



# LATVIJAS REPUBLIKAS SATVERSMES TIESA

---

## SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2018. gada 12. aprīlī

lietā Nr. 2017-17-01

Satversmes tiesa šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja Ineta Ziemele, tiesneši Sanita Osipova, Aldis Laviņš, Gunārs Kusiņš, Daiga Rezevska, Jānis Neimanis un Artūrs Kučs,

piedaloties pieteikumu iesniedzēju Soņas Traubes (*Sonia Traub*) un Agra Jura Amoliņa pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem, Ērika Jaunzema un Mihaila Farbtuha pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Artai Snipei, Solvitas Zanderes un Māras Dabrovskas (*Mara Dabrowski*) pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Inesei Nikuļcevai, kā arī Žanetes Aščukas pilnvarotajam pārstāvim Arturam Solozemniekam,

institūcijas, kas izdevusi apstrīdēto aktu, – Saeimas – pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Sandim Bērtaitim,

ar tiesas sēdes sekretāri Mariju Paulu Pēci,

pamatojoties uz Latvijas Republikas Satversmes 85. pantu un Satversmes tiesas likuma 16. panta 1. punktu, 17. panta pirmās daļas 11. punktu, kā arī 19.<sup>2</sup> un 28. pantu,

Rīgā 2018. gada 6., 7., 13. un 14. martā atklātā tiesas sēdē izskatīja lietu

**„Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam”.**

## Konstatējošā daļa

1. Latvijas Republikas Augstākā padome 1991. gada 20. novembrī pieņēma likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” (turpmāk – Likums par zemes reformu pilsētās), kas stājās spēkā tā pieņemšanas dienā.

Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otrā daļa sākotnēji 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”.

Saeima ar 1997. gada 8. maija likumu „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””, kas stājās spēkā 1997. gada 6. jūnijā, papildināja Likuma par zemes reformu pilsētās 12. pantu ar 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 dzīvojamās 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.”

Ar Saeimā 2007. gada 6. decembrī pieņemto likumu „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””, kas stājās spēkā 2008. gada 1. janvārī, Likuma par zemes reformu pilsētās pārejas noteikumi tika papildināti ar 7. punktu šādā redakcijā: „Zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12. panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem.”

Satversmes tiesa ar 2009. gada 15. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2008-36-01 (turpmāk arī – spriedums lietā Nr. 2008-36-01) atzina Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otrās daļas vārdus „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas” un pārejas noteikumu 7. punktu, ciktāl tajā noteiktie nomas maksas ierobežojumi attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 105. pantam un spēku zaudējušiem no 2009. gada 1. novembra.

Saeima ar 2009. gada 22. oktobra likumu „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””, kas stājās spēkā 2009. gada 1. novembrī, papildināja Likuma par zemes reformu pilsētās 12. pantu ar 2.<sup>1</sup> daļu šādā redakcijā: „Ja uz šā panta otrajā daļā minētās zemes atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, 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, sākot ar 2010. gada 1. janvāri, kompensē iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.” Turklāt Likuma par zemes reformu pilsētās pārejas noteikumu 7. punkts tika izteikts šādā redakcijā: „Zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12. panta pirmajā, otrajā un 2.<sup>1</sup> daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.”

Satversmes tiesa 2011. gada 27. janvārī pieņēma spriedumu lietā Nr. 2010-22-01 (turpmāk arī – spriedums lietā Nr. 2010-22-01), ar kuru atzina Likuma par zemes reformu pilsētās pārejas noteikumu 7. punktu, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, par neatbilstošu Satversmes 105. pantam.

Ar Saeimā 2014. gada 30. oktobrī pieņemto likumu „Grozījumi likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””, kas stājās spēkā 2015. gada 1. janvārī, no Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otrās daļas tika izslēgts trešais teikums, kas nomniekam noteica pienākumu papildus nomas maksai kompensēt iznomātājam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Savukārt ar Saeimā 2017. gada 22. jūnijā pieņemto likumu „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (turpmāk – 2017. gada 22. jūnija Grozījums), kas stājās spēkā 2017. gada 13. jūlijā, Likuma par zemes

reformu pilsētās 12. panta 2.<sup>1</sup> daļas otrais teikums tika izteikts šādā redakcijā: „Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

no 2018. gada 1. janvāra – līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

no 2019. gada 1. janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

no 2020. gada 1. janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.”

2. Saeima 1995. gada 21. jūnijā pieņēma likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Likums par dzīvojamo māju privatizāciju), kas stājās spēkā 1995. gada 25. jūlijā.

Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrā daļa sākotnēji noteica: „Zemes gabala nomas maksu privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosaka, ievērojot Ministru kabineta noteikto maksimālo zemes nomas maksas līmeni, kas nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku.”

Ar Saeimā 1999. gada 16. decembrī pieņemto likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””, kas stājās spēkā 2000. gada 1. janvārī, Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrās daļas pirmais teikums tika izteikts šādā redakcijā: „Zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības.”

Saeima ar 2008. gada 21. februāra likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””, kas stājās spēkā 2008. gada 27. martā, papildināja Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju pārejas noteikumus ar 40. punktu šādā redakcijā: „Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54. panta otrās daļas pirmajā teikumā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010. gadā

nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.”

Satversmes tiesa ar spriedumu lietā Nr. 2008-36-01 Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrās daļas pirmo teikumu un pārejas noteikumu 40. punktu atzina par neatbilstošu Satversmes 105. pantam un spēku zaudējušu no 2009. gada 1. novembra.

Saeima ar 2009. gada 22. oktobra likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””, kas stājās spēkā 2009. gada 1. novembrī, izteica Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otro daļu šādā redakcijā: „Zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības. Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.” Savukārt Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju pārejas noteikumu 40. punkts tika izteikts šādā redakcijā: „Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54. panta otrajā daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.” Turklāt Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju pārejas noteikumi tika papildināti ar 40.<sup>1</sup> punktu šādā redakcijā: „Ja privatizētā dzīvokļa vai mākslinieka darbnīcas īpašnieks un zemes īpašnieks līdz 2009. gada 1. novembrim ir noslēguši zemes nomas līgumu un tajā paredzētā zemes nomas maksa ir augstāka, nekā piemērojot šā likuma 54. panta otrajā daļā un pārejas noteikumu 40. punktā minētos nosacījumus, tad privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam ir pienākums maksāt līgumā noteikto zemes nomas maksu.”

Satversmes tiesa ar spriedumu lietā Nr. 2010-22-01 atzina Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju pārejas noteikumu 40. punktu par neatbilstošu Satversmes 105. pantam.

Ar Saeimā 2014. gada 19. jūnijā pieņemto likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””, kas stājās spēkā 2014. gada 1. oktobrī, no Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju tika izslēgts 54. panta otrās

daļas trešais teikums, kas privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam noteica pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.

Saeima ar 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” (turpmāk – 2017. gada 1. jūnija Grozījumi) 1. pantu, kas stājās spēkā 2017. gada 27. jūnijā, izteica Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrās daļas otro teikumu šādā redakcijā: „Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

1) no 2018. gada 1. janvāra – līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

2) no 2019. gada 1. janvāra – līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;

3) no 2020. gada 1. janvāra – līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības.”

**3.** Satversmes tiesā tika ierosinātas sešas lietas par 2017. gada 1. jūnija Grozījumu 1. panta un 2017. gada 22. jūnija Grozījuma (turpmāk – apstrīdētās normas) atbilstību Satversmes 1. un 105. pantam.

2017. gada 11. decembrī tika nolemts apvienot lietas Nr. 2017-17-01, Nr. 2017-26-01 un Nr. 2017-31-01 vienā lietā, bet 2018. gada 6. februārī – apvienot lietas Nr. 2017-34-01, Nr. 2018-02-01 un Nr. 2018-03-01 vienā lietā. Savukārt ar 2018. gada 12. februāra lēmumu vienā lietā tika apvienotas lietas Nr. 2017-17-01 un Nr. 2017-34-01. Apvienotajai lietai Nr. 2017-17-01 piešķirts nosaukums „Par 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam”.

**4. Pieteikumu iesniedzēji – Soņa Traube (*Sonia Traub*), Ēriks Jaunzems, Agris Juris Amoliņš, Mihails Farbtuhs, Solvita Zandere, Māra Dabrovska**

**(Mara Dabrowski) un Žanete Aščuka** (turpmāk – Pieteikumu iesniedzēji) – uzskata, ka apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 1. un 105. pantam.

Pieteikumu iesniedzēju īpašumā esot zemes gabali vai domājamās daļas no zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederošas daudzdzīvokļu mājas. Starp Pieteikumu iesniedzējiem un minēto māju īpašniekiem pastāvot piespiedu nomas attiecības. Daži Pieteikumu iesniedzēji īpašuma tiesības uz zemes gabaliem ieguvuši zemes reformas ietvaros, proti, atjaunojot īpašuma tiesības uz tiem, savukārt pārējie tos ieguvuši mantojumā vai arī uz dāvinājuma vai pirkuma līguma pamata.

Viens no veidiem, kā persona var gūt labumu no tai piederošas lietas, esot šīs lietas iznomāšana par tādu samaksu, kas ne vien ļautu to uzturēt, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu. Nomnieki nereti neesot ieinteresēti vienoties ar zemes īpašnieku par piespiedu nomas maksas apmēru, tādēļ vienīgais līdzeklis, kā panākt nomas līguma slēgšanu, esot likumā noteikta konkrēta nomas maksa. Apstrīdētās normas liedzot piedzīt piespiedu nomas maksu vienkāršotā veidā – parāda ārpustiesas atgūšanas procedūrā, brīdinājuma kārtībā vai ceļot maza apmēra prasību. Turklāt, pieņemot, ka Pieteikumu iesniedzēju īpašuma vērtība nesamazināsies, esot paredzams, ka viņu ienākumi apstrīdēto normu dēļ samazināsies trīs līdz piecas reizes vai pat vispār netiks gūti. Tādēļ apstrīdētās normas ierobežojot Pieteikumu iesniedzējiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības.

2017. gada 1. jūnija Grozījumi esot formāli atbilstošā kārtībā pieņemti un izsludināti likums. Savukārt, pieņemot 2017. gada 22. jūnija Grozījumu, esot pārskatīts Saeimas kārtības ruļļa 87. pants, jo attiecīgais likumprojekts neesot bijis pieejams deputātiem septiņas dienas pirms pirmā lasījuma. Saeima esot apstrīdētās normas pieņēmusi, lai samazinātu dzīvokļu īpašniekiem maksājumus par piespiedu nomu. Ja tiek atzīts, ka šāds mērķis ir leģitīms, tad noteiktais ierobežojums neatbilstot samērīguma principam.

