



Latvijas Republikas tiesībsargs

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

Rīgā

2017. gada 26. oktobrī Nr. 1-6/18
Uz 02.10.2017. Nr.1-04/356-pav

Latvijas Republikas Satversmes tiesai
Jura Alunāna ielā 1
Rīgā, LV-1010

Par viedokli lietā Nr.2017-17-01

Tiesībsarga birojā šā gada 4.oktobrī saņemts Latvijas Republikas Satversmes tiesas tiesneša Gunāra Kusiņa 2017.gada 29.septembra lēmums, kurā Latvijas Republikas tiesībsargs (turpmāk – tiesībsargs) atzīts par pieaicināto personu lietā Nr.2017-17-01 “Par 2017.gada 1.jūnija likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1.panta un 2017.gada 22.jūnija likuma “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105.pantam”. Ar šo lēmumu tiesībsargs ir uzaicināts rakstveidā izteikt viedokli par likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta un likuma “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”” (turpmāk arī – apstrīdētās tiesību normas) atbilstību Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 1. un 105.pantam un citiem jautājumiem, kuriem, pēc viņa ieskata, varētu būt nozīme šajā lietā.

Izvērtējot lēmumam pievienoto konstitucionālo sūdzību, kā arī Saeimas atbildes rakstu, tiesībsargs, ievērojot Tiesībsarga likumā noteikto tiesībsarga kompetenci, sniedz Jums šādu viedokli.

I

[1] Ar konstitucionālo sūdzību ir apstrīdēta likuma “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” 1.panta, kas paredz izteikt 54. panta otrās daļas otro teikumu šādā redakcijā: “Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

- 1) no 2018.gada 1. janvāra - līdz pieciem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- 2) no 2019.gada 1. janvāra - līdz četriem procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības;
- 3) no 2020.gada 1. janvāra - līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības,” atbilstība Satversmes 1. un 105.pantam.

Tāpat ar konstitucionālo sūdzību ir apstrīdēta likuma “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās””, kas paredz izteikt 12. panta 2.¹ daļas otro teikumu šādā redakcijā: “Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma:

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

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

no 2020.gada 1. janvāra - līdz trim procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības,” atbilstība Satversmes 1. un 105.pantam.

Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka ienākums, ko saņems zemes īpašnieks piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumā, līdz šim bija 6% no zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Apstrīdētās tiesību normas paredz, ka turpmākajos trijos gados šis ienākums ne vien būtiski samazināsies, bet arī zemes īpašniekam vairs nebūs iespējas to vienkāršotā veidā saņemt vai piedzīt (nebūs iespējams saīsinātais process, parāda ārpusstiesas atgūšanas procedūra, kā arī maza apmēra prasība tiesā). Pieņemot, ka pieteicējai piederošā īpašuma vērtība turpmākajos gados nemainīsies, pieteicējas ienākumi samazināsies vismaz trīs reizes, tādējādi 2020.gadā pieteicējas ienākumi būs tikai 1,18% no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības.

Pieteikumā norādīts, ka apstrīdētajām tiesību normām nav konstatējams legitīmais mērķis, tāpat tās nav samērīgas, jo pastāv iespējas Saeimas norādīto mērķi (samazināt dzīvokļu īpašnieku maksājumu apmēru) sasniegt ar saudzējošākiem un atbilstošākiem līdzekļiem. Tāpat pieteikumā norādīts, ka apstrīdētās tiesību normas nonāk arī pretrunā ar valsts līdz šim īstenoto politiku, tas ir, samazinot piespiedu nomas maksājumus divas reizes, dzīvokļu īpašnieki nebūs motivēti izpirkt zemi, kā tas ir plānots likumprojektā “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”. Pieteicējas zemei ir piemērots apgrūtinājumu koeficients 0,55, kas nozīmē, ka zemes kadastrālā vērtība jau ir samazināta par 45% no zemes gabala bāzes kadastrālās vērtības, kas, savukārt, ir vismaz 15% mazāka kā neapbūvēta zemes gabala tirgus cena, tādējādi pieteicējas zemes kadastrālā vērtība ir vismaz divas reizes mazāka nekā tās tirgus vērtība un pieteicējas tiesības saņemt nomas maksu pilnā apmērā jau ir aprobežotas. Ņemot vērā minēto, apstrīdētās tiesību normas ir pretrunā ar Satversmes 105.pantu.

