



# LATVIJAS REPUBLIKAS SATVERSMES TIESA

---

## SPRIEDUMS

Latvijas Republikas vārdā

Rīgā 2023. gada 2. maijā

lietā Nr. 2022-02-01

Satversmes tiesa šādā sastāvā: tiesas sēdes priekšsēdētājs Aldis Laviņš, tiesneši Irēna Kucina, Gunārs Kusiņš, Jānis Neimanis, Artūrs Kučs, Anita Rodiņa un Jautrīte Briede,

piedaloties pieteikumu iesniedzēju Gabrielas Diānas Kaplānes, Žanetes Aščukas, Ērika Jaunzema, Uģa Eriņa un Mārtiņa Korsaka pilnvarotajam pārstāvim Normundam Šlitkem, pieteikuma iesniedzēju Aivara Zeltiņa, Sarmītes Zeltiņas un Ingas Zeltiņas pilnvarotajam pārstāvim Ivaram Rudzikam, pieteikumu iesniedzēju Ulda Mežsētas, Intas Lapiņas, Mārtiņa Bērlanda, Zigrīdas Bušas, Līgas Žimantes, Anitas Trapānes, Rutas Kalniņas, Ilmāra Tilgaiļa, Ilzes Eris, Kaspara Brūvera, Ineses Tilgaines, Nikolas Bušas pilnvarotajam pārstāvim Egilam Lasmanim un pieteikuma iesniedzējas SIA „LansiMed” pilnvarotajam pārstāvim Erlendam Baļķenam,

institūcijas, kas izdevusi apstrīdēto aktu, – Saeimas – pilnvarotajam pārstāvim Rolandam Neilandam,

ar tiesas sēdes sekretāri Alisi Ziemeli,

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,

2023. gada 4., 5. un 6. aprīlī atklātā tiesas sēdē ar lietas dalībnieku piedalīšanos izskatīja lietu

**„Par likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmās, otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 91. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 42. panta trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam”.**

### **Konstatējošā daļa**

1. Latvijas Republikas Augstākā padome (turpmāk – Augstākā padome) 1992. gada 14. janvārī pieņēma likumu „Par Latvijas Republikas 1937. gada Civillikumu”, saskaņā ar kuru tika atjaunots Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma spēks. Īpašos likumos tika noteikts atsevišķo Civillikuma daļu spēkā stāšanās laiks un kārtība. 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” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums), ar kuru noteica, ka šis likums un Civillikuma lietu tiesību daļa stājas spēkā ar 1992. gada 1. septembri.

Saeima ar 2021. gada 30. septembra likuma „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” (turpmāk – Grozījumu likums) 2. pantu Spēkā stāšanās likumu papildināja ar 38. panta pirmo un otro daļu šādā redakcijā: „Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību

objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā. Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.”

Tāpat ar Grozījumu likuma 2. pantu Spēkā stāšanās likums tika papildināts ar 42. panta pirmo un trešo daļu šādā redakcijā: „Šā likuma 38., 39., 40. un 41. pants stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī.

[..]

Šā panta otrajā daļā minētajos gadījumos vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa nav spēkā ar 2023. gada 1. janvāri.”

**2. Pieteikumu iesniedzēji – Gabriela Diāna Kaplāne, Žanete Aščuka, Ēriks Jaunzems, Aivars Zeltiņš, Sarmīte Zeltiņa, Inga Zeltiņa, Iveta Šēnhofa, Uldis Mežsēta, Inta Lapiņa, Mārtiņš Bērlands, Zigrīda Buša, Līga Žimante, Anīta Trapāne, Ruta Kalniņa, Ilmārs Tilgailis, Ilze Eris, Kaspars Brūvers, Inese Tilgaile, Nikola Buša, Uģis Eriņš, Mārtiņš Korsaks un SIA „LansiMed”, (turpmāk arī – Pieteikumu iesniedzēji) – uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā, otrā daļa un 42. panta pirmā daļa neatbilst Latvijas Republikas Satversmes 1. un 91. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neatbilst Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.**

**2.1.** Satversmes tiesā tika ierosinātas deviņas lietas par Spēkā stāšanās likuma normu atbilstību Satversmei. Lai veicinātu šo lietu vispusīgāku un ātrāku iztiesāšanu, pamatojoties uz Satversmes tiesas likuma 22. panta sesto daļu, tās tika apvienotas vienā lietā. Pieteikumos ietvertie prasījumi un juridiskais pamatojums zināmā mērā atšķiras, tomēr pēc būtības ir līdzīgi un balstīti galvenokārt uz vieniem un tiem

pašiem apsvērumiem. Tādēļ visu Pieteikumu iesniedzēju norādītie apsvērumi tiks atspoguļoti kā vienota argumentācija.

**2.2.** Pieteikumu iesniedzēju īpašumā ir zeme vai domājamās daļas no zemes, uz kurām atrodas citām personām piederošas būves. Starp Pieteikumu iesniedzējiem un minēto būvju īpašniekiem līdz šim pastāvējušas 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, vai izsoles pamata.

Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa paredzot pāreju uz jaunu reālservitūta veidu – zemes lietošanas tiesībām –, kas radot neskaidru un abstraktu zemes īpašnieka tiesību ierobežojumu. Šādu servitūta veidu neparedzot nedz Civillikums, nedz citi civiltiesības regulējoši likumi. Pieteikumu iesniedzēji paļāvušies uz to, ka jauns tiesiskais risinājums netiks ieviests, jo iepriekšējais regulējums bijis stabils un piemērots. Savukārt Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrās daļas dēļ tiekot samazināti ieņēmumi no zemes iznomāšanas, uz kādiem Pieteikumu iesniedzējiem arī esot radusies aizsargājama tiesiskā paļāvība. Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa neesot noteikta ar pienācīgā kārtā pieņemtu likumu, jo likumdevējs neesot veicis atbilstošu analīzi un ņēmis vērā Satversmes tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos. Būves īpašnieka intereses dalītā īpašuma gadījumā neesot vērtējamas augstāk par zemes īpašnieka interesēm, un būves īpašnieks neesot uzskatāms par mazāk aizsargātu šo attiecību pusi. Turklāt vajagot ņemt vērā, ka zemes īpašniekam, lai viņš varētu gūt ienākumus no sava īpašuma, rodas nesamērīgi izdevumi, piemēram, nodokļu maksājumi, valsts nodevas par prasības celšanu tiesā, juridisko pakalpojumu izmaksas un citi. Esot bijuši iespējami alternatīvi risinājumi piespiedu nomas attiecību regulēšanai, piemēram, nosakot, ka starp zemes īpašnieku un būves īpašnieku pastāv personālservitūts, – tādā gadījumā par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju kļūtu būves īpašnieks; veicinot piespiedu nomas attiecību izbeigšanu vai nosakot, ka nekustamā īpašuma nodoklis nav jāmaksā vispār, un atbrīvojot zemes īpašnieku no ienākuma nodokļa un pievienotās vērtības nodokļa samaksas. Nosakot, ka atlīdzība par zemes lietošanas tiesībām ir četri procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā, neesot pilnvērtīgi izvērtēts zemes

īpašnieka tiesību ierobežojums, jo neesot veikti pamatoti ekonomiski aprēķini. Tādējādi zemes īpašnieka tiesībām noteiktie ierobežojumi neesot samērīgi ar labumu, ko sabiedrība kopumā gūst no šiem ierobežojumiem.

Pieteikumu iesniedzēju tiesības saņemt piespiedu nomas maksu vismaz sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības bijušas noteiktas ar tiesību normu. Likumdevējam, grozot tiesisko regulējumu, vajadzējis ņemt vērā Satversmes tiesas spriedumos par piespiedu nomas maksas ierobežojumiem atzīto. Tādējādi Pieteikumu iesniedzējiem bijušas saprātīgas un pamatotas tiesības paļauties uz to, ka tāds ierobežojums, kāds ietverts Grozījumu likumā, netiks ieviests. Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā noteiktā zemes lietošanas maksa četru procentu apmērā neesot saudzējoša pāreja, jo būtiski samazinot zemes īpašnieka ienākumus, un neesot paredzēti citi mehānismi, kas ļautu zemes īpašniekam gūt ienākumus no sava īpašuma. Tādējādi esot pārkāpts tiesiskās paļāvības aizsardzības princips.

Zemes īpašniekam dalītā īpašuma gadījumā rodoties dažādas sekas atkarībā no objekta, kas atrodas uz zemes īpašuma, piederības attiecīgajai grupai un no tā, vai zemes īpašnieks ir publisko tiesību juridiskā persona vai privātpersona. Tādējādi divos aspektos tiekot pārkāptas tiesības uz tiesisko vienlīdzību.

Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa paredzot vienādu attieksmi pret atšķirīgos apstākļos esošām personu grupām. Izskatāmās lietas ietvaros vajagot salīdzināt zemes īpašniekus atkarībā no objekta, kas atrodas uz zemes, piederības kādai no šādām grupām: savrupmāja, daudzdzīvokļu nams, garāžu kooperatīvs, augļu dārzs, lauksaimniecības vai zvejniecības uzņēmuma būves vai komercobjekts. Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā noteiktā atlīdzība esot attiecināma vienlīdz uz visiem zemes īpašniekiem dalītā īpašuma gadījumā neatkarīgi no zemes lietošanas veida, mērķa un objekta, kas uz tās atrodas, taču skarot zemes īpašniekus atšķirīgi. Proti, gadījumā, ja īpašuma tiesības uz zemi pieder valstij vai pašvaldībai, zemes īpašnieka ienākumi tiekot būtiski palielināti, bet citos gadījumos – būtiski samazināti un visvairāk samazināti tiem zemes īpašniekiem, uz kuru zemes ir komercobjekti. Vienādajai attieksmei pret atšķirīgos apstākļos esošām personu grupām neesot leģitīma mērķa, un neesot ievērots samērīguma princips.

Savukārt gadījumos, kad zeme nedalīti pieder privātpersonai un publisko tiesību juridiskajai personai un uz šīs zemes ir trešajām personām piederošas būves, tiekot pieļauta atšķirīga attieksme pret personām, kas atrodas salīdzināmos apstākļos. Saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmo daļu šā likuma 38. pants attiecībā uz privātpersonām stājoties spēkā 2022. gada 1. janvārī, bet saskaņā ar tā paša panta piekto daļu gadījumā, ja zemes īpašnieks ir publiska persona, tai šā likuma 38. panta prasības tikšot piemērotas no 2024. gada 1. janvāra. Tas nozīmējot, ka laika posmā no 2022. gada 1. janvāra līdz 2023. gada 31. decembrim attiecības starp būvju un zemes kopīpašniekiem regulēs divi dažādi tiesību institūti – zemes lietošanas tiesības un piespiedu noma.

Piespiedu nomas attiecības starp dažiem Pieteikumu iesniedzējiem un būvju īpašniekiem esot noregulētas ar tiesas spriedumiem. Tādējādi, pēc Pieteikumu iesniedzēju ieskata, Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa, nosakot, ka vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa nav spēkā ar 2023. gada 1. janvāri, pārkāpjot no Satversmes 1. panta un 92. panta pirmā teikuma izrietošo *res judicata* principu.

Pieteikumu iesniedzēju pārstāvji tiesas sēdē papildus norādīja, ka zemes kadastrālās vērtības bāzes nav mainījušās kopš 2012. gada un tādēļ zemes lietošanas maksa, kas aprēķināta no zemes kadastrālās vērtības, nepilda atlīdzības funkciju. Zemes īpašniekam esot jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis pilnā apmērā arī tad, ja būves īpašnieks nav samaksājis zemes lietošanas maksu. Zemes lietošanas maksa pretēji ienākumam no valsts aizņēmuma vērtspapīriem neesot garantēta, jo būves īpašnieks varot kļūt maksātnespējīgs vai neveikt likumā paredzētos maksājumus. Zemes lietošanas maksas piedziņai nevarot lietot Civilprocesa likuma 406.<sup>1</sup> pantā paredzēto saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā, jo zemes lietošanas tiesības neesot pamatotas ar dokumentu. Pieteikuma iesniedzējas SIA „LansiMed” pārstāvis tiesas sēdē uzsvēra, ka uz šīs Pieteikuma iesniedzējas īpašumā esošās zemes atrodas daudzdzīvokļu mājas un piespiedu nomas maksu iepriekšējā regulējuma ietvaros regulāri maksājuši 62 līdz 75 procenti dzīvokļu īpašnieku, savukārt attiecībā uz pārējiem nācies izrakstīt atgādinājumus un galu galā vērsties tiesā maksājumu piedziņai. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas lietotā kapitāla atdeves

likmju metodika esot labāk piemērota zemes lietošanas maksas noteikšanai, jo tajā esot ņemti vērā izdevumi un nodokļi, kā arī uzņēmējdarbības riski.

**3. Institūcija, kas izdevusi apstrīdēto aktu, – Saeima** – uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā, otrā daļa un 42. panta pirmā daļa atbilst Satversmes 1., 91. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa atbilst Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.

Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā, otrā daļa un 42. panta pirmā daļa, kā arī 42. panta trešā daļa esot pieņemta un izsludināta Satversmē un Saeimas kārtības rullī noteiktajā kārtībā, tāpat esot pietiekami skaidri formulēta un publiski pieejama. Minētās normas esot pieņemtas, lai ieviestu vienotu pieeju dalītā īpašuma stāvokļa risināšanai, vienkāršotu dalītā īpašumā iesaistītu personu tiesisko attiecību īstenošanas modeli, nodrošinātu līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm un iedibinātu tiesisko mieru dalītā īpašumā. Tādējādi apstrīdētajās normās ietvertā pamattiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis esot citu cilvēku tiesību aizsardzība.

Zemes nomas maksas tiesiskais regulējums esot sadrumstalots, pastāvot dažādi ar likumu noteikti zemes nomas maksas apmēri, dažos gadījumos nomas maksas apmērs vispār neesot noteikts, turklāt arī tiesu prakse attiecībā uz nomas maksas apmēru neesot vienveidīga. Ieviešot vienotu tiesisko regulējumu, kas vienādi attiecas uz visiem dalītā īpašuma attiecībās iesaistītiem nekustamajiem īpašumiem, tiekot iedibināta tiesiskā stabilitāte. Turklāt tiekot iedibināta arī tiesiskā paļāvība uz to, ka neatkarīgi no būves veida zemes īpašniekam ir tiesības saņemt konkrētu zemes lietošanas maksu. Apstrīdētās normas vienkāršojot dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesisko attiecību modeli – likumā esot noteikta zemes lietošanas maksa, neesot nepieciešams slēgt savstarpējus līgumus un izrakstīt rēķinus, celt tiesā prasības par piespiedu dalītā īpašuma attiecību konstatēšanu un par atlīdzības noteikšanas pienākuma uzlikšanu būves īpašniekam. Ar Grozījumu likumu zemes īpašniekam esot noteiktas arī citas priekšrocības, piemēram, būves īpašniekam uzlikts pienākums rūpēties par lietošanā esošo zemi. Tāpat zemes īpašniekam vairs neesot pienākuma

maksāt pievienotās vērtības nodokli no saņemtās atlīdzības par zemes nomu. Tā kā ar Grozījumu likumu kopumā tiek mazināts īpašuma tiesību ierobežojums ne tikai būves īpašniekam, bet arī zemes īpašniekam, apstrīdētajās normās izmantotie līdzekļi esot piemēroti leģitīmā mērķa sasniegšanai.

Zemes lietošanas maksa sastāvot no divām šādām komponentēm: ienākums, kura apmērs ir taisnīgs atbilstoši šā brīža ekonomiskajiem apstākļiem, un izmaksas, kas saistītas ar lietošanā esošās zemes atrašanos īpašumā, proti, 2,1–2,5 procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija 1,5 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā. Zemes lietošanas maksas apmēra noteikšanai esot izmantota alternatīvo ieguldījumu iespēju pieeja – nosakot zemes lietošanas maksas maksimālo apmēru, par pamatu esot izmantota brīvi tirgojama finanšu instrumenta fiksētā ienākuma likme. Lai arī nekustamā īpašuma tirgus atšķirties no finanšu tirgus, tomēr vispārpieņemtās gan zemes īpašuma, gan finanšu instrumentu novērtēšanas metodes esot balstītas uz vispārējiem vērtības, izmaksu, riska un laika mijiedarbības principiem.