Izraudzītais līdzeklis esot piemērots likumdevēja norādītā mērķa sasniegšanai, jo dzīvokļu īpašnieku maksājumi par zemes nomu triju gadu laikā samazināšoties divas reizes. Tomēr maksājumi samazināšoties vienīgi uz zemes īpašnieku rēķina. Apstrīdētās normas esot pretrunā arī ar līdz šim īstenoto dalītā

īpašuma izbeigšanas politiku, jo dzīvokļu īpašniekiem būšot ekonomiski izdevīgāk maksāt mazu piespiedu nomas maksu, nevis attiecīgo zemi izpirkt.

Likumdevēja noteiktā mērķa sasniegšanai esot citi, zemes īpašnieku tiesības un intereses mazāk ierobežojoši līdzekļi, kurus Saeima neesot vērtējusi. Daži no tiem tiekot izmantoti jau šobrīd, piemēram, nomas maksas aprēķināšana no zemes kadastrālās vērtības, nevis tirgus vērtības un kadastrālās vērtības pieauguma apturēšana. Turklāt apstrīdētās normas nediferencējot dzīvokļu īpašniekus atkarībā no to maksātspējas vai statusa, pieņemot, ka zemes īpašnieki saņem pārāk lielu nomas maksu.

Dzīvokļu īpašnieku intereses piespiedu nomas attiecībās neesot vērtējamas augstāk par zemes īpašnieku interesēm, un dzīvokļu īpašnieki neesot uzskatāmi par mazāk aizsargātu šo attiecību pusi. Zemes un dzīvokļu īpašnieku tiesiskajām attiecībām vajagot pēc iespējas tuvināties civiltiesiskām attiecībām, kas pamatojas uz brīvā tirgus ekonomikas principiem. Turklāt vajagot ņemt vērā, ka zemes īpašniekiem, lai viņi varētu gūt ienākumus no sava īpašuma, rodoties nesamērīgi izdevumi, piemēram, nodokļu maksājumi, valsts nodevas par prasības celšanu tiesā, juridisko pakalpojumu izmaksas un citi.

Pieteikumu iesniedzēju tiesības saņemt piespiedu nomas maksu konkrētā apmērā bijušas noteiktas ar tiesību normu. Likumdevējam, grozot tiesisko regulējumu, bijis jāņem vērā Satversmes tiesas spriedumos par piespiedu nomas maksas ierobežojumiem atzītais. Tādējādi Pieteikumu iesniedzējiem bijušas saprātīgas un pamatotas tiesības paļauties uz to, ka tāds ierobežojums, kāds ietverts apstrīdētajās normās, netiks ieviests. Savukārt pakāpenisku nomas maksas samazinājumu nevarot uzskatīt par saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu, jo netiekot veidots mehānisms zemes īpašniekiem radušos zaudējumu kompensēšanai. Tādējādi apstrīdētās normas pārkāpjot tiesiskās paļāvības principu.

Tiesas sēdē N. Šlitke papildus norādīja, ka zemes īpašnieki, kuri atjaunoja īpašuma tiesības uz viņiem pirms okupācijas piederējušo īpašumu, nav investori vai ieguldītāji, kuriem būtu jāvērtē biznesa riski. Šādām personām piederošā zeme nedz tiesību, nedz pienākumu ziņā neesot salīdzināma ar ieguldījumiem vērtspapīros. Piespiedu nomas maksas ierobežojumi sākotnēji bijuši noteikti kā



īslaicīgs ierobežojums un pakāpeniski tikuši atcelti citās līdzīgās attiecībās, piemēram, īres tirgū.

A. Snipe vērsa uzmanību uz to, ka, pieņemot apstrīdētās normas, netika vērtēta zemes īpašnieku faktiskā situācija. Apstrīdētās normas neesot samērīgas, jo neesot vērtēti alternatīvi risinājumi, kā samērot abu pušu intereses.

I. Nikuļceva uzsvēra, ka Saeima pieņēmusi tādu pašu normu, kāda jau atzīta par spēkā neesošu ar spriedumu lietā Nr. 2008-36-01. Tāpēc esot jāizvērtē, vai kopš minētā sprieduma pieņemšanas apstākļi ir būtiski mainījušies. Vai ir notikušas būtiskas izmaiņas, tas bijis jāvērtē Saeimai. Pēc Pieteikumu iesniedzēju ieskata, apstākļi nav būtiski mainījušies.

A. Solozemnieks norādīja, ka kopš 2014. gada zemes īpašnieku ieņēmumi no piespiedu nomas ir samazinājušies un attiecīgi samazinājušies arī dzīvokļu īpašnieku maksājumi. Tas noticis gan tādēļ, ka likumdevējs atcēlis pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu, gan pievienotās vērtības nodokļa piemērošanā ieviesto izmaiņu dēļ. Tomēr ar apstrīdētajām normām zemes īpašnieku ieņēmumi tiekot samazināti vēl vairāk.

**5. Institūcija, kas izdevusi apstrīdēto aktu, – Saeima –** uzskata, ka apstrīdētās normas atbilst Satversmes 1. un 105. pantam.

Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta 2.<sup>1</sup> daļa un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrā daļa vairs neparedzot konkrētu nomas maksas apmēru gadījumā, kad puses par to nevar vienoties. Tā vietā esot noteikta maksimāli pieļaujamā nomas maksa, ļaujot katrā konkrētā gadījumā noteikt piemērotāko tās apmēru. Apstrīdētās normas nedrīkstot analizēt izolēti no zemes reformas īstenošanas tiesiskā regulējuma. Likumdevēja nolūks jau sākotnēji bijis norobežot piespiedu nomas maksu no nomas maksas brīvā tirgus apstākļos. 1993. gadā, proti, pirmo reizi noteiktā piespiedu nomas maksa bijusi pusotrkārtēja zemes nodokļa apmērā, ja nodokli maksāja iznomātājs, vai 50 procentu apmērā no zemes nodokļa, ja nodokli maksāja nomnieks.

Apstrīdēto normu satversmība izskatāmajā lietā esot jāvērtē neatkarīgi no Satversmes tiesas iepriekš – spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 un spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 – formulētajām atziņām, jo apstākļi kopš to pieņemšanas esot

mainījušies. Pirmkārt, būtiski atšķiroties ekonomiskie apstākļi: pieaugusi zemes kadastrālā vērtība, pieaudzis ar dalītajā īpašumā esošajiem zemes gabaliem veikto darījumu skaits, kā arī pieprasījums pēc šādiem īpašumiem, mainījies Latvijas ekonomikas stāvoklis un monetārā politika, citstarp noteiktā refinansēšanas likme. Otrkārt, esot attīstījusies izpratne par dzīvokļa īpašnieka tiesisko statusu. Šobrīd dzīvokļa īpašnieks piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās esot atzīstams par patērētāju. Treškārt, vēl vairāk esot nostiprinājies sociāli atbildīgas valsts princips, un piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumi esot jāvērtē kopsakarā ar to.

Apstrīdētās normas ierobežojot tiesības uz īpašumu. Tomēr ierobežojums pastāvēt vien tad, ja zemes īpašnieks nevar vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par nomas maksas apmēru. Savukārt pieteikumos ietvertie argumenti par to, ka apstrīdēto normu dēļ nebūs iespējams prasību par nomas maksas piedziņu izskatīt vienkāršotos tiesvedības procesos, neietilpstot Satversmes 105. panta tvērumā.

2017. gada 22. jūnija Grozījuma pieņemšanā esot ievērotas Saeimas kārtības ruļļa 87. panta prasības, jo noteikums par likumprojekta un ar to saistīto dokumentu pieejamību neesot attiecināms uz gadījumiem, kad Saeima nolēmusi citādi. Tādējādi apstrīdētajās normās ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums esot noteikts ar likumu. Šim ierobežojumam esot leģitīms mērķis: sabiedrības labklājības veicināšana un privatizēto dzīvokļu īpašnieku interešu aizsardzība, kas izpaužoties kā zemes piespiedu nomas maksimālā apmēra ierobežošana gadījumos, kad puses nevar vienoties. Likumdevēja lietotie līdzekļi esot piemēroti šā mērķa sasniegšanai.

Vērtējot ierobežojuma atbilstību samērīguma principam, esot jāņem vērā, ka Saeima jau ilgstoši apsvērusi iespēju samazināt piespiedu nomas maksas maksimālo apmēru. Priekšlikums par grozījumiem Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrajā daļā bijis iesniegts jau 2016. gada 20. aprīlī. Savukārt 2017. gadā tikusi izveidota īpaša darba grupa piespiedu nomas institūta izvērtēšanai. 12. Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija (turpmāk arī – Atbildīgā komisija) un minētā darba grupa esot vērtējusi gan esošo situāciju, gan iespējamus risinājumus, ticis uzklausīts valsts un pašvaldību institūciju, kā arī nevalstisko organizāciju viedoklis. Savukārt pieteikumos norādītie iespējamie saudzējošākie līdzekļi nenodrošināšot leģitīmā mērķa sasniegšanu vismaz tādā

pašā kvalitātē kā apstrīdētās normas. Tādējādi šo mērķi nevarot sasniegt ar citiem, Pieteikumu iesniedzēju tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežojošiem līdzekļiem.

Pirms apstrīdēto normu pieņemšanas dzīvokļu īpašnieki pretstatā zemes īpašniekiem nonākuši mazāk aizsargātā stāvoklī, tādēļ bijis nepieciešams abu pušu attiecības attiecīgi līdzsvarot. Turklāt ieguldījums zemes īpašumā no risku aspekta esot vērtējams kā zema riska ieguldījums. Tāpēc zemes īpašnieks nevarot rēķināties ar to, ka taisnīga atlīdzība par zemes izmantošanu sasniegs vai pat pārsniegs tādu kapitāla atdeves līmeni, kāds raksturīgs augsta riska ieguldījumiem. Sabiedrības gūtais labums no konkrētā ierobežojuma esot lielāks par Pieteikumu iesniedzēju tiesībām un likumiskajām interesēm nodarīto kaitējumu.

Ievērojot jau norādītos apstākļus, kas mainījušies kopš 2009. gada, Pieteikumu iesniedzējiem vajadzējis apzināties, ka ir iespējamās izmaiņas arī tiesiskajā regulējumā. Zemes īpašnieki nevarot paļauties uz piespiedu nomas maksas nemainību vai pieaugumu gadījumā, kad tiesiskajam regulējumam jānodrošina visas sabiedrības intereses. Apstrīdētās normas stājušās spēkā 2017. gada vasarā, bet kļuvušas piemērojamas no 2018. gada 1. janvāra. Sešu mēnešu laikā zemes īpašnieki varējuši vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par nomas maksu. Tādējādi likumdevējs esot nodrošinājis saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu, kā arī pakāpenisku piespiedu nomas maksas apmēra samazinājumu.

