



## LATVIJAS REPUBLIKAS TIESĪBSARGS

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, fakss: 67244074, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv

Rīgā

20.07.2010. Nr.1-5/168

Uz 03.06.2010. Nr.1-04/302-pav

**Latvijas Republikas Satversmes tiesas  
tiesnesei Kristīnei Krūmai**  
Jura Alunāna ielā 1, Rīgā, LV-1010

Par viedokli lietā Nr.2010-22-01

Šā gada 7.jūnijā Tiesībsarga birojā saņemts Jūsu lēmums, ar kuru Latvijas Republikas tiesībsargs (turpmāk – Tiesībsargs) atzīts par pieaicināto personu lietā Nr.2010-22-01 „Par likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7.punkta, ciktāl tas attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam”. Lēmumā lūgts izteikt viedokli par jautājumiem, kuriem pēc Tiesībsarga ieskata varētu būt nozīme lietā Nr.2010-22-01, citastarp sniedzot atbildes uz šādiem jautājumiem:

1) vai tiesiskā situācijā, ciktāl tā attiecas uz konstitucionālās sūdzības priekšmetu, kas izveidosies pēc tam, kad būs pagājis apstrīdētajās normās noteiktais pārejas periods, būs uzskatāma par Latvijas Republikas Satversmei (turpmāk – Satversme) atbilstošu; vai personām, tostarp arī pieteikuma iesniedzējai, varēja izveidoties tiesiskā paļāvība, ka apstrīdētajās normās ietvertais termiņš netiks pagarināts un šāds iespējamais pamattiesību ierobežojums netiks saglabāts arī turpmāk;

2) vai var uzskatīt, ka Saeima ir izpildījusi Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 un novērsusi pieteikuma iesniedzējas pamattiesību aizskārumu, ņemot vērā, ka pieteikuma iesniedzējas gadījumā 2009.gada nogalē nomas maksa par attiecīgo zemes gabalu nemainījās salīdzinājumā ar to nomas maksu, kas pastāvēja pirms minētā Satversmes tiesas sprieduma;

3) vai lietas Nr.2010-22-01 individuālajā gadījumā samērīguma principam atbilst tāda tiesiskā situācija, ka nomas maksa par zemes gabala iznomāšanu 2010.gadā atbilst 0,73 procentiem no tā kadastrālās vērtības;

4) vai, nosakot to, ka apstrīdētajās normās paredzētais periods ilgs līdz 2010.gada 31.decembrim, un ņemot vērā prognozējamo straujo nomas maksas pieaugumu 2011.gadā, ir rasts saprātīgs līdzsvars starp dzīvojamo māju (dzīvokļu) īpašnieku un zemes īpašnieku interesēm; vai ir paredzēta pietiekami saudzējoša pāreja uz tiesisko regulējumu, kad vairs netiks ierobežots nomas maksas pieaugums; kādas varētu būt alternatīvas šā jautājuma regulējumā.

Likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrā daļa (šajā rindkopā – normas redakcijā, kas bija spēkā līdz 2009.gada 31.oktobrim) noteica, ka gadījumā, ja bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, uz kuras atrodas šā likuma 12.panta pirmās daļas 3.punktā minētie objekti, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, valstij vai pašvaldībām piederoši ūdensapgādes, siltumapgādes un energoapgādes objekti, zemes nomas maksa gadā nedrīkst pārsniegt 5 procentus no zemes kadastrālās vērtības. Atbilstoši šā likuma pārejas noteikumu 7.punktam zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12.panta pirmajā un otrajā daļā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk nekā par 25 procentiem. Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas pirmo teikumu zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālās vērtības. Šā likuma pārejas noteikumu 40.punktā bija noteikts, ka privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54.panta otrās daļas pirmajā teikumā noteiktajai kārtībai, 2008., 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.

Satversmes tiesa ar 2009.gada aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 atzina likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrās daļas vārdus „daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas” un pārejas noteikumu 7.punktu, ciktāl tajā noteiktie nomas maksas ierobežojumi attiecas uz zemi zem daudzdzīvokļu mājām, un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas pirmo teikumu un pārejas noteikumu 40.punktu par neatbilstošu Satversmes 105.pantam un spēku zaudējušu no 2009.gada 1.novembra.

2009.gada 22.oktobrī Saeima pieņēma grozījumus likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, ar kuriem, citastarp, pārejas noteikumu 7.punkts tika izteikts jaunā redakcijā: „Zemes nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 12.panta pirmajā, otrajā un 2.<sup>1</sup>daļā paredzētajai kārtībai, 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.” Ar 2009.gada 22.oktobra likumu „Grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” pārejas noteikumu 40.punkts tika izteikts šādā redakcijā: „Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam zemes gabala nomas maksa, kas noteikta atbilstoši šā likuma 54.panta otrajā daļā paredzētajai

kārtībai, 2009. un 2010.gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem.”

