

**Latvijas Republikas Satversmes tiesas sēde**  
**2018. gada 6. martā**

**Tiesas sēdes turpinājums**  
**2018. gada 13. martā**

Sēdi vada  
Latvijas Republikas Satversmes tiesas priekšsēdētāja  
Ineta Ziemele.

**I. Ziemele.**

Labrīt, sēdieties!

Satversmes tiesa turpina skatīt lietu Nr. 2017-17-01.

Kamēr Satversmes tiesa bija pārtraukumā, ir pieteikts lūgums no pieteikuma iesniedzēju puses. Vai pieteikuma iesniedzēju pārstāvis vēlētos par šo lūgumu...?

**N. Šlitke.**

Jā, ir iesniegts lūgums tiesai pievienot četras uzziņas no Valsts zemes dienesta ziņojumā un Saeimas pārstāvja runā minētajiem komersantiem, kas ir nosaukti šajā ziņojumā un Saeimas runā par lielākajiem zemes īpašniekiem, norādot uz to, ka pēc 2009. gada 1. novembra, kad stājās spēkā regulējums par 6 procentiem, šie īpašnieki ir sākuši uzpirkt zemes. Ar šiem pierādījumiem ir pierādīts, ka šie īpašnieki nav nopirkuši brīvajā tirgū nevienu zemes gabalu, tādēļ, lai atspēkotu gan Saeimas atbildes rakstā, gan Valsts zemes dienesta 2012. gada atzinumā, gan Saeimas pārstāvja runā norādīto informāciju, ka šis ir liels investīciju objekts, kur četri lielākie zemes īpašnieki sākuši uzpirkt pēc 2009. gada 1. novembra, kad nomas maksa noteikta 6 procentu apmērā. Uzskatu, ka lai gan negatīvs fakts nav jāpierāda, šajā gadījumā šīs uzziņas ilustrē ļoti precīzi, ko tieši ir darījuši lielākie četri zemes īpašnieki, kas arī indikatīvi norāda, ko darījuši pārējie zemes īpašnieki Latvijā. Paldies.

**I. Ziemele.**

Skaidrs. Paldies.

Saeimas pārstāvja viedoklis?

**S. Bērtaitis.**

Cienījamā tiesa! Es atsaucos savā runā uz Valsts zemes dienesta publicētu pārskatu. Attiecīgi šie nav Saeimas radīti statistikas dati, bet, godājamā tiesa, es atsaucos uz šo apstākli kā apliecinājumu tendencei, kas šobrīd ir nekustamo īpašumu tirgū un mūsu skatījumā nav svarīgi analizēt atsevišķu komersantu iegādātos īpašumus un...

**I. Ziemele.**

Kāds ir jūsu viedoklis par to? Vai pievienot vai nepievienot?

**S. Bērtaitis.**

Mēs tomēr vairāk sliecamies uzskatīt uz to, ka nebūtu pamata pievienot, jo tas nav būtiski šīs lietas izskatīšanā.

**I. Ziemele.**

Skaidrs. Paldies.

Tā... kolēģi... Tiesa lemj nepievienot šo materiālu lietas materiāliem. Paldies.

Tāpat pirms pārtraukuma mēs sākām uzklaut Valsts zemes dienesta ģenerāldirektora vietnieci juridiskajos jautājumos Inetu Baldiņu. Es aicinātu jūs šeit atpakaļ.

Tā, kolēģi tiesneši, ir kādi jautājumi? Lūdzu, pieteikuma iesniedzējiem tad ir iespēja uzdot jautājumus Baldiņas kundzei, ja tādi ir.

**N. Šlitke.**

Jā. Sakiet, lūdzu, vai, sagatavojot 2015. gada atzinumu, tika ņemti vērā arī visi gadījumi, kad valsts un pašvaldības ir pārdevušas dalīto īpašumu īpašniekiem daudzdzīvokļu mājās kooperatīvajām mājām, kas ir privatizētas saskaņā ar citiem likumiem, šo zemes gabalus? Vai šeit ir kāda analīze taisīta?

