ir tiesības izvēlēties – pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, pieprasīt nodot viņiem īpašumā vai piešķirt lietošanā līdzvērtīgu zemes gabalu vai saņemt kompensāciju likumā noteiktajā kārtībā. Tomēr laika gaitā likumdevējs ir grozījis Likumā par zemes reformu pilsētās ietvertās normas par zemes īpašnieku un viņu mantinieku tiesībām atgūt īpašumā ostu, arī brīvostu, teritorijā esošu zemi, uz kuras atrodas citai personai piederoša ēka.

Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta sākotnējā redakcija, kas bija spēkā no 1991. gada 20. novembra līdz 1994. gada 19. aprīlim, neierobežoja personas tiesības atgūt īpašumā ostas teritorijā esošu zemes gabalu. Saskaņā ar minēto likuma redakciju personai varēja tikt atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabalu, uz kura atradās citai personai piederoša ēka, neatkarīgi no tā, vai zemes gabals atradās ostas teritorijā vai citviet pilsētā. Tikai ar 1994. gada 31. marta grozījumiem Likumā par zemes reformu pilsētās, kuri stājās spēkā 1994. gada 20. aprīlī un ar kuriem šā likuma 12. pants tika izteikts jaunā redakcijā, tika noteikts, ka bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem nav tiesību pieprasīt zemes īpašuma tiesību atjaunošanu, ja zemes gabals atrodas ostas teritorijā. Savukārt ar 1997. gada 8. maija grozījumiem, kas stājās spēkā 1997. gada 6. jūnijā, Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta pirmās daļas 3. punkts tika papildināts ar piezīmi, kas noteic, ka bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem ir tiesības atjaunot īpašuma tiesības uz zemi ostas teritorijā, ja viņiem tur pieder dzīvojamās ēkas.

Tātad lietas ietvaros ir jāsalīdzina divas personu grupas, vienu no kurām veido personas, kurām saskaņā ar Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta sākotnējo redakciju ir atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi ostas, arī brīvostas, teritorijā un uz

kuru zemes atrodas citai personai piederoša ēka. Otru grupu veido personas, kurām saskaņā ar Likumu par zemes reformu pilsētās ir atjaunotas īpašuma tiesības uz pārējā pilsētas teritorijā esošu zemes gabalu un uz kuru zemes atrodas citai personai piederoša ēka.

14.2. Abas minētās personu grupas atrodas vienādos un salīdzināmos apstākļos. Gan vienā, gan otrā gadījumā zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem pēc viņu pieprasījuma tika atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citai personai piederoša ēka. Tāpat gan vieni, gan otri zemes īpašnieki nevar neierobežoti rīkoties ar savu zemi, jo uz tās atrodas citai personai piederoša ēka.

14.3. Satversmes tiesai jānoskaidro, vai apstrīdētajās normās paredzētā attieksme pret minētajām personu grupām ir vienāda vai atšķirīga. Tāpēc nepieciešams izvērtēt, vai likums vienādi vai atšķirīgi regulē tiesiskās attiecības starp salīdzināmajās grupās ietilpstošajām personām un uz šo personu zemes esošo ēku īpašniekiem.

Ja zeme un uz tās esošā ēka pieder dažādām personām, to tiesiskās attiecības atbilstoši apstrīdētajām normām tiek regulētas ar piespiedu nomu. Šis vispārīgais princips attiecas uz jebkuru gadījumu, kad zemes reformas rezultātā zemei ir viens, bet ēkai – cits īpašnieks. Tāpēc ir jānoskaidro, vai normatīvie akti paredz izņēmumus zemes un ēku īpašnieku savstarpējo tiesisko attiecību regulējumā, ja persona ir atguvusi īpašuma tiesības uz ostas, arī brīvostas, teritorijā esošu zemes gabalu, uz kura atrodas citai personai piederoša ēka.

Speciālie normatīvie akti, kas regulē ostu, arī brīvostu, darbību un pārvaldes kārtību, tika pieņemti jau pēc 1994. gada aprīļa, kad ar grozījumiem Likumā par zemes reformu pilsētās zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem tika liegtas tiesības pieprasīt īpašuma tiesību atjaunošanu uz ostu teritorijā esošo zemi.