Pieteicējas ieskatā apstrīdētās normas neatbilst arī Satversmes 1.pantam, jo pārkāpj tiesiskās paļāvības principu.

[2] Satversmes 105. pants noteic, ka ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību. Civillikuma 927. pants īpašumu definē kā pilnīgas varas tiesības pār lietu, proti, tiesības valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību. Arī Satversmes tiesa vairākos spriedumos ir atzinusi, ka īpašuma tiesības ietver sevī tiesības gūt no lietas visus iespējamus labumus, tostarp ienākumus un augļus.

Saskaņā ar Civillikuma 2112. pantu noma ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas maksu kādas lietas lietošanu. Tātad viens no veidiem, kā persona var gūt mantisku labumu no tai piederošas lietas, ir šīs lietas iznomāšana

citai personai par tādu samaksu, kas ne vien ļautu uzturēt konkrēto īpašumu, bet arī nestu lietas īpašniekam peļņu. Civillikuma noteikumi neierobežo iznomātāja un nomnieka tiesības vienoties par nomas maksu pēc saviem ieskatiem.¹

Ja uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu māja un zemes īpašnieku ar dzīvokļu īpašniekiem saista piespiedu nomas attiecības, apstrīdētās normas ierobežo zemes īpašnieka iespējas pieprasīt savām vēlmēm atbilstošu nomas maksu par zemes gabala lietošanu. Proti, apstrīdētās tiesību normas paredz samazināt piespiedu nomas procentuālo apmēru ar katru nākamo gadu no 2018.gada par vienu procentpunktu, pēc 2020.gada to saglabājot 3% apmērā.

Pieteikuma iesniedzējai pieder zemes gabals, uz kura atrodas daudzdzīvokļu māja. Saprotams, ka dzīvokļu īpašnieki nevar realizēt savas īpašuma tiesības bez tā zemes gabala lietošanas, kas ir zem ēkas un ap to. Tāpēc gan zemes īpašniece, gan dzīvokļu īpašnieki ir spiesti rēķināties ar situāciju, kas ir nomai līdzīga. Ir radušās nomai līdzīgas attiecības, ko ne visai pareizi nosauca par piespiedu nomu, jo nomas attiecības parasti rodas uz līguma pamata, šajā gadījumā ir likumiska noma jeb noma uz likuma pamata, tādējādi pasakot, ka notiek vienam piederoša īpašuma lietošana no otras personas puses par atlīdzību, kāda raksturīga nomai.² Secīgi pieteikuma iesniedzēja nevar gūt no sava īpašuma iespējami lielāko atlīdzību, bet tikai tādu, kas noteikta ar apstrīdētajām tiesību normām.

Tādējādi apstrīdētās tiesību normas ierobežo Pieteikuma iesniedzējai Satversmes 105. pantā noteiktās īpašuma tiesības.

[3] No Satversmes 105.panta otrā, trešā un ceturtā teikuma izriet, ka personas subjektīvās tiesības uz īpašumu nav absolūtas. Šāda pieeja nodrošina līdzsvaru starp personas interesēm īpašuma īstenošanā, no vienas puses, un valsts un sabiedrības interesēm un vajadzībām, no otras puses.³

Satversmes tiesa ir atzinusi, ka, lai noskaidrotu, vai personas konstitucionālo tiesību ierobežojums ir attaisnojams, jāizvērtē:

- 1) vai pamattiesību ierobežojums ir noteikts ar likumu;
- 2) vai ierobežojumam ir leģitīms mērķis;
- 3) vai ierobežojums ir samērīgs ar tā leģitīmo mērķi.⁴

[3.1] Lietā nepastāv strīds par to, ka apstrīdētās tiesību normas ir pieņemtas ar atbilstošā kārtā pieņemtu un izsludinātu likumu. Tādējādi īpašuma tiesību ierobežojums ir noteikts saskaņā ar likumu.