**I. Baldiņa.**

Kā jau es pagājušajā tiesas sēdes laikā minēju, tad tieši par pārskatiem un uz tā pamata izmantoto informāciju un materiāliem sniegs kolēģis atbildes precīzāk.

**N. Šlitke.**

Vai jūs varētu izskaidrot arī šo... jeb arī tas būs kolēģim... manuprāt, mēs jau tam pieskāramies, kā varēja palielināties dalīto īpašumu skaits, ja īpašumi tika pārdoti?

**I. Baldiņa.**

To jūs arī varēsiet jautāt kolēģim.

**N. Šlitke.**

Paldies. Tad jautājumu šobrīd nav.

**I. Ziemele.**

Saeimas pārstāvim būtu jautājumi?

**S. Bērtaitis.**

Jā. Es varbūt vispirms vēlētos lūgt Valsts zemes dienesta pārstāvei minēt, vai un kā ir mainījies nekustamā īpašuma tirgus kopš 2015. gada, kad tika Valsts zemes dienesta pētījums sagatavots? Vai ir kaut kādi jaunāki dati un vai šajos datos ir kādas izmaiņas, kas būtu jāņem vērā?

**I. Baldiņa.**

Arī kolēģis varēs komentēt šo jautājumu, jo jūs pieminat šo pārskatu... tas ir 2015. gada un ir bāzēts uz 2014. gadā Valsts zemes dienesta rīcībā esošo informāciju.

**S. Bērtaitis.**

Un tad vēl pēdējais jautājums. Valsts zemes dienests 2016. gada 20. jūnijā nosūtīja Tieslietu ministrijai vēstuli par dalītā īpašuma problemātiku, kur citastarpā norādīja uz to, ka, neskatoties uz esošo finansiālu situāciju – zemas vai negatīvas starpbanku likmes, zemi depozīta procenti, zemes nomas likmes ir pārāk augstas, tām vajadzētu būt 3 līdz 4 procenti, un ka nekustamā īpašuma nodoklis būtu jāsamaksā zemes īpašniekam, līdzīgas ienesīguma likmes ir lauku zemē. Vai jūs varētu kaut ko pakomentēt par šo secinājumu?

**I. Baldiņa.**

Es varu pakomentēt tiktāl, ka jā... 2016. gada 20. jūnijā Valsts zemes dienests ir sniedzis viedokli ar izvērtējumu par šo likumisko procentu apmēru balstoties uz to, ka Tieslietu ministrija lūdza Valsts zemes dienestam izteikties par šo jautājumu, ko mēs arī iesniedzām. Un tālāk detalizētāk, kā mēs nonācām pie secinājumiem par šīm te procentu likmēm, tad kolēģis arī pastāstīs, uz kā ir balstīti šādi secinājumi.

**S. Bērtaitis.**

Paldies. Tad jautājumu vairāk nebūtu.

## **I. Ziemele.**

Paldies. Ja jautājumu vairāk nav Inetai Baldiņas kundzei, tad paldies, mēs aicināsim tad jūs kolēģi.

Tātad Valsts zemes dienesta Vērtēšanas analīzes daļas vecākais eksperts Māris Grīnbergs. Lūdzu, Grīnberga kungs! Jūs varat paust savus apsvērumus par konkrēto problēmu un tad mēs jums uzdosim jautājumus.

## **M. Grīnbergs.**

Godātā tiesa! Es gribu sākt uzrunu ar to, kas ir kadastrālā vērtība. Šis vārds tiek locīts ļoti bieži dažādos kontekstos.