Likums par ostām tika pieņemts 1994. gada 22. jūnijā. Savukārt Ventspils brīvostas likums tika pieņemts 1996. gada 19. decembrī, bet šobrīd spēkā esošais Rīgas brīvostas likums – 2000. gada 9. martā. Minētajos likumos nav speciālu noteikumu par zemes īpašnieka un ēkas īpašnieka savstarpējām tiesiskajām attiecībām gadījumā, kad zemes īpašnieki vai viņu mantinieki atguvuši īpašumā ostas teritorijā esošu zemi, uz kuras atrodas citai personai piederoša ēka.

Tāpat apstrīdētajās normās paredzētās piespiedu nomas attiecības starp zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku tika nodibinātas arī tad, ja zemes īpašniekam vai viņa mantiniekam bija atjaunotas īpašuma tiesības uz tādu ostas, arī brīvostas, teritorijā esošu zemes gabalu, uz kura atradās citai personai piederoša ēka. Pieteikuma iesniedzēja pieņēmums, ka minēto personu savstarpējās tiesiskās attiecības brīvostās regulē Rīgas brīvostas likuma 4. pants un Ventspils brīvostas likuma 4. pants, ir pretrunā ar normatīvajos aktos noteikto un tāpat nav pamatots.

Tādējādi personas, kurām saskaņā ar Likumu par zemes reformu pilsētās atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas citām personām piederošas ēkas un būves, atrodas vienādos un salīdzināmos apstākļos un attieksme pret šīm personām ir vienāda neatkarīgi no tā, vai zeme atrodas ostas (brīvostas) teritorijā vai citviet pilsētā. Līdz ar to attiecībā uz šīm zemes īpašnieku grupām Satversmes 91. panta pirmajā teikumā ietvertais līdztiesības princips ir ievērots.

15. Pieteikuma iesniedzēja uzskata, ka Satversmes 91. panta pirmajā teikumā ietvertais vienlīdzības princips būtu ievērots, ja līdzīgi kā brīvostās viņas zeme tiktu apgrūtināta ar personālservitūtu, kas nodibināts par labu uz viņas zemes esošās ēkas dzīvokļu īpašniekiem. Pieteikumā apgalvots, ka personas, kurām atjaunotas zemes īpašuma tiesības brīvostu teritorijā un kuru zeme ir apgrūtināta ar personālservitūtu par labu ostas pārvaldei, atrodies vienādos un salīdzināmos apstākļos ar tām personām, kurām atjaunotas zemes īpašuma tiesības citviet pilsētā un uz kuru zemes atrodas citai personai piederoša ēka.

Saskaņā ar Rīgas brīvostas likuma 4. panta ceturto daļu un Ventspils brīvostas likuma 4. panta ceturto daļu ar šiem likumiem par labu ostas (brīvostas) pārvaldei tiek nodibināts personālservitūts uz fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi, kuru atbilstoši šim likumam aizņem brīvosta. Ostas pārvaldei ir tiesības tās teritorijā esošo fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi izmantot ostas vajadzībām, kā arī iznomāt uzņēmumiem (uzņēmējsabiedrībām), kas darbojas brīvostas teritorijā, bez tiesībām nodot to apakšnomā.

No minētajām likuma normām nepārprotami izriet, ka ar personālservitūtu brīvostās tiek apgrūtināti tie zemes gabali, kas ir nepieciešami ostas vajadzībām. Par

salīdzināmām personu grupām līdz ar to uzskatāmas personas, kurām īpašuma tiesības ir atjaunotas uz tādu zemes gabalu pilsētas teritorijā, uz kura atrodas citai personai piederoša ēka, un personas, kurām īpašuma tiesības ir atjaunotas uz brīvostas teritorijā esošu zemes gabalu, kas tiek izmantots ostas vajadzībām.

15.1. Saskaņā ar Likuma par ostām 2. pantu osta ir ar robežām noteikta Latvijas sauszemes teritorijas daļa, ieskaitot mākslīgi izveidotos uzbērumus, un iekšējo ūdeņu daļa, ieskaitot iekšējos un ārējos reidus un kuģuceļus ostas pieejā, kas iekārtoti kuģu un pasažieru apkalpošanai, kravas, transporta un ekspedīciju operāciju veikšanai un citai saimnieciskai darbībai. Savukārt saskaņā ar Rīgas brīvostas likuma 2. pantu un Ventspils brīvostas likuma 2. pantu brīvostas tiek izveidotas, lai veicinātu Latvijas līdzdalību starptautiskajā tirdzniecībā, investīciju piesaisti, ražošanas un pakalpojumu attīstību, kā arī jaunu darba vietu radīšanu. Tātad ostu, arī brīvostu, teritorijā esošā zeme ir nepieciešama, lai nodrošinātu valstij un sabiedrībai svarīgas intereses tautsaimniecības jomā.