Tiesas sēdē Saeimas pilnvarotais pārstāvis S. Bērtaitis papildus norādīja, ka nesamērīgi liela zemes piespiedu nomas maksa sadārdzina mājokļu uzturēšanas izdevumus un tādējādi padara mājokli grūtāk pieejamu sabiedrībai. Piespiedu nomas maksas apmērs ietekmējot plašu sabiedrības daļu – ne vien dzīvokļu īpašniekus, bet arī ģimenes, kas dzīvo šajos dzīvokļos. Saeima un citas iestādes esot saņēmušas daudz sūdzību par to, ka piespiedu nomas maksa sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības ir pārāk augsta. Proti, līdzšinējais regulējums neesot nodrošinājis līdzsvaru starp zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu māju īpašniekiem.

**6. Pieaicinātās personas – 12. Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas** – priekšsēdētājs Sergejs Dolgopolovs tiesas sēdē norādīja, ka apstrīdētās normas nav pieņemtas sasteigti un tika aplūkoti arī citi iespējamie risinājumi.

Jautājums par piespiedu nomas maksas apmēru aktualizējies pēc tam, kad Ministru kabinets iesniedza Saeimai likumprojektu „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”. Atbildīgajai komisijai kļuvusi zināma statistika par to īpašumu skaitu, kuri iesaistīti piespiedu nomas attiecībās, kā arī par to darījumu skaitu, kuri veikti ar zemi zem daudzdzīvokļu mājām.

2017. gada 1. jūnija Grozījumu projekta izskatīšanas laiks no pirmā līdz trešajam lasījumam bijis 557 dienas garš. Turklāt apmēram 14 mēnešus esot strādāts ar diviem priekšlikumiem par piespiedu nomas maksas apmēru, proti, ar tiem priekšlikumiem, kas ir apstrīdēto normu pamatā. Starp otro un trešo lasījumu Atbildīgajā komisijā, šīs komisijas Mājokļu jautājumu apakškomisijā (turpmāk – Apakškomisija) un darba grupā esot notikušas vairāk nekā 10 sēdes. Abi priekšlikumi esot izskatīti arī visās Saeimas frakcijās. Savukārt 2017. gada 22. jūnija Grozījuma projekts esot pieņemts divos lasījumos, jo tā redakcija bijusi tāda pati, kāda jau iestrādāta 2017. gada 1. jūnija Grozījumu 1. pantā.

Strādājot ar 2017. gada 1. jūnija Grozījumu projektu, esot domāts arī par citiem iespējamiem risinājumiem. Saeima esot izstrādājusi regulējumu funkcionāli nepieciešamā zemes gabala robežu grozīšanai. Dzīvokļu īpašnieki piedāvājuši noteikt, ka zem daudzdzīvokļu mājām esošās zemes kadastrālā vērtība ir nulle. Atbildīgā komisija šādu priekšlikumu pat neesot skatījusi. Vēl vienu priekšlikumu – par valsts pienākumu izpirkt zemi zem daudzdzīvokļu mājām – Atbildīgā komisija arī neesot skatījusi, jo tā izmaksas varētu sniegties no 170 līdz 240 miljoniem *euro*.

Apstrīdētās normas esot pieņemtas vairāku iemeslu dēļ. Pirmkārt, daudzas personas zemi zem daudzdzīvokļu mājām esot iegādājušās peļņas gūšanas nolūkā. Tomēr valstij neesot jāsedz šādas uzņēmējdarbības riski. Otrkārt, zemes iznomāšana piespiedu kārtā esot monopoldarbība, jo dzīvokļa īpašnieks nevarot atteikties no šāda pakalpojuma. Tādēļ saskaņā ar Satversmes 105. pantu valstij esot minētā darbība jāregulē sabiedrības interesēs. Visbeidzot, piespiedu nomas maksa

triju procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības noteikta pēc līdzības ar 1994. gadā spēkā bijušo regulējumu, atbilstoši kuram piespiedu nomas maksa nevarējusi pārsniegt divkārtu zemes nodokļa likmi.

**7. Pieaicinātā persona – Tieslietu ministrija** – uzskata, ka apstrīdētās normas atbilst Satversmes 1. un 105. pantam.

Dalītā īpašuma pastāvēšana neesot iespējama bez pušu privātautonomijas ierobežošanas. Attiecībā uz piespiedu nomu, proti, tiesiskajām attiecībām, kuru viena puse ir daudzdzīvokļu mājas īpašnieki, likumdevējs tiesību normās noteicis tikai vienu nomas būtisko sastāvdaļu, nevis divas – priekšmetu un maksu. Tādējādi primāri pašām pusēm esot jāvienojas par minēto attiecību noregulēšanu savā starpā. Ja likumdevējs noteiktu visas piespiedu nomas attiecību būtiskās sastāvdaļas, pušu vienošanās par tām vairs nebūtu iespējama.

Likumdevēja noteikts fiksēts nomas maksas apmērs nekad nevarot būt tāds, kurā būtu ņemti vērā katras faktiskās situācijas individuālie apstākļi. Arī tirgus apstākļi esot mainīgi. Tādēļ taisnīgāku līdzsvaru starp piespiedu dalītā īpašuma attiecībās iesaistīto personu tiesībām un pienākumiem varot nodrošināt vienīgi tāds regulējums, kas ļauj tiesai individuāli vērtēt katru gadījumu.

Personas tiesības saņemt nomas maksu piespiedu nomas tiesisko attiecību ietvaros ietilpstot Satversmes 105. panta tvērumā. Tādējādi apstrīdētās normas ierobežojot Pieteikumu iesniedzēju tiesības uz īpašumu. Šāds ierobežojums esot noteikts ar likumu, un tam esot leģitīms mērķis – citu cilvēku, proti, dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzība. Minētais ierobežojums esot piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo gadījumos, kad puses nav vienojušās par piespiedu nomas attiecību noregulēšanu, samazināšot dzīvokļu īpašniekiem nomas maksas apmēru.

Pieņemot apstrīdētās normas, esot vērtēti alternatīvi risinājumi, tomēr iespējas tos izmantot leģitīmā mērķa sasniegšanai esot ierobežotas. Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās vienas puses tiesības radot pretējās puses tiesību ierobežojumu. Turklāt taisnīgs līdzsvars šādās attiecībās esot citstarp atkarīgs no vairākiem mainīgiem apstākļiem, piemēram, no ekonomiskās situācijas. Mainoties faktiskajai situācijai, līdzsvars, kas iepriekš pastāvējis, varot tikt zaudēts.

Abām piespiedu nomas attiecību pusēm esot tiesības paļauties uz to, ka, mainoties faktiskajai situācijai, šajās tiesiskajās attiecībās tiks saglabāts taisnīgs līdzsvars. Ietverot apstrīdētajās normās pamattiesību ierobežojumu, likumdevējs esot vērtējis tiesiskās paļāvības aspektus. Tādēļ apstrīdētās normas paredzot trīs gadus ilgu saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu un nepārkāpjot tiesiskās paļāvības principu.

Tiesas sēdē Tieslietu ministrijas pārstāve Laila Medina papildus norādīja, ka piespiedu nomas gadījumā ir svarīgi saglabāt individualizēto pieeju, proti, iespēju pusēm savstarpēji vienoties. Nomā maksai esot jābūt patiesai atlīdzībai par to, ka vienas personas īpašuma tiesības ir aprobežotas par labu otras puses tiesību īstenošanai. Tomēr nomas maksas lielums neesot vienīgi juridisks jautājums, tā noteikšanā vajagot ņemt vērā arī ekonomiskus apsvērumus. Ilgtermiņā esot jāvirzās uz dalītā īpašuma izbeigšanu. Taču tas esot sarežģīts mehānisms, tādēļ likumdevējam jānodrošina līdzsvars piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās vēl pirms dalītā īpašuma izbeigšanas.

**8. Pieaicinātās personas – Ekonomikas ministrijas** – Mājokļu politikas departamenta direktors Mārtiņš Auders tiesas sēdē norādīja, ka dalītā īpašuma jautājumi nav Ekonomikas ministrijas kompetencē.

Mājokļu politika esot speciāla nozare, kas tiekot regulēta likumos par dzīvokļa īpašumu, dzīvojamo telpu īri, palīdzību dzīvokļa jautājumu risināšanā un citos. Savukārt dalītais īpašums esot civiltiesību politikas, nevis mājokļu politikas jautājums un tāpēc esot Tieslietu ministrijas kompetencē.

Likumdevējam bijušas tiesības un pienākums reaģēt uz iedzīvotāju sūdzībām par piespiedu nomas maksas apmēru. Tomēr galvenā diskusija esot par to, vai izraudzītais risinājums ir samērīgs un vai ir pienācīgi izvērtētas alternatīvas. Zemes īpašniekam vajagot saņemt patiesu atlīdzību par viņam piederošās lietas lietošanu, tādēļ Ekonomikas ministrija uzskatījusi, ka piemērots līdzeklis varētu būt dalītā procentu likme. Šādu pieeju iecerēts izmantot jaunajā likumprojektā par dzīvojamo telpu īri.

Pareiza esot virzība uz dalītā īpašuma izbeigšanu. Tomēr neesot saprotams, kādēļ šobrīd izraudzītā piespiedu nomas maksa ir tieši trīs procenti no zemes

kadastrālās vērtības. Šāda nomas maksa nemotivēšot cilvēkus izbeigt dalīto īpašumu.

**9. Pieaicinātā persona – tiesībsargs** – uzskata, ka apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 1. un 105. pantam.

Apstrīdētās normas ierobežojot Pieteikumu iesniedzējiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu. Lietā neesot strīda par to, ka apstrīdētajās normās ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums ir noteikts ar likumu. Šāda ierobežojuma leģitīmais mērķis esot dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzība. Konkrētais pamattiesību ierobežojums esot piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo, sākot ar 2018. gadu, samazinot dzīvokļu īpašnieku maksājumu par zemes nomu.

Vērtējot, vai nepastāv saudzējošāki līdzekļi pamattiesību ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai, esot jāņem vērā tas, ka pēc Satversmes tiesas sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 Saeima nomas maksas apmēru mainījusi no pieciem uz sešiem procentiem. Attiecīgā likumprojekta anotācijā esot norādīts, ka nomas maksas apmēram jābūt tādām, lai relatīvi īsā termiņā netiktu samaksāta pilna zemesgabala vērtība. Savukārt kopš 2015. gada esot atcelts nomnieka pienākums kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Tādējādi pašlaik zemes īpašnieks maksājot gan iedzīvotāju ienākuma nodokli no ienākuma par zemes iznomāšanu, gan nekustamā īpašuma nodokli.

Neesot gūstams apstiprinājums tam, ka būtu meklēti citi, alternatīvi risinājumi zemes un ēku īpašnieku tiesību un interešu samērošanai. Piespiedu nomas maksas samazinājums būtu bijis pieļaujams tikai tad, ja tas būtu pamatots ar tirgus pētījumiem par patiesiem atlīdzības apmēriem citos līdzīgos gadījumos, kurus neregulē likumdevējs. Turklāt likumdevējs nepietiekami aktīvi risinot piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanas jautājumu un ar apstrīdētajām normām centies novērst problēmas sekas, nevis cēloņus.