Reālservitūts esot labāk piemērots zemes lietošanas tiesību institūta izveidošanai, jo tas varot tikt nodibināts ne tikai līgumiski, bet arī ar tiesas spriedumu vai likumu. Pēc Saeimas ieskata, nepastāvot tikpat efektīvi alternatīvi līdzekļi dalītā īpašuma problemātikas risināšanai. Nosakot zemes lietošanas tiesības, esot atrisināta ilgstoši pastāvējusī dalītā īpašuma problemātika, un sabiedrības ieguvums no tā esot lielāks nekā atsevišķiem indivīdiem nodarītais zaudējums.

Pieteikumu iesniedzējiem, uz kuru zemes atrodas daudzdzīvokļu mājas, kopš 2019. gada 1. maija neesot bijis noteikts konkrēts zemes piespiedu nomas maksas apmērs, kuru viņi būtu tiesīgi iegūt. Tāpat likumdevējs esot ņēmis vērā iepriekšējo Satversmes tiesas judikatūru piespiedu nomas maksas jautājumā un rūpīgi izvērtējis pamattiesību ierobežojuma ietekmi uz zemes īpašniekiem. Proti, zemes īpašniekam esot nodrošināts ienākums par lietošanas tiesību aprobežojumu, esot izvērtēti likumos noteiktie pienākumi un nodokļu regulējums, kas attiecas uz zemes īpašnieku, zemes īpašnieka ienākumi esot sasaistīti ar ekonomiskajiem procesiem valstī, un esot izvērtēta tiesiskā regulējuma ietekme uz zemes īpašnieku. Tiesiskais regulējums dalītā īpašuma jomā neesot bijis pietiekami noteikts un nemainīgs, lai tam varētu



uzticēties. Normatīvie akti, kas attiecas uz piespiedu nomas maksas apmēru, esot vairākkārt grozīti, savukārt citi dalītā īpašuma aspekti neesot bijuši tiesiski noregulēti. Tādējādi Pieteikumu iesniedzējiem nevarējusi rasties aizsargājama tiesiskā palāvība uz konkrētu tiesību saglabāšanu vai īstenošanu.

Visi zemes īpašnieki atrodies salīdzināmos apstākļos, jo objekts, kas atrodas uz zemes, neesot izšķirošs apstāklis atšķirīgu personu grupu izveidošanās kontekstā. Visos gadījumos īpašuma tiesību aprobežojums esot noteikts vienāds, lai aizsargātu citas personas (būves īpašnieka) tiesības uz īpašumu. Likumdevējs neesot paredzējis atšķirīgu regulējumu un pārejas posmu zemes īpašniekiem atkarībā no tā, kāda būve atrodas uz zemes un kāds ir zemes īpašnieka tiesību aprobežojuma apjoms, lai novērstu līdzšinējo atšķirīgo attieksmi pret vienādos apstākļos esošiem zemes īpašniekiem. Tādējādi Satversmes 91. pants šajā aspektā neesot pārkāpts. Savukārt attiecībā uz tiesiskās vienlīdzības principa ievērošanu gadījumos, kad zemes kopīpašums pieder privātpersonai un publiskai personai, Saeima norāda, ka Pieteikumu iesniedzēju argumenti ir vērsti uz Spēkā stāšanās likuma 42. panta piektās daļas apstrīdēšanu.

Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neskarot *res judicata* principu, jo saskaņā ar to nevienam nav tiesību lūgt pārskatīt galīgu un spēkā stājušos spriedumu ar mērķi panākt atkārtotu lietas izspriešanu. Tādējādi Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa Pieteikumu iesniedzējiem neierobežojot Satversmes 92. pantā ietvertās tiesības uz taisnīgu tiesu.

Tiesas sēdē Saeimas pārstāvis norādīja, ka Grozījumu likuma pieņemšanas laikā bijis zināms, ka kadastrālo vērtību bāzes paliks nemainīgas līdz 2025. gadam. Tomēr arī laika posmā līdz tam zemes lietošanas maksa pildot atlīdzības funkciju, jo zemes īpašniekam jāmaksā mazāks nekustamā īpašuma nodoklis, kas arī tiek aprēķināts no zemes kadastrālās vērtības. Tā esot ierasta situācija, ka maksājumu piedziņas jomā aptuveni 30 procenti personu neveic savus maksājumus laikā, savukārt pret 10 procentiem no šīm personām nākas vērsties tiesā maksājumu piedziņai. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas lietotā metodoloģija kapitāla atdeves likmju noteikšanai neesot piemērota zemes lietošanas maksas aprēķinam, jo esot attiecināma uz pakalpojumu sniedzējiem regulējamās nozarēs.

Likumdevējs neesot apsvēris iespēju izbeigt dalītā īpašuma attiecības kā pamattiesības mazāk ierobežojošu alternatīvu, jo tādā gadījumā vienai no pusēm būtu jāzaudē savs īpašums un tādējādi personas īpašuma tiesības tiktu vēl vairāk ierobežotas.

**4. Pieaicinātā persona – Tieslietu ministrija** – pievienojas Saeimas atbildes rakstā norādītajiem argumentiem un uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā un otrā daļa un 42. panta pirmā daļa atbilst Satversmes 1., 91. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam, kā arī Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa atbilst Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.

Skaidrojot Spēkā stāšanās likuma 42. panta piektajā daļā publiskām personām paredzēto atšķirīgo termiņu, Tieslietu ministrija norāda: ja zemes īpašnieks ir publiska persona, būves īpašnieka maksājumi par zemes lietošanu atkarībā no dažādiem apstākļiem bijuši 1,65–3,63 procentu robežās no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā (tostarp nekustamā īpašuma nodokļa maksājums). Tādējādi Spēkā stāšanās likuma 42. panta piektajā daļā paredzētajā termiņā saglabāšoties publiskai personai nelabvēlīgāks regulējums. Tāpat esot jāņem vērā, ka pagarināts termiņš paredzēts tāpēc, lai dotu pietiekamu laiku publiskajai pārvaldei izstrādāt izsvērtu politiku attiecībā uz to, kādos gadījumos un kādā apmērā tiks sniegts sociālais atbalsts patstāvīgo būvju īpašniekiem, prasot mazāku zemes lietošanas maksu par likumā paredzēto.

Visos dalītā īpašuma gadījumos īpašuma varas aprobežojums attiecībā uz zemi esot identisks – zeme esot nodota faktiskā būves īpašnieka varā. Tātad, kamēr pastāv dalītais īpašums, zemes īpašnieks nevarot zemi lietot un šīs lietošanas ietvaros gūt no tās labumu. Šāda aprobežojuma apmērs īpašuma tiesību juridiskajā kontekstā neesot atkarīgs no tā, kādām funkcijām būve ir paredzēta. Visus zemes īpašniekus dalītā īpašuma gadījumos vienojot tas kritērijs, ka uz to zemes atrodas citām personām piederošas būves un tādēļ zemes īpašnieka īpašuma tiesības ir aprobežotas. Tādējādi neveidojoties salīdzināmas grupas atkarībā no tās būves veida, kura atrodas uz zemes.

Neviens no Civillikumā noteiktajiem tiesību instrumentiem neesot bijis pilnīgi piemērots dalītā īpašuma problemātikas risināšanai, tāpēc esot izveidots jauns reālservitūta veids – zemes lietošanas tiesības. Izveidojot šādu tiesību institūtu, esot nodrošināta būves īpašnieka īpašuma tiesību aizsardzība, zemes īpašnieka tiesības aprobežojot tikai tiktāl, cik tas nepieciešams, un noteikta zemes lietošanas maksa par šo tiesību ierobežojumu.

Pēc Tieslietu ministrijas ieskata, dalītā īpašumā iesaistītām personām nevarot būt tiesiska paļāvība uz to, ka tās varēs saņemt zemes nomas maksu vismaz sešu procentu apmērā. Piespiedu nomas regulējums esot ietverts vismaz astoņos normatīvajos aktos, par kuru interpretāciju pastāvīgi notiekot tiesvedības, turklāt diezgan daudzos gadījumos piespiedu nomas tiesiskās attiecības esot noregulētas un pastāvot atbilstoši tādām tiesību normām, kuras vairs nav spēkā. Esot arī tādi dalītā īpašuma gadījumi, attiecībā uz kuriem piespiedu nomas regulējums nemaz nav normatīvajos aktos noteikts. Apkopojot datus, kuri ir pieejami un manuāli iegūstami, varot gūt priekšstatu par kopainu. Normatīvie akti, kas regulē nosakāmo piespiedu nomas maksas apmēru, ietverot arī vairs spēkā neesošas normas (kuru piemērošana turpinās uz līgumu un tiesu nolēmumu pamata), un piespiedu nomas maksa variējot no 0,4 procentiem līdz 9,07 procentiem no zemes kadastrālās vērtības gadā.

Ar zemes lietošanas tiesībām un zemes lietošanas maksu tiekot aizsargātas būves īpašnieka tiesības, nodrošinot to, ka dalītā īpašumā esoša būve var atrasties civiltiesiskā apgrozībā un attiecībā uz to var pastāvēt no zemes nošķirtas īpašuma tiesības. Savukārt zemes īpašnieka tiesības tiekot aizsargātas, paredzot zemes lietošanas maksu. Tādējādi ar zemes lietošanas tiesībām un zemes lietošanas maksu radīto ierobežojumu legītīmie mērķi esot citu personu tiesību aizsardzība un sabiedrības labklājības aizsardzība. Šie ierobežojumi esot piemēroti legītīmo mērķu sasniegšanai, jo zemes lietošanas tiesības sašaurinot zemes īpašnieka īpašuma tiesību apjomu, lai nodrošinātu būves īpašnieka iespēju īstenot īpašuma tiesības uz būvi, toties zemes īpašniekam par viņa tiesību ierobežojumu esot paredzēta kompensācija. Pamattiesību ierobežojums esot bijis nepieciešams, jo tā esot bijusi vienīgā iespēja, kā salāgot zemes īpašnieka un būves īpašnieka tiesības dalītajā īpašumā.

Pieteikumu iesniedzēju viedoklis, ka dalītā īpašuma regulēšanai labāk piemērots būtu personālservitūts, neesot pamatots. Personālservitūts raksturojot tādu servitūtu grupu, kur nekustamais īpašums ir apgrūtināts par labu noteiktai personai. Turklāt arī tādā gadījumā nekustamā īpašuma nodokļa maksātājs būtu zemes īpašnieks, jo tas izrietot no nodokļu tiesību regulējuma. Zemes lietošanas tiesības un zemes lietošanas maksa radot lielāku labumu par personai nodarīto zaudējumu, jo zemes lietošanas tiesību aprobežojumu kompensējot zemes lietošanas maksa un tādējādi pušu tiesības esot līdzsvarotas.

Zemes lietošanas maksa esot vērsta uz tiesiskās paļāvības un tiesiskās noteiktības radīšanu dalītā īpašumā, lai tiktu aizsargātas tajā iesaistīto īpašnieku īpašuma tiesības un dalītā īpašuma objektu civiltiesiskā apgrozība. Tas tiekot panākts, aizstājot modeli, kura piemērošanas rezultāta diapazons bijis ļoti plašs, ar modeli, kurā nodrošināta tiesiska skaidrība par to, kādas tiesības un pienākumi pastāv dalītā īpašumā esošu objektu īpašniekiem.

Zemes lietošanas maksa esot noteikta procentuālā apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā. Kadastrālā vērtība esot masu vērtēšanas ietvaros noteikta nekustamā īpašuma vērtība, kas balstīta nekustamā īpašuma tirgus datos un šobrīd atainojot nekustamā īpašuma tirgus vērtību apmēram 85 procentu līmenī, kas 2025. gadā mainīšoties uz maksimāli tuvu atbilstību tirgus datiem. Kadastrālā vērtība esot īpašuma vērtībai tuvināts lielums, kas esot pastāvīgā korelācijā ar nekustamā īpašuma tirgū notiekošo. Zemes lietošanas maksu četru procentu apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības veidojot divas pamata komponentes: nekustamā īpašuma nodoklis un zemes īpašnieka ienākums. Nekustamā īpašuma nodokļa standarta likme esot 1,5 procenti no kadastrālās vērtības. Tādējādi zemes lietošanas maksa paredzot ienākumu 2,5 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Pēc citām izmaksām un ienākuma nodokļiem zemes īpašnieks dalītā īpašumā saņemot apmēram divu procentu ienākumus no zemes kadastrālās vērtības gadā. Tā kā likumiskās maksas bāze ataino inflācijas un nekustamā īpašuma vērtību izmaiņas, šādā modelī lietas vērtība atmaksājoties vidēji 25–30 gados no vērtēšanas sākumpunkta. Peļņa, kas 25–30 gadu laikā sasniedz zemes vērtību, atbilstot normāliem ekonomiskajiem apstākļiem, ņemot vērā riska pakāpi dalītā īpašumā.

Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmajā un trešajā daļā noteiktie termiņi esot pietiekami, lai personas varētu apzināt jaunā regulējuma sekas un sākt tās piemērot, tādējādi tiesiskās palāvības aizsardzības princips neesot pārkāpts. Šā panta trešā daļa neskarot Satversmes 92. panta pirmajā teikumā ietvertās tiesības uz taisnīgu tiesu, jo *res judicata* princips nenozīmējot to, ka likumdevējos nevarētu mainīt dalīto īpašumu regulēšanas tiesisko ietvaru.

Tieslietu ministrijas pārstāve tiesas sēdē norādīja: lai arī kadastrālo vērtību bāzes ir pamatā nemainīgas līdz 2025. gada 1. janvārim, zemes lietošanas maksa pilda atlīdzības funkciju, jo zemes lietošanas maksa ir kompromisa vērtība starp zemes un būvju īpašnieku konfliktējošām interesēm, un Spēkā stāšanās likumā paredzētais regulējums ir pieņemts tādēļ, lai ilgtermiņā atrisinātu dalītā īpašuma iesaistīto pušu attiecības. Atbilstoši tiesiskajam regulējumam kadastrālo vērtību bāzes tiekot pārskatītas ik pēc četriem gadiem, jo likumdevējs esot secinājis, ka ikgadēja kadastrālo vērtību bāžu pārskatīšana ir pārāk bieža un rada sociālo spriedzi. Kadastrālajai vērtībai neesot jāatspoguļo katra gada tirgus vērtība, lai to neietekmētu īstermiņa cikliski notikumi. Turklāt zemes īpašniekam samazināšoties administratīvais slogs, jo Spēkā stāšanās likumā ietvertās normas paredzot būves īpašnieka pienākumu pašam noskaidrot zemes lietošanas maksas apmēru un to samaksāt. Zemes īpašniekiem šobrīd esot iespēja piedzīt zemes lietošanas maksas parādu vienkāršotās procedūras kārtībā.

**5. Pieaicinātā persona – tiesībsargs** – uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā un otrā daļa un 42. panta pirmā daļa atbilst Satversmes 1. un 91. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam, kā arī Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa atbilst Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.

Apstrīdētās normas esot pieņemtas normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā. Tās esot izsludinātas un publiski pieejamas atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Tiesībsargam arī nerodoties šaubas par to, ka apstrīdētās normas ir pietiekami skaidras un saprotamas, lai persona varētu izprast no tām izrietošo tiesību un pienākumu saturu un paredzēt to piemērošanas sekas. Tāpat Grozījumu likuma

projekts esot apspriests vairākās Saeimas Juridiskās komisijas sēdēs un esot uzklauti privāto organizāciju un ieinteresēto personu pārstāvji, kā arī lietpratēji.

Personas pamattiesību ierobežojumam, kas izriet no Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā ietvertā zemes lietošanas tiesību institūta, esot leģitīms mērķis – citu cilvēku tiesību aizsardzība. Proti, tas esot noteikts, lai nodrošinātu būves īpašniekam, kura būve atrodas uz citai personai piederošas zemes, tiesisku pamatu un iespēju īstenot savas tiesības uz īpašumu. Likumdevēja izraudzītais līdzeklis esot piemērots pamattiesību ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo zemes lietošanas tiesības nodrošinot būves īpašniekam tiesisku pamatu un iespēju īstenot savas tiesības uz īpašumu, proti, būvi. Turklāt neesot citu, personas tiesības mazāk ierobežojošu līdzekļu, kas ļautu sasniegt pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi tādā pašā kvalitātē. Proti, zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojums, kura rezultātā būves īpašniekam tiek piešķirtas tiesības lietot attiecīgo zemes daļu, esot vienīgais veids, kā piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros nodrošināt būves īpašniekam iespēju piekļūt būvei un īstenot savas tiesības uz to. Spēkā stāšanās likumā noteiktā kārtība, kas paredz saskaņot dažādu personu atšķirīgās intereses, atbilstot visas sabiedrības interesēm, un sabiedrības ieguvums no šādas kārtības esot lielāks nekā kaitējums, kas personai nodarīts ar īpašuma tiesību ierobežojumu.

