



# ZEMES REFORMAS KOMITEJA

Skolas iela 38-24, Rīga, LV-1010

e-pasta adrese: [info@zrk.lv](mailto:info@zrk.lv);

[www.zrk.lv](http://www.zrk.lv)

Rīga 2024. gada 14. jūnijs, Nr. 509936

**Latvijas Valsts prezidentam**

e-pasts: [info@president.lv](mailto:info@president.lv)

## ***Lūgums neizsludināt grozījumus likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (likumprojekts Nr. 565/Lp14)***

Biedrība “Zemes reformas komiteja” (turpmāk arī - Biedrība) apvieno lielu daļu zemes īpašniekus dalītajos īpašumos, tostarp vairākus ārvalstu pilsoņus un viņu organizācijas. Biedrības biedru lokā ir personas, kas vairākkārt ir vērsušās Satversmes tiesā dalītos īpašumus reglamentējušo normatīvo aktu sakarā (tostarp lietās Nr. 2002-12-01, 2008-34-01, 2008-36-01, 2010-22-01, 2010-75-01, 2011-01-01, 2011-13-01, 2017-17-01, 2022-02-01).

Saeima 2024. gada 13. jūnijā plkst. 20:48 trešajā lasījumā, 60 deputātiem balsojot par, bet 8 pret, atbalstīja Grozījumus likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk - Likums).

Biedrības ieskatā Likums nav pienācīgi izstrādāts un nav atbilstoši virzīts Saeimā, secīgi nav arī pieņemts Latvijas Republikas Satversmē un Saeimas kārtības rullī noteiktajā kārtībā. Likumu pieņemot, nav arī ievērota labas likumdošanas prakse un nav ņemtas vērā Satversmes tiesas atziņas, ekspertu atziņas un nevalstisko organizāciju viedokļi. Šai sakarā Biedrība aicina Valsts prezidentu uzklaustīt abu nevalstisko organizāciju, kas pārstāv zemes un būvju īpašniekus dalītajos īpašumos pārstāvjus un, izmantot Satversmē iekļautās valsts prezidenta tiesības neizsludināt Likumu, nododot to otrreizējai izskatīšanai Saeimā, lai nodrošinātu kvalitatīvi izstrādātu un objektīvi izdiskutētu likuma pieņemšanu, kā arī, lai tas būtu samērīgs un atbilstošs Latvijas Republikas Satversmei, un kurā būtu pienācīgi ņemtas vērā un respektētas aptuveni 300'000 iedzīvotāju intereses.

Satversmes tiesa ar 2023. gada 2. maija spriedumu lietā Nr. 2022-02-01 atzina 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, kas noteic zemes likumiskās lietošanas maksas apmēru 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā, 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. Spriedumā Satversmes tiesa secināja, ka ņemot vērā 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, likuma 38.panta otrajā daļā noteikto zemes lietošanas maksu nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju. Ar šo Satversmes tiesa deva likumdevējam vairāk kā

gadu laika jauna tiesiskā regulējuma izstrādei. Jau nākamajā dienā, proti, 2023. gada 3. maijā Saeimas Juridiskās komisijas (turpmāk – Komisija) priekšsēdētājs Andrejs Judins aicināja Tieslietu ministriju sniegt redzējumu par Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedumu lietā Nr. 2022-02-01 izpildes nodrošināšanu. Abas nevalstiskās organizācijas dalīto īpašumu jomā un Satversmes tiesas lietas Nr. 2022-02-01 dalībnieki tobrīd uzrunāti netika.

Tieslietu ministrija, 2023. gada 29. augustā atbildot uz minēto Saeimas Juridiskās komisijas priekšsēdētāja Andreja Judina 2023. gada 3. maija lūgumu, norādīja, ka tā rūpīgi strādā pie priekšlikumu sagatavošanas par to, kāds regulējums būtu ietverams Likumā, tomēr priekšlikumu sagatavošanai, ņemot vērā jautājuma sarežģītību, esot nepieciešams papildus laiks, lūdzot pagarināt termiņu līdz 2023. gada 1. oktobrim.<sup>1</sup> Izvērtējot Tieslietu ministrijas rīcību un piedāvātos grozījumus Likumprojektā, secināms, ka minētais ir bijusi Tieslietu ministrijas veikta Komisijas apzināta vai neapzināta maldināšana, par rūpīgu darbu nosaucot sasteigtus jeb pēdējā brīdī un pēc visiem saprātīgiem termiņiem iesniegtus, neizsvērtus un ar zemes un būvju īpašniekiem vispār neapspriestus priekšlikumus grozījumiem attiecīgajos likumos.

Vien 2024. gada 22. janvārī, apzinoties, ka likumprojekta virzība parastā kārtībā – caur Ministru Kabinetu – vairs nav iespējama, Tieslietu ministrija Komisijas priekšsēdētājam nosūtījusi ministrijas pašas vienpersoniski sagatavoto likumprojekta projektu (turpmāk – Likumprojekts), tajā Likuma 38. panta otro daļu piedāvājot izteikt redakcijā, kas vārds vārdā bija identiska ar šī panta otro daļu, kas ar Satversmes tiesas spriedumu jau tika atzīta par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam. Arī Likuma 38. panta ceturtajā daļā tika veiktas vien precizējošas izmaiņas attiecībā uz parādniekam sedzamo izmaksu apmēru, kaut arī Likums un atbilstošie MK noteikumi šo zemes lietošanas maksas administrēšanas izdevumu kompensācijas mehānismus faktiski paredzēja arī līdz tam. Jo sliktāk, Likumprojektā tika piedāvāts noteikt jaunu ierobežojumu zemes īpašniekiem attiecībā uz saņemamo zemes lietošanas maksas apmēru, papildinot Likuma 42. pantu ar septīto daļu (lietošanas maksas pieauguma ierobežošana – 30% apmērā salīdzinot ar iepriekšējo gadu).