Pēc tiesībsarga ieskata, Pieteikumu iesniedzēju paļāvība uz nomas maksas saglabāšanos sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības bija pamatota un saprātīga, jo šis apmērs bijis nemainīgs vairāk nekā septiņus gadus. Trīs gadi, kuru laikā nomas maksa pakāpeniski samazinās, esot pietiekams laiks, lai to varētu atzīt par saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu. Tomēr apstrīdētajās normās ietvertais

regulējums esot nesamērīgs, un tāpēc neesot nozīmes arī garajam pārejas periodam. Tādējādi valsts neesot pietiekami aizsargājusi Pieteikumu iesniedzēju tiesisko paļāvību.

Tiesas sēdē tiesībsarga pārstāve Inga Peimane papildus norādīja, ka konkrētajā gadījumā likumdevējs neesot pietiekami izvērtējis alternatīvus līdzekļus, ar kuriem varētu sasniegt pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi. Ja šādi alternatīvie līdzekļi būtu izvērtēti, netiktu pārkāpts arī tiesiskās paļāvības princips.

**10. Pieaicinātās personas – Latvijas Bankas** – padomes loceklis Edvards Kušners norādīja, ka nemainīgas piespiedu nomas maksas likmes noteikšana ir pieņemams risinājums, jo tādā veidā personas tiek mudinātas izbeigt dalītā īpašuma attiecības. Viens no valsts ilgtermiņa mērķiem esot izbeigt dalīto īpašumu, tādēļ konkrētajām tiesiskajām attiecībām vajagot būt vienlīdz neērtām abām pusēm.

Jautājums pēc būtības esot šāds – kādu ekonomisko metodi izvēlēties, lai noteiktu taisnīgu atlīdzību piespiedu nomas gadījumā? Konkrētajā gadījumā varētu izmantot alternatīvo ieguldījumu iespēju metodi. Proti, esot jāatrod alternatīvs ieguldījumu veids un jāveic salīdzinājums. Lai novērtētu zemi piespiedu nomas gadījumā, vajagot novērtēt šā aktīva īpašības.

Zeme esot neamortizējama, tai esot reāla un nezūdoša vērtība, kurā jābūt iekļautam inflācijas faktoram. No ilgtermiņa investīciju viedokļa zemes vērtība esot stabila. Zemes īpašums esot likvīds, to esot iespējams pārdot. Piespiedu nomas gadījumā neesot jāuzņemas arī biznesa risks, jo valsts ir noteikusi konkrētu piespiedu nomas maksu. Salīdzināms bezriskā vai zemriskā aktīvs esot augsto investīciju reitinga valdību vērtspapīri, un salīdzināma esot to pazīme – kuponu likme, proti, likme, kuru vērtspapīru izdevējs sola kā fiksēto maksu.

Kopš pēdējās finanšu krīzes pasaules ekonomikā notikušas ievērojamas pārmaiņas. Esot pieaudzis naudas daudzums, krīzes ietekmē palielinājusies interese par zema riska aktīviem, tādēļ uz ilgu laiku samazināšoties šādu aktīvu ienesīgums. Arī ekonomikas procesi esot palēninājušies. Pašlaik sešu procentu likme vairs



neesot uzskatāma par „zelta standartu”. Mūsdienās divi procenti esot maksimums, ko varot uzskatīt par taisnīgu likmi.

Neesot pieļaujama arī piespiedu nomas maksas rēķināšana no reāliem darījumiem tirgū, jo nekustamie īpašumi brīvajā tirgū neesot salīdzināmi ar īpašumiem, kas ir piespiedu nomā. Ievērojot to, kādas kvalitātes ēkas atrodas uz piespiedu nomā esošas zemes, tā vienmēr būšot mazāk vērtīga nekā apbūvei brīvi pieejama zeme. Tāpat neesot pamata izmantot salīdzināšanai refinansēšanas likmes.

**11. Pieaicinātās personas – Valsts zemes dienesta** (turpmāk – Zemes dienests) – ģenerāldirektora vietniece juridiskajos jautājumos Ineta Baldiņa tiesas sēdē norādīja, ka kopš 2009. gada tiek pilnveidota kadastrālās vērtēšanas metodika.

Minētā metodika tiek pilnveidota, lai iegūtu tādu kadastrālo vērtību, kas ļautu objektīvi novērtēt konkrēto objektu atbilstoši nekustamā īpašuma tirgus vērtībām noteiktā laika posmā. Kadastrālā vērtība tiek izmantota ne vien piespiedu nomas maksas noteikšanai, bet arī daudzās citās jomās. Attiecīgi kadastrālās vērtības pilnveidošana notiekot paralēli procesiem tajās jomās, kur šī vērtība tiek izmantota. Vairākus gadus esot aktuāls arī jautājums par kadastrālās vērtības apmēra iesaldēšanu, lai novērstu tās nesamērīgu pieaugumu. Šobrīd kadastrālā vērtība esot iesaldēta vēl uz diviem gadiem – 2018. un 2019. gadu.

Zemes dienesta Nekustamā īpašuma vērtēšanas departamenta Vērtēšanas analīzes daļas vecākais eksperts Māris Grīnbergs papildus norādīja, ka kadastrālā vērtība ir tehnisks lielums, ko nekustamajiem īpašumiem nosaka masveidā. Kadastrālajai vērtībai vajadzētu atbilst simt procentiem pret tirgus vērtību, tomēr, ievērojot to, ka vērtēšana ir masveida process, šobrīd simt procentu atbilstība netiekot nodrošināta.

Viena no Zemes dienesta funkcijām esot analizēt tirgu un informēt par to sabiedrību. Zemes dienests esot sagatavojis vairākus tirgus pārskatus, citstarp 2015. gada pārskatu „Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu mājās Latvijā”. Tomēr Zemes dienests neregistrējot piespiedu nomu. Proti, kadastra sistēmā īpaši netiekot atzīmēta piespiedu noma vai dalītais īpašums. Analizējot datus par zemes un ēku īpašniekiem, aptuveni varot konstatēt dalītā īpašuma

gadījumus. Sagatavojot arī minēto 2015. gada pārskatu, tikuši ņemti vērā tikai dati par tiem īpašumiem, kuru īpašnieki atšķiras.

**12. Pieaicinātā persona – Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras profesors *Dr. habil. iur. Kalvis Torgāns*** – norāda, ka valsts iejaukšanās nomas maksas apmēra noteikšanā neatbilst tirgus ekonomikas principiem, tomēr bez tās nevar iztikt.

Dalītā īpašuma tiesiskās attiecības esot izveidojušās zemes reformas un īpašuma privatizācijas procesā un ieguvušas apzīmējumu „piespiedu noma”. „Piespiešana” šajā kontekstā apzīmējot no tiesību subjektu gribas neatkarīgu situāciju. No mantisko attiecību regulējuma viedokļa esot dabiski tas, ka par svešas zemes lietošanu ir jāmaksā.

Piespiedu nomas tiesiskās attiecības rodoties uz likuma pamata jeb „pēc likuma” Civillikuma 1402. panta izpratnē, proti, tad, kad radusies attiecīga faktiskā situācija: uz svešas zemes atrodas citam piederoša ēka. No likuma izrietot, ka šādā gadījumā ēkas īpašniekam ir tādas tiesības un pienākumi kā nomniekam, citstarp pienākums maksāt nomas maksu. Tiesām, kas izskata strīdus par nomas maksas apmēru, esot svarīgi nošķirt gadījumus, kad pastāv vienīgi likumā paredzētas nomai līdzīgas attiecības jeb piespiedu noma, no gadījumiem, kad tiesisko attiecību konkretizācijai noslēgts nomas līgums. Turpretī Satversmes tiesai, vērtējot apstrīdēto normu satversmību, esot svarīgi tikai tas, ka abos minētajos gadījumos tā ir iejaukšanās civiltiesiskajās attiecībās.

Piespiedu nomas attiecībās pienākums maksāt nomas maksu pastāvot neatkarīgi no līguma noslēgšanas, lai gan likumā ir noteikts pienākums šādu līgumu noslēgt. Valsts iejaukšanās nomas maksas noteikšanā esot pamatota, gan tad, kad viena tiesisko attiecību puse nav uzskatāma par ekonomiski vājāku, gan tad, kad nomnieka pozīcijā ir patērētājs. Viens no iespējamiem pasākumiem nomas maksas taisnīgam regulējumam esot maksimālās nomas maksas noteikšana. Apsverama varētu būt arī minimālās maksas noteikšana. Tomēr formula „līdz x procentiem gadā” vairāk atbilstot tirgus ekonomikai raksturīgajam līgumu brīvības principam. Attiecībā uz apstrīdētajās normās ietverto nomas maksas samazinājumu K. Torgāns norāda, ka ekonomiskās prognozes triju gadu ietvaros varot krasi

mainīties un tad būšot nepieciešams grozīt likumu. Vēl viens mainīgais faktors esot zemes kadastrālā vērtība, kurai piesaistīts piespiedu nomas maksas apmērs.

Tiesas sēdē K. Torgāns atzina, ka konkrētie jautājumi ir jārisina kompleksi. Šāds risinājums neprasot atcelt apstrīdētās normas, jo problēmas ar piespiedu nomā esošās zemes kadastrālo vērtību, pienākumu maksāt nodokļus un pienākumu noslēgt nomas līgumu varot risināt paralēli apstrīdētajām normām. Turklāt pēc iespējas drīzāk esot jāizbeidz dalītais īpašums – ja tas netiks izdarīts, strīdi par taisnīgu piespiedu nomas maksu turpināšoties vēl ilgi.

**13. Pieaicinātā persona – Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras profesors *Dr. iur. Jānis Rozenfelds* – uzskata, ka apstrīdētās normas neatbilst Satversmei.**

Apstrīdētās normas ierobežojot zemes īpašnieka iespējas rīkoties ar savu lietu, slēdzot tiesiskus darījumus, jo paredzot piespiedu nomas līgumu kā vienīgo darījumu ar dzīvokļa īpašnieku. Nomas maksa piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās veidojot ienākumu no īpašuma, savukārt apstrīdētās normas ierobežojot īpašnieka iespēju gūt labumu no savas lietas, jo paredzot likumisku nomas maksas ierobežojumu.