Spēkā stāšanās likumā noteiktā zemes lietošanas maksa pēc sava rakstura esot līdzīga likumā noteiktai zemes piespiedu nomas maksai. Proti, arī zemes lietošanas maksa esot maksa, ko zemes īpašnieks piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros saņem no būves īpašnieka par attiecīgās zemes daļas lietošanu. Ievērojot to, ka no likumā noteiktas zemes lietošanas maksas izriet savstarpēji saistīti zemes īpašnieka un būves īpašnieka pamattiesību ierobežojumi, esot secināms, ka no Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrās daļas izrietošais zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojums ir vērsts uz būves īpašnieka tiesību un likumisko interešu aizsardzību. Tādējādi no Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrās daļas izrietošajam zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojumam esot leģitīms mērķis – citu personu tiesību aizsardzība. Likumdevēja izraudzītie līdzekļi ļaujot sasniegt šo leģitīmo mērķi, jo Spēkā stāšanās likumā noteiktais zemes lietošanas maksas apmērs liedz zemes īpašniekam tiesības pieprasīt no būves īpašnieka zemes lietošanas maksu lielākā

apmērā, ciktāl šīs piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību puses nav vienojušās par citu zemes lietošanas maksas apmēru, kā arī ietekmē viņa spēju panākt šādu vienošanos. Pēc tiesībsarga ieskata, lielāks zemes lietošanas maksas apmērs mazāk ierobežotu vienas puses – zemes īpašnieka – tiesības, bet nenodrošinātu tikpat efektīvu otras puses – būves īpašnieka – tiesību aizsardzību. Tāpēc likumdevēja izraudzītie līdzekļi esot atzīstami par piemērotiem pamattiesību ierobežojuma legītīmā mērķa sasniegšanai un neesot konstatējami citi, personas pamattiesības mazāk ierobežojoši līdzekļi, kas ļautu sasniegt šo legītīmo mērķi tādā pašā kvalitātē. Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā noteiktais zemes lietošanas maksas apmērs – četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā – esot balstīts uz racionāliem ekonomiskajiem apsvērumiem un pienācīgi pamatots, ievērojot abu dalītā īpašuma tiesisko attiecību pušu tiesības un likumiskās intereses. Tātad tas esot atzīstams par tādu, kas nodrošina līdzsvaru starp piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību pusēm.

Gadījumos, kad tiesību normu adresāti atrodas objektīvi salīdzināmos faktiskajos apstākļos, iepriekšējā tiesiskā regulējuma atstāšana spēkā nepamatoti nostādītu tiesību normu adresātus atšķirīgās tiesiskajās pozīcijās. Tādējādi likumdevējs esot bijis tiesīgs noteikt zemes lietošanas tiesībām, tostarp arī zemes lietošanas maksas tiesiskajam regulējumam, tūlītēju spēku arī attiecībā uz tām piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kuru ietvaros puses ir noslēgušas vienošanos par zemes piespiedu nomas maksas apmēru vai šo apmēru ir noteikusi tiesa. Turklāt likumdevējs attiecībā uz šiem gadījumiem esot paredzējis ilgāku pārejas periodu, kas ļaujot zemes īpašniekam un būves īpašniekam sagatavoties tiesiskā regulējuma izmaiņām un atbilstoši tām plānot savu rīcību. Pēc tiesībsarga ieskata, likumdevējs konkrētajā gadījumā esot noteicis pietiekami ilgu pārejas periodu un nodrošinājis saprātīgu līdzsvaru starp personas tiesisko paļāvību un sabiedrības interesēm, kuru labad zemes piespiedu nomas maksas tiesiskais regulējums tika aizstāts ar zemes lietošanas maksas tiesisko regulējumu.

Pieteikumu iesniedzēju norādītais apstākļi, ka atkarībā no būves veida bija noteikts dažāds piespiedu nomas maksas apmērs, konkrētajā gadījumā raksturojot nevis attiecīgās personu grupas, bet gan iepriekšējā tiesiskajā regulējumā paredzēto

atšķirīgo attieksmi pret šīm personu grupām. Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa paredzot vienādu attieksmi pret visiem zemes īpašniekiem neatkarīgi no būves veida. Arī Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmā un trešā daļa paredzot vienādu šajās normās minētā tiesiskā regulējuma spēkā stāšanās brīdi attiecībā uz visiem zemes īpašniekiem neatkarīgi no būves veida.

Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neregulējot personas tiesības atsākt tiesvedību konkrētajā lietā pēc tam, kad šajā lietā ir pieņemts un stājies spēkā tiesas spriedums, vai jaunas tiesvedības uzsākšanu par to pašu tiesību jautājumu, kā arī nenosakot tiesas spriedumu atcelšanu. Šī norma nosakot vienīgi zemes lietošanas tiesību regulējuma tūlītējo spēku laikā. Līdz ar to šajā normā noteiktais tiesiskais regulējums neietilpstot Satversmes 92. panta pirmajā teikumā ietvertā *res judicata* principa tvērumā.

**6. Pieaicinātā persona – Latvijas Banka** – norāda, ka dalītais īpašums esot specifiska civiltiesisko attiecību forma, kas neesot radusies brīvprātīgu tirgus attiecību rezultātā. Dalītā īpašuma gadījumā zemes īpašniekam esot ierobežota iespēja pieņemt lēmumu par zemes izmantošanu, proti, riska līmenis būtiski atšķiroties no uzņēmējdarbības riska nekustamā īpašuma tirgū. Turklāt regulējums par zemes lietošanas maksas noteikšanu un tās maksimālo apmēru faktiski nosakot dalītā īpašumā esoša zemes īpašuma nākotnes naudas plūsmu. Līdz ar to šādas zemes tirgus vērtība esot cieši saistīta ar atbilstošo regulējumu, nevis ar tās iespējamās saimnieciskās izmantošanas veidu un ar to saistītajiem tirgus pieprasījuma un piedāvājuma faktoriem. Šie apstākļi būtiski ierobežojot iespēju objektīvi noteikt zemes lietošanas maksas maksimālo apmēru, piemērojot kādu no vispārpieņemtajām nekustamo īpašumu novērtēšanas pieejām.

Lai arī nekustamā īpašuma tirgus atšķiras no finanšu tirgus, tomēr vispārpieņemtās gan zemes īpašuma, gan finanšu instrumentu (piemēram, obligāciju) novērtēšanas metodes esot balstītas uz vispārējiem vērtības, izmaksu, riska un laika mijiedarbības principiem. Proti, jo lielāku risku ieguldītājs uzņemas, jo lielāku iespējamo peļņu par savu ieguldījumu tas vēlēties nākotnē saņemt. Šo apsvērumu dēļ Latvijas Banka uzskata, ka zemes lietošanas maksas maksimālā apmēra noteikšanai



varētu izmantot alternatīvo ieguldījumu iespēju pieeju. Proti, nosakot zemes lietošanas maksas maksimālo apmēru, kā etalonu varētu izmantot brīvi tirgojama finanšu instrumenta fiksētā ienākuma likmi. Šī finanšu instrumenta likme būtu piemērojama objektīvi noteiktai zemes īpašuma vērtībai, kas tuvināta dalītā īpašumā esošu līdzvērtīgu zemes īpašumu vidējai tirgus vērtībai. Šāda pieeja palīdzētu rast saprātīgu un ekonomiski pamatotu kompromisu dalītā īpašuma attiecībās esošu zemes īpašnieku un nomnieku starpā. No vienas puses, atbilstoši šādai pieejai nosakot maksimālo zemes lietošanas maksas apmēru, tiktu ņemti vērā objektīvie zemes īpašuma izmantošanas ierobežojumi. No otras puses, tas garantētu ienākumu, kādu būtu iespējams gūt, ieguldot līdzvērtīga zemes īpašuma tirgus vērtībai atbilstošu naudas summu finanšu instrumentos, kas nodrošina prognozējamu un stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā. Dalītā īpašuma gadījumā zemes īpašnieks no nomniekiem saņemot regulārus fiksētus ienākumus un tam neesot nepieciešams ieguldīt daļu no ienākumiem sava īpašuma atjaunošanā, proti, zemei netiekot piemērota amortizācija.

Zemes lietošanas maksas ienākumi varot tikt pielīdzināti ienākumiem no ieguldījumiem tādos zema riska finanšu instrumentos kā, piemēram, eirozonas valstu valdību ilgtermiņa obligācijas, kas to īpašniekam ļauj iegūt regulārus fiksētus ienākumus ilgākā termiņā. Lai salīdzinātu zemes lietošanas maksas ienākumus ar valdības obligāciju ienākumiem, esot jāizvēlas iespējami garāka termiņa obligācijas, kas aptver laika periodu vairāku ekonomikas ciklu garumā. Obligāciju fiksētā ienākuma maksājumi notiekot neatkarīgi no ekonomikas cikla posma, un, atšķirībā no obligāciju ienesīguma likmēm, kas līdz vērtspapīra dzēšanas termiņam mēdzot būtiski svārstīties un, iespējams, kļūst pat negatīvas gan ilgtermiņa, gan īstermiņa faktoru dēļ, fiksētā ienākuma likme esot stabila līdz pat obligācijas dzēšanas termiņa beigām. Patlaban obligāciju tirgū esošo eirozonas valstu valdību 100 gadu obligāciju fiksētā ienākuma likmes esot robežās no 2,10 līdz 2,50 procentiem, savukārt Latvijas visgarākā termiņa obligācijām ar dzēšanas termiņu 2047. gadā, kuras nesen tika atkārtoti emitētas starptautiskajos finanšu tirgos, fiksētā ienākuma likme esot noteikta 2,25 procentu apmērā. Arī citu augstāka vai Latvijai līdzvērtīga kredītreitinga eirozonas valstu 30 gadu obligāciju fiksētā ienākuma likmes esot noteiktas robežās no 1,25 līdz 3,125 procentiem.

Ņemot vērā to, ka daļītā īpašumā esoši zemes īpašumi atrodas Latvijas teritorijā un ir pakļauti Latvijas regulējumam, etalons zemes lietošanas maksas maksimālā apmēra noteikšanai varētu būt emitēta Latvijas valdības obligācija. No emitētajām Latvijas valdības obligācijām minētajam mērķim pašreiz atbilstošākā būtu obligācija, kuras dzēšanas termiņš ir 2047. gads un kuras fiksētā ienākuma likme ir 2,25 procenti. Turklāt šādas alternatīvo ieguldījumu iespēju pieeja ļautu zemes lietošanas maksas apmēru fiksēt uz salīdzinoši ilgu laika periodu, piemēram, uz desmit gadiem. Nosakot likumiskās zemes lietošanas maksas kopējo apmēru, būtu nepieciešams izvērtēt un koriģēt par pamatu izmantoto procentu likmi, lai kompensētu izmaksu, piemēram, administratīvo izmaksu, atšķirības, kas rodas attiecīgās zemes īpašniekam. Zemes vienībai piemērojot arī nekustamā īpašuma nodokli, savukārt vērtspapīriem esot citas izmaksas, kas saistītas ar to glabāšanu un tirdzniecību.

Latvijas Bankas pārstāvis tiesas sēdē atkārtoja viedokli iepriekš norādītos apsvērumus un papildus norādīja, ka Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas metodika, pēc kuras tiek aprēķinātas kapitāla atdeves likmes, neesot piemērota zemes lietošanas maksas noteikšanai, bet esot piemērota komersantiem regulējamās nozarēs. Šiem komersantiem esot daudz lielāki uzņēmējdarbības riski, tāpat tiem esot nepieciešams attīstīties un paplašināties.

**7. Pieaicinātās personas – Valsts zemes dienesta** – pārstāve tiesas sēdē norādīja, ka nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības tiek pārrēķinātas katru gadu, bet mainās tikai tad, ja ir mainījušies nekustamo īpašumu raksturojošie dati, piemēram, zemes lietošanas mērķis, platība, apgrūtinājumi. Tā kā šobrīd kadastrālās vērtības bāzes nemainoties, tirgus situācijas izmaiņas neietekmējot kadastrālo vērtību, bet tās tikšot ņemtas vērā 2025. gadā, kad kadastrālās vērtības tikšot aktualizētas atbilstoši 2022. gada datiem. Pašreizējās kadastrālās vērtības bāzes esot atbilstošas 2012. gada nekustamo īpašumu tirgus vērtībai 85 procentu apmērā, savukārt aktualizētās kadastrālās vērtības bāzes būšot atbilstošas tirgus vērtībai 100 procentu apmērā. Neesot iespējams apgalvot, ka visiem nekustamajiem īpašumiem 2025. gadā pieaugs

kadastrālās vērtības bāzes, jo tās ietekmējot dažādi ārēji faktori, piemēram, inflācija, enerģijas cenu kāpums, Covid-19 pandēmija.

**8. Pieaicinātās personas – Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas** – pārstāvis tiesas sēdē skaidroja: lai noteiktu regulēto pakalpojumu tarifus, vairākās nozarēs komersantiem tiek rīkota procedūra, kuras mērķis ir paskaidrot, kādā veidā tiek aprēķinātas kapitāla izmaksas, un viena no šo izmaksu komponentēm esot kapitāla atdeves likme, kas tiek noteikta ar Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas izdotu normatīvu aktu. Attiecīgi pirms šāda normatīvā akta izdošanas tiek rīkota konsultācija, kurā tiek noskaidroti iesaistīto pušu viedokļi, pēc tam akts tiek grozīts un vēlreiz izdots.

Regulētie pakalpojumu sniedzēji piesaistot resursus finanšu tirgos, un Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas metodika esot veidota tādējādi, lai ņemtu vērā izmaksas, kas rodas pakalpojumu sniedzējiem, piesaistot resursus. Kapitāla atdeves likme tiek aprēķināta kā vidējais svērtais lielums no pašu kapitāla atdeves likmes atlīdzības, kas nepieciešama komersanta akcionāram, un aizņemtā kapitāla likmes, kas ir atlīdzība, ko komersants maksā par kredītiem vai par obligācijām. Ja šāda likme būs noteikta pārāk zema, regulētam komersantam būšot grūti piesaistīt savai darbībai nepieciešamos līdzekļus, bet, ja tā būs pārāk augsta, tikšot negatīvi ietekmēti tarifi. Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisija esot mēģinājusi novērtēt situāciju, ņemot vērā citu valstu praksi, proti, to, kā darbojas regulēto nozaru regulatori citās valstīs. Šādas informācijas iegūšanai esot izmantots Eiropas Enerģētikas regulatoru padomes sagatavots materiāls, kurā apkopota prakse, izmantotās metodes un arī konkrētas skaitliskās vērtības, pēc kurām attiecīgie rādītāji tiek noteikti citās Eiropas valstīs.

Ņemot vērā apzinātos piemērus, Sabiedrisko pakalpojumu regulēšanas komisijas izdotie normatīvie akti esot papildināti, precizējot aprēķinu un ietverot tādu pieeju, ka gadījumos, ja kāds investors iegulda ļoti zema riska vērtspapīros, tiek novērtēta bezriskā procentu likme.

Lai noteiktu nepieciešamo papildu uzcenojumu, faktiski tiek izmantots tāds teorētisks finanšu tirgus modelis, kas ir piemērots komersantiem, kuru akcijas tiek

kotētas biržā. No tā tiek novērtēts papildus nepieciešamais ienesīgums, lai konkrēta komersanta akcijas būtu pievilcīgs ieguldījumu veids salīdzinājumā ar bezrisku likmi. Tādos gadījumos tiek izmantoti citu Eiropas valstu apkopotie rādītāji, lai noteiktu, cik lielai jābūt piemaksai pie bezrisku likmes.