Pirmkārt, tas ir absolūti tehnisks lielums. Valsts zemes dienests, pamatojoties uz tirgu, nosaka masveidā tirgus vērtību nekustamajiem īpašumiem un tā ir kadastrālā vērtība. Principā kadastrālajai vērtībai vajadzētu atbilst simts procentiem pret tirgu, bet, par cik tas ir masveida process, tad tā atbilstība simts procenti nav. Bet uz to ir jātiecas. Un, uzlabojot metodiku, tieši uz to ir jātiecas.

Gribētu akcentēt arī to, ka kadastrālo vērtību izmanto ne tikai dalītā īpašuma gadījumā. Plašāk, kā mēs zinām, tas ir nodokļu vajadzībām, bet vēl ir arī citi tiesību akti, kas reglamentē, kur lieto kadastrālo vērtību. Piemēram, valsts pašvaldību īpašumu nomas aprēķinam, kapitāla pieauguma nodokļu aprēķinam, tāpat investīciju apjoma līmeņa noteikšanai termiņuzturēšanās atļauju gadījumā, un vēl citos gadījumos. Tā kā šeit arī mēs redzam, ka tas ir pēc būtības masveida tirgus vērtība.

Otrs jautājums. Par pārskatu un pārskatiem. Tātad Valsts zemes dienests analizē tirgu un informē sabiedrību. Un pārskati bija ne tikai par dalīto īpašumu, bet arī par citām aktuālām problēmām. Piemēram, ārvalstnieku ietekme uz nekustamā īpašuma tirgu, termiņuzturēšanās atļaujas... par dzīvokļu tirgu, ārvalstnieku ietekme uz lauksaimniecības zemes tirgu un tamlīdzīgi.

Zemes dienests piespiedu nomu neregistrē. Nav tāda... kadastra sistēmā neregistrē piespiedu nomu. Tāpatās arī dalīto īpašumu speciāli neatzīmē. Bet, analizējot īpašniekus, var konstatēt, kur tas varētu būt orientējoši. Pie tam, analizējot šo gadījumu, šo pārskatu... ņemām vērā tikai tos datus, kur īpašnieki atšķiras, jo citos gadījumos tā nav konflikta situācija.

Nu tā... varbūt tad jautājumus...

## **I. Ziemele.**

Jā, paldies. Jautājumi. Tiesnesis Kusiņš. Lūdzu!

## **G. Kusiņš.**

Grīnberga kungs, man jums vairāki jautājumi. Jūs veicāt... Valsts zemes dienests veica šo nekustamā īpašuma tirgus pārskatu... veica šo pētījumu. Sakiet,

lūdzu, vai šobrīd, nosakot šo kadastrālo vērtību šādām zemēm, tiek ņemts vērā, ka uz šīs zemes atrodas citai personai piederoša ēka? Vai kadastrālo vērtību tas ietekmē vai neietekmē?

**M. Grīnbergs.**

Neietekmē.

**G. Kusiņš.**

Neietekmē.

**M. Grīnbergs.**

Mēs esam analizējuši un neietekmē. Nē. Tas ir, zemei neietekmē. Dzīvoklim ietekmē. Dzīvoklis ir lētāks uz šādas zemes, bet šāda zeme nav nevērtīgāka.

**G. Kusiņš.**

Tātad jūs nepiemērojat nekādu ne palielinošu koeficientu, ne samazinošu koeficientu attiecībā uz šādu zemju kadastrālās vērtības noteikšanu?

**M. Grīnbergs.**

Nē, kā jau es teicu.

**G. Kusiņš.**

Otrais jautājums. Šeit tiesas sēdē... jūs arī iepriekšējās tiesas sēdēs bijāt klāt... vairākkārt, man liekas, izskanēja viens no risinājumiem, ka, nosakot kadastrālas vērtības šādiem zemes gabaliem, ēku varētu uzskatīt kā apgrūtinājumu. Kāpēc, jūsuprāt, tā varētu darīt vai nevarētu darīt? Tas būtu pareizi vai nepareizi?