Apstrīdētās normas paredzot sarežģītāku nomas attiecību nodibināšanas mehānismu, kā arī principiāli mainot tā būtību. Lai, pamatojoties uz iepriekš spēkā bijušo regulējumu, noteiktu piespiedu nomas maksas apmēru, bijis nepieciešams zināt zemes gabalu, par kuru maksājama piespiedu nomas maksa, un tā kadastrālo vērtību. Turpretī saskaņā ar apstrīdētajām normām esot nepieciešama zemes un dzīvokļu īpašnieku savstarpēja vienošanās, lai zemes īpašniekam rastos tiesības saņemt nomas maksu. Apstrīdētās normas esot konstruētas tā, ka bez līguma nomas attiecības neesot nodibināmas.

Saeimas norādītais pamattiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis ar apstrīdētajām normām neesot sasniedzams. Līdzsvars starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku interesēm netiekot panākts. Turklāt apstrīdēto normu pieņemšana esot pretrunā ar likumdevēja iepriekšējo rīcību un politisko lēmumu atteikties no dalītā īpašuma. Apstrīdētās normas esot pieņemtas pēc tam, kad Saeimā pirmajā lasījumā pieņemts likumprojekts, kas vērsts uz dalītā īpašuma

izbeigšanu. Tādējādi neesot konstatējams, ka likumdevēja politika attiecībā uz dalītā īpašuma tiesisko attiecību turpmāko regulējumu būtu mērķtiecīga.

Tiesas sēdē J. Rozenfelds papildus norādīja, ka juridiski nav iespējams izvērtēt, kāda apmēra piespiedu nomas maksas likme ir atbilstošākā – seši vai trīs procenti. Tomēr neesot skaidrs, kādēļ likumdevējs, virzoties uz dalītā īpašuma izbeigšanu, pieņēmis apstrīdētās normas. Apstrīdēto normu regulējums esot vērsts uz vienu mērķi, bet dalītā īpašuma izbeigšanas likuma projekts – uz citu mērķi. Turklāt apstrīdētās normas radīšot jaunas problēmas, tostarp būšot nepieciešams no jauna veidot judikatūru, piemēram, attiecībā uz kopīpašumā esošo zemi.

**14. Pieaicinātā persona – Latvijas Universitātes Juridiskās fakultātes Civiltiesisko zinātņu katedras profesors *Dr. iur.* Kaspars Balodis** – uzskata, ka apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 1. un 105. pantam.

Apstrīdētajās normās ietvertais regulējums zemes īpašniekiem esot vēl nelabvēlīgāks nekā regulējums, kas atzīts par neatbilstošu Satversmei ar spriedumu lietā Nr. 2008-36-01 un spriedumu lietā Nr. 2010-22-01. Atbilstoši Satversmes tiesas atzītajam likumdevēja noteiktā piespiedu nomas maksa ierobežojot zemes īpašniekam Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības. Šis pamattiesību ierobežojums esot noteikts ar likumu, tomēr likums esot pieņemts sasteigti, trūkstot kvalitatīvām diskusijām un pienācīgam izvērtējumam. Turklāt apstrīdētajās normās lietotais formulējums „līdz” varot radīt neskaidrības to piemērošanā.

Pamattiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis esot citu cilvēku, proti, dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzība, kas izpaužoties piespiedu nomas maksas apmēra samazinājumā. Savukārt sabiedrības labklājības veicināšana nevarot būt konkrētā pamattiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis, jo, izjaucot līdzsvaru starp zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku interesēm, nevarot veicināt sabiedrības labklājību. Likumdevēja izraudzītie līdzekļi esot piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai, lai gan dzīvokļu īpašnieku situācijas uzlabojums tiekot panākts uz zemes īpašnieku rēķina.

Saeima vairāk nekā 20 gadu laikā neesot atradusi iespēju izstrādāt detalizētāku, precīzāku un attiecībā uz dažādām situācijām un personu grupām diferencētu regulējumu, pienācīgi sabalansējot pušu intereses. Pieņemot apstrīdētās

normas, neesot meklēti alternatīvi līdzekļi, kas aizsargātu dzīvokļu īpašniekus un vienlaikus mazāk ierobežotu zemes īpašnieku tiesības. Par vienu no alternatīvām varētu uzskatīt kadastrālās vērtības pieauguma apturēšanu. Ja dzīvokļu īpašnieku maksājumu samazināšanos uzskata par sabiedrības ieguvumu, tad tas neatsverot zemes īpašniekiem nodarīto zaudējumu.

Demokrātiskā tiesiskā valstī esot svarīgi tas, lai persona tiesības uz īpašumu varētu baudīt ilgtermiņā. Zemes īpašniekiem esot jārēķinās ar to, ka likumdevējs var pārskatīt likuma noteikumus par nomas maksas apmēru, tomēr viņiem vajagot būt pasargātiem no nesamērīgiem nosacījumiem, kādi ietverti apstrīdētajās normās. Pieteikumu iesniedzēju tiesisko paļāvību citstarp stiprinājis tas, ka spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 un spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 paustas vairākas atziņas, kas likumdevējam bija jāievēro, pieņemot apstrīdētās normas. Savukārt pusgada termiņš, kurā bija jāvienojas par to, kāda būs nomas maksa no 2018. gada 1. janvāra, neesot uzskatāms par saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu. Neesot korekts arī Saeimas apgalvojums, ka apstrīdētās normas ir regulējums „pārejas periodā” uz piespiedu nomas institūta pilnveidošanu.

Tiesas sēdē K. Balodis papildus norādīja, ka spriedums lietā Nr. 2008-36-01 un spriedums lietā Nr. 2010-22-01 pieņemti ekonomiskās krīzes apstākļos. Šobrīd situācija esot mainījusies tādā veidā, ka daudzi no dzīvokļu īpašniekiem esot labākā ekonomiskā stāvoklī. Tādēļ neesot pamatota likumdevēja vēlme pēkšņi samazināt piespiedu nomas maksu.

**15. Pieaicinātā persona – ekonomists Jānis Abāšins** – tiesas sēdē norādīja, ka, lemjot par piespiedu nomas maksas apmēru, ir nepareizi par pamatu izmantot Latvijas Bankas vai Eiropas Centrālās bankas noteikto refinansēšanas likmi.

Refinansēšanas likme esot politekonomisks instruments, ar kura palīdzību ekonomika tiek vai nu „sildīta”, vai „dzēsēta”. Ja nepieciešams ekonomiku „sildīt”, tad refinansēšanas likmi samazina, bet, ja ekonomika „jādzēsē”, tad attiecīgi jāpalielina refinansēšanas likme. Atsevišķās Eiropas valstīs, piemēram, Vācijā un Šveicē, refinansēšanas likmes esot pat negatīvas.

Viens no rādītājiem, ko konkrētajā gadījumā varētu izmantot, esot tā saucamā atdeve no pašu kapitāla. Pēc šī rādītāja varot spriest, cik daudz uzņēmums

pelna no konkrēta ieguldījuma. Izmantojot šo rādītāju, esot jāņem vērā arī administrēšanas izdevumi un nodokļi. Piemēram, no Pārresoru koordinācijas centra publiskā pārskata par valsts kapitālsabiedrībām un valstij piederošām kapitāla daļām 2016. gadā izrietot, ka kopējā Latvijas valstij piederošo uzņēmumu atdeve no pašu kapitāla bija 4,9 procenti. Savukārt atsevišķiem uzņēmumiem tā esot bijusi aptuveni seši, 18 vai pat 20 procenti. Esot jāņem vērā tas, ka šādi skaitļi raksturīgi tirgus attiecībām. Savukārt piespiedu nomas attiecībās, aizsargājot noteiktu iedzīvotāju grupu, likumdevējs noteicis maksimālo piespiedu nomas maksu.

### **Secinājumu daļa**

**16.** Pieteikumu iesniedzēji apstrīd divu likumu normu atbilstību Satversmei. Apstrīdētās normas attiecas uz piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, kas izveidojušās starp zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu māju īpašniekiem. Satversmes tiesa jau ir atzinusi, ka Likuma par zemes reformu pilsētās un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju normas, kas nosaka nomas maksas apmēra ierobežojumus, ir savstarpēji cieši saistītas un to atbilstība Satversmei vērtējama vienlaikus (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 8. punktu un 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 9. punktu*).

Līdz ar to apstrīdētās normas ir savstarpēji cieši saistītas un Satversmes tiesa šo normu satversmību izvērtēs vienlaikus.

**17.** Izskatāmā lieta ir ierosināta pēc konstitucionālajām sūdzībām. Pieteikumu iesniedzēji lūdz izvērtēt apstrīdēto normu atbilstību Satversmes 1. un 105. pantam, jo uzskata, ka tās ierobežo viņu tiesības uz īpašumu un pārkāpj arī tiesiskās paļāvības principu.

Ja ir apstrīdēta tiesību normu atbilstība vairākām Satversmes normām, tad Satversmes tiesai, ņemot vērā izskatāmās lietas būtību, ir jānosaka efektīvākā pieeja šīs atbilstības izvērtēšanai (*sk. Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2016-07-01 14.2. punktu*). Konstitucionālās sūdzības gadījumā

ir jānoskaidro, vai apstrīdētās normas ierobežo pieteikuma iesniedzējam Satversmē noteiktās pamattiesības.

Pieteikumu iesniedzēju sniegtais juridiskais pamatojums balstīts uz to, ka apstrīdētās normas ierobežo viņiem Satversmē noteiktās tiesības uz īpašumu. Savukārt Pieteikumu iesniedzēju apsvērumi par iespējamo tiesiskās palāvēības principa pārkāpumu ir saistīti ar viņu norādītajiem argumentiem par Satversmes 105. pantā noteikto pamattiesību ierobežojumu.

Līdz ar to Satversmes tiesai visupirms jānoskaidro, vai apstrīdētās normas ierobežo Pieteikumu iesniedzējiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības.

**18.** Satversmes 105. pants nosaka: „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.”

**18.1.** Pieteikumos lūgts izvērtēt apstrīdēto normu atbilstību visam Satversmes 105. pantam. Tiesas sēdē Pieteikumu iesniedzēju pārstāve I. Nikuļceva norādīja, ka izskatāmajā lietā netiek skartas Satversmes 105. panta otrajā un ceturtajā teikumā noteiktās tiesības. Arī pārējie Pieteikumu iesniedzēju pārstāvji uzsvēra, ka apstrīdētās normas ierobežo Pieteikumu iesniedzējiem Satversmes 105. panta pirmajā un trešajā teikumā noteiktās tiesības.

Tādējādi Satversmes tiesai jāizvērtē apstrīdēto normu atbilstība Satversmes 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.