Paralēli tiek novērtēta aizņemtā kapitāla likme, izmantojot faktiskos kredītu procentu rādītājus par iepriekšējo periodu. Pieņemot, ka komersanti iepriekšējos gados ir aizņēmušies pakāpeniski ilgākā periodā, tiek izmantota ilgākam periodam noteiktā likme un mazajiem komersantiem attiecībā uz šo likmi tiek pieskaitīts piemaksas rādītājs, kura novērtēšanā tiek izmantoti Latvijas statistikas dati. Izvērtējot statistikas datus, esot konstatēts, ka mazi komersanti faktiski aizņemas par augstākām likmēm nekā lieli komersanti.

Tā kā attiecībā uz regulētajiem pakalpojumiem tiek ņemti vērā pamatlīdzekļi, kas nepieciešami pakalpojumu sniegšanai, un tie tiek uzturēti par piesaistīto finansējumu, bet pats pamatlīdzeklis nes atdevi caur lietotāja samaksāto tarifu, kapitāla atdeves likmju aprēķināšanas metodika neesot piemērota zemes lietošanas maksas noteikšanai.

**9. Pieaicinātā persona – Dr. iur. Erlens Kalniņš** – norāda: sistēmiski interpretējot Civillikumu, var nonākt pie secinājuma, ka servitūtu var nodibināt par labu ne tikai zemei, bet arī būvei. Vēl jo vairāk, ar reālservitūtu apgrūtināts valdošais nekustamais īpašums var būt ne tikai zeme, būve kā patstāvīgs īpašuma objekts vai dzīvokļa īpašums, bet arī apbūves tiesība.

Tiesību doktrīnā esot pamatoti atzīts, ka atbilstoši Civillikuma 1148. panta jēgai un sistēmiskajam kopsakaram ar Civillikuma 1140. pantu kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieks drīkst izlietot savu īpašuma tiesību vienīgi tiktāl, ciktāl tas netraucē par labu valdošajam nekustamajam īpašumam nodibinātās servitūta tiesības izlietošanu. Turklāt Spēkā stāšanās likuma 39. pantā esot ietverti speciāli noteikumi par zemes īpašnieka pilnvaru apjomu un robežām viņa tiesiskajās attiecībās ar būves īpašnieku un paredzēta vesela virkne ierobežojumu, kas jāpacieš zemes kā kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam.

Vajagot ņemt vērā to, ka atbilstoši lietu tiesībās valdošajam tiesību institūtu noslēgtības principam likumā ir paredzēts noslēgts skaits lietu tiesību institūtu. Tiesību subjekti varot izmantot vienīgi šos likumā izsmeļoši un galvenokārt imperatīvi noregulētos tiesību institūtus, un viņi nedrīkstot darījumtiesiskā ceļā radīt jaunus lietu tiesību institūtus vai būtiski modificēt jau pastāvošo institūtu saturu. Tomēr šis princips neizslēdzot iespēju radīt jaunus lietu tiesību institūtus vai modificēt esošo lietu tiesību institūtu saturu ne tikai likumdošanas, bet arī tiesas spriešanas, proti, tiesību tālākveidošanas, ceļā. Reālservitūta veidu uzskaitījums Civillikumā neesot izsmeļošs, jo tā 1155. panta otrajā teikumā un 1172. panta otrajā daļā esot paredzēts izņēmums no lietu tiesību institūtu noslēgtības principa, piešķirot tiesību subjektiem iespēju darījumtiesiskā ceļā radīt jaunus reālservitūta paveidus, kuriem piemērojami vispārējie noteikumi. Turklāt neesot izslēgta iespēja šādus servitūtus, kā, piemēram, hidroelektrostacijas ūdenskrātuves servitūtu, nodibināt arī ar tiesas spriedumu. Taču konkrētajā gadījumā runa esot nevis par darījumtiesiskā vai tiesas spriešanas ceļā, bet gan par likumdošanas ceļā radītu jaunu lietu tiesību institūtu, kas esot speciāls dalītā īpašuma stāvokļa noregulēšanai īpaši domāts reālservitūta veids, kam piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl Spēkā stāšanās likumā nav noteikts citādi.

Civillikumā regulētais reālservitūta institūts pēc satura un būtības esot visatbilstošākais tam, lai to modificētā veidā varētu izmantot zemes un uz tās esošās būves kā patstāvīga īpašuma objekta katrreizējo īpašnieku savstarpējo likumisko attiecību detalizētākai noregulēšanai. Dalītā īpašuma situācijā esot runa par diviem faktiski sasaistītiem nekustamajiem īpašumiem, no kuriem zeme uz likuma pamata ir apgrūtināta „par labu” attiecīgajam uz tās esošo būvju nekustamajam īpašumam, un likumiskās attiecības, kas saistītas ar attiecīgās zemes lietošanu pret atlīdzību uz tā esošās būves izmantošanai, pastāv abu minēto nekustamo īpašumu katrreizējo īpašnieku starpā. Turklāt ar zemes „pastāvīgām īpašībām dotais labums” attiecīgajam būvju nekustamajam īpašumam, respektīvi, tā pienācīgai izmantošanai, uzturēšanai un apsaimniekošanai, esot objektīvs un neapstrīdams. Visbeidzot, reālservitūts varot tikt nodibināts ne tikai ar tiesisku darījumu vai tiesas spriedumu, bet arī ar likumu,

proti, reālservitūts varot pastāvēt tieši uz likuma pamata, un šādā gadījumā tas esot spēkā kā lietu tiesība bez nostiprināšanas zemesgrāmatā.

Ņemot vērā dalītā īpašuma stāvokļa raksturu un būtību, zemes un būves katrreizējo īpašnieku savstarpējo likumisko attiecību detalizētākai noregulēšanai neesot piemērotas Civillikumā noteiktās parastās lietojuma tiesības kā personālservitūta institūts. Personālservitūta tiesība esot nevis cieši saistīta ar kādu „valdošo nekustamo īpašumu” un piederoša tā katrreizējam īpašniekam, bet gan nesaraujami saistīta ar noteiktu tiesīgo personu, kurai par labu minētā tiesība ir nodibināta un ar kuras nāvi izbeidzas arī pati personālservitūta tiesība. Turklāt parastās lietojuma tiesības būtību – līdzīgi kā nomas tiesības būtību – raksturojot tiesīgās personas iespēja lietot svešu lietu tieši dabisko un/vai civilo augļu gūšanai no tās, kas neesot raksturīgs būves īpašnieka tiesiskajai iespējai lietot attiecīgo zemi šīs būves pienācīgai izmantošanai, uzturēšanai un apsaimniekošanai. Proti, piespiedu dalītajā īpašumā būves katrreizējam īpašniekam piederošās lietošanas tiesības mērķis nekad neesot bijis augļu gūšana no attiecīgās zemes kā tādas.

### **Secinājumu daļa**

**10.** Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa tiem nepamatoti ierobežojot Satversmē noteiktās tiesības uz īpašumu un tiesiskās paļāvības aizsardzību. Proti, minētā norma paredzot nepiemērotu tiesību institūtu – zemes lietošanas tiesības – dalītā īpašumā esošu personu tiesisko attiecību regulēšanai. Pieteikumu iesniedzēji paļāvušies uz to, ka attiecībā uz dalītajiem īpašumiem netiks ieviests jauns regulējums, jo iepriekšējais esot bijis stabils un piemērots. Arī Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa ierobežojot Pieteikumu iesniedzēju tiesības uz īpašumu un tiesiskās paļāvības aizsardzību, jo par zemes lietošanas tiesībām noteiktā maksa četru procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības neesot samērīga un Pieteikumu iesniedzēji esot paļāvušies uz to, ka šī maksa būs vismaz sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Pēc Pieteikumu iesniedzēju ieskata, likumdevējs esot pārkāpis arī Satversmes 91. panta pirmajā teikumā ietvertu tiesiskās vienlīdzības principu divos

aspektos. Proti, Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa paredzot vienādu attieksmi pret atšķirīgos apstākļos esošām personu grupām, jo zemes īpašniekiem atkarībā no objekta, kas atrodas uz to zemes, vajadzētu būt noteiktam dažādam zemes lietošanas maksas apmēram. Savukārt Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmā daļa paredzot atšķirīgu attieksmi pret vienādos apstākļos esošām personu grupām, proti, attiecībā uz privātpersonām un publiskām personām esot noteikts atšķirīgs termiņš, no kura spēkā stājas Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā paredzētās zemes lietošanas tiesības. Tāpat Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neatbilst Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam, jo viņi paļāvušies uz to, ka spēkā esoši tiesu spriedumi, ar kuriem noregulētas zemes īpašnieka un būves īpašnieka savstarpējās attiecības, vairs netiks pārskatīti.

Satversmes tiesa secina, ka lietas pamatjautājums ir par zemes lietošanas tiesību un zemes lietošanas maksas – četri procenti no zemes kadastrālās vērtības – satversmību. Visupirms Satversmes tiesa izvērtēs Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam, pēc tam – Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam. Atsevišķi Satversmes tiesa izvērtēs Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās un otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 91. panta pirmajam teikumam. Visbeidzot Satversmes tiesa izvērtēs Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešās daļas atbilstību Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.

## I

**11.** Satversmes 105. panta pirmais un trešais teikums nosaka: „Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. [...] Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.”

Satversmes 105. pantā noteiktās tiesības uz īpašumu sevī ietver īpašnieka tiesības izmantot viņam piederošo īpašumu tā, lai gūtu pēc iespējas lielāku ekonomisko labumu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2015. gada 8. decembra sprieduma lietā Nr. 2015-07-03 12.2. punktu*).

Personai, kurai pieder zeme vai cits nekustamais īpašums, ir tiesības to izmantot pēc saviem ieskatiem. Ja nekustamā īpašuma īpašniekam šīs tiesības ir liegtas, viņa īpašuma tiesības tiek ierobežotas (*sal. sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 16. punktu*). Satversmes tiesa jau iepriekš ir atzinusi, ka piespiedu nomas tiesiskajās attiecībās ir ierobežotas īpašnieka tiesības pašam brīvi izlemt, vai viņš iznomās savu zemi, kā arī tiesības brīvi izvēlēties nomnieku (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 16. punktu*). Tomēr Satversmes 105. pants paredz gan īpašuma tiesību netraucētu īstenošanu, gan arī valsts tiesības sabiedrības interesēs ierobežot īpašuma izmantošanu (*sal. sk. Satversmes tiesas 2015. gada 13. oktobra sprieduma lietā Nr. 2014-36-01 15.1. punktu*).

Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā ir noteikts, ka līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir zemes lietošanas tiesības, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un zemes lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.

Likumprojekta Nr. 843/Lp13 „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” (turpmāk – Likumprojekts) anotācijā norādīts, ka zemes lietošanas tiesības ir konstruētas uz lietojuma, apbūves tiesību, nomas tiesību un reālservitūta institūtā ietvertajiem noteikumiem. Ņemot vērā to, ka dalītais īpašums ir vienota objekta juridiska sadalīšana vairākos nekustamā īpašuma objektos, sistēmiski pareizāk būtu šā stāvokļa risināšanai izmantot lietu tiesību institūtus. Līdz ar to Likumprojekts paredzēja, ka zemes lietošanas tiesības ir uz likuma pamata pastāvoša lietu tiesība (*sk. likumprojektu reģistra datubāzē informāciju par likumprojektu Nr. 843/Lp13 „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību””*. Pieejama: [saeima.lv](http://saeima.lv)).

Civillikuma 1130. pants noteic, ka servitūts 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. Savukārt Civillikuma 1231. pantā paredzēts, ka servitūtus var nodibināt ar likumu. Civillikumā nav ietverts izsmeļošs reālservitūta veidu uzskaitījums. Šāds secinājums izriet gan no Civillikuma noteikumiem, kas regulē reālservitūtus, gan arī no doktrīnā paustajām atziņām (*sk.: Rozenfelds J. Lietu tiesības, Rīga: Zvaigzne ABC 157. lpp.; Sinaiskis V. Latvijas civiltiesību apskats. Lietu tiesības. Saistību tiesības. Rīga: Latvijas Juristu biedrība, 1996, 82. lpp.*).

Satversmes tiesa secina, ka ar Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmo daļu likumdevējs ir nodibinājis jaunu lietu tiesību institūtu – zemes lietošanas tiesības, kam piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu. Ar zemes lietošanas tiesībām zemes īpašnieka tiesības pēc saviem ieskatiem rīkoties ar savu zemi tiek aprobežotas par labu būves īpašniekam. Tā kā Pieteikumu iesniedzējiem pieder zeme vai domājamās daļas no zemes, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves, zemes lietošanas tiesības ierobežo viņu tiesības uz īpašumu. Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa attiecas uz jau pastāvējušām attiecībām starp dalītā īpašuma attiecībās esošām pusēm un tādējādi ierobežo arī personas tiesisko paļāvību.

**Tādējādi Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa zemes īpašniekam ierobežo Satversmes 105. panta pirmajā un trešajā teikumā ietvertās tiesības uz īpašumu, kā arī tiesības uz tiesiskās paļāvības aizsardzību, kas ietvertas Satversmes 1. pantā.**

**12.** Izvērtējot kādas tiesību normas atbilstību vispārējiem tiesību principiem, jāņem vērā tas, ka šo principu izpaušme dažādās tiesību jomās var atšķirties. Arī apstrīdētās normas raksturs, saikne ar citām Satversmes normām un vieta tiesību sistēmā ietekmē Satversmes tiesas īstenoto kontroli. Tādējādi, ja lietā apstrīdēta tiesību normas atbilstība gan tiesiskās paļāvības aizsardzības principam, gan arī Satversmes 105. pantam, apstrīdētās normas atbilstība Satversmes 1. pantam jāvērtē kopsakarā ar Satversmes 105. pantu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2016-07-01 16.3. punktu*).

Pieteikumu iesniedzēju izteiktie iebildumi izskatāmajā lietā ir saistīti ar zemes lietošanas tiesību attiecināšanu uz jau ievadītām tiesiskajām attiecībām starp zemes un būves īpašniekiem. Tādēļ ir vērtējams tas, vai Spēkā stāšanās likuma 38. panta

pirmā daļa atbilst Pieteikumu iesniedzēju tiesībām uz īpašumu kopsakarā ar viņiem piemītošajām tiesībām uz tiesiskās paļāvības aizsardzību.

Tādējādi Satversmes tiesa izvērtēs Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 105. panta pirmajam un trešajam teikumam kopsakarā ar Satversmes 1. pantu.

**13.** Izvērtējot pamattiesību ierobežojuma satversmību, visupirms ir jāpārbauda, vai ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu. Pamattiesību ierobežojumam jābūt noteiktam tādā likumdošanas procesā, kas atbilst labas likumdošanas principam (*sk. Satversmes tiesas 2021. gada 6. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2020-31-01 15. punktu un 2022. gada 29. septembra sprieduma lietā Nr. 2022-08-01 13. punktu*).

**13.1.** Vērtējot, vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu, ir jāpārbauda, vai likums ir pieņemts, izsludināts un publiski pieejams atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Satversmes tiesai nerodas šaubas par to, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa ir pieņemta un izsludināta Satversmē un Saeimas kārtības rullī noteiktajā kārtībā, kā arī ir pieejama atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Proti, Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa tika pieņemta 2021. gada 30. septembrī, stājās spēkā 2021. gada 29. oktobrī – vienlaikus ar Grozījumu likumu (*sk. likumprojektu reģistra datubāzē informāciju par likumprojektu Nr. 843/Lp13 „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”*”). Pieejama: *saeima.lv*) un tika izsludināta oficiālajā izdevumā „Latvijas Vēstnesis” Nr. 200 2021. gada 15. oktobrī.

**13.2.** Satversmes tiesai, turpinot vērtēt, vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu, ir jāpārbauda arī tas, vai likums ir pietiekami skaidri formulēts, lai persona varētu izprast no tā izrietošo tiesību un pienākumu saturu un paredzēt tā piemērošanas sekas.

Pieteikumu iesniedzēji norāda, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa, paredzot pāreju uz jaunu reālservitūta veidu – zemes lietošanas tiesībām –, radot

neskaidru un abstraktu zemes īpašnieka tiesību aprobežojumu. Šādu servitūta veidu neparedzot nedz Civillikums, nedz citi civiltiesības regulējoši likumi.