**M. Grīnbergs.**

Nu, patiesību sakot, to mēs arī jau pārskatā esam rakstījuši. Tādā izpratnē, ka ierobežota rīcība zemes īpašniekam, protams, tas ir apgrūtinājums, bet tas nav vērtību pazeminošs apgrūtinājums. Tā tas ir.

**G. Kusiņš.**

Un tad ir jautājums, kāpēc šī kadastrālo vērtību metodikas izstrādāšana prasa tik ilgu laiku? Dzirdam, ka nu jau ir ilgu laiku šāds process. Izskatās šobrīd, ka tas ir gadiem.

**M. Grīnbergs.**

Tas ir iesaldēts bijis... tādā ziņā jautājums? Nu, patiesību sakot, tas neprasa tik ilgu laiku, cik tas izskatās. Vienkārši zemes dienests sagatavo Ministru kabinetam projekta lēmumu un tad politiski tiek pieņemts lēmums, stāsies spēkā vai nē.

**G. Kusiņš.**

Jūs teicāt, ka kadastrālās vērtības ir ar nolūku, lai tas būtu pēc iespējas tuvāk tirgus vērtībai.

**M. Grīnbergs.**

Tieši tā.

**G. Kusiņš.**

Mēs šobrīd no materiāliem, kas ir lietā, redzam, ka šīs kadastrālās vērtības šādiem zemes gabaliem... nu jau man liekas, ka sešus gadus ir nemainīgas. Vai, jūsuprāt, tad sešu gadu laikā tiešām nekas nav mainījies?

**M. Grīnbergs.**

Ja viņas ir iesaldētas, tad nu tas ir politiski pieņemts lēmums. Un pirms tam arī lielu lēcieni nebija... 2011., 2012., 2013. gadā... nebija lēcieni.

**G. Kusiņš.**

Sakiet, vai es no jūsu tirgus pārskata 4. lapaspusē norādītā, un arī no jūsu šodienas atbildēm pareizi saprotu, ka jūsu analīze uz šo jautājumu nenošķir piespiedu nomas gadījumus no citiem dalītā īpašuma veidiem, jo jūs šeit rakstāt... ja viena persona ir atļāvusi būvēt citai, tur nav tā strīda. Jūs šeit rakstāt: šādā gadījumā tas var vai nevar izsaukt piespiedu nomas attiecības.

**M. Grīnbergs.**

Jā, šeit pieņēmumu un ierobežojumu šajā te nodaļā... Tātad tiek aprakstīts, ko mēs izmantojam, kādus datus, kādus pieņēmumus un pieņemam, ka ja ir viens un tas pats īpašnieks zemei un ēkai... un tas ir dalīts, tā nav konfliktsituācija. Tāpat mēs pieņemam to, ka arī atsevišķos jaunajos projektos ir dalīts īpašums, bet tā arī nav konflikta situācija šajā izpratnē, jo pircējs jau zināja, ko viņš pērk, nevis tā, ka privatizē dzīvokli un tad kaut kāda cita situācija. Un to mēs mēģinājām norobežot.

Bet vēlreiz atkārtāju, ka mums tādu pazīmju nav kadastrālo... mēs ar šādiem pieņēmumiem un filtriem mēģinājām apmēram izvērtēt.

**G. Kusiņš.**

Un saki, lūdzu, vai tad pie šāda pieņēmuma ir iespējams izdarīt secinājumu, ka palielinājies pieprasījums tieši par piespiedu nomas attiecībās esošajiem zemes gabaliem? Jo, ja ir šādi pieņēmumi, tad tādu varētu izdarīt gan uz piespiedu nomas, gan uz tām brīvprātīgajām nomas attiecībām.

**M. Grīnbergs.**

Brīvprātīgos mēs nofiltrējām un šo datu analīzē neietvērām šos gadījumus.

**G. Kusiņš.**

Tātad, vai es pareizi sapratu, ka jūs šeit ietvērāt tomēr tad, ja ir dažādi īpašnieki?