Līdz Likumprojekta nosūtīšanas Komisijai, Tieslietu ministrija nebija vērsusies pie nevalstiskajām organizācijām, kas pārstāv zemes vai būvju īpašniekus dalītajos īpašumos, nebija pienācīgi uzklaustījusi citu valsts iestāžu vai kompetentu personu viedokļus, kā arī tās darbinieki un ierēdņi apzināti ignorēja Satversmes tiesā lietas dalībnieku sniegtos skaidrojumus, piemēram, par to, ka lietošanas maksas parāda piespiedu izpildīšana brīdinājuma kārtībā nav uzskatāma par vērā ņemamu administratīvā sloga samazinājumu zemes īpašniekiem. Par visām šīm Tieslietu ministrijas iniciatīvām pirmo reizi Biedrību informēja vien Komisija, uzaicinot Biedrības pārstāvjus uz Komisijas sēdi zemes īpašnieku viedokļa sniegšanai.

Biedrība 2024. gada 6. februārī Komisijai un citiem interesentiem sniedza viedokli par Tieslietu ministrijas Likumprojekta projektu, norādot, ka par grozījumiem nevar uzskatīt iepriekšējās un Satversmes tiesas atceltās tiesību normas redakcijas mehānisku pārrakstīšanu, tādējādi radot maldīgu priekšstatu, ka likuma pants tiek grozīts. Tāpat tika vērsta uzmanība, ka Likumprojektā joprojām nav ņemtas vērā objektīvās izmaksas, kas saistītas ar zemes lietošanas maksas iekasēšanu, un citi zemes īpašnieka izdevumi, kā arī nav analizētas spēkā esošā tiesiskā regulējuma nepilnības zemes lietošanas maksas piedziņas sakarā. Papildus tika norādīts, ka šāda Tieslietu ministrijas rīcība nevar tikt atzīta par labu likumdošanas praksi un labu valsts pārvaldes kārtību. Arī Komisijas deputāti un citu uz Komisijas sēdi uzaicināto iestāžu

---

<sup>1</sup> Pieejams:

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/434E7C8443A6B673C2258B0800456F55?OpenDocument>

pārstāvji 2024. gada 7. februāra Komisijas sēdē izteica skarbu kritiku Tieslietu ministrijai par Satversmes tiesas atziņu ignorēšanu un labas likumdošanas prakses neievērošanu, Komisijai uzdodot Tieslietu ministrijai šos trūkumus novērst.

Tikai pēc 2024. gada 7. februāra Komisijas sēdes Tieslietu ministrijā notika pirmā tikšanās, uz ko bija uzaicināti arī abu nevalstisko organizāciju, kas pārstāv zemes vai būvju īpašniekus dalītajos īpašumos, pārstāvji, kā arī tās valsts iestādes, kuras šis Likumprojekts tieši skar, un tiesībsargs. Ne abu sabiedrisko organizāciju, ne arī tiesībsarga pārstāvja viedoklis, tostarp par satversmības riskiem un visu Satversmes tiesas nolēmumu atziņu obligātumu, netika ņemts vērā. Tieslietu ministrijas amatpersonas norādīja, ka tām ir saistošs tikai Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedums lietā Nr. 2022-02-01 un esot dots "mandāts" vien tā izpildei. Šajā sanāksmē tika ņemti vērā vienīgi atsevišķu valsts iestāžu vai valsts kapitālsabiedrību, kurām pašām ir pienākums iekasēt zemes lietošanas maksu dalītajos īpašumos, tostarp reizi gadā nosūtot maksāšanas paziņojumus zemes lietotājiem, lūgumi un priekšlikumi.

2024. gada 26. martā Tieslietu ministrijā notika otrā sanāksme, kurā skatīja Tieslietu ministrijas veiktos "precizējumus" Likumprojektā. Arī šoreiz precizējumos Likumprojekta projektā Likuma 38. panta otrās daļas pirmos četrus teikumus tika piedāvāts izteikt redakcijā, kas vārds vārdā ir identiska tai, kas ar Spriedumu atzīta par neatbilstošu Satversmei, papildinot Likumprojektu vien ar normām, kas nekādi neattiecas uz pašu atlīdzības apmēru kā tādu, bet skar vien šīs neadekvātās atlīdzības iekasēšanu un administrēšanu, piemēram, paziņojuma nosūtīšana, kas jānosūta tikai tad, ja zeme pieder valstij, tostarp pašvaldībai (kura turklāt no 2024. gada 1. janvāra ir atbrīvota no nekustamā īpašuma nodokļa sloga) vai tās iestādēm. Piedāvātajos grozījumos un to precizējumos atkal netika ņemtas vērā Satversmes tiesas spriedumā lietā Nr. 2022-02-01 un citos Satversmes tiesas nolēmumos izteiktās atziņas un izdarītie secinājumi, kas nav pieļaujams un nekādā veidā nerisina dalītā īpašuma problēmjautājumus, ikreiz piedāvājot risinājumus, kas jau iepriekš atzīti par Latvijas Republikas Satversmei neatbilstošiem. Piebilstams, ka jau pirms tam Saeimas juridiskais birojs un tiesībsarga pārstāvis vērsa Tieslietu ministrijas uzmanību uz to, ka Likumprojektā joprojām ir saskatāmas būtiskas nepilnības un nopietni satversmības riski, kas varētu būt par pamatu šo tiesību normu atbilstības Satversmei kārtējai izvērtēšanai Satversmes tiesā.