**18.2.** Īpašuma tiesības ietver sevī tiesības gūt no lietas ienākumus un augļus (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2008. gada 12. novembra sprieduma lietā Nr. 2008-05-03 7. punktu*). Personai, kurai pieder zeme vai cits nekustamais īpašums, citstarp ir tiesības to iznomāt pēc saviem ieskatiem. Tomēr Satversmes 105. pants paredz gan īpašuma tiesību netraucētu īstenošanu, gan arī valsts tiesības sabiedrības interesēs ierobežot īpašuma izmantošanu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2015. gada 13. oktobra sprieduma lietā Nr. 2014-36-01 15.1. punktu*). Šādi ierobežojumi bieži vien ir nepieciešami tieši mājokļu jomā, kura mūsdienu sabiedrībā ir nozīmīga sociālās un ekonomiskās politikas sastāvdaļa (*sk.,*

*piemēram, Satversmes tiesas 2014. gada 7. jūlija sprieduma lietā Nr. 2013-17-01 22. punktu).*

Piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir ierobežotas īpašnieka tiesības pašam brīvi izlemt, vai viņš iznomās savu zemes gabalu, kā arī tiesības brīvi izvēlēties nomnieku (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 16. punktu*). Savukārt tiesību normās noteiktā piespiedu nomas maksa ierobežo zemes īpašnieka iespējas pieprasīt savām vēlmēm atbilstošu nomas maksu par zemes gabala lietošanu (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 10. punktu*).

Pieteikumu iesniedzējiem pieder zeme vai domājamās daļas no zemes, uz kuras atrodas citām personām piederošas daudzdzīvokļu mājas. Pieteikumu iesniedzēju pārstāvji tiesas sēdē norādīja, ka neviens no Pieteikumu iesniedzējiem nav vienojies ar daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem par nomas maksas apmēru 2018., 2019. un 2020. gadā un šobrīd viņiem nav spēkā esošu nomas līgumu ar daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem. Minēto vienošanos neesot iespējams panākt gan tādēļ, ka vairākos gadījumos zemes īpašniekam nav iespēju uzzināt dzīvokļu īpašnieku datus, gan tādēļ, ka dzīvokļu īpašnieki nav ieinteresēti vienoties par tādu nomas maksas apmēru, kas pārsniegtu apstrīdētajās normās noteikto.

Apstrīdētās normas noteic maksimāli pieļaujamo nomas maksu 2018., 2019. un 2020. gadā tādā gadījumā, ja zemes īpašnieks nevar vienoties ar daudzdzīvokļu mājas īpašniekiem par nomas maksas apmēru. Proti, maksimālā nomas maksa mudina daudzdzīvokļu mājas īpašniekus vienoties ar zemes īpašnieku vien par tādu nomas maksu, kas ir mazāka nekā apstrīdētajās normās noteiktā. Ja tiesību normā ir noteikts maksimālais apmērs personas iespējamam ienākumam no tai piederoša īpašuma iznomāšanas, tad personai Satversmes 105. panta pirmajā un trešajā teikumā noteiktās tiesības ir ierobežotas.

**Līdz ar to apstrīdētās normas ierobežo Pieteikumu iesniedzējiem Satversmes 105. panta pirmajā un trešajā teikumā noteiktās tiesības.**

**19.** Noskaidrojot, vai īpašuma tiesību ierobežojums ir attaisnojams, Satversmes tiesai jāvērtē:

- 1) vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar likumu;



2) vai ierobežojumam ir leģitīms mērķis;

3) vai ierobežojums ir samērīgs ar tā leģitīmo mērķi (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002. gada 20. maija sprieduma lietā Nr. 2002-01-03 secinājumu daļu*).

**20.** Lai izvērtētu, vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu, jāpārbauda:

1) vai likums ir pieņemts, ievērojot normatīvajos aktos paredzēto kārtību;

2) vai likums ir izsludināts un publiski pieejams atbilstoši normatīvo aktu prasībām;

3) vai likums ir pietiekami skaidri formulēts, lai persona varētu izprast no tā izrietošo tiesību un pienākumu saturu un paredzēt tā piemērošanas sekas, kā arī vai likums nodrošina aizsardzību pret tā patvaļīgu piemērošanu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2015. gada 8. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2014-34-01 14. punktu*).

**21.** Izskatāmajā lietā būtiski ir tas, ka Satversmes tiesa jau vērtējusi vairāku piespiedu nomas tiesiskās attiecības regulējošu tiesību normu satversmību. Citstarp tiesa ir vairākkārt vērtējusi tieši to, vai Satversmei atbilst zemes īpašniekiem noteiktie īpašuma tiesību ierobežojumi piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās.

**21.1.** Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskās attiecības Latvijas tiesiskajā sistēmā pastāv jau ilgstoši – vairāk nekā 25 gadus. Šo tiesisko attiecību regulējums ir radīts zemes reformas un valsts un pašvaldību īpašumu privatizācijas gaitā, kad īpašuma tiesības uz zemi atjaunoja tās bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem, taču uz šīs zemes pirms Latvijas Republikas neatkarības atjaunošanas bija uzceltas daudzdzīvokļu mājas.

Zemes reformu kā kompleksu, ilgstošu un visu Latvijas tautsaimniecību aptverošu procesu noteica vēsturiskie apstākļi (*sk. arī Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 11. punktu*). Viens no galvenajiem zemes reformas mērķiem bija atjaunot sociālo taisnīgumu, kas tika pārkāpts, padomju okupācijas varai prettiesiski un bez atlīdzības atsavinot Latvijas iedzīvotājiem īpašumus (*sk. Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma*

lietā Nr. 2002-12-01 secinājumu daļas 1. punktu). Vienlaikus likumdevējam bija jāņem vērā arī to personu intereses, kuru ēkas un būves atrodas uz citai personai piederošas zemes (sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 19. punktu).

Lai nodrošinātu to, ka bijušajiem zemes īpašniekiem vai to mantiniekiem tiek atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi un vienlaikus netiek aizskartas ēku īpašnieku tiesības, likumdevējs paredzēja izņēmumu no Civillikuma 968. pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa. Citstarp likumdevējs ir izvēlējies piespiedu nomu kā līdzekli zemes īpašnieka un uz zemes esošās ēkas īpašnieka savstarpējo tiesisko attiecību noregulēšanai. Ievērojot konkrēto tiesisko attiecību īpatnības un ekonomisko situāciju valstī, tika nolemts piespiedu nomas maksu regulēt ar normatīvajiem tiesību aktiem, proti, atšķirībā no brīvā tirgus attiecībām kontrolēt to, kā zemes īpašnieks izmanto savu īpašumu.

**21.2.** Satversmes tiesa lietā par Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta trešajā daļā un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta pirmajā un otrajā daļā lietotā vārda „noma” satversmību secināja, ka ir ierobežotas īpašnieka tiesības pašam brīvi izlemt, vai viņš iznomās savu zemes gabalu, kā arī tiesības brīvi izvēlēties nomnieku. Tomēr šāds ierobežojums tika atzīts par atbilstošu Satversmes 105. pantam (sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 24. punktu).

Savukārt spriedumos lietās Nr. 2008-36-01 un Nr. 2010-22-01 Satversmes tiesa vērtēja tādu tiesību normu satversmību, kuras ierobežoja piespiedu nomas maksas apmēru. Ar šādām normām noteiktais zemes īpašnieku tiesību uz īpašumu ierobežojums tika atzīts par neatbilstošu Satversmes 105. pantam. Minētajos spriedumos tiesa vērsa likumdevēja uzmanību uz vairākām problēmām un nepieciešamību rast tām risinājumu.

Spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 tika norādīts, ka likumdevējam, jau pieņemot Likumu par dzīvojamo māju privatizāciju, bija pienācīgi jāizvērtē, kā vienas iedzīvotāju grupas – dzīvokļu īpašnieku – tiesību aizsardzība ietekmēs citas grupas – zemes īpašnieku – tiesības uz īpašumu. Likumdevējam bija arī jāvērtē, kā nomas maksas ierobežojums ietekmēs zemes īpašnieku stāvokli, un jāapsver iespēja izmantot saudzējošākus līdzekļus pamattiesību ierobežojuma leģitīmā

mērķa sasniegšanai. Nomas maksas apmērs – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības – bija izraudzīts, vadoties no deviņdesmito gadu vidus tiesu prakses tendencēm. Tomēr faktiskā un tiesiskā situācija kopš tā laika bija mainījusies. Tādēļ likumdevējam vēl jo vairāk bija pienākums izvērtēt, vai pamattiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis netiktu sasniegts ar zemes īpašnieku tiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem. Satversmes tiesa arī atzina, ka, ņemot vērā zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli, maksimālo nomas maksas apmēru – pieci procenti no zemes kadastrālās vērtības – nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15. punktu*).

Pēc sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 spēkā stāšanās Saeima piecu procentu nomas maksas vietā noteica nomas maksu sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības, kā arī uzlika daudzdzīvokļu māju īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu. Tādējādi spriedumā lietā Nr. 2010-22-01 Satversmes tiesa vērtēja galvenokārt to, vai likumdevējs ievērojis spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 noteikto un pieņēmis tādu tiesisko regulējumu, kas mazāk ierobežotu zemes īpašnieku tiesības uz īpašumu (*sk. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 12. un 12.4.2. punktu*).

Satversmes tiesa secināja, ka Likuma par zemes reformu pilsētās un Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju pārejas noteikumos joprojām ir ietvertas normas, kas paredz procentuālu nomas maksas pieauguma ierobežojumu attiecībā pret iepriekšējo gadu. Tādējādi spriedumā atzīts, ka Likums par zemes reformu pilsētās un Likums par dzīvojamo māju privatizāciju ir grozīts vien formāli (*sk. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 13.2. punktu*). Satversmes tiesa papildus uzsvēra: lai gan piespiedu nomas tiesiskās attiecības ir atšķirīgs nomas attiecību veids, kas pilda īpašas funkcijas, tomēr arī šādos gadījumos ir nepieciešams ievērot adekvātu attiecību pret nomas maksu brīvā tirgus apstākļos (*sk. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 13.4. punktu*).

**21.3.** Satversmes tiesas likuma 32. panta otrā daļa noteic, ka Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām, kā arī fiziskajām un juridiskajām personām. Satversmes tiesas spriedumam piemīt likuma spēks, un tas ir vispārsaistošs.

Saeima, īstenojot likumdošanas tiesības, bauda rīcības brīvību tiktāl, ciktāl netiek pārkāpti vispārējie tiesību principi un citas Satversmes normas (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2017. gada 19. oktobra sprieduma lietā Nr. 2016-14-01 25.2. punktu*). Likumu galvenais mērķis ir taisnīguma nodrošināšana. Par taisnīgu nevar tikt uzskatīts tāds likums, kas nesamērīgi ierobežo personas pamattiesības (*sk. Satversmes tiesas 2007. gada 11. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2006-28-01 20.1. punktu*). Saeimai ir pienākums izvēlēties piemērotāko risinājumu, kas nodrošinās tiesiskā regulējuma atbilstību Satversmei, un, izpildot šo pienākumu, Saeimai ir jāņem vērā Satversmes tiesas spriedumos paustās atziņas (*sal. sk. Satversmes tiesas 2014. gada 24. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2013-12-01 21.1. punktu*).