[3.2] Ikviena pamattiesību ierobežojuma pamatā ir jābūt apstākļiem un argumentiem, kādēļ tas vajadzīgs, proti, ierobežojums tiek noteikts svarīgu interešu - leģitīma mērķa - labad⁵.

Likumprojekta "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" trešajā lasījumā Saeimā deputāts A.Elksniņš norādījis, ka "[..] pēc būtības mēs cīnāmies pret tiem "zemes baroniem", lielajiem zemes īpašniekiem, kuri kā feodāļi ir "uzkāpuši virsū" tiem cilvēkiem, kas ir spiesti maksāt šo nesamērīgi lielo naudas maksājumu zemes īpašniekiem." Saeima 2017.gada 28.septembra atbildes

¹ Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 10.punkts.

² Torgāns K. Saistību tiesības. Mācību grāmata. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2014, 347 lpp.

³ Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R.Baloža zinātniskā vadībā. – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 466.lpp

⁴ Satversmes tiesas 2011. gada 11. aprīļa spriedums lietā Nr.2010-62-03 8.punkts.

⁵ Satversmes tiesas 2005. gada 22. decembra sprieduma lietā Nr. 2005-19-01 9. punkts.

rakstā Nr.142.2-59-12/17 norādījusi, ka apstrīdēto tiesību normu mērķis ir sabiedrības labklājības veicināšana un privatizēto dzīvokļu īpašnieku interešu aizsardzība, kas izpaužas kā zemes piespiedu nomas maksas maksimālā apmēra ierobežošana gadījumos, kad zemes īpašnieks un privatizētā dzīvokļa īpašnieks nevar vienoties par zemes piespiedu nomas maksas apmēru.

Īpašuma tiesību ierobežojumam ir jākalpo kādam no Satversmes 116.pantā norādītajiem leģitīmajiem mērķiem. Satversmes 116.pantā ietvertajā personas pamattiesību uzskaitījumā nav speciālas norādes uz īpašuma tiesībām, jo konstitucionālais likumdevējs jau Satversmes 105.pantā ir norādījis, ka īpašuma tiesības var ierobežot. Tomēr nav šaubu, ka Satversmes 116.pantā minētie pamattiesību ierobežošanas leģitīmie mērķi, proti, citu cilvēku tiesību aizsardzība ir atzīstami par leģitīmiem mērķiem arī īpašuma tiesību ierobežošanai.⁶

Tiesībsargs secina, ka likumdevēja izvirzītais mērķis, pieņemot apstrīdētās tiesību normas, ir dzīvokļu īpašnieku tiesību aizsardzība.

[3.3] Ņemot vērā minēto, ir jāizvērtē, vai tiesiskie līdzekļi sabiedrības interešu aizsardzībai ir samērojami ar indivīda interešu aizskārumu.

Satversmes tiesa secinājusi, ka tad, ja publiskā vara ierobežo personas tiesības un likumiskās intereses, ir jāievēro saprātīgs līdzsvars starp sabiedrības un indivīda interesēm. Lai konstatētu, vai samērīguma princips ir ievērots, jānoskaidro, vai likumdevēja izraudzītie līdzekļi ir piemēroti leģitīmo mērķu sasniegšanai, vai nav saudzējošāku līdzekļu šo mērķu sasniegšanai un, vai labums, ko gūst sabiedrība, ir lielāks par indivīdam nodarītajiem zaudējumiem.

Ja, izvērtējot tiesību normu, tiek atzīts, ka tā neatbilst kaut vienam no šiem kritērijiem, tā neatbilst arī samērīguma principam un ir prettiesiska.⁷

Jāatzīst, ka apstrīdētajās tiesību normās noteiktais piespiedu nomas procentuālais apmērs ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo ar katru gadu samazina dzīvokļu īpašnieku maksājumu par zemes nomu un 2020.gadā tā samazināsies divas reizes, salīdzinot ar šā brīža maksājumiem.