Lai arī Biedrība Komisijai un citiem Saeimas deputātiem izteica savas bažas, ka Tieslietu ministrijas, turklāt Latvijas Republikas Satversmes 65. pantā neparedzētā kārtībā un atkal sasteigti jeb pēdējā brīdī Saeimā virzītais Likumprojekts, nav ne pienācīgi izvērtēts, ne arī izdiskutēts un ir pretējs vairākos Satversmes tiesas nolēmumos izteiktajām atziņām, bet zemes likumiskās lietošanas maksas kā taisnīgas atlīdzības apmērs tā izstrādes un izskatīšanas laikā vispār nav vērtēts, 2024. gada 18. aprīļa Saeimas sēdē pirmajā lasījumā tika atbalstīts Saeimā nepilnu dienu iepriekš<sup>2</sup> iesniegtais likumprojekts "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību".

Abas lielākās zemes un būvju īpašnieku dalītajos īpašumos sabiedriskās organizācijas arī laikā, kad likumprojekts tika gatavots skatīšanai otrajam lasījumam, vērsa Saeimas Juridiskās komisijas un Saeimas deputātu uzmanību uz likumprojekta nepilnībām un tā satversmības riskiem. Neskatoties uz to, 2024. gada 23. aprīļa Saeimas sēdē 72 deputātiem balsojot par, bet 8 atturoties, Likumprojekts Saeimā tika atbalstīts otrajā lasījumā.

---

<sup>2</sup> Sal., Saeimas kārtības rullis: 85. panta ceturrtā daļa un 87. panta 1. punkts

Gan 2024. gada 6. februārī, gan 26. aprīlī Komisijai tika nosūtīti Biedrības “Zemes reformas komiteja” priekšlikumi likumprojektam, tomēr Komisija tos pēc būtības nevērtēja, turklāt savus priekšlikumus Likumprojektam Komisija neiesniedza.

Biedrības, kas pārstāv gan dzīvokļu īpašniekus privatizētajās daudzdzīvokļu mājās, gan zemju īpašniekus zem tām, 2024. gada 7. maijā Komisijai nosūtīja kopēju paziņojumu<sup>3</sup>, tostarp aicinot Komisijas locekļus virzīt Saeimā izsvērtu likumu un veicināt dalītā nekustamā īpašuma izbeigšanu. Paziņojumā arī tika norādīts, ka privatizēto dzīvokļu īpašniekiem, maksājot par zemes lietošanu, būtu jāsaņem visi labumi no zemes, bet valstij būtu jāveicina dalīto īpašumu izbeigšana, zemi dalītajos īpašumos pievienojot būvēm. Vienlaikus Komisijas locekļiem tika norādīts, ka likumā nav skaidri definētas ne dzīvokļu īpašnieku, ne arī zemes īpašnieku tiesības, kas ikdienā noved pie bezgalīgiem strīdiem un neskaitāmām tiesvedībām, vai pat kriminālprocesiem. Nerodot tam risinājumu, dzīvokļu īpašniekiem joprojām nebūs pilnīgas tiesības izmantot tiem lietošanā nodoto zemes gabalu, saglabājoties pienākumam maksāt likumā noteikto maksu par tās lietošanu.

2024. gada 15. maijā visiem Saeimas deputātiem un citām kompetentām personām tika nosūtīts abu nevalstisko organizāciju, kas pārstāv gan dzīvokļu īpašniekus privatizētajās daudzdzīvokļu mājās, gan zemju īpašniekus parakstīts aicinājums kritiski vērtēt Likumprojektu, ieklausīties Satversmes tiesas atziņās, ekspertu slēdzienos, deputātu iesniegtajos priekšlikumos un visu nevalstisko organizāciju viedoklī. Deputāti tika lūgti atbalstīt nevalstisko organizāciju, kas pārstāv būvju un zemes īpašniekus, viedokli un panākt vienošanos, un iesniegt abu nevalstisko organizāciju izskatītos priekšlikumus Likumprojektam uz trešo lasījumu<sup>4</sup>. Atbalstot šo aicinājumu, uz trešo lasījumi tika iesniegti attiecīgi priekšlikumi.

Neskatoties uz to, ka lielāko daļu uz trešo lasījumu iesniegto priekšlikumu atbalstīja gan būvju (privatizēto ēku dzīvokļu īpašnieku biedrība), gan arī zemes īpašniekus pārstāvošās nevalstiskās organizācijas, turklāt iesniegtos priekšlikumus kopumā par labiem atzina arī Komisija, pret atsevišķiem priekšlikumiem, tostarp par priekšlikumu nodot visas tiesības uz zemi būves īpašniekiem, nevienam komisijas deputātam nebalsojot “pret”, taču aizbildinoties ar laika trūkumu un to, ka papildus tiesību piešķiršana dzīvokļu īpašniekiem pēdējos nemotivētu zemi zem privatizētajām ēkām izpirkt, Saeimas Juridiskās komisijas sēdē 2024. gada 5. jūnijā šie priekšlikumi netika atbalstīti.