Lai šīs intereses tiktu aizsargātas, likumdevējs ostu ir noteicis par slēgtu teritoriju ar īpašu darbības režīmu un sevišķiem saimnieciskās darbības nosacījumiem. Tāpēc normatīvais regulējums, kas regulē tiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku, ostas pārvaldi, kā arī saimnieciskās darbības subjektiem ostas teritorijā, atšķiras no citviet pilsētā esošās zemes lietojuma tiesiskā regulējuma. Šāds īpašs normatīvais regulējums citviet pilsētas teritorijā esošās zemes izmantošanai nav nepieciešams, jo tai nav specifisko funkciju, kas raksturīgas ostu teritorijā esošajai zemei.

15.2. Pieteikuma iesniedzēja uzskata, ka par apstrīdēto normu neatbilstību Satversmes 91. pantam liecina arī atšķirīgais normatīvais regulējums nodokļu maksāšanas jomā. Tas esot labvēlīgāks brīvostās esošās zemes īpašniekiem, lai gan viņu īpašuma tiesību ierobežojumi esot tādi paši kā Pieteikuma iesniedzējai.

Rīgas brīvostas likuma 4. panta septītā daļa un Ventspils brīvostas likuma 4. panta septītā daļa noteic, ka ostas (brīvostas) pārvalde maksā nodokļus un sedz izdevumus, kas saistīti ar ostas vajadzībām izmantojamās zemes uzturēšanu, savukārt pārējās uz zemi gulstošās nastas nes un pilda zemes īpašnieks. Turpretī piespiedu nomas gadījumā zemes īpašniekam ir jākārtoti visi maksājumi, kas saistīti ar zemes uzturēšanu.

Nav pamatots Pieteikuma iesniedzējas viedoklis, ka zemes īpašuma tiesību ierobežojumi brīvastā ir tādi paši kā citviet pilsētā, jo saskaņā ar Rīgas brīvastas likuma 4. panta ceturto daļu un Ventspils brīvastas likuma 4. panta ceturto daļu ostas (brīvastas) pārvaldei ir tiesības tās teritorijā esošo fiziskajām un juridiskajām personām piederošo zemi ne tikai pašai izmantot ostas vajadzībām, bet arī iznomāt uzņēmumiem (uzņēmēj sabiedrībām), kas darbojas ostas teritorijā. Turklāt Rīgas brīvastas likuma 4. panta piektā daļa un Ventspils brīvastas likuma 4. panta piektā daļa paredz, ka ostas (brīvastas) pārvalde var būvēt uz brīvastas teritorijā esošās zemes ostas darbībai nepieciešamās ēkas un būves. Tādējādi ostas (brīvastas) pārvalde minēto likuma normu ietvaros drīkst lietot zemi un rīkoties ar to neatkarīgi no zemes īpašnieka gribas. Turpretī piespiedu nomas gadījumā ēkas īpašniekam nav tiesību rīkoties ar nomāto zemi, bet tiesības šo zemi lietot viņam ir tikai nomas līgumā noteiktajā apmērā.

Satversmes tiesa piekrīt Saeimas norādītajam, ka atšķirīgais nodokļu regulējums ir pamatots, ņemot vērā gan būtiskos zemes īpašnieku tiesību ierobežojumus brīvastās, gan arī brīvastu teritorijā esošās zemes izmantošanas mērķus, kas noteikti Rīgas un Ventspils teritorijas plānojumos. Lielāko daļu Rīgas brīvastā esošās zemes saskaņā ar teritorijas plānojumu ir atļauts izmantot ražošanas un rūpniecības apbūvei. Savukārt Ventspils brīvastas teritorijā ietilpstošā zeme pārsvarā ir rūpniecības, ostas termināļu un tehniskās apbūves teritorija. Saskaņā ar Ministru kabineta 2006. gada 20. jūnija noteikumu Nr. 496 „Nekustamā īpašuma lietošanas mērķu klasifikācija un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanas un maiņas kārtība” 2. punktu zemes vienībai nosakāmais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis ir tieši atkarīgs no teritorijas plānojumā noteiktā zemes izmantošanas veida. Tādējādi brīvastu teritorijā zemes gabalu lietošanas mērķi lielākoties ir saistīti ar ražošanu, un tiem ir augsta kadastrālā vērtība, no kuras tiek aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis. Līdz ar to arī nekustamā īpašuma nodoklis brīvastu teritorijā ir lielāks nekā citviet pilsētā.