Kā jau tika norādīts šā sprieduma 11. punktā, Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa nosaka būves, kas ir patstāvīgs īpašuma objekts, īpašnieka zemes lietošanas tiesības, un šīm tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl Spēkā stāšanās likums nenosaka citādi. Likumdevējs, ieviešot zemes lietošanas tiesības, ir radījis jaunu reālservitūta veidu, kas pielāgots dalītiem īpašumiem, kā arī Spēkā stāšanās likumā paredzējis zemes lietošanas tiesību ietvaru. Spēkā stāšanās likuma 39. pantā ietverti arī speciāli noteikumi par zemes īpašnieka pilnvaru apjomu un robežām viņa tiesiskajās attiecībās ar būves īpašnieku, paredzot virkni aprobežojumu, kādi jāpacies zemes kā kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam. Spēkā stāšanās likuma 40. pantā ir noteikti būves īpašnieka pienākumi, tostarp pienākums rūpēties par lietošanā esošo zemi un atbildēt par tās uzturēšanu, uzņemties nastas un apgrūtinājumus, kas gulstas uz šo zemi, kā arī tiesības – būvēt uz tā lietošanā esošās zemes bez zemes īpašnieka piekrišanas palīgēkas, inženierbūves, ceļus, laukumus un ārtelpas elementus. Savukārt Spēkā stāšanās likuma 41. pantā noteikti gadījumi, kad zemes lietošanas tiesības izbeidzas. Tādējādi persona var izprast no Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas izrietošo tiesību un pienākumu saturu un paredzēt šīs normas piemērošanas sekas.

**Līdz ar to ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu.**

**14.** Ikviena pamattiesību ierobežojuma pamatā ir jābūt apstākļiem un argumentiem, kādēļ tas vajadzīgs, proti, ierobežojums tiek noteikts svarīgu interešu – leģitīma mērķa – labad.

No Saeimas atbildes rakstiem pēc būtības izriet, ka zemes lietošanas tiesību noteikšanas leģitīmais mērķis ir aizsargāt citu personu tiesības – nodrošināt būves īpašnieka tiesības lietot būvi, kas atrodas uz citai personai piederošas zemes.

Satversmes tiesa, izvērtējot zemes piespiedu nomas institūta satversmību, atzinusi, ka no zemes piespiedu nomas institūta izrietošajam Satversmes 105. pantā ietvertā īpašuma tiesību ierobežojumam ir leģitīms mērķis – citu cilvēku tiesību aizsardzība. Ja zemes īpašniekam nebūtu noteikti nekādi pienākumi pret būves

īpašnieku, varētu izveidoties tāda situācija, ka zemes īpašnieks nevēlas vai nespēj vienoties ar būves īpašnieku par zemes lietošanu. Tādā gadījumā būves īpašnieks nevarētu piekļūt savam īpašumam, jo viņam nebūtu tiesiska pamata atrasties uz citai personai piederošas zemes un to lietot. Īpašniekam ir jābūt nodrošinātai iespējai piekļūt viņa lietai, lai viņš to varētu valdīt un lietot, un likumdevēja noteiktā zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis ir aizsargāt būves īpašnieka tiesības uz īpašumu, kas ietvertas Satversmes 105. pantā (*sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma Nr. 2008-34-01 19. punktu*).

Raugoties no tāda aspekta, proti, ņemot vērā to, ka gan zemes lietošanas tiesību institūts, gan piespiedu nomas institūts tika izveidots, lai nodrošinātu būves īpašniekam, kura būve atrodas uz citai personai piederošas zemes, tiesisku pamatu un iespēju īstenot savas tiesības uz īpašumu, var secināt, ka gan no zemes piespiedu nomas, gan zemes lietošanas tiesību institūta izrietošā Satversmes 105. pantā ietverto īpašuma tiesību ierobežojuma leģitīmais mērķis ir citu personu tiesību aizsardzība. Zemes lietošanas tiesības nozīmē zemes īpašnieka īpašuma tiesību aprobežojumu attiecībā uz to zemes daļu, kura būves īpašniekam nepieciešama viņa īpašuma tiesību īstenošanai. Līdz ar to zemes īpašnieka tiesību ierobežojuma mērķis ir aizsargāt būves īpašnieka tiesības uz īpašumu, kas ietvertas Satversmes 105. pantā.

**Tādējādi no Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas izrietošajam zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojumam ir leģitīms mērķis – citu personu tiesību aizsardzība.**

**15.** Noskaidrojot, vai pamattiesību ierobežojums ir samērīgs, Satversmes tiesa pārbauda, vai ierobežojums ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai. Izvērtējot izraudzīto līdzekļu piemērotību leģitīmā mērķa sasniegšanai, Satversmes tiesa pārbauda, vai ar izraudzītajiem līdzekļiem var sasniegt leģitīmo mērķi.

Lai nodrošinātu būves īpašniekam tiesības netraucēti valdīt un lietot viņa nekustamo īpašumu, kas atrodas uz svešas zemes, likumdevējam normatīvajos aktos bija jāparedz tāda kārtība, kas būves īpašniekam šādas tiesības nodrošinātu. Būves īpašnieks var piekļūt savam īpašumam, to valdīt un lietot tikai tādā gadījumā, ja viņam ir tiesības šim nolūkam lietot zemi, uz kuras būve atrodas.

Likumdevēja izraudzītie līdzekļi ļauj sasniegt šo leģitīmo mērķi, jo zemes lietošanas tiesības dod būves īpašniekam iespēju lietot zemi, kas nepieciešama, lai viņš varētu realizēt savas īpašuma tiesības uz būvi.

**Tādējādi Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā noteiktais pamattiesību ierobežojums ir piemērots leģitīmā mērķa – citu cilvēku tiesību aizsardzība – sasniegšanai.**

16. Apstrīdētajās normās noteiktie tiesību ierobežojumi ir nepieciešami, ja nepastāv citi līdzekļi, kuri būtu tikpat iedarbīgi un kurus izvēloties personu pamattiesības tiktu ierobežotas mazāk. Saudzējošāks līdzeklis ir nevis jebkurš cits, bet tikai tāds līdzeklis, ar kuru var sasniegt leģitīmo mērķi vismaz tādā pašā kvalitātē (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2010. gada 7. oktobra sprieduma lietā Nr. 2010-01-01 14. punktu*).

Pieteikumu iesniedzēji norāda, ka bijis iespējams izvēlēties alternatīvus risinājumus dalītā īpašuma regulēšanai, piemēram, paredzot, ka starp zemes īpašnieku un būves īpašnieku pastāv personālservitūts un ka šādā gadījumā nekustamā īpašuma nodoklis būtu jāmaksā būves īpašniekam. Tāpat likumdevējs esot varējis veicināt dalītā īpašuma izbeigšanu.

16.1. Saskaņā ar Civillikuma 1131. pantu servitūts, kas nodibināts par labu noteiktai fiziskajai vai juridiskajai personai, ir personālservitūts; savukārt servitūts, kas nodibināts par labu kādam noteiktam nekustamam īpašumam, tā ka to izlieto katrreizējais tā īpašnieks, ir reālservitūts. Katra reālservitūta pastāvēšanai vajadzīgi divi nekustami īpašumi, no kuriem viens apgrūtināts otram par labu; pirmais ir saistītais jeb kalpojošais, otrais ir tiesīgais jeb valdošais (*sk. Civillikuma 1141. pantu*). Reālservitūtus var nodibināt arī tā, ka tie pieder tikai noteiktām personām. Tādi servitūti uzskatāmi par personālservitūtiem, un tiem piemērojami šo pēdējo noteikumi (*sk. Civillikuma 1142. pantu*). Lai nodrošinātu īpašnieka tiesības valdīt un lietot viņam piederošo būvi, kas atrodas uz svešas zemes, servitūts saskaņā ar Civillikuma 1231. panta 1. punktu var tikt nodibināts uz likuma pamata.

Konkrētajā gadījumā ar Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmo daļu ir nodibināts reālservitūts par labu būvei, tādējādi nodrošinot būves īpašnieka tiesības

lietot viņam funkcionāli nepieciešamo zemi. Ja zemes īpašniekam nebūtu nekādu pienākumu pret būves īpašnieku, varētu izveidoties tāda situācija, ka zemes īpašnieks nevēlas vai nespēj vienoties ar būves īpašnieku par zemes lietošanu, tādējādi liedzot būves īpašniekam iespēju realizēt savas īpašuma tiesības uz būvi.

Likumdevējs būves īpašniekam tiesības lietot attiecīgo zemes daļu var piešķirt dažādos veidos – nosakot šīm tiesiskajām attiecībām piespiedu nomas, reālservitūta vai cita veida tiesisko attiecību raksturu. Taču, lai likumdevēja izraudzītais līdzeklis būtu piemērots pamattiesību ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai, tam noteikti jānodrošina būves īpašniekam tiesisks pamats un iespēja piekļūt būvei, lai īstenotu savas tiesības uz īpašumu pār būvi. Tādējādi ikviens pamattiesību ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai piemērots līdzeklis neizbēgami ierobežotu zemes īpašnieka tiesības uz īpašumu līdzīgā apmērā.

*Dr. iur.* Erlens Kalniņš norādījis, ka, ņemot vērā dalītā īpašuma stāvokļa raksturu un būtību, zemes un būves katreizējo īpašnieku savstarpējo likumisko attiecību detalizētākai noregulēšanai Civillikumā noteiktais personālservitūts nav piemērots. Personālservitūta tiesība ir nevis cieši saistīta ar kādu valdošo nekustamo īpašumu un pieder tā katreizējam īpašniekam, bet gan ir nesaraujami saistīta ar noteiktu tiesīgo personu, kurai par labu minētā tiesība ir nodibināta un ar kuras nāvi izbeidzas arī pati personālservitūta tiesība.

Satversmes tiesa secina: ja zemes lietošanas tiesības tiktu nodibinātas personālservitūta veidā, tās vajadzētu katru reizi nodibināt no jauna ar katreizējo būves īpašnieku un šāda kārtība nesasniegtu leģitīmo mērķi vismaz tādā pašā kvalitātē.

Savukārt Pieteikumu iesniedzēju apsvērumi, ka personālservitūta nodibināšana nodrošinātu to, ka par nekustamā īpašuma nodokļa maksātāju kļūtu būves īpašnieks, nav pamatots. Lai arī lietojuma tiesības regulējums paredz, ka lietojuma tiesīgais nes visas nastas (*sk. Civillikuma 1218. pantu*), šādas lietu tiesības gadījumā atbilstoši Nekustamā īpašuma nodokļa likuma regulējumam nekustamā īpašuma nodoklis par zemi tik un tā būtu jāmaksā zemes īpašniekam. Arī tad, kad piespiedu nomas gadījumā daudzdzīvokļu māju īpašniekiem bija uzlikts pienākums

kompensēt nekustamā īpašuma nodokli, šā nodokļa maksātājs bija zemes īpašnieks, bet būves īpašnieks šīs izmaksas sedza saistību ietvaros.

Tātad, zemes lietošanas tiesības nodibinot kā personālservitūtu, pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi nevarētu sasniegt tādā pašā kvalitātē.

**16.2.** Pieteikumu iesniedzēji vēl norādījuši, ka to īpašuma tiesības mazāk ierobežojošs līdzeklis būtu bijusi dalītā īpašuma izbeigšanas veicināšana. Tiesas sēdē Pieteikumu iesniedzēju pārstāvji norādīja, ka, piemēram, valsts esot varējusi izpirkt Pieteikumu iesniedzēju īpašumā esošo zemi un nodot to būvju īpašniekiem, tādējādi izbeidzot dalīto īpašumu. Savukārt Tieslietu ministrijas pārstāve tiesas sēdē nepiekrita tam, ka dalītā īpašuma izbeigšana varētu būt alternatīvs līdzeklis, jo, valstij uzņemoties zemes izpirkšanu, tiktu būtiski ietekmēts valsts budžets.

Dalītā īpašuma izbeigšanas veicināšanu izskatāmās lietas kontekstā nevar uzskatīt par alternatīvu līdzekli, jo tā tiešā veidā neattiecas uz tiesību uz zemi aprobežojumu. Turklāt spēkā esošie normatīvie akti jau šobrīd neaizliedz dalītā īpašuma attiecībās esošiem būves un zemes īpašniekiem vienoties par zemes izpirkšanu un tādējādi izveidot vienotu nekustamo īpašumu. Proti, Civillikuma 968. pants nosaka zemes un būves vienotības principu, saskaņā ar kuru uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota būve atzīstama pār zemes daļu. Spēkā stāšanās likuma 14. panta pirmajā daļā regulētais tāds dalītais īpašums, kurā esošā būve ir uzskatāma par patstāvīgu īpašuma objektu, Latvijas tiesību sistēmā pastāv kā izņēmums no vispārējā būves un zemes vienotības principa. Tādējādi pašlaik Latvijā eksistē tāda īpašuma tiesību sistēma, ka uz zemes uzcelta būve ir uzskatāma par zemes daļu, tomēr pastāv arī izņēmumi no šā principa un būve var būt arī patstāvīgs īpašuma objekts. Spēkā stāšanās likuma 14. panta otrā daļa jau kopš šā likuma spēkā stāšanās 1992. gada 1. septembrī paredz savstarpējas pirmpirkuma tiesības dalītajā īpašumā esošo nekustamā īpašuma objektu īpašniekiem. Proti, ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts, tās pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir zemes īpašniekam. Tādas pašas pirmpirkuma vai izpirkuma tiesības ir būves īpašniekam gadījumā, kad tiek atsavināta zeme.

Saeima 2021. gada 25. novembrī pieņēma Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likumu, nosakot kārtību, kādā izbeidzams piespiedu dalītais īpašums, kurā atrodas daudzdzīvokļu māja un zeme.

Attiecībā uz Pieteikumu iesniedzēju pārstāvju norādīto, ka Pieteikumu iesniedzēju tiesības būtu ierobežotas mazākā mērā, ja valsts būtu finansējusi zemes izpirkšanu un nodevusi šo zemi būvju īpašniekiem, tādējādi izbeidzot dalīto īpašumu, Satversmes tiesa norāda, ka par saudzējošāku nevar tikt uzskatīts tāds līdzeklis, kas no valsts prasa papildu finanšu resursus (*sk. Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2016-07-01 24.1. punktu*). Ņemot vērā to, ka dalītā īpašumā esošu zemes gabalu kadastrālā vērtība 2019. gada sākumā bija vairāk nekā 1,5 miljardi euro (*sk. likumprojektu reģistra datubāzē informāciju par likumprojektu Nr. 843/Lp13 „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību””*). Pieejama: *saeima.lv*), šādu zemes gabalu izpirkšana radītu ievērojamu slogu valsts budžetam.

**Līdz ar to nav saudzējošāku līdzekļu, ar kuriem pamattiesību ierobežojuma leģitīmo mērķi varētu sasniegt vismaz tādā pašā kvalitātē.**

17. Izvērtējot pamattiesību ierobežojuma atbilstību leģitīmajam mērķim, jāpārlicinās arī par to, vai nelabvēlīgās sekas, kas personai rodas tās pamattiesību ierobežojuma rezultātā, nav lielākas par labumu, ko no šā ierobežojuma gūst sabiedrība kopumā (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2017. gada 7. marta sprieduma lietā Nr. 2016-07-01 25. punktu*).

Saeima atbildes rakstā norādījusi, ka, nosakot Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā zemes lietošanas tiesības, likumdevēja mērķis bija taisnīgi līdzsvarot zemes un būves īpašnieka savstarpējās attiecības dalītā īpašumā.

17.1. Likumdevējs, ieviešot zemes lietošanas tiesību institūtu, centies nodrošināt būves īpašniekam tiesības netraucēti valdīt un lietot viņa nekustamo īpašumu, kas atrodas uz svešas zemes. Zemes lietošanas tiesību noteikšanas mērķis esot bijis atrisināt ilgstoši pastāvējušo dalītā īpašuma problemātiku un radīt piemērotāku līdzekli šādu attiecību regulēšanai. Satversmes tiesa uzsver, ka tiesiskās



paļāvības aizsardzības princips pieļauj un noteiktos apstākļos pat pieprasa pastāvošā tiesiskā regulējuma grozīšanu. Grozot tiesisko regulējumu, likumdevējam ir jāņem vērā tās tiesības, uz kuru saglabāšanu vai īstenošanu personai var būt izveidojusies paļāvība (*sal. sk. Satversmes tiesas 2020. gada 12. februāra sprieduma lietā Nr. 2019-05-01 24.1. punktu*).