Neraugoties uz to, ka abas sabiedriskās organizācijas aicināja visus Saeimas deputātus iesniegtos priekšlikumus uz 3. lasījumu atbalstīt, Saeimas 2024. gada 13. jūnija sēdē gan zemes, gan arī būvju īpašniekiem dalītajos īpašumos nepieciešamie priekšlikumi Saeimas atbalstu neguva.

Par problēmām, kas saistītas ar šobrīd likumā noteikto servitūta veidu un dalītā īpašumā iesaistīto pušu tiesībām un pienākumiem gan Komisija, gan Saeimas deputāti tika informēta vairākkārt. Tāpēc nav izprotama abu dalītā īpašumā esošo nevalstisko organizāciju viedokļa un to pārstāvamo interešu ignorēšana, un Satversmes tiesas spriedumu nepildīšana.

---

3

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/3513DC87C3FEBEE9C2258B160043BD F8?OpenDocument>

4

[https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/a6514a354dd3d25fc2258b32003ff68d/\\$FILE/Priek%C5%A 1likums%20likumprojektam%20Nr.%7B3%7D%20565%7B2%7DLp14\\_uz%20tre%C5%A 1o%20las%C4%AB jumu.pdf](https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/a6514a354dd3d25fc2258b32003ff68d/$FILE/Priek%C5%A 1likums%20likumprojektam%20Nr.%7B3%7D%20565%7B2%7DLp14_uz%20tre%C5%A 1o%20las%C4%AB jumu.pdf)

Ņemot vērā iepriekš minēto, tā nevar tikt atzīta par labu likumdošanas praksi, turklāt šādai rīcībai jau ir bijis precedents un attiecīgs novērtējums no Satversmes tiesas (skat., spriedumu lietā Nr. 2010-22-01) un visu iesaistīto personu puses.

Lietā Nr. 2017-17-01 (pirmais precedents, kad Satversmes tiesa atzina likumdošanas procesu Saeimā par neatbilstošu) Satversmes tiesa norādīja, ka demokrātiskā tiesiskā valstī procesam, kurā tiek pieņemts tāds normatīvais tiesību akts, kas ierobežo personas pamattiesības, vajadzētu sabiedrībā viest pārliecību, ka pieņemtais akts ir tiesisks. Sabiedrībā jāveidojas pārliecībai par to, ka apstrīdētās normas pieņemšanas gaitā nepieciešamība ierobežot Satversmē noteiktās pamattiesības bija rūpīgi izsvērtā (sk., piemēram, Satversmes tiesas 2009.gada 26.novembra sprieduma lietā Nr.2009-08-01 17.2.punktu). Proti, likumdošanas procesam jāatbilst normatīvajos aktos noteiktajām formālajām prasībām, kā arī jāveicina personu uzticēšanās valstij un tiesībām. It sevišķi gadījumos, kad šādas tiesiskās attiecības regulējošo normu satversmību jau ir vērtējusi Satversmes tiesa, likumdevējam jānodrošina tāds likumdošanas process, kas veicina uzticēšanos valstij un tiesībām, proti, vieš pārliecību, ka izraudzītais risinājums ir taisnīgs. Tā lietā Nr. 2017-17-01 Satversmes tiesa, secinot, ka likums ir pieņemts pārkāpjot ne vien labas likumdošanas praksi, bet arī Saeimas kārtības rulli, to atcēla.

Biedrība atkārtoti vērš uzmanību, ka pieņemtajos grozījumos nav ņemtas vērā ne Satversmes tiesas spriedumos izteiktās atziņas un tiesas izdarītie secinājumi, ne tiesībsarga un Juridiskā biroja norādītie satversmības riski, ne arī dalītajos īpašumos tieši iesaistīto pušu pārstāvju viedokļi taisnīgas un tiesiskas situācijas noregulējumam, kas nav pieļaujams un nekādā veidā nerisina dalītā īpašuma problēmjautājumus, ikreiz piedāvājot risinājumus, kas jau iepriekš atzīti par Satversmei neatbilstošiem.

Kā minēts Satversmes tiesa ar spriedumu lietā Nr. 2022-02-01 atzina 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, kas noteic zemes likumiskās lietošanas maksas apmēru 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā, 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.

Ņemot vērā to, ka atlīdzība, kas noteikta zemes īpašniekam pēc nekustamā īpašuma nodokļa atskaitīšanas, ar pieņemtajām normām noteikta 2,5 % no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības, lietā Nr. 2022-02-01 Satversmes tiesa vērtēja šīs atlīdzības apmēra satversmību (sk., 22.1. secinājumu). Satversmes tiesa atzina, ka ņemot vērā zemes lietošanas maksas apmēru (4% no zemes kadastrālās vērtības gadā), zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma nodokli (parasti 1,5% no kadastrālās vērtības, tostarp arī tad, ja būves īpašnieks nav veicis zemes lietošanas maksas maksājumus), ienākuma nodokļus (iedzīvotāju ienākuma nodokli 20% līdz pat 31% un valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas 31,07%), papildus administrēšanas, tiesvedības 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, zemes lietošanas maksu 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju (sk., 22.3. secinājumu).