Tādējādi bijušie zemes īpašnieki un viņu mantinieki, kuriem saskaņā ar Likumu par zemes reformu pilsētās ir atjaunotas īpašuma tiesības uz zemes gabalu, uz kura atrodas citai personai piederoša ēka, un personas, kurām

īpašuma tiesības ir atjaunotas uz brīvostas teritorijā esošu zemi, kas tiek izmantota ostas vajadzībām, atrodas atšķirīgos apstākļos un attieksme pret abām personu grupām ir atšķirīga. Līdz ar to arī attiecībā uz šīm personu grupām Satversmes 91. panta pirmajā teikumā ietvertais līdztiesības princips ir ievērots.

16. Satversmes 105. pants noteic: „Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību.”

Civillikuma 927. pants noteic, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība pār lietu, kas izpaužas kā tiesības lietu valdīt un lietot, kā arī ar to rīkoties. Īpašnieka tiesības rīkoties ar lietu savukārt ietver tiesības iznomāt to citai personai (*sk.: Grūtups A., Kalniņš E., 17. lpp.*). Tātad personai, kurai pieder zeme vai cits nekustamais īpašums, ir tiesības to iznomāt pēc saviem ieskatiem. Ja nekustamā īpašuma īpašniekam šīs tiesības ir liegtas, viņa īpašuma tiesības tiek ierobežotas.

Ja persona saskaņā ar Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta trešo daļu ir pieprasījusi īpašuma tiesību atjaunošanu uz zemes gabalu, uz kura atrodas citai personai piederoša ēka, tai saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir pienākums noslēgt zemes nomas līgumu ar ēkas īpašnieku. Tādējādi tiek ierobežotas īpašnieka tiesības pašam brīvi izlemt, vai viņš iznomās savu zemes gabalu, kā arī tiesības brīvi izvēlēties nomnieku.

Līdz ar to var secināt, ka apstrīdētās normas ierobežo Pieteikuma iesniedzējas tiesības uz īpašumu.

17. Kā vairākkārt secinājusi Satversmes tiesa, īpašuma tiesības var tikt ierobežotas, ja šis ierobežojums ir noteikts saskaņā ar likumu, tam ir leģitīms mērķis un tas ir samērīgs (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2008. gada 12. novembra sprieduma lietā Nr. 2008-05-03 8. punktu un 2007. gada 26. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2006-38-03 12. punktu*).

18. Saskaņā ar Satversmes 105. panta trešo teikumu īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.

Pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar Likumu par zemes reformu pilsētās un Likumu par dzīvojamo māju privatizāciju. Abi normatīvie akti ir pieņemti un izsludināti likumā noteiktajā kārtībā.

Tādējādi īpašuma tiesību ierobežojums ir noteikts saskaņā ar likumu.

19. Lai pamattiesību ierobežojums būtu attaisnojams, tam ir jākalpo noteiktam leģitīmam mērķim – citu konstitucionāla ranga vērtību aizsardzībai (*sk. Satversmes tiesas 2005. gada 22. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-19-01 9. punktu*). Personu īpašuma tiesības var ierobežot, lai nodrošinātu citu cilvēku tiesības, demokrātisko valsts iekārtu, sabiedrības drošību, labklājību un tikumību.

Viens no galvenajiem zemes reformas mērķiem ir atjaunot sociālo taisnīgumu, kas tika pārkāpts, padomju okupācijas varai prettiesiski un bez atlīdzības atsavinot Latvijas iedzīvotājiem īpašumus. Likums par zemes reformu pilsētās kā vienu no galvenajiem sociālā taisnīguma atjaunošanas līdzekļiem izvirzīja nelikumīgi atsavinātās zemes atdošanu bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem (*sk. Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma lietā Nr. 2002-12-01 secinājumu daļas 1. punktu*). Taču tajā pašā laikā likumdevējam jāņem vērā arī to personu intereses, kuru ēkas un būves atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Nenosakot zemes gabala īpašniekam nekādus pienākumus pret ēkas īpašnieku, varētu izveidoties tāda situācija, ka zemes gabala īpašnieks nevēlas vai nespēj vienoties ar ēkas īpašnieku par zemes lietošanu. Šādā gadījumā ēkas īpašnieks nevarētu piekļūt savam īpašumam, jo viņam nebūtu tiesiska pamata atrasties uz citai personai piederoša zemes gabala un to lietot. Tādējādi Satversmes tiesa piekrīt Saeimas atbildes rakstā norādītajam, ka apstrīdētajās normās ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums ir noteikts sabiedrības interesēs un tam ir leģitīms mērķis – nodrošināt ēku īpašniekiem piekļuvi viņu nekustamajam īpašumam. Savukārt par īpašuma tiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi nevar uzskatīt to, ka apstrīdētās normas nodrošina zemes īpašniekam ienākumus no zemes gabala, kuru viņš nevar iznomāt citām personām. Leģitīmajam mērķim ir jākalpo citu cilvēku tiesību nodrošināšanai. Ierobežojuma