Tādējādi redzams, ka Saeima, izdarot grozījumus minētajās pārejas noteikumu normās, tās ir saglabājusī gandrīz identiskas (salīdzinot ar tām pārejas noteikumu normām, kuras ar Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 tika atzītas par Satversmei neatbilstošām), izņemot no iepriekšējās redakcijas 2008.gadu un precizējot atbilstoši jaunajiem grozījumiem atsauci uz normu likuma tekstā (attiecīgi likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro prim daļu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu).

Līdz ar to secināms, ka šo 2009.gada 22.oktobra grozījumi ir formāli, to rezultātā nekas nav mainījies – zemes nomas maksa nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem. Tā kā apstrīdētie pārejas noteikumi pēc būtības faktisko situāciju regulē tādā pašā veidā, kā tas bija līdz 2009.gada 31.oktobrim, tad secināms, ka Saeima nav izpildījusi Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 daļā par apstrīdētajiem pārejas noteikumiem.

Tā kā Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 ir argumentēts, kāpēc likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” pārejas noteikumu 7.punkts un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” pārejas noteikumu 40.punkts neatbilst Satversmei, papildus vēršu uzmanību uz šādiem apsvērumiem.

Kā konstatējusi Satversmes tiesa 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01, pieteikuma iesniedzēja pamatoti norādījusi, ka zemes nomas maksas pieauguma ierobežojums, kas apstrīdētajās pārejas noteikumu normās noteikts uz trim gadiem, neatrisina situāciju ilgtermiņā. Tomēr Satversmes tiesa nepiekrita pieteikuma iesniedzējas apgalvojumam, ka pārejas perioda beigās nomas maksas pieaugums būšot tikpat ievērojams kā tādā gadījumā, ja pieauguma ierobežojuma nebūtu. Ņemot vērā ekonomisko situāciju valstī, Satversmes tiesa atzina, ka ir sarežģīti prognozēt nekustamā īpašuma cenas un ar tām saistītās kadastrālās vērtības izmaiņas 2011.gadā. Savukārt zemes nomas maksas pieauguma apmēru 2011.gadā ir sarežģīti prognozēt tāpēc, ka zemes nomas maksa piespiedu nomas gadījumā ir tieši atkarīga no zemes kadastrālās vērtības.<sup>1</sup>

Pieteikuma iesniedzējai piederošā zemes gabala kadastrālā vērtība 2008.gadā bija 37 869 lati (saskaņā ar pieteikuma iesniedzējas sniegto informāciju Satversmes tiesā izskatāmajā lietā Nr.2008-36-01), 2010.gadā tā vērtība ir 39 309 lati. Tādējādi redzams, ka zemes gabala kadastrālās vērtības krasas izmaiņas nav vērojamas. Arī no Saeimas atbildes raksta izriet, ka šogad noslēdzas periods, kurā kadastrālās vērtības būs stabilizējušās.

Apstrīdēto normu pieņemšanas rezultātā zemes nomas maksa nepieaug vairāk kā par 25 procentiem, salīdzinot ar iepriekšējā gada nomas maksu. Pieteikuma iesniedzējas gadījumā 2010.gadā zemes nomas maksa ir 286,43 lati.

<sup>1</sup> Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 14.punkts, [www.satv.tiesa.gov.lv](http://www.satv.tiesa.gov.lv)

Atbilstoši Saeimas atbildes rakstā norādītajam apstrīdētās normas ir terminētas un šogad to darbība beigsies. Tādējādi secināms, ka 2011.gadā nomas maksa tiks aprēķināta saskaņā ar likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otro prim daļu un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otro daļu, proti, 6 procentu apmērā no zemes gabala kadastrālās vērtības. Ņemot vērā to, ka 2011.gadam noteikto zemes un ēku kadastrālo bāzes vērtību samazinājums attiecībā pret 2010.gada bāzes vērtībām ir salīdzinoši mazs<sup>1</sup> un to, ka kadastrālās vērtības stabilizējas, par pamatu provizorisksam aprēķinam ir iespējams izmantot zemes gabala šā gada kadastrālo vērtību. Tādējādi pieteikuma iesniedzējas zemes gabalam nomas maksa nākamajā gadā varētu būt aptuveni 2359 lati, kas, salīdzinot ar iepriekšējo gadu, palielinātos aptuveni 8 reizes jeb par 825 procentiem. Līdz ar to atzīstams, ka apstrīdētās normas nav samērīgas, tās nerasniedz to leģitīmo mērķi – aizsargāt daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus no strauja zemes gabala nomas maksas paaugstinājuma. Šāda situācija neizbēgami novestu pie dzīvokļu īpašnieku tiesību nesamērīga ierobežojuma.

Jāņem vērā tas, ka Satversmes tiesa 2009.gada 15.aprīļa spriedumā lietā Nr.2008-36-01 norādījusi, ka apstrīdētās pārejas noteikumu normas zemes īpašnieka stāvokli neuzlabo, jo zemes kadastrālās vērtības pieauguma dēļ strauji samazinājusies zemes nomas maksas un zemes kadastrālās vērtības procentuālā attiecība. Satversmes tiesa secināja, ka likumdevējs, mēģinot novērst zemes nomas maksas apmēra būtisko pieaugumu, nav apsvēris iespēju mazāk ierobežot zemes īpašnieku īpašuma tiesības.