Vērtējot, vai nepastāv saudzējošāki līdzekļi leģitīmā mērķa sasniegšanai, ir jāpievērš uzmanība arī iepriekšējai Saeimas rīcībai piespiedu nomas regulēšanā. Satversmes tiesa ar 2009.gada 15.aprīļa spriedumu lietā Nr.2008-36-01 pēc būtības konstatēja, ka iepriekšējais zemes piespiedu nomas apmērs 5% no kadastrālās vērtības nav Satversmei atbilstošs, jo: “Saeima nav vērtējusi, kā minētais nomas maksas ierobežojums ietekmēs zemes īpašnieku stāvokli, un nav apsvērusi iespēju izmantot saudzējošākus līdzekļus leģitīmā mērķa sasniegšanai. Arī pieņemot Likuma par zemes reformu pilsētās 12. panta otro daļu, likumdevējs ir ņēmis vērā tikai daudzdzīvokļu mājas iemītnieku intereses, nerēķinoties ar zemes īpašnieku tiesiskajām interesēm.”⁸

2009.gada 22.oktobrī Saeima pieņēma likumu Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, kur 1.pants paredzēja izteikt 54.panta otro daļu šādā redakcijā:

“(2) Zemes gabala nomas maksu nosaka, pusēm rakstveidā vienojoties. Ja puses nevar vienoties, zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nosakāma 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības.

⁶ Latvijas Republikas Satversmes komentāri. VII nodaļa. Cilvēka pamattiesības. Autoru kolektīvs prof. R.Baloža zinātniskā vadībā. – Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2011, 473.lpp

⁷ Satversmes tiesas 2007. gada 10. maija spriedums lietā Nr.2007-74-01, Secinājumu daļas 19.punkts.

⁸ Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01 15.1.punkts.

Privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašnieks kompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājumu.”

2009.gada 21.septembra likumprojekta “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” anotācijā norādīts: “Lai noteiktu nomas maksas procentuālā apmēra ierobežojumu, tika ņemta vērā pastāvošā ekonomiskā situācija valstī; apstākļi, ka piespiedu nomas gadījumā privatizētā dzīvokļa īpašnieks nevar izvēlēties vai nomāt šo vai citu zemesgabalu, ja nomas maksas apmērs ir pārāk liels, jo uz šī zemesgabala atrodas tā īpašums, kā arī to, ka zemesgabala īpašniekam no saņemtās nomas maksas ir jāveic tikai attiecīgo nodokļu maksājumi (iedzīvotāju ienākumu nodoklis), tika secināts, ka nomas maksas procentuālā apmēra ierobežojums ir nosakāms līdz 6 procentiem gadā no zemes kadastrālās vērtības. Minētais nomas maksas ierobežojums atbilst arī Senāta judikatūrā nostiprinātajai atziņai, ka nomas maksas apmēram ir jābūt tādām, lai relatīvi īsā termiņā netiktu samaksāta pilna zemesgabala vērtība, kā arī vidējam termiņam, uz kādu tiek izsniegti hipotekārie kredīti nekustamo īpašumu iegādei, t.i., 15 līdz 20 gadiem.”⁹

Jāņem vērā, ka no 2015.gada 1.janvāra grozījumi likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” izslēdza zemes nomnieku pienākumu piespiedu dalītā īpašuma gadījumos kompensēt zemes īpašniekiem nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Tādējādi kopš 2015.gada zemes īpašnieki veic ne tikai iedzīvotāju ienākuma nodokļa maksājumus no ienākuma par zemes iznomāšanu, bet arī nekustamā īpašuma nodokļa maksājumus.