legitīmais mērķis nav aizsargāt tās personas tiesības, kuras īpašuma tiesības ir ierobežotas saskaņā ar likumu.

Kaut arī Saeima atbildes rakstā citus legītīmus mērķus nav norādījusi, Satversmes tiesai, ņemot vērā Satversmes tiesas procesa principus, pašai pēc savas iniciatīvas ir jāpārliciecinās, vai apstrīdētajiem ierobežojumiem nav saskatāmi vēl citi legītīmi mērķi (*sk. Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2005-16-01 16. punktu*).

Īpašniekam ir jābūt nodrošinātai iespējai piekļūt viņa lietai, lai viņš to varētu valdīt un lietot. Tātad likumdevējs, paredzot zemes gabala īpašniekam pienākumu noslēgt zemes nomas līgumu ar ēkas īpašnieku, ir nodrošinājis ēkas īpašnieka tiesības netraucēti valdīt un lietot viņam piederošo ēku. Var secināt, ka likumdevēja noteiktā zemes gabala īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojuma legītīmais mērķis ir aizsargāt ēkas īpašniekiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu.

Līdz ar to īpašuma tiesību ierobežojuma legītīmais mērķis ir citu cilvēku tiesību aizsardzība.

20. Satversmes tiesa ir secinājusi, ka, konstatējot legītīmo mērķi, nepieciešams izvērtēt pamattiesību ierobežojuma atbilstību samērīguma principam. Pirmkārt, vai izmantotie līdzekļi ir piemēroti legītīmā mērķa sasniegšanai. Otrkārt, vai mērķi nevar sasniegt ar citiem, indivīda tiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem. Treškārt, vai labums, ko gūst sabiedrība, ir lielāks par indivīdam nodarītajiem zaudējumiem. Ja, izvērtējot tiesību normu, tiek atzīts, ka tā neatbilst kaut vienam no šiem kritērijiem, tā neatbilst arī samērīguma principam un ir prettiesiska (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002. gada 19. marta sprieduma lietā Nr. 2001-12-01 secinājumu daļas 3.1. punktu un 2004. gada 27. jūnija sprieduma lietā Nr. 2003-04-01 secinājumu daļas 3. punktu*).

21. Lai nodrošinātu ēku īpašniekiem tiesības netraucēti valdīt un lietot viņu nekustamo īpašumu, kas atrodas uz svešas zemes, likumdevējam normatīvajos aktos bija jāparedz tāda kārtība, kas ēku īpašniekiem šādas tiesības garantētu. Ēkas īpašnieks var piekļūt savam īpašumam, to valdīt un lietot tikai tādā gadījumā, ja viņam ir tiesības šim nolūkam lietot zemi, uz kuras ēka atrodas.

Civillikuma 2112. pants noteic, ka noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. Ja zemes īpašnieks ir noslēdzis nomas līgumu ar ēkas īpašnieku, tad ēkas īpašnieks iegūst zemes lietošanas tiesības, kas viņam nodrošina iespēju ēku valdīt un lietot.

Tādējādi apstrīdētajās normās regulētais piespiedu nomas institūts ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai.

22. Lai konstatētu, vai apstrīdētajās normās ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums atbilst samērīguma principam, ir jāizvērtē, vai nepastāv citi, Pieteikuma iesniedzēja īpašuma tiesības mazāk ierobežojoši līdzekļi, kas piemēroti šā mērķa sasniegšanai.

Satversmes tiesa ir secinājusi, ka tai tāpat kā Eiropas Cilvēktiesību tiesai nav jāizvērtē, ciktāl alternatīvie risinājumi ir piemērotāki situācijas risinājumam (*sk. Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2005-16-01 15.8. punktu*). Taču Satversmes tiesas kompetencē ir pārbaudīt, vai likumdevējs, izvēloties līdzekli personas īpašuma tiesību ierobežošanai, ir izvērtējis, kādā apmērā tās ierobežotu citi konkrēto tiesisko attiecību noregulēšanai piemērojami līdzekļi.

