



## INFORMĀCIJA PAR LIETU Nr. 2017-17-01

**“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”**

Satversmes tiesa šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētāja Ineta Ziemele, tiesneši Sanita Osipova, Aldis Laviņš, Gunārs Kusiņš, Daiga Rezevska, Jānis Neimanis un Artūrs Kučs, **2018. gada 6. martā plkst. 10.00** izskatīs lietu Nr. 2017-17-01 tiesas sēdē ar lietas dalībnieku piedalīšanos.

Satversmes tiesā tika ierosinātas sešas lietas par tiesību normu, kas no 2018. gada 1. janvāra samazina piespiedu nomas maksas apmēru, atbilstību Latvijas Republikas Satversmei (turpmāk – Satversme). Pieteikumos ietverti identiski prasījumi un pieteikumu juridiskais pamatojums ir balstīts uz līdzīgiem argumentiem. Lai veicinātu lietu vispusīgu un ātru iztiesāšanu, Satversmes tiesa nolēma tās apvienot vienā lietā Nr. 2017-17-01.

### Lietas dalībnieki

Pieteikumu iesniedzēji: Soņa Traube (*Sonia Traub*), Ēriks Jaunzems, Agris Juris Amoliņš, Mihails Farbtuhs, Solvita Zandere, Māra Dabrovska (*Mara Dabrowski*) un Žanete Aščuka.

Institūcija, kas izdevusi apstrīdēto aktu: **Saeima**. Saeimu tiesas sēdē pārstāvēs zvērināts advokāts Sandis Bērtaitis.

### Pieaicinātās personas

12. Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija, Finanšu ministrija, Tieslietu ministrija, Ekonomikas ministrija, tiesībsargs, Latvijas Banka, Valsts zemes dienests, *Dr. habil. iur.* Kalvis Torgāns, *Dr. iur.* Jānis Rozenfelds, *Dr. iur.* Kaspars Balodis.

### Apstrīdētās normas

2017. gada 1. jūnija likuma „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1. pants izteica likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrās daļas otro teikumu<sup>1</sup> šādā redakcijā:

<sup>1</sup> *Likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54. panta otrās daļas otrais teikums redakcijā, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 26. jūnijam:* “Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.”

“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.”

2017. gada 22. jūnija likums “Grozījums likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” izteica likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.<sup>1</sup> daļas otro teikumu<sup>2</sup> 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.”

### **Augstāka juridiska spēka normas**

Satversmes 1. pants: “Latvija ir neatkarīga demokrātiska republika.”

Satversmes 105. pants: “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.”

### **Pieteikumu iesniedzēju apsvērumi**

*Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka apstrīdētās normas pārkāpj Satversmes 1. pantā noteikto tiesiskās paļāvības principu un neatbilst Satversmes 105. pantam.*

Pieteikumu iesniedzēju īpašumā esot zemes gabali vai domājamās daļas no zemes gabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Starp pieteikumu iesniedzējiem un minēto māju īpašniekiem pastāvot piespiedu nomas attiecības.

---

<sup>2</sup> Likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12. panta 2.<sup>1</sup> daļas otrais teikums redakcijā, kas bija spēkā no 2009. gada 1. novembra līdz 2017. gada 12. jūlijam: “Ja puses nevar vienoties, zemes nomas maksa nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.”

Viens no veidiem, kā persona var gūt labumu no viņai piederošas lietas, esot šīs lietas iznomāšana par tādu samaksu, kas ļautu ne vien uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu. Ja pieņem, ka pieteikumu iesniedzēju īpašuma vērtība nesamazināsies, viņu ienākumi apstrīdēto normu dēļ samazināšoties trīs līdz piecas reizes vai netikšot gūti vispār. Tādēļ apstrīdētās normas ierobežojot pieteikumu iesniedzējiem Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības.

Saeima esot pieņēmusi apstrīdētās normas, lai samazinātu dzīvokļu īpašniekiem maksājumus par piespiedu nomu. Izraudzītais līdzeklis esot piemērots šā mērķa sasniegšanai, tomēr maksājumu samazinājums notikšot vienīgi uz zemes īpašnieku rēķina. Minētā mērķa sasniegšanai esot citi, zemes īpašnieku tiesības un intereses mazāk ierobežojoši līdzekļi, kurus Saeima neesot vērtējusi. Daži no tiem tiekot izmantoti jau šobrīd – nomas maksas apmēra aprēķināšana no zemes kadastrālās vērtības nevis no tirgus vērtības un kadastrālās vērtības pieauguma apturēšana.

Dzīvokļu īpašnieki piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās neesot uzskatāmi par mazāk aizsargātiem un viņu intereses neesot vērtējamas augstāk par zemes īpašnieku interesēm. Zemes un dzīvokļu īpašnieku tiesiskajām attiecībām esot pēc iespējas jātuvojas civiltiesiskām attiecībām, kas pamatojas uz brīvā tirgus ekonomikas principiem.

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 nomu un piespiedu nomas maksas ierobežojumiem atzītais<sup>3</sup>. Tādējādi pieteikumu iesniedzējiem bijušas saprātīgas un pamatotas tiesības paļauties, ka tāds ierobežojums, kāds ietverts apstrīdētajās normās, netiks ieviests.