Vienlaikus tiesībsarga ieskatā no Saeimas likumprojektu datu bāzes nav gūstams priekšstats, ka apstrīdētās tiesību normas būtu pietiekami apsvērtas un būtu meklēti citi alternatīvi risinājumi zemes īpašnieku un ēku īpašnieku tiesību un interešu samērošanai. Būtiski ir pievērst uzmanību, ka A. Elksniņa priekšlikums likumprojektam “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” tika iesniegts uz minētā likumprojekta 3.lasījumu – 2016.gada 20.aprīlī. 2016.gada 4.jūlijā Tieslietu ministrija ir nosūtījusi Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas priekšsēdētājam vēstuli Nr.1-11/2645 “Par piespiedu nomas maksas apmēru piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās”, kurā norādīta virkne ar jautājumiem, kuri ir jāatrisina pirms mainīt piespiedu nomas maksājuma apmēru. 2017.gada 31.janvārī Tieslietu ministrija ir nosūtījusi Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas priekšsēdētājam vēstuli Nr.1-11/308 “Par piespiedu nomas maksas apmēru piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās”, no kuras satura saprotams, ka darba grupa piespiedu nomas apmēra pamatotības vērtēšanai vēl tikai tiks izveidota un tajā norādīti iespējamie apsveramie jautājumi. Vienīgā Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldību komisijas Mājokļu jautājumu apakškomisijas sēde “Par piespiedu nomas maksas apmēru piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās (par grozījumiem likuma "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" 54.panta otrajā daļā)” notika 2017.gada 5.aprīlī, kurā iespējams notika diskusija par piespiedu nomas maksas apmēra grozīšanu, taču no Saeimas atbildes raksta nevar secināt, ka būtu apkopoti jauni dati vai izdarīti citi secinājumi kā jau tie, kas vispārīgi minēti

⁹ 2009.gada 21.septembra Anotācija likumprojektam “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju””. Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/EBAFF228AA767993C225763800254B74?OpenDocument> [skatīts 19.10.2017.]

Tieslietu ministrijas 2016.gada 4.jūlija vēstulē Nr.1-11/2645 "Par piespiedu nomas maksas apmēru piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās".

Saeimas atbildes rakstā ir kritizēti pieteicējas piedāvātie varianti alternatīviem līdzekļiem, taču tiesībsargs norāda, ka alternatīvo līdzekļu izvērtējums ir jāveic pirms grozījumu tiesību aktā izdarīšanas.

Tiesībsargs arī piekrīt Saeimas Juridiskā biroja 2017.gada 22.maija atzinumam Nr.111.13/1-82-12/17 "Par likumprojektu "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju""", kurā vērsta likumdevēja uzmanība, ka "jebkāda veida esošās piespiedu nomas maksas samazinājums, kas ir mazāks par 6% gadā no attiecīgā zemes gabala kadastrālās vērtības, būtu pieļaujams tikai gadījumā, ja tas ir pamatots ar tirgus pētījumiem par patiesiem atlīdzības apmēriem citos līdzīgos gadījumos, kurus neregulē likumdevējs ar normatīvā akta starpniecību"¹⁰.

Tiesībsarga ieskatā Saeima nav pietiekami izvērtējusi alternatīvos līdzekļus, kā varētu sasniegt leģitīmo mērķi ar mazāk ierobežojošiem līdzekļiem.

Ņemot vērā minēto, ar apstrīdētajām tiesību normām noteiktais īpašuma tiesību ierobežojums nav samērīgs ar tā leģitīmo mērķi.

[4] Satversmes 1.pants noteic, ka Latvija ir neatkarīga demokrātiska republika.

Satversmes tiesa ir atzinusi, ka Satversmes 1.panta tvērumā ietilpst no demokrātiskas tiesiskas valsts pamatnormas atvasinātais tiesiskās paļāvības princips, kas aizsargā vienīgi tādas tiesības, uz kuru īstenošanu personai varēja rasties likumīga, pamatota un saprātīga paļāvība, kas ir minētā vispārējā tiesību principa kodols¹¹. Valstij ir pienākums savā darbībā šo principu ievērot¹².

Tiesiskās paļāvības princips ir saistīts ar tiesiskās drošības principu un nodrošina tā pieprasīto stabilitāti, aizliedzot nekoncekventu valsts rīcību. Šā principa pamatā ir ideja, ka indivīds var paļauties uz to, ka valsts rīkojas tiesiski un koncekventi, un valstij ir jāaizsargā tai dotā uzticība.

Tiesiskās paļāvības princips aizsargā personas reiz iegūtās tiesības, t.i., personas var paļauties uz to, ka tiesības, kas iegūtas saskaņā ar spēkā esošu tiesību aktu, noteiktajā laika periodā tiks saglabātas un reāli īstenotas¹³.