Pieteikuma iesniedzēja norāda uz vairākiem alternatīviem līdzekļiem, kuri, pēc viņas domām, būtu tikpat piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai kā piespiedu noma, bet tajā pašā laikā mazāk ierobežotu viņas īpašuma tiesības. Tādējādi Satversmes tiesai ir jāpārbauda, vai kāds no Pieteikuma iesniedzēja minētajiem alternatīvajiem līdzekļiem nav tāds, kas mazāk ierobežotu viņas īpašuma tiesības.

23. Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka viņas īpašuma tiesības tiktu mazāk ierobežotas, ja viņas un daudzdzīvokļu mājas īpašnieku tiesisko attiecību pamatā būtu nevis nomas līgums, bet gan servitūts.

23.1. Kā pamatoti norāda Saeima, šajā gadījumā ir jāņem vērā vairāki apstākļi, kas lika likumdevējam izvēlēties tieši piespiedu nomas institūtu, lai regulētu zemes un ēku īpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības.

Likums par zemes reformu pilsētās tika pieņemts 1991. gada 20. novembrī. Šis likums bija svarīgākais normatīvais akts, kas noteica zemes reformas īstenošanas kārtību Latvijas Republikas pilsētās. Tāpēc jau tā izstrādes gaitā likumdevējam

vajadzēja izlemt, kā tiks regulētas savstarpējās tiesiskās attiecības, kas zemes reformas rezultātā izveidosies starp zemes un ēku īpašniekiem.

Latvijas Civillikodekss bija normatīvais akts, kas regulēja civiltiesiskās attiecības, arī nomu, Likuma par zemes reformu pilsētās izstrādāšanas un spēkā stāšanās laikā. Civillikodeksā ietvertais īpašuma tiesību regulējums servitūtus neparedzēja.

Tikai 1992. gada 14. janvārī Augstākā padome pieņēma likumu „Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu”, ar kuru nolēma atjaunot Civillikuma spēku, kā arī ar īpašiem likumiem noteikt atsevišķo Civillikuma daļu spēkā stāšanās laiku un kārtību. Augstākā padome 1992. gada 7. jūlijā pieņēma likumu „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību”, ar kuru noteica, ka šis likums un Civillikuma lietu tiesību daļa stājas spēkā 1992. gada 1. septembrī. Tikai ar Civillikuma lietu tiesību daļas stāšanos spēkā Latvijā atjaunojās servitūtu tiesiskais regulējums.

No minētā var secināt, ka Likuma par zemes reformu pilsētās sagatavošanas un pieņemšanas laikā vēl nebija pieņemti normatīvie akti, ar kuriem tika atjaunots 1937. gada Civillikums. Tādējādi likumdevējam tobrīd nemaz nebija iespējas izvēlēties, vai civiltiesiskās attiecības starp zemes īpašnieku un ēkas īpašnieku regulēs servitūts vai piespiedu noma. Likumdevēja izvēle par labu piespiedu nomai bija atbilstošāka tā brīža situācijai.

23.2. Ar piespiedu nomu Pieteikuma iesniedzējas īpašuma tiesības tiek ierobežotas tādējādi, ka viņai nav tiesību pašai brīvi izlemt, vai viņa iznomās savu zemes gabalu, kā arī nav tiesību brīvi izvēlēties nomnieku. Satversmes tiesai ir jāizvērtē, vai servitūta nodibināšanas rezultātā Pieteikuma iesniedzējas īpašuma tiesības tiktu ierobežotas mazākā apmērā.

Servitūts saskaņā ar Civillikuma 1130. pantu ir tāda tiesība uz svešu lietu, ar kuru īpašuma tiesība uz to ir lietošanas ziņā aprobežota kādai noteiktai personai vai noteiktam zemes gabalam par labu. Lai nodrošinātu īpašnieka tiesības valdīt un lietot viņam piederošo ēku, kas atrodas uz svešas zemes, servitūts saskaņā ar Civillikuma 1231. panta 1. punktu būtu nodibināms uz likuma pamata.

Ja likumā būtu paredzēts servitūts, ar kuru tiktu apgrūtināts Pieteikuma iesniedzējai piederošais zemes gabals, viņai tāpat kā piespiedu nomas gadījumā nebūtu tiesību pašai brīvi izlemt, vai viņa nodos zemes gabalu lietošanā uz tā esošās daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašniekiem. Zemes lietošanas tiesības dzīvokļu īpašnieki iegūtu uz likuma pamata neatkarīgi no Pieteikuma iesniedzējas gribas.