Spriedumā Satversmes tiesa atgādināja, ka tā jau iepriekš, vērtējot piespiedu nomas maksas apmēru (sk., 22.1. secinājumu), 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)”.*

Vēl 2020. gada 21. decembrī LR Saeimas Juridiskais birojs savā atzinumā Juridiskajai komisijai<sup>5</sup> norādīja, ka:

Likumprojektā ietvertais likumiskās maksas apmērs – 4 procenti gadā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, nav uzskatāms par pietiekami izvērtētu un pamatotu, lai pamatotu tā atbilstību atlīdzībai par nekustamā īpašuma lietošanu. Tajā skaitā kā nesamērīgs un nepamatots uzskatāms noteiktais 50 euro minimālais sliexsnis neatkarīgi no zemes gabala lieluma, kas būtiski aizskar zemes īpašnieka tiesības saņemt taisnīgu atlīdzību par sava īpašuma lietošanu. Šāds regulējums aizskar zemes īpašnieka Satversmes 105. pantā ietvertās tiesības saņemt taisnīgu atlīdzību no sava īpašuma lietošanas un nerada līdzsvaru starp zemes īpašnieka un būves īpašnieka tiesībām.

Juridiskais birojs 2024. gada 23. aprīļa atzinumā Nr. 111.13/1-52-14/24 norādīja, ka *“42. panta septītā daļa (likumprojekta 2. pants), paredzot likumiskās lietošanas maksas palielinājumu 30 procentu apmērā no iepriekšējā gada maksājuma, līdz tiek sasniegts likumiskās lietošanas maksas apmērs no aktuālās kadastrālās vērtības, rada nevienlīdzīgu attieksmi pret zemes īpašniekiem, kuriem likums paredz tiesības saņemt likumiskās lietošanas maksu četru procentu apmērā no kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāk par 50 euro gadā. Vēršam uzmanību uz to, ka zemes gabala īpašniekam ir pienākums maksāt nekustamā īpašuma nodokli no kadastrālās vērtības. Kadastrālās vērtības ikgadējs proporcionāls pieaugums 30 procentu apmērā no iepriekšējā gada kadastrālās vērtības netiek paredzēts, – tas nozīmē, ka zemes īpašniekiem, uz kuru zemes gabala atrodas dzīvojamās ēkas, saņemot proporcionāli mazāku likumiskās lietošanas maksu, bet nomaksājot nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu no faktiski noteiktās kadastrālās vērtības, būtiski samazinās tā likumiskās lietošanas maksas daļa, kura kalpo kā zemes gabala īpašnieka atlīdzība. Šāda situācija ir pretrunā ar Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedumā lietā Nr. 2022–02–01 paustajām atziņām par to, ka likumiskās lietošanas maksai jāpilda atlīdzības funkcija”.*<sup>6</sup>

Likumdevējs, lai aizsargātu dažādu likumā tieši noteiktu objektu īpašniekus, tostarp, valsti un pašvaldību attiecībā uz tai piederošajiem infrastruktūras objektiem, privatizētu objektu un privatizētu dzīvokļu daudzīvokļu mājās jauno īpašnieku intereses, savulaik<sup>7</sup> noteica, ka zemes nomas maksa šādos dalītajos īpašumos, gadā nedrīkst pārsniegt piecus procentus no zemes kadastrālās vērtības gadā, pēcāk nosakot, ka 2008., 2009. un 2010. gadā gadījumos, kur uz zemes atrodas daudzdzīvokļu mājas, nomas maksa nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem. Satversmes tiesa 2009. gada 15. aprīlī lietā Nr. 2008-36-01 taisīja spriedumu, kurā atzina tiesību normās noteiktos minētos nomas maksas ierobežojumus – gan aprobežojumu piecu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības gadā, gan arī nomas maksas

<sup>5</sup> Pieejams:

<https://titania.saeima.lv/LIVS13/SaeimaLIVS13.nsf/0/948304D97CFD5F74C22586460028EBF5?OpenDocument>

<sup>6</sup> Pieejams:

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/D5944A4E2937D54DC2258B0800459900?OpenDocument>

<sup>7</sup> Likums “Grozījumi likumā “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, panemts 08.05.1997., stājas spēkā: 06.06.1997., Latvijas Vēstnesis, 126/127, 23.05.1997.

ikgadējā pieauguma “griestus”, par neatbilstošiem Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam. Arī lietā nr. 2010-22-01 Satversmes tiesa 2011. gada 27. janvārī taisīja spriedumu, kurā atzina normas, kas paredz, ka zemes gabala nomas maksa 2009. un 2010. gadā nedrīkst pārsniegt iepriekšējam gadam aprēķināto zemes gabala nomas maksas apmēru vairāk kā par 25 procentiem, par neatbilstošām Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam (zemes nomas maksa tobrīd bija noteikta 6 procenti gadā no zemes kadastrālās vērtības, kur papildus nomas maksai nomniekam, sākot ar 2010.gada 1.janvāri, bija jākompensē zemes īpašniekam nekustamā īpašuma nodokļa par zemi maksājums!). Šajā spriedumā Satversmes tiesa arī vērtēja to vai Saeima respektēja iepriekšējo Satversmes tiesas nolēmumu (lietā nr. 2008-36-01) šai sakarā:

*“Jautājums par Satversmes tiesas nolēmumos ietverto secinājumu ievērošanu un īstenošanu ir īpaši nozīmīgs. Proti, šis aspekts ir neatņemama tiesiskas valsts un tiesību uz taisnīgu tiesu sastāvdaļa, kas vistiešākajā veidā ietekmē personu pamattiesību aizsardzību. Turklāt gadījumos, kad atbilstoši Satversmes tiesas nolēmumā konstatētajam ir nepieciešams novērst tiesiskā regulējuma trūkumus, jauna regulējuma pieņemšana vai spēkā esošā regulējuma grozīšana ir atkarīga vienīgi no tām institūcijām, kas izdevušas apstrīdētās normas.”*

Papildus vērojama uzmanība, ka 2024. gada 30. maijā Saeimā galīgajā lasījumā tika atbalstīts likumprojekts “Grozījumi Nekustamā īpašuma valsts kadastra likumā” (Nr.288/Lp14). Atbilstoši šiem grozījumiem no 2025. gada 1. janvāra Kadastra informācijas sistēmā katram kadastra objektam tiks aprēķinātas un reģistrētas divas spēkā esošas kadastrālās vērtības – viena nodokļu, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķinam, izņemot maksas par zemes likumisko lietošanu aprēķinam, kas paliks līdzšinējā apmērā, otra tiks izmantota zemes likumiskās lietošanas maksas noteikšanai, un balstīsies uz 2022. gada tirgus datiem, izmantojot informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem no 2012. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam, tomēr vērtība nepārsniegs 80% no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā.

Secināms, ka pie minētajiem kadastrālās vērtības ierobežojumiem likumiskās lietošanas maksas apmērs pat nerasnēgs 4% no zemes tirgus vērtības gadā (80% no 4% = 3.2%!). Papildus, ar Likumā paredzēto likumiskās lietošanas maksas 30 procentu ierobežojumu pret iepriekšējā gada maksājumu, likumiskās lietošanas maksas faktiskais apmērs, ko saņems zemes īpašnieks bieži vien tiks vēl vairāk samazināts, kas nav ne samērīgi, ne attaisnojami un ir pretrunā ne vien Satversmes tiesas spriedumam lietā Nr. 2022-02-01, kura izpildei minētie grozījumi tika virzīti, bet arī Satversmes tiesas spriedumos lietās Nr. 2008-36-01 un Nr. 2010-22-01 izteiktajām atziņām.

Tāpat Likumā nav ņemti vērā gadījumi, kuros kadastrālā vērtība, no kuras aprēķinās likumisko lietošanas maksu, tiks noteikta zemāka, nekā līdz šim noteiktā, tostarp tā saucamo standartplatību un zemes nogabalu ielu sarkanajās līnijās un kadastrālās vērtības specifiku šajos gadījumos dēļ. Nekustamā īpašuma nodoklis zemes īpašniekam būs jāmaksā pēc kadastrālās vērtības nodokļu vajadzībām, jeb vērtības, kas ir augstāka par to, no kuras tiks rēķināta likumiskā lietošanas maksa.

Vienlaikus likums tieši nenosaka, vai būvju īpašniekiem šis nodoklis zemes īpašniekiem ir jākompensē – Saeimas juridiskais birojs 2024. gada 5. jūnija sēdē skaidroja deputātiem, ka nodoklis iekļaujas jēdzienā “nastas”, kas ir pretrunā ar iepriekš sniegto informāciju, tostarp Satversmes tiesai, kā arī ar tiesībsarga bažām. Minētais nozīmē, ka privātpersonu, kas nav pašvaldība, ieņēmumi nerasnēgs pat Tieslietu ministrijas 13. Saeimai norādītos 2.5% no zemes kadastra vērtības gadā, atsevišķos gadījumos nodoklim esot pat lielākam nekā likumiskajai lietošanas maksai. Minētais neatbilst anotācijā norādītajam, ka “valsts politika saistībā ar kadastrālo

vērtību bāzes aktualizēšanu ietver arī plānotus atvieglojumus attiecībā uz nekustamā īpašuma nodokli”. Jo vairāk, Likums nesniedz skaidru informāciju ne tikai par būvju īpašnieku tiesību uz zemi apjomu, tostarp, tiesībām uz automašīnu novietošanu stāvēšanai pie būvēm, bet arī par to vai būves īpašnieka nastās ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis par zemi.

No 2024. gada 5. jūnija Saeimas Juridiskās komisijas sēdes protokola izriet, ka ne visi komisijas locekļi pirms balsojuma bija guvuši pilnīgu informāciju par grozījumu būtību, Satversmes tiesas spriedumu lietā Nr. 2022-02-01, kā arī tiesībsarga identificētajiem satversmības riskiem<sup>8</sup>. Par to liecina, tostarp jau minētais fakts, ka gan Saeimas Juridiskā komisija, gan arī Saeimas Juridiskais birojs (dienests), iespējams, nav tikuši informēti par visām nastām, kas jānes būves īpašniekam. Saeimas Juridiskās komisijas sēdē tika norādīts, ka Civillikuma jēdziens nastas ietver arī nodokļus un nodevas, un līdzīgus maksājumus, ja tādi zemes īpašniekam ir jāveic, tādējādi šis jēdziens esot saprotams un tieši piemērojams. Minētais ir pretējs gan 30.09.2021. Grozījumu likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” anotācijai, gan arī lietas dalībnieku, tostarp, Saeimas un Tieslietu ministrijas pārstāvju Satversmes tiesas lietā Nr. 2022-02-01 paustajam.