Tiesiskās paļāvības principa darbībā nozīme ir arī tam, vai personas paļaušanās uz tiesību normu ir likumīga, pamatota un saprātīga, kā arī vai tiesiskais regulējums pēc savas būtības ir pietiekami noteikts un nemainīgs, lai tam varētu uzticēties.¹⁴ Tāpat jānoskaidro, vai likumdevējs, mainot tiesisko regulējumu, ir atkāpies no indivīdiem sākotnēji garantētajām tiesībām un paredzējis saudzējošu pāreju uz jauno tiesisko regulējumu¹⁵.

Nav šaubu, ka pieteicējai bija piešķirtas tiesības saņemt nomas maksājumu 6% apmērā, pie tam šīs tiesības tika noteiktas ar likuma grozījumiem pēc Satversmes tiesas 2009.gada 15.aprīļa sprieduma lietā Nr.2008-36-01, kas tika ierosināta pēc

¹⁰ Saeimas juridiskā biroja 2017.gada 22.maija atzinums Nr.111.13/1-82-12/17 "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"". Pieejams: <http://titania.saeima.lv/LIVS12/SaeimaLIVS12.nsf/0/F5DA04880A59C96DC2258128004D50E1?OpenDocument> [Skatīts 19.10.2017.

¹¹ Satversmes tiesas 2016. gada 21. oktobra lēmuma par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2016-03-01 13.punkts.

¹² Satversmes tiesas 2010. gada 19. jūnija sprieduma lietā Nr. 2010-02-01 4. punkts.

¹³ Satversmes tiesas 1998. gada 10. jūnija spriedums lietā Nr. 04-03(98).

¹⁴ Satversmes tiesas 2002.gada 19.marta sprieduma lietā Nr.2001-12-01 3.2.punkts.

¹⁵ Satversmes tiesas 2004.gada 25.oktobra sprieduma lietā Nr.2004-03-01 7.punkts.

pieteicējas konstitucionālās sūdzības¹⁶. Tiesībsarga ieskatā pieteicējas palāvība uz nomas maksas apmēru 6% no īpašuma kadastrālās vērtības bija pamatota un saprātīga, jo piespiedu nomas procentuālais apmērs nav mainījies vairāk nekā 7 gadus (ja neskaita nomas maksas pieauguma aprobežojumus, kas arī tika atcelti).

Lai arī trīs gadu termiņš, kurā ar katru gadu tiek samazināts piespiedu nomas procentuālais apmērs, ir pietiekams laiks, lai varētu atzīt, ka likumdevējs ir noteicis saaudzējošu pāreju uz jauno regulējumu, tomēr, ņemot vērā, ka regulējums *per se* nav samērīgs, nav nozīmes arī garajam pārejas periodam.

Saprotams, ka pieteicēja nevar paļauties, ka piespiedu nomas attiecības pastāvēs mūžīgi, taču pieteicējai bija pamats paļauties, ka nomas maksas apmērs bez rūpīgiem apsvērumiem un zemes īpašnieku un ēku īpašnieku interešu salāgošanas nenotiks. Ņemot vērā, ka šī viedokļa [3.3] punktā tiesībsargs konstatējis, ka pieteicējas tiesību uz īpašumu ierobežojums nav samērīgs, ir pamats atzīt, ka valsts nav pietiekami aizsargājusi arī pieteicējas tiesisko palāvību.

II

[5] Vienlaikus tiesībsargs vēlas vērst uzmanību arī citiem apstākļiem, kas varētu būt nozīmīgi izskatāmas lietas ietvaros.

Piespiedu dalītais īpašums un no tā izrietošās problēmas ir valsts netālredzīgas politikas rezultāts, tāpēc tiesībsarga ieskatā nav samērīgi tik ilgstoši nerisināt visas problēmas cēloni – pašas piespiedu nomas attiecības. Jo ilgāk likumdevējs aktīvi neizrāda savu politisko gribu, jo ilgāk savu tiesību ierobežojumu pacieš gan ēku īpašnieki, gan zemes īpašnieki.