Tātad Pieteikuma iesniedzējas īpašuma tiesības, nodibinot servitūtu, netiktu ierobežotas mazāk kā piespiedu nomas gadījumā.

23.3. Kā uzskata Pieteikuma iesniedzēja, servitūta nodibināšanas gadījumā viņas īpašuma tiesības tiktu ierobežotas mazāk arī tāpēc, ka salīdzinājumā ar nomas maksu par servitūtu viņa saņemtu lielākus ienākumus, piemēram, atlīdzību reālnastas veidā.

No Civillikuma noteikumiem par servitūtiem izriet vispārīgs princips, ka servitūta izlietotājam nav pienākuma maksāt atlīdzību kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam. Tādi likuma noteikumi, ka kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam tomēr pienākas atlīdzība par servitūta lietošanu, ir tiesiski iespējami, tomēr tie nebūtu raksturīgi servitūta būtībai un jēgai. Rīgas brīvostas likumā un Ventspils brīvostas likumā ir noteikts, ka zemes lietotājs tās īpašniekam par servitūtu maksā atlīdzību saskaņā ar vienošanos, taču šajā gadījumā jāņem vērā gan būtiskie zemes īpašuma tiesību ierobežojumi, gan īpašie personālservitūta nosacījumi brīvostās.

Ja normatīvajos aktos tomēr būtu noteikts, ka par servitūta izmantošanu zemes īpašniekam pienākas atlīdzība no ēkas īpašnieka, tas nenozīmē, ka personas ienākumi šajā gadījumā būtu lielāki nekā piespiedu nomas gadījumā. Pieteikuma iesniedzēja konstitucionālajā sūdzībā nav apstrīdējusi Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otrajā daļā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrajā daļā noteikto maksimālo nomas maksas apmēru, proti, piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības. Ja arī Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta trešajā daļā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta pirmajā un otrajā daļā vārds „noma” tiktu aizstāts ar vārdu „servitūts”, maksa par servitūtu nedrīkstētu pārsniegt minētos piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības.

No pieteikuma var secināt, ka servitūts Pieteikuma iesniedzējai šķiet saudzējošāks līdzeklis arī tāpēc, ka atlīdzībai par servitūtu būtu piemērojami zemes

īpašniekam labvēlīgāki nodokļu maksāšanas noteikumi. Satversmes tiesa piekrīt Saeimai, ka apstrīdētajās normās ietvertā piespiedu nomas institūta atbilstība Satversmei nav vērtējama, par mērauklu izmantojot nodokļu maksāšanas noteikumus. Nodokļi, ar kādiem tiek aplikti personas ienākumi no nekustamā īpašuma, ir noteikti nodokļu likumos, nevis Likumā par zemes reformu pilsētās un Likumā par dzīvojamo māju privatizāciju.

23.4. Pieteikuma iesniedzēja pauž viedokli, ka viņas īpašuma tiesības tiktu ierobežotas mazāk arī tādā gadījumā, ja par zemes iznomāšanu saņemtā atlīdzība likumā būtu nosaukta nevis par nomas maksu, kā to noteic apstrīdētās normas, bet gan par kompensāciju. Pēc Pieteikuma iesniedzējas domām, nodokļu normatīvajos aktos ietvertais regulējums ļautu viņai gūt lielākus ienākumus, ja viņa saņemtu kompensāciju, nevis nomas maksu.

Arī šajā gadījumā nodokļi nevar būt par kritēriju, lai vērtētu, cik saudzējošs ir viens vai otrs līdzeklis, kuru varētu izmantot apstrīdēto normu leģitīmā mērķa sasniegšanai. Likumdevējam ir plaša rīcības brīvība jomās, kas skar nodokļu sistēmu. Normatīvajos aktos var tikt izdarīti arī tādi grozījumi, kas iznomātājiem paredz izdevīgākus nosacījumus nekā cita veida atlīdzības saņēmējiem. Pieteikuma iesniedzēja nav apstrīdējusi nodokļu tiesību normas, kas noteic, kādi personas ienākumi tiek aplikti ar nodokļiem un cik lielā mērā.

Turklāt nomas maksas nosaukšana par kompensāciju nemainītu šīs atlīdzības būtību. Pieteikuma iesniedzējas un ēkas īpašnieku savstarpējo tiesisko attiecību pamatā joprojām būtu nomas līgums. Tāpēc atlīdzība, ko Pieteikuma iesniedzēja šādā gadījumā saņemtu par zemes lietošanu, būtu uzskatāma par nomas maksu neatkarīgi no tās nosaukuma.