Dalītā īpašumā iesaistīto personu savstarpējās tiesiskās attiecības iepriekš tika regulētas ar zemes piespiedu nomas institūtu, tomēr zemes īpašniekam nevar veidoties aizsargājama tiesiskā paļāvība uz to, ka attiecīgās nozares tiesiskais regulējums nekad netiks mainīts, likumdevējam izvēloties to regulēt ar citu tiesību institūtu. Satversmes tiesa ņem vērā arī to, ka Pieteikumu iesniedzēji nav norādījuši tās tiesības, uz kuru saglabāšanu vai īstenošanu viņiem izveidojusies paļāvība. Proti, tikai tas apsvērums, ka, pēc Pieteikumu iesniedzēju ieskata, tiesiskā regulējuma grozīšana nebija nepieciešama, nav pietiekams, lai atzītu, ka Pieteikumu iesniedzējiem ir radusies aizsargājama tiesiskā paļāvība uz to, ka iepriekšējais dalītā īpašuma regulējums paliks nemainīgs.

Izskatāmajā lietā ir būtiski arī tas, vai likumdevējs, grozot tiesisko regulējumu, ir noteicis saudzējošu pāreju uz jauno tiesisko regulējumu (*sk. Satversmes tiesas 2005. gada 16. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-12-0103 24. punktu*). Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmā daļa noteic, ka šā likuma 38., 39., 40. un 41. pants stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī. Savukārt saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 42. panta otro daļu gadījumā, ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu un zemes un būves īpašnieku savstarpējo tiesisko attiecību saturu jau nosaka vienošanās vai tiesas nolēmums, šā likuma 38., 39., 40. un 41. pantu šādām attiecībām piemēro ar 2023. gada 1. janvārī. Tātad Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā noteiktās zemes lietošanas tiesības piemērojamas pēc aptuveni divus mēnešus gara pārejas perioda gadījumos, kad starp pusēm nav vienošanās. Savukārt attiecībā uz tām dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām, kurās zemes piespiedu nomas maksu noteica zemes īpašnieka un būves īpašnieka vienošanās vai tiesas spriedums, likumdevējs noteica vienu gadu un divus mēnešus garu pārejas periodu. Šāds laiks ir pietiekams, lai atzītu, ka ir nodrošināta

tiesiskās palāvības aizsardzības principam atbilstoša un saudzējoša pāreja uz jauno tiesisko regulējumu.

**17.2.** Viens no galvenajiem zemes reformas mērķiem bija atjaunot sociālo taisnīgumu, kas tika pārkāpts, padomju okupācijas varai prettiesiski un bez atlīdzības atsavinot Latvijas iedzīvotājiem īpašumus. Minēto iemeslu dēļ nelikumīgi atsavinātā zeme tika atdota bijušajiem īpašniekiem vai viņu mantiniekiem. Taču likumdevējam bija jāņem vērā arī to personu intereses, kuru būves atrodas uz citai personai piederošas zemes, un tāpēc tika izveidots dalītais īpašums (*sk. Satversmes tiesas 2003. gada 25. marta sprieduma lietā Nr. 2002-12-01 secinājumu daļas 1. punktu un 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 19. punktu*). Dalītā īpašuma tiesiskās attiecības pastāv tad, ja uz vienai personai piederošas zemes atrodas citai personai piederoša būve. Lai gan starp dalītā īpašumā iesaistītajām pusēm pastāv privāttiesiska rakstura attiecības, to brīvība lemt par šo attiecību turpināšanu vai izbeigšanu ir ierobežota.

No vienas puses, likumdevējs, ieviešot zemes lietošanas tiesības, ir ierobežojis tāda zemes īpašnieka tiesības, uz kura zemes atrodas citai personai piederoša būve. Viņam tika liegta iespēja brīvi lemt par savas zemes nodošanu lietošanā citām personām. No otras puses, sabiedrība kopumā gūst labumu no tā, ka likumdevējs ir izvēlējis zemes lietošanas tiesības kā līdzekli zemes īpašnieka un uz viņa zemes esošās būves īpašnieka savstarpējo tiesisko attiecību noregulēšanai. Ja arī zemes īpašniekam būtu tiesības brīvi lemt par zemes nodošanu lietošanā citai personai, viņam nebūtu faktisku iespēju nodot lietošanā zemi personai, kura nav uz šīs zemes esošās būves īpašnieks. Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmajā daļā ietvertā ierobežojuma legītimais mērķis ir nodrošināt, lai būves īpašnieks varētu valdīt un lietot viņa īpašumā esošo būvi gadījumos, kad zeme pieder citai personai. Spēkā stāšanās likumā noteiktā kārtība, kas līdzsvaro dažādu personu atšķirīgās intereses, atbilst visas sabiedrības interesēm.

Satversmes tiesa uzskata, ka sabiedrība gūst labumu no dalītā īpašuma tiesisko attiecību taisnīga un sakārtota regulējuma. Šāds regulējums ne vien nodrošina dalītā īpašuma tiesisko attiecību dalībnieku tiesību un likumisko interešu aizsardzību, bet arī ievieš skaidrību un paredzamību nekustamā īpašuma tirgū.

**Līdz ar to Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa ir atzīstama par atbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.**

18. Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa neatbilst Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.

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*). Ja tiesību normā ir noteikts maksimālais apmērs personas iespējamam ienākumam no īpašuma, tad personai Satversmes 105. panta pirmajā un trešajā teikumā noteiktās tiesības ir ierobežotas (*sal. sk. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 18.2. punktu*).

Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa nosaka zemes lietošanas maksu, ko būves īpašnieks maksā zemes īpašniekam par zemes lietošanu. Šajā normā ir noteikts konkrēts zemes lietošanas maksas apmērs, proti, četri procenti no zemes kadastrālās vērtības gadā. Spēkā stāšanās likumā noteiktā zemes lietošanas maksa ierobežo apmēru, ko zemes īpašniekam ir tiesības saņemt par viņam piederošas zemes lietošanu, ja pušu starpā nav citas vienošanās.

Tā kā Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmā daļa noteic, ka šā likuma 38. panta pirmā daļa stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī, tā attiecas uz jau ievadītām tiesiskajām attiecībām starp zemes un būves īpašniekiem un tādējādi ierobežo arī personas tiesisko paļāvību.

**Līdz ar to Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa Pieteikumu iesniedzējiem ierobežo Satversmes 105. panta pirmajā un trešajā teikumā ietvertās tiesības uz īpašumu, kā arī tiesības uz tiesiskās paļāvības aizsardzību, kas ietvertas Satversmes 1. pantā.**

19. Pieteikumu iesniedzēji nav izteikuši iebildumus un arī Satversmes tiesai nerodas šaubas par to, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa, tāpat kā šā sprieduma 13.1. punktā izvērtētā Spēkā stāšanās likuma

38. panta pirmā daļa, ir pieņemta, izsludināta un publiski pieejama atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Satversmes tiesa ir pārliecināta arī par to, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa ir pietiekami skaidri formulēta, lai persona varētu izprast no tās izrietošo tiesību un pienākumu saturu un paredzēt tās piemērošanas sekas.

**19.1.** Satversmes tiesai, vērtējot, vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu, ir jāpārbauda, vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts tādā likumdošanas procesā, kas atbilst labas likumdošanas principam.

Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā un 42. panta pirmajā daļā ietvertais īpašuma tiesību ierobežojums neatbilst labas likumdošanas principam, jo likumdevējs neesot veicis pienācīgu analīzi un neesot ņēmis vērā Satversmes tiesas judikatūru piespiedu nomas jautājumos.

**19.2.** Izskatāmajā lietā būtiski ir tas, ka Satversmes tiesa jau vairākkārt vērtējusi zemes un būvju īpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības regulējošu tiesību normu satversmību. Citstarp Satversmes tiesa ir vērtējusi arī tieši to, vai Satversmei atbilst zemes īpašniekam dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros noteiktie īpašuma tiesību ierobežojumi.

Spriedumos lietās Nr. 2008-36-01, Nr. 2010-22-01 un Nr. 2017-17-01 Satversmes tiesa vērtēja tādu tiesību normu satversmību, kuras ierobežoja piespiedu nomas maksas apmēru. Ar šajās lietās vērtētajām normām noteiktais zemes īpašnieku īpašuma tiesību ierobežojums tika atzīts par neatbilstošu Satversmes 105. pantam.

Spriedumā lietā Nr. 2008-36-01 Satversmes tiesa norādīja, ka likumdevējam, jau pieņemot likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, bija pienācīgi jāizvērtē, kā vienas iedzīvotāju grupas – dzīvokļu īpašnieku – tiesību aizsardzība ietekmēs citas grupas – zemes īpašnieku – tiesības uz īpašumu. Likumdevējam bija jāapsver iespēja izmantot saudzējošākus līdzekļus pamattiesību ierobežojuma leģitīmā mērķa sasniegšanai (*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 noteica lielāku piespiedu nomas maksas apmēru, kā arī uzlika daudzdzīvokļu māju īpašniekiem pienākumu kompensēt zemes īpašniekiem nekustamā īpašuma nodokļa par zemi

maksājumu. Vērtējot šīs izmaiņas tiesiskajā regulējumā, Satversmes tiesa lietā Nr. 2010-22-01 secināja, ka likums „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” un likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” ir grozīts tikai formāli (*sk. Satversmes tiesas 2011. gada 27. janvāra sprieduma lietā Nr. 2010-22-01 13.2. punktu*).

Spriedumā Nr. 2017-17-01, atkārtoti vērtējot piespiedu nomas maksas apmēra satversmību, Satversmes tiesa nolēma, ka apstrīdētās likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” normas neatbilst Satversmes 105. pantam, jo tajās noteiktais pamattiesību ierobežojums nav noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu. Satversmes tiesa secināja, ka pirms apstrīdēto normu pieņemšanas likumdevēja rīcībā nav bijis pienācīgas analīzes par šajās normās ietvertā zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību (*sk. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa sprieduma lietā Nr.2017-17-01 22.3. punktu*).

Tātad, lai izskatāmajā lietā izvērtētu, vai Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa ir pieņemta, ievērojot labas likumdošanas principu, Satversmes tiesai jānoskaidro, vai likumdošanas procedūras ietvaros likumdevējs ir vērtējis zemes īpašnieka īpašuma tiesību ierobežojuma satversmību.

**19.2.1.** Likumprojekta sākotnējo redakciju ir izstrādājusi Tieslietu ministrija, un 2020. gada 20. oktobrī to ir apstiprinājis Ministru kabinets (*sk. Latvijas Republikas Ministru kabineta 2020. gada 20. oktobra protokollēmumu. Pieejams: tap.mk.gov.lv*). Tieslietu ministrija Likumprojekta anotācijā sniegusi skaidrojumu par zemes lietošanas tiesību institūta un no tā izrietošo zemes īpašnieka un būves īpašnieka tiesību un pienākumu regulējuma piemērotību, nepieciešamību un atbilstību. Proti, lai novērstu nevienlīdzīgo attieksmi gan starp visiem būvju īpašniekiem, gan zemes īpašniekiem, piedāvāts jauns regulējums, kas visos gadījumos dalītajam īpašumam paredz vienādu tiesisko ietvaru – zemes lietošanas tiesības – un vienādu zemes lietošanas maksu. Tāpat ir izvērtētas dažādas pieejas zemes lietošanas maksas noteikšanai un ir sniegti argumenti attiecībā uz zemes lietošanas maksas apmēru – četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības.

**19.2.2.** Likumprojekts vērtēts Saeimas Juridiskajā komisijā, un tās 2021. gada 20. aprīļa sēdē tika izskatīts Saeimas deputāta priekšlikums diferencēt zemes lietošanas maksu atkarībā no objekta, kas atrodas uz zemes. Pēc zemes īpašnieku un biedrības „Zemes reformas komiteja” pārstāvja, kā arī Saeimas Juridiskā biroja un Tieslietu ministrijas pārstāvju uzklauššanas Saeimas Juridiskā komisija neatbalstīja Saeimas deputāta priekšlikumu (*sk. Saeimas Juridiskās komisijas 2021. gada 20. aprīļa sēdes protokolu Nr. 196*).

Saeimas Juridiskās komisijas 2021. gada 12. maija sēdē tika diskutēts par zemes lietošanas maksas apmēra satversmību. Zemes īpašnieku un biedrības „Zemes reformas komiteja” pārstāvis un arī Saeimas Juridiskā biroja pārstāve norādīja, ka zemes lietošanas maksa četru procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības neesot atbilstoša Satversmes 105. pantam. Savukārt Tieslietu ministrijas pārstāvis, atsaucoties uz Likumprojekta anotāciju, skaidroja, kā veidojas zemes lietošanas maksas apmērs (*sk. Saeimas Juridiskās komisijas 2021. gada 12. maija sēdes protokolu Nr. 202*).

Satversmes tiesa secina, ka Likumprojekts apspriests vairākās Saeimas Juridiskās komisijas sēdēs, kurās tika uzklaušīti valsts institūciju, privāto organizāciju un ieinteresēto personu pārstāvji, kas sniedza savu viedokli par Likumprojektā ietverto tiesisko regulējumu. Līdz ar to Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā un 42. panta pirmajā daļā ietvertais pamattiesību ierobežojums ir pieņemts, ievērojot labas likumdošanas principu, jo likumdevējs ir vērtējis zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojuma satversmību un saskanību ar Satversmes tiesas judikatūru.

**Līdz ar to ierobežojums ir noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu likumu.**

**20.** Saeima norāda, ka, nosakot zemes lietošanas maksas apmēru, esot aizsargātas citu cilvēku – būves īpašnieka – tiesības. Zemes lietošanas maksa ierobežojot ne tikai zemes īpašnieka, bet arī būves īpašnieka īpašuma tiesības, tātad konkrēts šīs maksas apmērs Spēkā stāšanās likumā esot noteikts ar mērķi nodrošināt līdzsvaru starp dalītā īpašumā iesaistīto personu aizsargājamām interesēm.

Satversmes tiesa, vērtējot dalītā īpašuma tiesiskās attiecības, ir atzinusi, ka zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojumam, kas izriet no tiesību normā noteikta zemes piespiedu nomas maksas apmēra, ir leģitīms mērķis – citu personu tiesību aizsardzība –, jo šāds regulējums aizsargā otras dalītā īpašuma tiesisko attiecību puses, konkrēti, būves īpašnieka tiesības un likumiskās intereses (*sal. sk. Satversmes tiesas 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 12.1. punktu*).

Spēkā stāšanās likumā noteiktā zemes lietošanas maksa ir maksa, ko zemes īpašnieks dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros saņem no būves īpašnieka par attiecīgās zemes daļas lietošanu. Lai arī zemes īpašnieks un būves īpašnieks varētu izmantot Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā noteiktās tiesības vienoties par citu zemes lietošanas maksas apmēru, zemes īpašniekam ir tiesisks pamats prasīt tikai Spēkā stāšanās likumā noteikto zemes lietošanas maksu – četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības. Ievērojot to, ka no Spēkā stāšanās likumā noteiktās zemes lietošanas maksas izriet savstarpēji saistīti zemes īpašnieka un būves īpašnieka pamattiesību ierobežojumi, ir secināms, ka likumdevējs vēlējies līdzsvarot dalītā īpašumā iesaistīto personu savstarpējās intereses. Proti, Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā un 42. panta pirmajā daļā ietvertais zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojums ir vērsts uz būves īpašnieka tiesību un likumisko interešu aizsardzību.

**Tādējādi Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā un 42. panta pirmajā daļā noteiktajam zemes īpašnieka pamattiesību ierobežojumam ir leģitīms mērķis – citu personu tiesību aizsardzība.**

**21.** Satversmes tiesai jānoskaidro, vai Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā un 42. panta pirmajā daļā ietvertais pamattiesību ierobežojums ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai, proti, vai ar izraudzītajiem līdzekļiem var sasniegt leģitīmo mērķi.