Pārejas noteikumi tiek pieņemti, ja ir nepieciešams noregulēt pāreju no pašreizējā tiesiskā regulējuma uz jauno regulējumu<sup>2</sup>. Apstrīdētie pārejas noteikumi noteiktā laika posmā ierobežo zemes gabala nomas maksu ar mērķi panākt pakāpenisku zemes nomas maksas paaugstināšanu, respektīvi, uz laiku ierobežo likuma „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrās prim daļas un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrās daļas piemērošanu. Līdz ar to apstrīdēto pārejas noteikumu mērķis ir saprātīgā un pārrēdzamā laika posmā nodrošināt adekvātu zemes nomas maksas pieaugumu, līdz nomas maksa sasniegtu likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 12.panta otrajā prim daļā un likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 54.panta otrajā daļā noteikto nomas maksas apmēru. Apstrīdētie pārejas noteikumi šobrīd spēkā esošajā redakcijā šo mērķi nerasniedz. Likumdevējam būtu jārod piemērotāki līdzekļi šā mērķa sasniegšanai, piemēram, nosakot citādu procentuālu nomas maksas pieaugumu, izvērtējot iespēju izveidot brīvprātīgu dalītu īpašumu<sup>3</sup>.

Raugoties no tiesiskās paļāvības principa viedokļa, personām, tai skaitā pieteikuma iesniedzējai, nevarēja izveidoties tiesiskā paļāvība, ka apstrīdētajās normās ietvertais termiņš netiks pagarināts un šāds iespējamais pamattiesību

<sup>1</sup> Apstiprina kadastrālo vērtību bāzi 2011.gadam, <http://www.vzd.gov.lv/sakums/informacija-presei/?id=336>

<sup>2</sup> Krūmiņa V., Skujiņa V. Normatīvo aktu izstrādes rokasgrāmata, 31.lpp., [www.mk.gov.lv](http://www.mk.gov.lv)

<sup>3</sup> Nekustamā īpašuma tiesību regulējums pēc zemes reformas pabeigšanas – Civillikuma zemes un ēku (būvju) nedalāmības koncepta pilnīgas ieviešanas problēma: zinātniskais pētījums, [www.tm.gov.lv](http://www.tm.gov.lv)

ierobežojums netiks saglabāts arī turpmāk. Tas, ka Satversmes tiesa ar 2009.gada 15.aprīļa spriedumu atcēla konkrētajā lietā apstrīdētās normas, pats par sevi nedod pamatu secinājumam, ka turpmāk tiks atcelti absolūti visi ierobežojumi.

Kā norādījusi pati pieteikuma iesniedzēja konstitucionālajā sūdzībā, uz kā pamata tika izskatīta Satversmes tiesas lieta Nr.2008-36-01, zemes nomas maksas pieauguma ierobežojums turpmākajos trijos gados neatrisina situāciju ilgtermiņā: pārejas perioda beigās nomas maksas pieauguma lēciens būs tikpat ievērojams, kā ja pieauguma ierobežojuma nebūtu (Soņas Traubes 2008.gada 15.augusta konstitucionālās sūdzības 43.2.punkts). Tādējādi arī pati pieteikuma iesniedzēja apzinājās, ka likumdevēja izmantotie līdzekļi varētu nesasniegt apstrīdēto normu mērķi.

Tā kā nekustamo īpašumu jaunā kadastrālās vērtēšanas sistēma ir nesen ieviesta, kadastrālo vērtību izmaiņas 2008. – 2009.gadā bija grūti prognozēt. Tādēļ tika ieviesti nomas maksas ierobežojumi piespiedu nomas gadījumā. Līdz ar to secināt, ka pēc noteiktā perioda nebūs nepieciešams jauns ierobežojums, nebija pamata. Jāņem vērā tas, ka Saeima šā gada 17.jūnijā ir pieņēmusi grozījumus likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli”, pārejas noteikumu 22.punkta ievaddaļā aizstājot vārdus un skaitli „un 2010.gadā” ar skaitļiem un vārdiem „2010. un 2011.gadā”. Atbilstoši šiem grozījumiem nekustamā īpašuma nodokļa apmēra pieaugums ir aprobežots ar 25 procentiem no iepriekšējam taksācijas gadam aprēķinātā nodokļa apmēra arī 2011.gadā. Kā norādīts likumprojekta anotācijā, šādi grozījumi nepieciešami, lai novērstu nodokļa apmēra vairākkārtēju pieaugumu daļai nodokļa maksātāju (pārsvarā Rīgā, Jūrmalā un Rīgas rajonā)<sup>1</sup>. Tādējādi likumdevējs netiešā veidā ir apliecinājis, ka nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības ir pietiekami augstas, lai paredzētu tādu maksājumu ierobežojumus, kas saistīti ar nekustamā īpašuma kadastrālo vērtību.

Tiesībsarga pilnvarojumā  
vecākā juriskonsulte

V.Slaidiņa

Kukle 67686768

---

<sup>1</sup> Likumprojekta „Grozījumi likumā „Par nekustamā īpašuma nodokli”” anotācija, [www.saeima.lv](http://www.saeima.lv)