Tādējādi apstrīdētās normas ir saudzējošākais līdzeklis tajās ietvertā ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai.

24. Lai konstatētu, vai apstrīdētās normas atbilst samērīguma principam, Satversmes tiesai jānoskaidro, vai labums, ko sabiedrība iegūst ar Pieteikuma iesniedzējas īpašuma tiesību ierobežojumu, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu.

Saskaņā ar Likuma par zemes reformu pilsētās 2. pantu, veicot zemes reformu pilsētā, tai tika izvirzīts šāds mērķis – pārkārtot zemes īpašuma un lietošanas attiecības pilsētās, lai veicinātu sabiedrības interesēm atbilstošas pilsētu apbūves veidošanos, zemes aizsardzību un racionālu izmantošanu. Lai pārkārtotu tiesiskās attiecības, kas bija izveidojušās starp zemes gabala īpašnieku un uz tā paša zemes gabala esošās ēkas īpašnieku, likumdevējam vajadzēja izvēlēties tādus līdzekļus, kas ļautu panākt pēc iespējas taisnīgāku līdzsvaru starp dažādu sabiedrības locekļu pretrunīgajām interesēm (*sk. Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma lietā Nr. 2002-12-02 secinājumu daļas 1. punktu*).

No vienas puses, likumdevējs, ieviešot piespiedu nomu, ierobežoja to zemes īpašnieku vai viņu mantinieku īpašuma tiesības, kuri izvēlējās zemes īpašuma tiesību atjaunošanu. Viņiem tika liegta iespēja brīvi lemt par viņu zemes gabalu nodošanu lietošanā citām personām.

No otras puses, sabiedrība kopumā gūst labumu no tā, ka likumdevējs ir izvēlējies piespiedu nomu kā līdzekli zemes īpašnieka un uz zemes esošās ēkas īpašnieka savstarpējo tiesisko attiecību noregulēšanai.

Kā pamatoti norāda Saeima, nomas līgums nodrošina zemes īpašniekam ienākumus no zemes gabala izmantošanas. Ja arī zemes īpašniekam būtu tiesības brīvi lemt par zemes gabala nodošanu lietošanā citai personai, viņam nebūtu faktiskas iespējas iznomāt zemes gabalu personai, kas nav uz šā zemes gabala esošās ēkas īpašnieks. Šāda persona nebūtu ieinteresēta lietot vienam īpašniekam piederošu zemi, ja uz tās atrodas citam īpašniekam piederoša ēka.

Kā jau secināts iepriekš, apstrīdēto normu leģitīmais mērķis ir nodrošināt, lai ēkas īpašnieks varētu valdīt un lietot viņa īpašumā esošo ēku gadījumos, kad zemes īpašnieki vai viņu mantinieki izvēlējušies nevis saņemt līdzvērtīgu zemes gabalu vai kompensāciju, bet gan atjaunot zemes īpašuma tiesības.

Apstrīdētās normas ir nepieciešamas, lai nodrošinātu pēc iespējas taisnīgāku līdzsvaru starp zemes īpašnieka un uz tās esošās ēkas īpašnieka interesēm. Sabiedrība ar apstrīdētajām normām iegūst tiesisko kārtību, kas ir svarīga demokrātiskas valsts un sabiedrības funkcionēšanai. Likumā noteiktā kārtība, kas paredz saskaņot dažādu personu atšķirīgās intereses, atbilst visas sabiedrības interesēm, un sabiedrības

ieguvums no šādas kārtības ir lielāks nekā zaudējums, kas indivīdam nodarīts ar īpašuma tiesību ierobežojumu.

Līdz ar to labums, ko sabiedrība iegūst ar apstrīdētajām normām, ir lielāks par indivīda tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto zaudējumu.

Tādējādi apstrīdētās normas atbilst arī samērīguma principam un nav pretrunā ar Satversmes 105. pantā noteiktajām personas tiesībām uz īpašumu.

Nolēmumu daļa

Pamatojoties uz Satversmes tiesas likuma 30. – 32. pantu, Satversmes tiesa

n o s p r i e d a:

atzīt likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta trešajā daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietoto vārdu „noma” par atbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 91. panta pirmajam teikumam un 105. pantam.

Sprīdums ir galīgs un nepārsūdzams.

Sprīdums stājas spēkā tā publicēšanas dienā.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs

J. Jelāgins