Demokrātiskā tiesiskā valstī procesam, kurā tiek pieņemts tāds normatīvais tiesību akts, kas ierobežo personas pamattiesības, vajadzētu sabiedrībā viest pārliecību, ka pieņemtais akts ir tiesisks. Sabiedrībā jāveidojas pārliecībai par to, ka apstrīdētās normas pieņemšanas gaitā nepieciešamība ierobežot Satversmē noteiktās pamattiesības bija rūpīgi izsvērtā (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2009. gada 26. novembra sprieduma lietā Nr. 2009-08-01 17.2. punktu*). Proti, likumdošanas procesam jāatbilst normatīvajos aktos noteiktajām formālajām prasībām, kā arī jāveicina personu uzticēšanās valstij un tiesībām.

Pieņemot tiesisko regulējumu piespiedu dalītā īpašuma, citstarp piespiedu nomas jomā, likumdevējam jāsamēro personu pretējās intereses un jānodrošina taisnīgums, ievērojot Satversmes tiesas spriedumos norādīto. Likumdevējam iespēju robežās ir jāseko līdzi tam, lai visā šo tiesisko attiecību pastāvēšanas laikā tajās pastāvētu samērīgs līdzsvars, un jāizvairās no tāda regulējuma pieņemšanas, kas vērsts uz vienas šo attiecību puses interešu aizsardzību. It sevišķi gadījumos, kad šādas tiesiskās attiecības regulējošo normu satversmību jau ir vērtējusi Satversmes tiesa, likumdevējam jānodrošina tāds likumdošanas process, kas

veicina uzticēšanos valstij un tiesībām, proti, vieš pārliecību, ka izraudzītais risinājums ir taisnīgs. Tādējādi, plānojot Likumā par zemes reformu pilsētās un Likumā par dzīvojamo māju privatizāciju ietvert jaunu piespiedu nomas maksas apmēra ierobežojumu, likumdevējam bija jānodrošina pienācīga analīze un pamatojums šāda iespējamā regulējuma satversmībai, citstarp arī kontekstā ar Satversmes tiesas nodibināto judikatūru piespiedu nomas jautājumos.

Tātad, lai izskatāmajā lietā izvērtētu, vai apstrīdētās normas ir pieņemtas, ievērojot normatīvajos aktos paredzēto kārtību, Satversmes tiesai jānoskaidro, vai likumdevējs ir pienācīgi analizējis un pamatojis apstrīdētajās normās ietvertā pamattiesību ierobežojuma satversmību kontekstā ar tiesas nodibināto judikatūru piespiedu nomas jautājumos.

**22.** Atkārtoti nosakot zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojumu piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās, likumdevēja rīcībā vajadzēja būt šāda lēmuma pieņemšanai nepieciešamajai informācijai, kurai, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru, bija jāietver pienācīgs izvērtējums par iecerētā likumprojekta atbilstību Satversmei.

**22.1.** 2017. gada 1. jūnija Grozījumu projektu Saeimā 2015. gada 23. novembrī iesniedza Ministru kabinets. To izstrādājusi Ekonomikas ministrija, lai nodrošinātu privatizācijas uzsākšanu valsts dzīvojamās mājās, kuras Ministru kabinets nodevis privatizācijai pēc 2014. gada 31. decembra. Sākotnējā likumprojektā nebija iekļauts regulējums par piespiedu nomas maksas apmēru (*sk. Saeimas likumdošanas datubāzē informāciju par 12. Saeimā 2015. gada 23. novembrī iesniegto likumprojektu Nr. 446/Lp12*).

Pēc minētā likumprojekta pieņemšanas otrajā lasījumā Saeimas deputāts A. Elksniņš iesniedza priekšlikumu papildināt likumprojektu ar jaunu pantu, ar kuru tiktu grozīts Likuma par dzīvojamo māju privatizāciju 54. panta otrās daļas otrais teikums, sešu procentu nomas maksas vietā nosakot nomas maksu triju procentu apmērā gadā no zemes kadastrālās vērtības (*sk. A. Elksniņa priekšlikumu lietas materiālu 2. sēj. 44. lp.*). Savukārt deputāts S. Dolgopolovs iesniedza priekšlikumu papildināt likumprojektu ar jaunu pantu, izsakot minētā likuma 54. panta otrās daļas otro teikumu šādā redakcijā: „Ja puses nevar vienoties, zemes

gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma pieci procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības” (sk. *S. Dolgopolova priekšlikumu lietas materiālu 2. sēj. 43. lp.*). Pēc Ekonomikas ministrijas ieskata, sākotnējais likumprojekts būtu jāvirza atsevišķi no jautājumiem, kas skar piespiedu nomas maksu (sk. *2018. gada 7. marta tiesas sēdes stenogrammu lietas materiālu 7. sēj. 77. lp.*).

Abu deputātu priekšlikumi tika apspriesti vairākās Atbildīgās komisijas un Apakškomisijas sēdēs (sk. *Atbildīgās komisijas 2016. gada 25. maija sēdes protokolu lietas materiālu 2. sēj. 32.–34. lp., kā arī Apakškomisijas 2016. gada 14. decembra un 2017. gada 5. aprīļa sēžu protokolus lietas materiālu 2. sēj. 6.–9., 23.–24. lp.*). Atbildīgās komisijas priekšsēdētājs S. Dolgopolovs arī tiesas sēdē norādīja, ka, vērtējot minētos priekšlikumus, Atbildīgā komisija izmantojusi Zemes dienesta 2015. gada nekustamā īpašuma tirgus pārskatu „Dalītais īpašums un piespiedu noma daudzdzīvokļu mājās Latvijā”, kurā iekļauta informācija par 2011.–2014. gadu, Tieslietu ministrijas izstrādātā likumprojekta „Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” sākotnējās ietekmes novērtējuma ziņojumu (anotāciju) un citus materiālus (sk. *2018. gada 7. marta tiesas sēdes stenogrammu lietas materiālu 7. sēj. 59. un 67. lp.*).

Savukārt 2017. gada 22. jūnija Grozījuma projekts Saeimā tika iesniegts, lai saskaņotu Likuma par zemes reformu pilsētās regulējumu ar 2017. gada 1. jūnija Grozījumu 1. pantu (sk. *12. Saeimā 2017. gada 21. jūnijā iesniegtā likumprojekta Nr. 956/LP12 anotāciju lietas materiālu 2. sēj. 69. lp.*). Kā tiesas sēdē norādīja Atbildīgās komisijas priekšsēdētājs S. Dolgopolovs, visas diskusijas par piespiedu nomas maksas apmēru bija notikušas, pieņemot 2017. gada 1. jūnija Grozījumus. Tādējādi atkārtota un padziļināta minētā jautājuma izvērtēšana neesot bijusi nepieciešama (sk. *2018. gada 7. marta tiesas sēdes stenogrammu lietas materiālu 7. sēj. 60. lp.*).

**22.2.** No Saeimas atbildes raksta izriet, ka likumdevējs, izstrādājot apstrīdētajās normās ietverto regulējumu kontekstā ar izmaiņām valsts ekonomikā, citstarp ņēmis vērā aktuālās refinansēšanas likmes (sk. *Saeimas atbildes rakstu lietas materiālu 1. sēj. 84.–85. lp.*).

Pieaicinātā persona J. Abāšins tiesas sēdē norādīja, ka refinansēšanas likme ir ekonomikas regulēšanas instruments un tādēļ tās izmantošana piespiedu nomas maksas apmēra noteikšanā nav pamatota. Arī pieaicinātās personas Latvijas Bankas pārstāvis E. Kušners uzsvēra, ka refinansēšanas likmes ir monetārās politikas instruments. Monetārās politikas operācijas esot paredzētas vienas nedēļas aizņēmumiem. Tādēļ šajā jomā esošās likmes nevarot salīdzināt ar ilgtermiņa investīcijām privātajā sektorā.

Turklāt, pēc Latvijas Bankas ieskata, izmantojot alternatīvo ieguldījumu iespēju metodi un salīdzinot ieguldījumu zemes īpašumā ar citiem līdzīgiem zema riska ieguldījumiem, vistuvākais salīdzināmais ieguldījums ir augsto investīciju reitinga valdību vērtspapīri. Skatoties šo vērtspapīru kuponu likmi, varot konstatēt, ka, piemēram, Vācijas valdības vērtspapīru ienesīgums pēc nodokļiem ir no 0,4 līdz 1 procentam, bet Latvijas 30 gadu obligācijām – 1,8 procenti. Šādu izvērtējumu nepieciešamības gadījumā varējusi veikt arī Saeima. Tomēr arī bez šāda izvērtējuma apstrīdētajās normās ietvertais matemātiskais rezultāts esot tuvs Latvijas Bankas norādītajam (*sk. 2018. gada 13. marta tiesas sēdes stenogrammu lietas materiālu 8. sēj. 35–36. lp.*).

Lai pieņemtu taisnīgu piespiedu nomas maksas tiesisko regulējumu, izvērtējums par to, kā iecerētā nomas maksa salīdzināma ar citām situācijām vai pielāgojama izmaiņām ekonomikā, ir jāveic likumdevējam. Savukārt ar izvērtējumu, kura rezultāts ir līdzīgs apstrīdētajās normās noteiktajam regulējumam, bet kurš veikts pēc apstrīdēto normu pieņemšanas, nevar pamatot personām noteikto pamattiesību ierobežojumu. Demokrātiskā tiesiskā valstī šāds izvērtējums jāveic pašam likumdevējam, turklāt pirms pamattiesību ierobežojuma noteikšanas.

**22.3.** 2017. gada 1. jūnija Grozījumu 1. panta pieņemšanas procesā viedokli par iecerēto regulējumu pauda gan deputāti, kas iesnieguši priekšlikumu par attiecīgo normas redakciju, gan arī Tieslietu ministrija, Ekonomikas ministrija, Latvijas Banka un citas institūcijas (*sk. Atbildīgās komisijas un Apakškomisijas sēžu audioierakstus lietas materiālu 2. sēj.*).

Apstrīdēto normu izstrādes laikā Tieslietu ministrija norādīja uz iespēju noteikt, ka piespiedu nomas maksa varētu sastāvēt no divām daļām: nomas maksas

nemainīgās daļas (nodoklis) un mainīgās daļas (tirgus situācija) (*sk. Tieslietu ministrijas 2016. gada 4. jūlija vēstuli lietas materiālu 2. sēj. 25.–26. lp.*). Diskutējot par minēto priekšlikumu Apakškomisijas sēdē, to pēc būtības atbalstīja Ekonomikas ministrijas pārstāvis, un uz to kā iespējamo risinājumu norādīja arī Apakškomisijas vadītājs J. Tutins (*sk. Apakškomisijas 2016. gada 14. decembra sēdes protokolu lietas materiālu 2. sēj. 23.–24. lp. un audioierakstu 2. sēj.*). Tomēr Atbildīgās komisijas sēdē šis risinājums nav apspriests (*sk. Atbildīgās komisijas 2017. gada 17. maija audioierakstu lietas materiālu 2. sēj.*).