Vērtējot dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesības, Satversmes tiesa ir atzinusi, ka normas, kas nosaka maksājuma maksimālo apmēru, ir piemērotas leģitīmā mērķa sasniegšanai (*sal. sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā*

*Nr. 2008-34-01 21. punktu un 2009. gada 15. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2008-36-01 14. punktu).*

Likumdevēja izraudzītie līdzekļi ļauj sasniegt leģitīmo mērķi – citu personu tiesību aizsardzība –, jo Spēkā stāšanās likumā noteiktais zemes lietošanas maksas apmērs liedz zemes īpašniekam iespēju pieprasīt no būves īpašnieka zemes lietošanas maksu lielākā apmērā, ja vien šīs dalītā īpašuma tiesisko attiecību puses nav vienojušās par citu zemes lietošanas maksas apmēru, kā arī ietekmē viņa spēju panākt šādu vienošanos.

**Tādējādi Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā un 42. panta pirmajā daļā noteiktais pamattiesību ierobežojums ir piemērots leģitīmā mērķa – citu cilvēku tiesību aizsardzība – sasniegšanai.**

22. Noskaidrojot, vai apstrīdētajā normā ietvertais pamattiesību ierobežojums ir samērīgs, Satversmes tiesa pārbauda, vai leģitīmo mērķi nav iespējams sasniegt ar citiem, indivīda pamattiesības mazāk ierobežojošiem līdzekļiem, kuri būtu tikpat iedarbīgi (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2021. gada 6. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2020-31-01 19. punktu*).

Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka līdzekļi, kas viņu pamattiesības ierobežotu mazāk, būtu, piemēram, šādi: atbrīvot zemes īpašnieku no iedzīvotāju ienākuma nodokļa samaksas; paredzēt, ka nekustamā īpašuma nodokli papildus zemes lietošanas maksai maksā būves īpašnieks, kā arī noteikt lielāku zemes lietošanas maksu.

22.1. Satversmes tiesa, vērtējot piespiedu nomas maksas apmēru, iepriekš ir secinājusi, 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*). Savukārt ar Spēkā stāšanās likuma 38. panta otro daļu par zemes lietošanas maksas apmēru ir noteikti četri procenti no zemes kadastrālās vērtības.



Likumprojekta anotācijā ir sniegts zemes lietošanas maksas apmēra pamatojums. Proti, anotācijā izskaidrots, ka konkrētais zemes lietošanas maksas apmērs noteikts, saskaitot divas komponentes: 1) atlīdzību par nekustamā īpašuma nodokli, ko maksā zemes īpašnieks, – 1,5 procentu apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā; 2) zemes īpašnieka ienākumu jeb atlīdzību par viņa īpašuma tiesību ierobežojumu – 2,5 procentu apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā (*sk. likumprojektu reģistra datubāzē informāciju par likumprojektu Nr. 843/Lp13 „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību””*. Pieejama: saeima.lv).

Ņemot vērā to, ka atlīdzība, kas noteikta zemes īpašniekam pēc nekustamā īpašuma nodokļa atskaitīšanas, ir 2,5 procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, Satversmes tiesa vērtēs šīs atlīdzības apmēra satversmību.

Likumprojekta anotācijā norādīts, ka piespiedu dalītā īpašuma regulējums primāri aizsargāja pušu privātautonomiju un paredzēja, ka puses pašas vienojas par piespiedu nomas saistību saturu, tostarp piespiedu nomas maksas apmēru un blakus noteikumiem. Šāda regulējuma dēļ gadījumos, kad puses nevarēja panākt vienošanos, to strīds bija jāizšķir tiesai. Jāņem vērā arī gadījumi, kad piespiedu nomas attiecības pastāvēja starp zemes īpašniekiem un daudzdzīvokļu māju īpašniekiem un no tām attiecīgi izrietēja gan grūtības panākt vienošanos ar visiem dzīvokļu īpašniekiem, gan augstas administrēšanas izmaksas, piemēram, sakarā ar to, ka bija ikvienam dzīvokļa īpašniekam jāpaziņo tā piespiedu nomas maksājuma apmērs. Tāpat, kamēr puses nebija vienojušās vai tiesa nebija izšķīrusi to strīdu, arī piespiedu nomas maksas maksāšanas saistība nebija izpildāma (*sk. likumprojektu reģistra datubāzē informāciju par likumprojektu Nr. 843/Lp13 „Grozījumi likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību””*. Pieejama: saeima.lv).

Tāpat jāņem vērā, ka jautājumus, kas saistīti ar pienākumu uzturēt un apsaimniekot zemi, risināja pašvaldību saistošie noteikumi, kuri nebija vienveidīgi. Piemēram, Rīgā (*sk. Rīgas domes 2015. gada 28. aprīļa saistošo noteikumu Nr. 146*

„Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi” 3.2. apakšpunktu) un Jūrmalā (sk. Jūrmalas pilsētas domes 2007. gada 12. jūlija saistošo noteikumu Nr. 20 „Jūrmalas teritorijas namīpašumu uzturēšanas, saglabāšanas un sabiedriskās kārtības saistošie noteikumi” 38. punktu) saistošie noteikumi paredzēja, ka par dalītā īpašumā esošas zemes uzturēšanu atbild būvju īpašnieki. Savukārt Jelgavā (sk. Jelgavas pilsētas pašvaldības 2012. gada 24. maija saistošo noteikumu Nr. 12-15 „Jelgavas pilsētas administratīvās teritorijas labiekārtošana un inženierbūvju uzturēšana” 3. punktu) un Daugavpilī (sk. Daugavpils pilsētas domes 2016. gada 10. marta saistošo noteikumu Nr. 5 „Saistošie noteikumi par Daugavpils pilsētas teritorijas kopšanu un būvju uzturēšanu” 3. punktu) saistošie noteikumi paredzēja, ka tajos noteiktos pienākumus pilda zemes īpašnieki.

Tiesas sēdē Saeimas pārstāvis norādīja, ka zemes lietošanas maksa ir noteikta, balstoties uz Latvijas Bankas secinājumiem un ņemot par pamatu eirozonas valstu valdību 100 gadu obligāciju fiksētā ienākuma likmes robežās no 2,1 procenta līdz 2,5 procentiem. Šajā atlīdzībā esot ietverti administratīvie izdevumi un ienākuma nodokļi, savukārt nekustamā īpašuma vērtību un inflācijas ietekmi atainojot zemes kadastrālā vērtība. Dalītā īpašumā pastāvot risks, ka zemes lietošanas maksas piedziņa no būves īpašnieka par kādu laika posmu nebūs iespējama tā maksātnespējas dēļ, taču tam neesot ilgtermiņa ietekmes uz zemes īpašnieku, jo tas attieksies tikai uz laika posmu, kamēr piedziņa tiks veikta. Lai ietvertu šā riska kompensāciju, esot noteikta augstākā likme – 2,5 procenti.

Satversmes tiesa ir atzinusi, ka no Civillikuma noteikumiem par servitūtiem izriet vispārīgs princips, ka servitūta izlietotājam nav pienākuma maksāt atlīdzību kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam, tomēr tādi likuma noteikumi, kas dod kalpojošā nekustamā īpašuma īpašniekam tiesības saņemt atlīdzību par servitūta lietošanu, ir tiesiski iespējami (sal. sk. Satversmes tiesas 2009. gada 13. februāra sprieduma lietā Nr. 2008-34-01 23.3. punktu). Nosakot šādas atlīdzības apmēru, taisnīguma princips prasa, cik vien tas iespējams, līdzsvarot pretrunīgās dalītā īpašumā iesaistīto pušu intereses (sal. sk. Satversmes tiesas 2018. gada 6. jūnija sprieduma lietā Nr. 2017-21-01 19. punktu).

Līdz ar to zemes lietošanas maksa, tostarp atlīdzība zemes īpašniekam par viņa īpašuma tiesību ierobežojumu – 2,5 procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā –, ir noteikta ar mērķi līdzsvarot zemes īpašnieka un būves īpašnieka tiesības un likumiskās intereses.

**22.2.** Spēkā stāšanās likumā ir ietvertas normas, kas samazina zemes īpašnieka izdevumus par zemes uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī paredz zemes īpašnieka tiesības prasīt izdevumu kompensāciju par saistības kopdalībnieku noskaidrošanu, saistības daļu noteikšanu un paziņošanu parādniekam, ja ir iestājies saistības izpildīšanas nokavējums (*sk. likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. un 40. pantu*).

Pieteikumu iesniedzēju pārstāvji tiesas sēdē norādīja, ka Spēkā stāšanās likuma regulējums nav samazinājis administrēšanas izdevumus, jo joprojām ir jāizraksta rēķini, jānoskaidro saistības dalībnieku identitāte, kā arī iepriekšējā regulējuma ietvaros tiem nācies regulāri vērsties tiesā piespiedu nomas maksas piedziņai. Zemes lietošanas maksas piedziņai nevarot izmantot Civilprocesa likuma 406.<sup>1</sup> pantā paredzēto saistību piespiedu izpildīšanu brīdinājuma kārtībā, jo zemes lietošanas tiesības neesot pamatotas ar dokumentu. Pieteikuma iesniedzējas SIA „LansiMed” pārstāvis tiesas sēdē uzsvēra, ka uz šīs Pieteikuma iesniedzējas īpašumā esošās zemes atrodas daudzdzīvokļu mājas un piespiedu nomas maksu iepriekšējā regulējuma ietvaros regulāri maksājuši 62 līdz 75 procenti dzīvokļu īpašnieku, savukārt pārējiem vajadzējis izrakstīt atgādinājumus un nācies vērsties pret tiem tiesā maksājumu piedziņai. Arī Saeimas pārstāvis tiesas sēdē apstiprināja, ka tā esot ierasta situācija, ka maksājumu piedziņas jomā aptuveni 30 procenti neveic savus maksājumus laikā, savukārt pret 10 procentiem no visām šīm personām jāvēršas tiesā maksājumu piedziņai.

Tiesas sēdē Tieslietu ministrijas pārstāve norādīja, ka zemes īpašniekam samazināšoties administratīvais slogs, jo Spēkā stāšanās likumā ietvertās normas paredzot būves īpašnieka pienākumu pašam noskaidrot zemes lietošanas maksas apmēru un to samaksāt. Tāpat esot jāņem vērā, ka starp daudziem zemes un būvju īpašniekiem dalītā īpašuma attiecības pastāvējušas arī iepriekš un šādās attiecībās

neesot jānoskaidro saistību dalībnieki vai jāizraksta rēķini. Spēkā stāšanās likums paredzot arī to, ka zemes īpašniekam attiecībā ar būves īpašnieku vairs nebūšot jāslēdz līgumi vai strīda gadījumā jāvērsas tiesā, kā arī esot paredzēts konkrēts zemes lietošanas maksas apmērs un šī maksa jāmaksā ceturksni uz priekšu.

Valsts zemes dienesta pārstāve tiesas sēdē, skaidrojot, vai zemes kadastrālā vērtība mainās ik gadu, norādīja: lai arī zemes kadastrālās vērtības bāzes ir nemainīgas kopš 2012. gada, kadastrālās vērtības tiek aktualizētas katru gadu, jo var mainīties, piemēram, zemes platība, lietošanas mērķis un apgrūtinājumi.

Satversmes tiesa secina, ka Spēkā stāšanās likums neparedz zemes īpašniekam pienākumu izrakstīt rēķinu par zemes lietošanas maksu, tomēr šāda rēķina izrakstīšana praktisku apsvērumu dēļ var būt nepieciešama. Proti, zemes lietošanas maksa var mainīties kadastrālās vērtības izmaiņu dēļ, kā arī, piemēram, tad, ja būvei ir jauns īpašnieks un viņam iepriekš nav zināms, kur un kādā apmērā veicami maksājumi. Tāpat tādā gadījumā, ja būves īpašnieks neveic tam likumā noteiktos maksājumus par zemes lietošanu, zemes īpašniekam, lai veicinātu to nomaksu un izvairītos no piedziņas tiesvedības, var nākties būves īpašnieku brīdināt. Tādējādi daļai zemes īpašnieku, uz kuru zemes atrodas, piemēram, daudzdzīvokļu mājas, joprojām saglabājas papildu administrēšanas izdevumi, jo, lai arī zemes lietošanas maksu un tās apmēru nosaka likums, tās konkrētais apmērs un maksāšanas kārtība dažkārt ir jāpaziņo būvju īpašniekiem.

Tiesas sēdē Tieslietu ministrijas pārstāve norādīja, ka zemes īpašniekiem šobrīd ir iespējams piedzīt zemes lietošanas maksas parādu vienkāršotās procedūras kārtībā.

Satversmes tiesa ņem vērā to, ka vienkāršotās procedūras lietu izskatīšanas kārtība attiecas uz tādām lietām, kuru pamatā ir prasība par mazāk nekā 2500 *euro* parāda piedziņu. Tomēr arī šo kategoriju lietās prasītājam ir jāsniedz tiesai pierādījumi, kas pamato prasību, jāsamaksā valsts nodeva vismaz 70 *euro* apmērā un jārēķinās ar to, ka atbildētājs var iesniegt pretprasību, kuras dēļ lieta būs izskatāma prasības tiesvedības kārtībā (*sk. Civilprocesa likuma 34. panta pirmās daļas 1. punkta „a” un „b” apakšpunktu, 250.<sup>19</sup> panta otro daļu, 250.<sup>20</sup> panta pirmo daļu,*

250.<sup>24</sup> panta trešo daļu un Ministru kabineta 2018. gada 29. maija noteikumu Nr. 305 „Noteikumi par vienkāršotajā procedūrā izmantojamām veidlapām” 1. pielikumu).

Satversmes tiesa nav guvusi pārliecību, ka zemes īpašniekam ir samazināti tiesvedības riski vai tiesāšanās izdevumi par zemes lietošanas maksas piedziņu. Proti, pastāv risks, ka daļa būvju īpašnieku neveiks likumā paredzētos maksājumus par zemes lietošanu un būs nepieciešams pret tiem vērsties tiesā, lai panāktu saistību izpildīšanu.

Nozīmīgs apstāklis ir arī tas, ka ienākums no zemes lietošanas maksas ir ar iedzīvotāju ienākuma nodokli apliekams objekts – iedzīvotāju ienākuma nodokļa likme ir no 20 procentiem līdz 31 procentam, savukārt uzņēmumu ienākuma nodokļa likme ir 20 procenti no aprēķinātās ar nodokli apliekamās bāzes (sk. likuma „Par iedzīvotāju ienākuma nodokli” 3. panta pirmo daļu un 15. panta otro daļu un Uzņēmumu ienākuma nodokļa likuma 3. panta pirmo daļu). Fiziskajai personai, kas gūst ienākumu no zemes lietošanas maksas, ir jāmaksā valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas 31,07 procentu apmērā, ja ienākumi mēnesī ir minimālās algas apmērā (sk. likuma „Par valsts sociālo apdrošināšanu” 5. pantu un Ministru kabineta 2021. gada 17. augusta noteikumu Nr. 555 „Noteikumi par valsts sociālās apdrošināšanas obligāto un brīvprātīgo iemaksu objekta minimālo un maksimālo apmēru” 2. punktu). Tāpat zemes īpašniekam saglabājas pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli arī tad, ja būves īpašnieks nav veicis zemes lietošanas maksas maksājumus.

Gan Likumprojekta anotācijā norādīts, gan tiesas sēdē Saeimas un Tieslietu ministrijas pārstāvji apstiprināja, ka, pamatojoties uz Latvijas Bankas viedokli, atlīdzība, atskaitot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu, zemes īpašniekam ir noteikta 2,5 procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Savukārt no Latvijas Bankas viedokļa un arī tiesas sēdē norādītā izriet, ka, nosakot zemes lietošanas maksas kopējo apmēru, būtu nepieciešams izvērtēt un koriģēt par pamatu izmantoto procentu likmi, lai kompensētu, piemēram, administratīvo izmaksu atšķirības, kas rodas attiecīgās zemes īpašniekam.

Tādējādi Satversmes tiesa secina, ka, nosakot zemes lietošanas maksu un tajā ietvertu atlīdzību zemes īpašniekam 2,5 procentu apmērā no lietošanā esošās zemes

kadastrālās vērtības, likumdevējs nav ņēmis vērā izdevumus, kas samazina zemes īpašnieka ienākumu no lietošanā nodotās zemes.