Pēc 2015.gada datiem Latvijā kopā ir 285 849 ēku un būvju, izņemot inženierbūves, kuras atrodas uz citai personai piederošas zemes. Tās atrodas uz 94 254 citām personām piederošām zemes vienībām. Piespiedu dalītā īpašuma tiesiskajās attiecībās ir 3 677 daudzdzīvokļu mājas (ko kopā veido 110 970 dzīvokļi) Tās atrodas uz 7354 citām personām piederošām zemes vienībām. Rīgā 30% daudzdzīvokļu dzīvojamo māju atrodas uz citai personai piederošas zemes.¹⁷

Valsts zemes dienests 2015.gadā publicēja Nekustamā īpašuma tirgus pārskatu, kurā secināts, ka vairumā gadījumu šobrīd zeme zem daudzdzīvokļu mājām vairs nepieder bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem (pieder tikai 10% gadījumu), bet tā ir iegūta pirkuma darījumu rezultātā, kas norāda, ka zemes īpašnieki apzināti iegādājušies ar svešu būvi apgrūtinātu īpašumu, ar mērķi gūt ienākumus. Kopš 2011. gada 1. janvāra, kad stājās spēkā norma par zemes nomas maksu 6% apmērā, vērojama izteikta īpašumtiesību maiņa zemei zem daudzdzīvokļu mājām.¹⁸

Uz 2015.gadu kā zemes iegūšanas veids dominē pirkums, tālāk mantošana, dāvinājums, bet īpašuma tiesību atjaunošana tikai ceturtajā vietā jeb tie ir 10% gadījumu. Tas nozīmē, ka tikai 10% gadījumos zemes īpašniekam dalītā īpašuma

¹⁶ 2009.gada 18.septembra likumprojekta "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" anotācija. Pieejama:

<http://titania.saeima.lv/LIVS/SaeimaLIVS.nsf/0/EBAFF228AA767993C225763800254B74?OpenDocument>

¹⁷ Tieslietu ministrija. Dalītais īpašums, 2015. Pieejams:

<http://onecrm.lv/lps/meetingsearch/displaydocument.aspx?committeename=Tehnisko%20probl%BAmu%20ko miteja&itemid=24635919229989771030&meetingid=1602005K%20%20%20%20%20%20%20%20%20&filename=Dal%EFtais%20EFpa%B9ums.pdf&cc=Document>, aplūkots: 24.01.2017.

¹⁸ Valsts zemes dienesta 2015.gada Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Pieejams:

http://www.vzd.gov.lv/files/parskats_15052015_gala.pdf [Skatīts 24.10.2017.]

situācija radās no viņa neatkarīgu apstākļu dēļ. Pārējos gadījumos pircēji, dāvinājuma pieņēmēji un citi dalītā īpašuma situāciju pieņēma brīvprātīgi un apzināti. No investīciju viedokļa raugoties, zeme, kas tiek iznomāta un par ko tiek saņemta nomas maksa, ir naudas plūsmu ģenerējošs investīciju objekts, kura vērtību nosaka naudas plūsmas lielums neatkarīgi no tā, vai noma ir brīvprātīga vai piespiedu.

No minētā secināms, ka daudzos gadījumos piespiedu nomas attiecības ir radījušas izdevīgu kapitāla ieguldījuma veidu ar nodrošinātu peļņu, taču tas pēc būtības ir tikai piespiedu nomas blakusefekts.

Saeimā 2015.gada 1.oktobrī ir iesniegts likumprojekts “Piespiedu dalītā īpašuma tiesisko attiecību privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” (turpmāk – Likumprojekts), kas it kā liecina par problēmas risinājuma virzību. Tomēr arī šis Likumprojekts jau 2 gadus nav nonācis līdz 2.lasījumam un joprojām šķietami notiek darbs darba grupā.

Apkopojot minēto, tiesībsarga ieskatā likumdevējs nepietiekami aktīvi risina piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu, kā arī ar apstrīdētajām tiesību normām cenšas novērst problēmas sekas un nevis cēloņus.

Tiesībsargs

J. Jansons