Atbildīgās komisijas 2017. gada 17. maija sēdē Saeimas Juridiskais birojs vērsa uzmanību uz to, ka iecerētais regulējums par piespiedu nomas maksas apmēra samazinājumu nenodrošina saprātīgu, objektīvu un līdzsvarotu tiesisko attiecību noregulējumu starp zemes un daudzdzīvokļu māju īpašniekiem. Juridiskais birojs arī aicināja Atbildīgo komisiju atkārtoti vērtēt plānotos grozījumus un turpināt to apspriešanu, pieprasot no atbildīgajām institūcijām situācijas izvērtējumu (*sk. Atbildīgās komisijas 2017. gada 17. maija sēdes protokolu lietas materiālu 1. sēj. 137.–141. lp.*).

Turklāt 2017. gada 22. maijā Saeimas Juridiskais birojs iesniedza Atbildīgajai komisijai atzinumu par 2017. gada 1. jūnija Grozījumu 1. panta redakciju. Šajā atzinumā izteiktas šaubas par iecerētā zemes īpašnieku pamattiesību ierobežojuma atbilstību Satversmes 105. pantam. Juridiskais birojs citstarp norādīja, ka piespiedu nomas maksas samazinājums būtu pieļaujams tikai tad, ja tas būtu pamatots ar tirgus pētījumiem par patiesajiem atlīdzības apmēriem citos līdzīgos gadījumos, kuri netiek regulēti ar normatīvajiem aktiem. Atzinumā arī uzsvērts, ka Saeimai ir saistošas Satversmes tiesas paustās atziņas, īpaši tās, kuras attiecas uz identisku tiesisko regulējumu, un ir nepieciešams pārliecinošs pamatojums tam, ka apstākļi, uz kuriem balstītas minētās atziņas, ir būtiski mainījušies (*sk. Saeimas Juridiskā biroja atzinumu lietas materiālu 1. sēj. 133.–136. lp.*).

Satversmes tiesa ir atzinusi, ka citu institūciju veiktais izvērtējums neatbrīvo Saeimu no pienākuma pašai izvērtēt attiecīgo jautājumu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra sprieduma lietā Nr. 2009-01-01 11.3. punktu*). Ja tiesību normas pieņemšanas procesā ir norādīti argumenti par tās



iespējamo neatbilstību augstāka juridiska spēka tiesību normām vai Satversmes tiesas judikatūrai attiecīgajā jautājumā, tad likumdevējam šie argumenti ir jāizvērtē. Turklāt konkrētajā gadījumā atbilstoši tiesas judikatūrai likumdevējam, lemjot par piespiedu nomas maksas ierobežojumiem, bija pienākums apsvērt, kā šāds ierobežojums ietekmēs zemes īpašnieku stāvokli (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 15.1. punktu*).

Saeimas atbildes rakstā norādīts, ka kopš sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 un sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 pieņemšanas ir būtiski mainījušies gan ekonomiskie, gan tiesiskie apstākļi (*sk. Saeimas atbildes rakstu lietas materiālu 1. sēj. 82.–88. lp.*). Arī vairākās Atbildīgās komisijas un Apakškomisijas sēdēs deputāti un citu institūciju pārstāvji uzsvēra, ka apstākļi kopš minētajiem Satversmes tiesas spriedumiem ir mainījušies. Piemēram, Latvijas Bankas pārstāvis Apakškomisijas 2016. gada 14. decembra sēdē sniedza informāciju par to, ka ir samazinājusies refinansēšanas un naudas tirgus likme, kā arī kredītlīkmes un obligāciju likmes (*sk. Atbildīgās komisijas un Apakškomisijas sēžu audioierakstus lietas materiālu 2. sēj.*).

Ja likumdevējs atkārtoti iecerējis noteikt tādu pamattiesību ierobežojumu, kura satversmību jau ir vērtējusi Satversmes tiesa, tad šim ierobežojumam jābūt paša likumdevēja pienācīgi izvērtētam un pamatotam. Tomēr no diskusijām, kas notikušas apstrīdēto normu izstrādes laikā, nav izsecināms pamatojums tam, kādēļ konkrētajos ekonomiskajos un tiesiskajos apstākļos apstrīdētajās normās bija nepieciešams noteikt tieši šādu piespiedu nomas maksas regulējumu. Turklāt Atbildīgās komisijas 2017. gada 23. maija sēdē komisijas priekšsēdētājs S. Dolgopolovs pat norādīja, ka iecerētais piespiedu nomas maksas samazinājums, iespējams, nav labākais solis, bet tas mudināšot ministrijas un citas valsts institūcijas piedāvāt arvien labākus esošās problēmas risinājumus (*sk. Atbildīgās komisijas 2017. gada 23. maija sēdes audioierakstu lietas materiālu 2. sēj.*).

Tādējādi no apstrīdēto normu pieņemšanas procesa materiāliem kopumā nav gūstams apstiprinājums tam, ka Saeima būtu pienācīgi izvērtējusi pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašnieku stāvokli un pamatojusi to, ka iecerētais risinājums atbilst Satversmes tiesas judikatūrai. Satversmes tiesa secina, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nav bijis pienācīgas analīzes un

pamatojuma par šajās normās ietvertā zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību kontekstā ar tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos. Tādējādi apstrīdētās normas nav uzskatāmas par pieņemtām pienācīgā kārtībā.

**Līdz ar to apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 105. pantam.**

**23.** Secinot, ka apstrīdētās normas neatbilst kaut vienai augstāka juridiska spēka tiesību normai, tās uzskatāmas par prettiesiskām un līdz ar to nav nepieciešams izvērtēt to atbilstību arī Satversmes 1. pantam.

**24.** Pieteikumos ietverts prasījums atzīt apstrīdētās normas par spēkā neesošām no to spēkā stāšanās dienas. Savukārt tiesas sēdē Pieteikumu iesniedzēju pārstāvji norādīja, ka apstrīdētās normas rada Pieteikumu iesniedzējiem pamattiesību aizskārumu nevis no to pieņemšanas vai spēkā stāšanās dienas, bet gan no 2018. gada 1. janvāra.

Saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 32. panta trešo daļu tiesību norma, kuru Satversmes tiesa atzinusi par neatbilstošu augstāka juridiska spēka tiesību normai, uzskatāma par spēkā neesošu no Satversmes tiesas sprieduma publicēšanas dienas, ja tiesa nav noteikusi citādi. Izmantojot minētajā normā piešķirtās tiesības, Satversmes tiesai iespēju robežās jāgādā par to, lai situācija, kāda varētu veidoties no brīža, kad apstrīdētā norma zaudē spēku, neradītu personām Satversmē garantēto pamattiesību aizskārumu, kā arī nenodarītu būtisku kaitējumu valsts vai sabiedrības interesēm (*sk. Satversmes tiesas 2005. gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-12-0103 25. punktu un 2015. gada 16. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2014-13-01 22. punktu*). Proti, likums Satversmes tiesai ne vien dod pilnvaras, bet arī uzliek atbildību par to, lai tās spriedumi sociālajā realitātē nodrošinātu tiesisko stabilitāti, skaidrību un mieru (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. 2009-43-01 35.1. punktu*).

Demokrātiskā tiesiskā valstī tiek ievērots princips, ka tiesību norma, kas nav pieņemta pienācīgā kārtībā, nevar radīt tiesiskas sekas. Tomēr izņēmuma gadījumos, kad apstrīdētās normas tūlītēja atzīšana par spēkā neesošu Satversmei

neatbilstu vēl vairāk kā tās atstāšana spēkā, ir iespējams noteikt arī citu normas spēka zaudēšanas brīdi.

Izskatāmajā lietā jāņem vērā tas, ka piespiedu nomas tiesiskais regulējums attiecas uz vairāk nekā simt tūkstošiem personu (*sk., piemēram, Dr. iur. J. Rozenfelda viedokli lietas materiālu 2. sēj. 133.–134. lp.*). Šis regulējums citstarp skar sociāli nozīmīgu jomu – mājokļu pieejamību. Taisnīguma princips prasa panākt iespējami taisnīgāku līdzsvaru starp dažādu sabiedrības locekļu pretrunīgajām interesēm (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2010. gada 15. marta sprieduma lietā Nr. 2009-44-01 23. punktu*). Arī spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 Satversmes tiesa atzina apstrīdētās normas par spēkā neesošām tikai no konkrēta brīža nākotnē (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 18. punktu*). Satversmes tiesa ir uzsvērusi, ka ar denacionalizāciju un nekustamā īpašuma tiesību atjaunošanu saistītos tiesību jautājumos tūlītēja tiesību normu spēka zaudēšana var novest pie būtiska atsevišķu personu grupu tiesību aizskārums (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2006. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2005-16-01 20. punktu*).

Vispārējiem tiesību principiem un citām Satversmes normām atbilstoša piespiedu nomas maksas apmēra noteikšana ir likumdevēja uzdevums, ko iespējams veikt vienīgi tad, ja ir nodrošināts atbilstošs likumdošanas process un pienācīgs iecerētā tiesiskā regulējuma izvērtējums. Ja Satversmes tiesa lemtu, ka apstrīdētās normas atzīstamas par spēkā neesošām no to pieņemšanas brīža vai kāda cita brīža pagātnē, tad normatīvajos aktos vispār nebūtu noteikts piespiedu nomas maksas apmērs. Šāds nolēmums radītu būtisku apdraudējumu piespiedu nomas tiesisko attiecību dalībnieku tiesībām un likumiskajām interesēm, nevis nodrošinātu sociālajā realitātē tiesisko stabilitāti, skaidrību un mieru.

Tieši likumdevējam, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos, ir jārod tāds konkrētās situācijas risinājums, kura izstrādes gaitā būtu pienācīgi izvērtēti iespējamie personu pamattiesību ierobežojumi un ar kuru tiktu taisnīgi līdzsvarotas zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu māju īpašnieku tiesības. Minētā risinājuma izstrādāšanai nepieciešams saprātīgs laika posms. Tādējādi ir pieļaujams tas, ka Satversmei neatbilstošas normas paliek spēkā līdz

brīdim, kad likumdevējs noteiks jaunu piespiedu nomas maksas tiesisko regulējumu.

### **Nolēmumu daļa**

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

### **n o s p r i e d a :**

**atzīt 2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. pantu un 2017. gada 22. jūnija likumu „Grozījums likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam un spēkā neesošu no 2019. gada 1. maija.**

Spridums ir galīgs un nepārsūdzams.

Spridums pasludināts Rīgā 2018. gada 12. aprīlī.

Spridums stājas spēkā tā pasludināšanas brīdī.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja

I. Ziemele