Norādāms, ka, tieši nenosakot Likumā būvju īpašnieku pienākumu uzņemt visu nastu skaitā arī nodokļus un nodevas, kas gulstas uz zemi, Likums ir neskaidrs un pretrunīgs, vai arī diskriminējošs attiecībā uz zemes īpašniekiem - privāto tiesību subjektiem. Proti, 2024. gada 1. janvārī stājās spēkā likuma Par nekustamā īpašuma nodokli 1. panta otrās daļas 1.<sup>2</sup> punkts, kas noteic, ka ar nekustamā īpašuma nodokli neapliek pašvaldībai piederošo zemi (tās daļu), uz kuru pastāv likumiskās zemes lietošanas tiesības. Turpretim pārējiem zemes īpašumiem šāds izņēmums normatīvajos aktos netiek paredzēts, secīgi, ja zemes gabals dalītajos īpašumos pieder pašvaldībai, tā saņem un patur visus 4% no zemes kadastrālās vērtības gadā, bet būves īpašnieks no šī nodokļa samaksas un nastām tā sakarā ir atbrīvots. Papildus vēršama uzmanība, ka iepriekš, pastāvot piespiedu nomas attiecībām, šāda atšķirība starp privāto un publisko tiesību subjektiem tika attaisnota ar to, ka publiska persona kā zemes īpašnieks saņēma mazāku nomas maksu nekā privātpersona.

Iepriekš minētais liecina, ka šāda Likuma spēkā stāšanās novedīs pie jaunas konstitucionālās tiesvedības, kā arī radīs daudz neskaidrību, papildus strīdu, tajā skaitā par būvju un zemes īpašnieku tiesībām un pienākumiem, tostarp to, kuram ir pienākums maksāt vai kompensēt otram nekustamā īpašuma nodokli, kas rezultēsies ar daudz jaunām tiesvedībām, tādējādi noslogojot tiesu sistēmu un iztērējot valsts budžeta līdzekļus, no kā jau sākotnēji likumdošanas gaitā var izvairīties.

Satversmes tiesa lietā Nr. 2008-36-01, tā pievienojoties tiesībsarga atzinumā Nr. 3 sniegtajam viedoklim<sup>9</sup>, Spriedumā atkārtoti norādīja, ka 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

---

8

[https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/a6514a354dd3d25fc2258b32003ff68d/\\$FILE/Par%20likumprojektu.docx](https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/a6514a354dd3d25fc2258b32003ff68d/$FILE/Par%20likumprojektu.docx) Piezīme: līdzīga satura tiesībsarga Jura Jansona 23.05.2024 pēc satura līdzīgā vēstule Nr. 6-2/266 nav pievienota Likumprojekta materiāliem elektroniski, bet ir nosūtīta 05.06.2024. komisijas sēdes dalībniekiem e-pastos

<sup>9</sup> Satversmes tiesas spriedums lietā 2008-36-01, 15. 2 secinājums, lietas materiālu 1. sējuma 80.lpp



tiesa arī īpaši uzsvēra, ka pastāv alternatīvi līdzekļi, ar kuriem leģitīmais mērķis varētu tikt sasniegts, mazāk ierobežojot zemes īpašnieka tiesības.

Satversmes tiesa vairākkārt ir uzsvērusi, ka likumdevējam bija pienācīgi jāizvērtē, kā vienas iedzīvotāju grupas – dzīvokļu īpašnieku – tiesību aizsardzība ietekmēs citas grupas – zemes īpašnieku – tiesības uz īpašumu. Satversmes tiesa arī ir norādījusi uz likumdevēja pienākumu normu pieņemšanas procesā taisnīgi līdzsvarot zemes īpašnieku un daudzdzīvokļu mājas īpašnieku intereses, kas, pirmām kārtām, ir jādara pašam likumdevējam (skat. Satversmes tiesas sprieduma lietā Nr. 2017-17-01 22.2 secinājumu): *“Lai pieņemtu taisnīgu piespiedu nomas maksas tiesisko regulējumu, izvērtējums par to, kā iecerētā nomas maksa salīdzināma ar citām situācijām vai pielāgojama izmaiņām ekonomikā, ir jāveic likumdevējam. Savukārt ar izvērtējumu, kura rezultāts ir līdzīgs apstrīdētajās normās noteiktajam regulējumam, bet kurš veikts pēc apstrīdēto normu pieņemšanas, nevar pamatot personām noteikto pamattiesību ierobežojumu. Demokrātiskā tiesiskā valstī šāds izvērtējums jāveic pašam likumdevējam, turklāt pirms pamattiesību ierobežojuma noteikšanas”*. Likums šo uzdevumu nepilda.

Saskaņā ar Tieslietu ministrijas sniegto informāciju Saeimas deputātiem, dalītos īpašumos Latvijā ir aptuveni 206 000 būvju un 70 000 zemes vienību, tostarp 9000 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju jeb 300 000 dzīvokļu īpašumu un 32 000 savrupmāju<sup>10</sup>. Tas nozīmē, ka Likums skar ne mazāk kā 300 tūkstošus<sup>11</sup> Latvijas iedzīvotāju un vismaz tik pat vēlētājus.