**22.3.** Zemes lietošanas maksa ir noteikta kā procentuāls lielums no zemes kadastrālās vērtības. Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 71. pantu kadastrālo vērtību aprēķina, ņemot vērā tādus kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus kā kadastrālās vērtības bāze, kadastra objektu raksturojoši dati, nekustamā īpašuma lietošanas mērķi un nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi. No minētā likuma 67. panta un 69. panta otrās daļas izriet, ka kadastrālo vērtību bāze tiek izstrādāta, pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem vismaz divos pēdējos gados. Savukārt saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 68. panta pirmo daļu kadastrālo vērtību bāzi aktualizē reizi četros gados. Tomēr no Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 38. punkta izriet, ka šobrīd kadastrālās vērtības bāzes noteikšanai izmanto datus par nekustamā īpašuma tirgu 2012. gadā, savukārt saskaņā ar pārejas noteikumu 33. punktu kadastrālo vērtību bāze 2025.–2028. gadam tiks apstiprināta līdz 2023. gada 30. jūnijam un piemērošanai kadastrālo vērtību aprēķinam stāsies spēkā 2025. gada 1. janvārī.

Tieslietu ministrijas pārstāve tiesas sēdē norādīja: lai arī kadastrālo vērtību bāzes ir pamatā nemainīgas līdz 2025. gada 1. janvārim, zemes lietošanas maksa pilda atlīdzības funkciju, jo zemes lietošanas maksa ir kompromisa vērtība starp zemes un būvju īpašnieku konfliktējošām interesēm un Spēkā stāšanās likumā ietvertais regulējums ir paredzēts, lai ilgtermiņā atrisinātu dalītā īpašumā iesaistīto pušu attiecības. Atbilstoši tiesiskajam regulējumam kadastrālo vērtību bāzes tiek pārskatītas ik pēc četriem gadiem, jo likumdevējs secinājis, ka ikgadēja kadastrālo vērtību bāžu pārskatīšana ir pārāk bieža un rada sociālo spriedzi. Kadastrālajai vērtībai neesot jāatspoguļo katra gada tirgus vērtība, lai to neietekmētu īstermiņa cikliski notikumi.

Satversmes tiesa secina, ka vispārīgā gadījumā nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība ir atkarīga no tirgus vērtības, jo, nosakot kadastrālās vērtības bāzi, tiek ņemta vērā informācija par situāciju nekustamā īpašuma tirgū. Tāpat jāņem vērā arī tas, ka kadastrālo vērtību bāžu aktualizācija līdz šim bijusi pagarināta trīs reizes (*sk.*

*Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 32., 36. un 38. punktu)* un šobrīd ir paredzēts, ka tā notiks līdz 2023. gada 30. jūnijam un piemērošanai kadastrālo vērtību aprēķinam stāsies spēkā 2025. gada 1. janvārī. Tādējādi likumdevējs ir paredzējis, ka kadastrālo vērtību bāze tikai nākotnē būs saskanīga ar tirgus situāciju.

Satversmes tiesa, ņemot vērā visu iepriekš minēto, tostarp zemes lietošanas maksas apmēru, zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma un ienākuma nodokļus, administrēšanas un juridiskās palīdzības sniegšanas izdevumus, kā arī to, ka pastāv risks nesaņemt likumā noteikto zemes lietošanas maksu pilnā apmērā un kadastrālo vērtību bāzes nav mainījušās kopš 2012. gada, Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā noteikto zemes lietošanas maksu nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju. Rūpēšanās par valsts un sabiedrības interešu ievērošanu tiesiskajās attiecībās primāri ir valsts pienākums. Valsts nevar šo pienākumu pildīt, nesamērīgi ierobežojot kādas grupas, piemēram, zemes īpašnieku, tiesības. Tādējādi valstij šo tiesisko attiecību noregulēšanai ir jāizvēlas tādi līdzekļi, kas samazinātu zemes īpašniekam uzlikto nastu.

Satversmes tiesa secina, ka pastāv alternatīvi līdzekļi, ar kuriem leģitīmais mērķis varētu tikt sasniegts, mazāk ierobežojot zemes īpašnieka tiesības.

**Līdz ar to Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa neatbilst Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.**

## II

**23.** Ievērojot to, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta otro daļu un 42. panta pirmo daļu Satversmes tiesa ir atzinusi par neatbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam, nav nepieciešams vērtēt minēto normu atbilstību Satversmes 91. pantam.

**24.** Pieteikumu iesniedzēji uzskata, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa neatbilst Satversmes 91. pantam. Proti, saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma

42. panta pirmo daļu šā likuma 38. panta pirmā daļa attiecībā uz privātpersonām stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī, bet saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma 42. panta piekto daļu gadījumā, ja zemes īpašnieks ir publiska persona, šā likuma 38. panta pirmās daļas prasības tiks piemērotas no 2024. gada 1. janvāra. Tas nozīmē, ka laika posmā no 2022. gada 1. janvāra līdz 2023. gada 31. decembrim gadījumā, ja zeme, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves, atrodas kopīpašumā privātpersonai un publiskai personai, attiecības starp būvju un zemes kopīpašniekiem regulēs divi dažādi tiesību institūti – zemes lietošanas tiesības un zemes piespiedu noma.

Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa noteic, ka līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi starp zemes īpašnieku un būves īpašnieku pastāv zemes lietošanas tiesības. Šī norma ievieš jaunu liettiesisku institūtu, kas turpmāk regulēs savstarpējās attiecības dalītajā īpašumā, turklāt arī tajos gadījumos, kad zemes īpašnieks ir publiska persona. Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa neaizskar Pieteikumu iesniedzēju tiesības to norādītajā aspektā, jo brīdi, no kura šī norma tiks piemērota, nosaka citas Spēkā stāšanās likuma normas. Tādēļ izskatāmajā lietā nav vērtējama Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas atbilstība Satversmes 91. pantam.

**Tādējādi saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 6. punktu tiesvedība lietā daļā par Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 91. pantam ir izbeidzama.**

### III

25. Pieteikumu iesniedzēji pauž viedokli, ka Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neatbilst Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam, jo viņi esot paļāvušies uz to, ka spēkā esoši tiesu spriedumi, ar kuriem noregulētas zemes īpašnieka un būves īpašnieka savstarpējās attiecības, vairs netiks pārskatīti. Tātad esot pārkāpts *res judicata* princips.

25.1. Satversmes 92. panta pirmais teikums nosaka: „Ikviens var aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses taisnīgā tiesā.” Interpretējot Satversmes



92. panta pirmo teikumu, Satversmes tiesa ir atzinusi, ka tajā minētais jēdziens „taisnīga tiesa” citstarp nozīmē pienācīgu, tiesiskai valstij atbilstošu procesu, kurā lieta tiek izskatīta. Šajā aspektā šis jēdziens interpretējams sasaistē ar tiesiskas valsts principu, kas izriet no Satversmes 1. panta (*sk. Satversmes tiesas 2002. gada 5. marta sprieduma lietā Nr. 2001-10-01 secinājumu daļas 2. punktu*). „Taisnīga tiesa” kā pienācīgs, tiesiskai valstij atbilstošs process nozīmē valsts pienākumu paredzēt tiesiskās garantijas tiesiskuma un taisnīguma principu ievērošanai lietu izspriešanā. Turklāt Satversmes 92. pantā ietvertais jēdziens „aizstāvēt” nozīmē procesu, kuram saprātīgā laikā jānoslēdzas ar spēkā stājušos spriedumu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2002. gada 5. marta sprieduma lietā Nr. 2001-10-01 secinājumu daļas 5. punktu un 2012. gada 18. oktobra sprieduma lietā Nr. 2012-02-0106 11.1. punktu*). Satversmes tiesas praksē ir nostiprināta atziņa, ka Satversmes 92. pantā noteikto tiesību uz taisnīgu tiesu saturu veido arī *res judicata* princips. Proti, tiesu nolēmumi, kas kļuvuši galīgi pēc tam, kad ir izmantoti visi pieejamie tiesību aizsardzības līdzekļi, vai pēc tam, kad beidzies to izmantošanas termiņš, vairs nevarētu tikt pārskatīti, un uz tiem ir attiecināms *res judicata* princips (*sk. Satversmes tiesas 2014. gada 9. janvāra sprieduma lietā Nr. 2013-08-01 7. punktu*).

Satversmes tiesa secina, ka Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neregulē personas tiesības atsākt tiesvedību konkrētajā lietā pēc tam, kad šajā lietā ir pieņemts un stājies spēkā tiesas spriedums, vai jaunas tiesvedības uzsākšanu par to pašu tiesību jautājumu, kā arī neparedz tiesas spriedumu atcelšanu. Šī norma nosaka vienīgi zemes lietošanas tiesību regulējuma tūlītējo spēku laikā. Līdz ar to Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešajā daļā noteiktais tiesiskais regulējums neietilpst Satversmes 92. panta pirmajā teikumā ietvertā *res judicata* principa tvērumā.

**25.2.** Eiropas Cilvēktiesību tiesa ir uzsvērusi, ka savulaik Padomju Savienības okupētajās valstīs tiesību sistēmas transformācija ir risinājusies daudzu sarežģītu un ilgstošu reformu ceļā. Lai gan pēc totalitāro režīmu sabrukuma šīs valstis saskārās ar līdzīgām problēmām, to politisko, tiesisko vai sociālo sistēmu pārstrukturēšanai nav un nevar būt vienota modeļa. Tāpat nav iespējams noteikt konkrētu šā procesa ātrumu vai pabeigšanas termiņu. Ņemot vērā katras valsts unikālo vēsturisko un politisko pieredzi, konkrētās valsts likumdevējs ir tas, kas var noteikt labākos risinājumus

vispārējo interešu nodrošināšanai sociālā taisnīguma vai demokrātijas stabilitātes iedibināšanai (*sal. sk. Eiropas Cilvēktiesību tiesas 2013. gada 14. maija sprieduma lietā „Cichopek and 1627 others v. Poland” 143. punktu un 2014. gada 12. jūnija sprieduma lietā „Berger-Krall and Others v. Slovenia”, pieteikums Nr. 14717/04, 193. punktu).*

Dalītā īpašuma tiesiskais regulējums bija fragmentēts, proti, vairāki normatīvie akti attiecīgās situācijas regulēja atšķirīgi (*sk., piemēram, Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 9., 15., 20. un 26. pantu, Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr. 350 „Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi” 22. punktu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 53. panta piekto daļu*). Sabiedrība ir ieinteresēta, lai dalītā īpašuma tiesiskais regulējums būtu sakārtots. Tiesiskais regulējums, kas nenodrošina līdzsvaru dalītā īpašuma tiesisko attiecību ietvaros, neizbēgami noved pie nesamērīga vienas vai otras šo attiecību puses pamattiesību ierobežojuma.

Tiesu varas uzdevums ir gādāt, lai, izskatot konkrētu lietu, tiktu nodrošināta Satversmes normu, likumu un citu normatīvo aktu īstenošana, vispārējo tiesību principu un cilvēka pamattiesību ievērošana. Tiesiskā valstī tieši tiesas ir atzīstamas par efektīvāko mehānismu, kas, izvērtējot katru gadījumu individuāli, var konstatēt, vai ir ievērots saprātīgs līdzsvars starp konkrētās personas tiesībām un sabiedrības interesēm (*sk. Satversmes tiesas 2013. gada 18. decembra sprieduma lietā Nr. 2013-06-01 11. punktu*).

Savukārt likumdevējas varas galvenais uzdevums ir likumu pieņemšana. Likumdošanas funkcija ir normatīvo tiesību aktu pieņemšana, regulējot indivīda un valsts rīcību saskaņā ar sabiedrības mērķiem un radot tiesisko ietvaru valsts varas realizēšanai. Par tādu svarīgu un nozīmīgu valsts un sabiedrības dzīves jautājumu reglamentāciju, kuros nepieciešama konceptuāla izšķiršanās un politiska diskusija, jālemj likumdevējam (*sk. Satversmes tiesas 2010. gada 21. decembra sprieduma lietā Nr. 2010-44-01 11. punktu*). Katras tiesību normas pieņemšanas pamatā ir kādi apstākļi, reaģēšanu uz kuriem likumdevējs ir uzskatījis par nepieciešamu. Likumdevējam ir jāreaģē uz tiesisko attiecību veidošanos un attīstību valstī (*sk.*

*Satversmes tiesas sprieduma lietā Nr. 2020-49-01 18.2. punktu*). Ņemot vērā dalītā īpašuma komplicēto raksturu un sabiedrības ieinteresētību dalītā īpašuma tiesiskā regulējuma sakārtošanā, nebūtu pieļaujama tāda situācija, ka uz vienu zemes īpašumu vienlaikus ilgstoši tiktu attiecināti dažādi regulējumi, piemēram, piespiedu nomas un zemes lietošanas tiesību regulējums. Lai arī likumdevējam ir jārespektē tiesu spriedumi, kas individuāli noregulē konkrētu tiesību jautājumu, tomēr arī spēkā stājušies tiesu spriedumi nevar ierobežot likumdevēja rīcības brīvību tiesību normu pieņemšanā.

Ņemot vērā minēto, jāatzīst, ka Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešā daļa neskar Pieteikumu iesniedzēju tiesības uz taisnīgu tiesu, kas ietvertas Satversmes 1. pantā un 92. panta pirmajā teikumā to kopsakarā. Līdz ar to tiesvedības turpināšana šajā prasījuma daļā nav iespējama.

**Tādējādi saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 6. punktu tiesvedība lietā daļā par Spēkā stāšanās likuma 42. panta trešās daļas atbilstību Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam ir izbeidzama.**

**26.** Pieteikumos ietverts prasījums atzīt Spēkā stāšanās likuma 38. panta otro daļu un 42. panta pirmo daļu par spēkā neesošu no tās spēkā stāšanās dienas.

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 tai 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*).

Izņēmuma gadījumos, kad Satversmei neatbilstošas normas tūlītēja atzīšana par spēkā neesošu Satversmei neatbilstu vēl vairāk kā tās atstāšana spēkā, ir iespējams noteikt arī citu normas spēka zaudēšanas brīdi (*sk. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 24. punktu*).

Izskatāmajā lietā jāņem vērā tas, ka dalītā īpašumā saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmu atrodas ap 206 000 būvju un ap 70 000 zemes vienību (*sk., piemēram, Tieslietu ministrijas viedokli lietas materiālu 8. sēj. 7.–56. lp.*). 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. 2017-17-01 Satversmes tiesa atzina apstrīdētās normas par spēkā neesošām tikai no konkrēta brīža nākotnē (*sk. Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 24. punktu*).

Ja Satversmes tiesa nolemtu, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa un 42. panta pirmā daļa atzīstama par spēkā neesošu no tās pieņemšanas brīža vai kāda cita brīža pagātnē, tad normatīvajos aktos vispār nebūtu noteikts zemes lietošanas maksas apmērs. Šāds nolēmums radītu būtisku apdraudējumu dalītā īpašuma attiecībās iesaistīto personu tiesībām un likumiskajām interesēm, nevis nodrošinātu sociālajā realitātē tiesisko stabilitāti, skaidrību un mieru.

Tieši likumdevējam, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru, ir jārod tāds risinājums, kura izstrādes gaitā būtu pienācīgi izvērtēti iespējamie personu pamattiesību ierobežojumi un ar kuru tiktu taisnīgi līdzsvarotas zemes īpašnieku un būvju īpašnieku tiesības. Minētā risinājuma izstrādāšanai nepieciešams saprātīgs laika posms. Tādējādi ir pieļaujams tas, ka Satversmei neatbilstošas normas vēl kādu laiku paliek spēkā.

## **Nolēmumu daļa**

Pamatojoties uz Satversmes tiesas likuma 29. panta pirmās daļas 6. punktu un 30.–32. pantu, Satversmes tiesa

**nosprieda:**

**1. Izbeigt tiesvedību lietā daļā par likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 91. pantam.**

**2. Izbeigt tiesvedību daļā par likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 42. panta trešās daļas atbilstību Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.**

**3. Atzīt likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmo daļu par atbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.**

**4. Atzīt likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta otro daļu un 42. panta pirmo daļu par neatbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un spēkā neesošu no 2024. gada 1. jūlija.**

Spriedums ir galīgs un nepārsūdzams.

Spriedums stājas spēkā tā pasludināšanas brīdī.

Tiesas sēdes priekšsēdētājs

Aldis Laviņš