### **Institūcijas, kas izdevusi apstrīdēto aktu, – Saeimas – apsvērumi**

*Saeima uzskata, ka apstrīdētās normas atbilst Satversmes 1. un 105. pantam.*

Saeima norāda, ka piespiedu nomas institūts ir izveidots zemes reformas īstenošanas ietvaros, tādēļ likumdevējam ir plašākas tiesības iejaukties nomas attiecībās, citstarp sabiedrības interesēs ierobežot nomas maksas apmēru. Likumdevēja nolūks jau sākotnēji esot bijis norobežot piespiedu nomas maksas apmēru no nomas maksas brīvā tirgus apstākļos. Izvēloties atjaunot īpašuma tiesības uz zemes gabalu, uz kura atrodas citai personai piederošas ēkas, zemes īpašnieks esot atzinis to par piemērotu, piekritis zemes

---

<sup>3</sup> Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/190796>; Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra spriedums lietā Nr. 2010-22-01. Pieejams: <https://www.vestnesis.lv/ta/id/225111>.

gabala stāvoklim dabā, kā arī piekritis, ka par zemes gabalu maksājamās nomas maksas maksimālais apmērs var tikt ierobežots.

Kopš Satversmes tiesas spriedumiem lietās [Nr. 2008-36-01](#) un [Nr. 2010-22-01](#) esot būtiski mainījušies vairāki apstākļi: pieaugusi zemes kadastrālā vērtība, pieaudzis darījumu skaits ar dalītajā īpašumā esošajiem zemes gabaliem, pieaudzis pieprasījums pēc šādiem īpašumiem, mainījies Latvijas ekonomikas stāvoklis un monetārā politika, citstarp noteiktā refinansēšanas likme, esot attīstījusies izpratne par dzīvokļa īpašnieka tiesisko statusu, kā arī vēl vairāk esot nostiprinājies sociāli atbildīgas valsts princips.

Apstrīdētās normas paredzot tiesību uz īpašumu ierobežojumu. Tomēr ierobežojums pastāvēt vienīgi tad, ja zemes īpašnieks nevar vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par nomas maksas apmēru. Šim ierobežojumam esot leģitīms mērķis: sabiedrības labklājības veicināšana un dzīvokļu īpašnieku interešu aizsardzība, kas izpaužas kā zemes piespiedu nomas maksimālā apmēra ierobežošana gadījumos, kad puses nevar vienoties par nomas maksas apmēru. Likumdevēja lietotie līdzekļi esot piemēroti šā mērķa sasniegšanai.

Saeima esot ilgstoši vērtējusi iespēju samazināt piespiedu nomas maksas maksimālo apmēru. Pirms apstrīdēto normu pieņemšanas dzīvokļu īpašnieki pretstatā zemes īpašniekiem bija nonākuši mazāk aizsargātā stāvoklī, tādēļ abu pušu attiecības bija attiecīgi jālīdzsvaro. Pieteikumos norādītie iespējamie saudzējošākie līdzekļi nenasniegšot leģitīmo mērķi vismaz tādā pašā kvalitātē kā apstrīdētās normas. Tādējādi šo mērķi nevarot sasniegt ar citiem pieteikumu iesniedzēju tiesības un likumiskās intereses mazāk ierobežojošiem līdzekļiem.

Ieguldījums zemes īpašumā no risku aspekta esot vērtējams kā zema riska ieguldījums. Tāpēc īpašnieks nevarot sagaidīt, ka taisnīga atlīdzība par zemes izmantošanu sasniegs tādu kapitāla atdeves līmeni, kas raksturīgs augsta riska ieguldījumiem vai pat pārsniegs to. 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, zemes īpašnieku tiesiskā paļāvība konkrētajā gadījumā neesot bijusi saprātīga un pamatota. Pieteikumu iesniedzējiem esot bijis jāapzinās, ka, mainoties ekonomiskajiem un sociālajiem apstākļiem, iespējamās izmaiņas tiesiskajā regulējumā. Apstrīdētās normas stājās spēkā 2017. gada vasarā, bet piemērojamas tās bija no 2018. gada 1. janvāra. Sešu mēnešu laikā zemes īpašnieki varējuši vienoties ar dzīvokļu īpašniekiem par jaunu nomas maksas apmēru. Tādējādi likumdevējs esot nodrošinājis saudzējošu pāreju uz jauno regulējumu, kā arī pakāpenisku piespiedu nomas maksas maksimāli pieļaujamā apmēra samazināšanu.

## Tiesas process

Lietas Nr. 2017-17-01 izskatīšana tiks uzsākta 2018. gada 6. martā. Tiesas sēdes laikā lietas dalībnieki izklāsta lietas faktiskos apstākļus un juridisko pamatojumu, tiek uzklaustītas pieaicinātās personas, nopratināti liecinieki, tad seko tiesas debates un replikas. Tiesas sēde beidzas ar tiesas sēdes priekšsēdētāja paziņojumu par to, kad tiks pasludināts spriedums. Satversmes tiesas likumā noteiktajos gadījumos līdz sprieduma pasludināšanai tiesvedību lietā var izbeigt. Spriedumu pieņem ne vēlāk kā 30 dienas pēc pēdējās tiesas sēdes.

Par nolēmuma pasludināšanas dienu un laiku tiks izsūtīta preses relīze.

---

Informācija sagatavota ar mērķi informēt par Satversmes tiesā izskatāmās lietas faktiskajiem apstākļiem un lietas dalībnieku apsvērumiem. Tā nav uzskatāma par sprieduma daļu un nav saistoša Satversmes tiesai. Spriedumi, lēmumi un cita informācija par Satversmes tiesu atrodama tiesas mājaslapā [www.satv.tiesa.gov.lv](http://www.satv.tiesa.gov.lv).

### **Ketija Strazda**

Satversmes tiesas priekšsēdētāja palīdze

[Ketija.Strazda@satv.tiesa.gov.lv](mailto:Ketija.Strazda@satv.tiesa.gov.lv)

67830737, 26200580