Satversmes tiesas likuma 32. panta otrā daļa noteic, ka Satversmes tiesas spriedums un tajā sniegtā attiecīgās tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām. Lai arī zemes nomas tiesiskās attiecības aizstātas ar likumiskās lietošanas tiesībām, uz tām ir attiecināmas Satversmes tiesas spriedumos izteiktās atziņas ne tikai lietā nr. 2022-02-01, bet arī lietās par zemes likumisko piespiedu nomu (lietas nr. 2008-34-01, 2008-36-01, 2010-22-01, 2017-17-01 u.c.). Tiesību zinātnē tiek atzīts, ka konstitucionālās tiesas spriedumu nepildīšana demokrātiskā valstī nav pieļaujama, pretējā gadījumā Satversmes tiesas kompetence tiktu nepamatoti ierobežota un Satversmes tiesas institūts faktiski nedarbotos.

Ar šādu Likumu tiek grauta Saeimas leģitimitāte Satversmes tiesas spriedumu nepildīšanas sakarā. Līdzīgā situācijā bijušais Valsts prezidents E. Levits par Satversmes tiesas sprieduma nepildīšanu ir pieļāvis iespējamu Saeimas atlaišanas rosināšanu, skat., piemēram Satversmes tiesas spriedumu lietā par Varakļānu novada pievienošanu Rēzeknes novadam, kā arī par Civilās savienības likuma pieņemšanu<sup>12</sup>.

**Nemot vērā minēto, aicinām Valsts prezidentu izmantot Satversmē noteiktās tiesības un neizsludināt Likumu, nododot to otrreizējai izskatīšanai Saeimā, lai nodrošinātu kvalitatīvi izstrādātu un objektīvi izdiskutētu likuma pieņemšanu, kā arī, lai tas būtu samērīgs un atbilstošs Latvijas Republikas Satversmei, un kurā būtu pienācīgi ņemtas vērā un respektētas aptuveni 300'000 Latvijas iedzīvotāju intereses.**

**Lūdzam šajā sakarā izvērtēt nepieciešamību un rast iespēju uzklaut abu nevalstisko organizāciju, kas pārstāv zemes un būvju īpašniekus dalītajos**

<sup>10</sup>

<https://titania.saeima.lv/LIVS14/saeimalivs14.nsf/0/578353D1875A6256C2258B08003F47CC?OpenDocument>

<sup>11</sup> <https://www.csp.gov.lv/lv/majsaimniecibas-un-gimenes#:~:text=Kopum%C4%81%20Latvij%C4%81%20ir%2024%2C8,m%C4%81jsaimniec%C4%AB%C4%81%20ir%202%2C3%20personas.&text=2021.-gada%20s%C4%81kum%C4%81%20Latvij%C4%81>

<sup>12</sup> Levits par Civilās savienības likumu: arī Saeimas bezdarbība var novest pie rosinājuma to atlaist Pieejams: <https://www.delfi.lv/video/54057146/kapec/54467658/levits-par-civilas-savienibas-likumu-ari-saeimas-bezdarbiba-var-novest-pie-rosinajuma-to-atlaist>

īpašumos pārstāvjus – Biedrība “Zemes reformas komiteja” pārstāvis Normunds Šlitke, e-pasts: [normunds@slitke.lv](mailto:normunds@slitke.lv), tel.nr.20505050 un Dzīvokļu īpašnieku un īrnieku biedrība “Tauta pret zemes baroniem” pārstāvis Vladimirs Tkačenko, e-pasts: [dzivokluipasnieki@inbox.lv](mailto:dzivokluipasnieki@inbox.lv), tel.nr. 29792075 un Gundars Ūdris, e-pasts: [gundarsudris@inbox.lv](mailto:gundarsudris@inbox.lv), tel.nr. 22183294

Pielikumā:

1. 2024. gada 6. februāra vēstule Nr. 500577 Saeimas Juridiskajai komisijai
2. 2024. gada 13. februāra vēstule Nr. 500822
3. 2024. gada 26. marta vēstule Nr.500577
4. 2024.gada 25. aprīļa vēstule Nr. 505225
5. 2024. gada 26. aprīļa vēstule Nr. 505276 (priekšlikumi)
6. 2024. gada 4. maija vēstule Nr.505199
7. 2024. gada 7. maija Komunikē
8. 2024. gada 15. maija aicinājums deputātiem par Satversmes un vēlēšanu interešu ievērošanu Likumprojektā Nr. 565/Lp14
9. 2024. gada 23. maija vēstule Nr. 508771 tiesībsargam
- 10.2024. gada 28. maija vēstule Nr. 508904 14. Saeimas deputātiem
- 11.2024. gada 28. maija Tiesībsarga vēstule Nr. 6-2/267
- 12.2024. gada 4. jūnija vēstule Nr. 509443 Saeimas Juridiskajai komisijai
- 13.2024. gada 4. jūnija Zvērinātu advokātu biroja “ILAW” vēstule Saeimas Juridiskajai komisijai
- 14.2024. gada 11. jūnija vēstule Nr. 509828 14. Saeimas deputātiem un frakcijām

Ar patiesu cieņu  
Zemes reformas komitejas vārdā  
līdzpriekšsēdētājs Aigars Brečs

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO  
PARAKSTU