**M. Grīnbergs.**

Ja dažādi īpašnieki un tie nav jaunie projekti.

**G. Kusiņš.**

Un tie nav jaunie projekti... Nu, labi. Paldies.

Jūsu šī tirgus pētījuma 17. lapaspusē, pirmajā rindkopā ir tāds teikums: jāatzīmē, ka godīgi nomas maksu var noteikt tikai nekustamā īpašuma tirgus, ne likumā administratīvi regulēti procenti. Saki, lūdzu, kā jūs varētu nokomentēt šo saistībā ar šodien izskatāmo lietu par konkrēti noteiktiem procentiem?

**M. Grīnbergs.**

Nu, uz to brīdi mēs analizējām tirgu, analizējām vēsturi un tādu secinājumu mēs izdarām. Tāpatās, kā tirgum depozīta procentus arī nosaka tirgus. Obligāciju procentus arī nosaka tirgus. Tas ir domāts tā... pēc analogijas... ka vajadzētu noteikt. Konkrēti, cik procenti? Nu, tas ir... katram var būt dažāds viedoklis.

**G. Kusiņš.**

Vai pie šādiem apstākļiem, jūsuprāt, šīs kadastrālās vērtības noteikšana, metodika plus šie procenti summā, jūsuprāt, dod godīgu nomas maksu?

**M. Grīnbergs.**

Tas ir tāds jautājums, kas tad ir godīgs. Un šīm te dažādām pusēm var būt dažādi viedokļi.

**G. Kusiņš.**

Nu, šī vārda vispārpieņemtajā nozīmē.

**M. Grīnbergs.**

Nu, es domāju, ka procenti, tie paši 6 procenti, vienā situācijā ir atbilstoši, citā varbūt nav. Ja ir hiperinflācija, tad 6 procenti nav daudz. Ja ir zema inflācija, tad ir diezgan daudz.

**G. Kusiņš.**

Vai no jūsu atbildes var saprast, ka jūs atbalstītu viedokli par tā saukto dalīto likmi? Respektīvi, ka ir nemainīga daļa un tad ir mainīga daļa, kas seko līdzī ekonomikas izmaiņām?

**M. Grīnbergs.**

Nu, redziet, par likmēm un tādām lietām īstenībā zemes dienests neizsakās... Šeit konkrētajā pētījumā uz konkrēto brīdi mēs analizējam situāciju, izteicām viedokli, izteicām viedokli Tieslietu ministrijai minētajā vēstulē, bet tālāks pētījums, kāda tā situācija ir šodien, mums nav. Jo šie pētījumi nav regulāri, bet viņi tika veikti tajos brīžos, kad aktualizējās kāda problēma. Nu, piemēram, publiskajā telpā parādās kādi jautājumi. Tad mums jāzina atbildes, mums jāzina, kā tirgu ietekmē, mums jāzina un jāinformē sabiedrība.

**G. Kusiņš.**

Un tad vēl divi pēdējie jautājumi. Finanšu ministrija pirms mēneša virzīja jaunus noteikumus "Par publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumiem". Šie noteikumi nav pieņemti, bet Finanšu ministrija anotācijā šiem noteikumiem norādīja, ka, ņemot vērā, ka papildus nomas maksai no nomnieku puses paredzēts nekustamā īpašuma nodokļa maksājums vai kompensācija, kas attiecināms uz iznomāto zemes gabalu, nomas maksa gadā 4,5 procentu apmērā plus 1,5 nekustamā īpašuma nodoklis no zemes kadastrālās vērtības atbilstu tirgus nomas maksai piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos. Sakiet, lūdzu, Finanšu ministrija izdara šādus secinājumus. Vai jūs varētu komentēt... tas ir saistībā ar jūsu datiem, vai kā savādāk?

**M. Grīnbergs.**

Es tiešām nezinu, pamatojoties uz ko Finanšu ministrija ir secinājusi... Un es vēlreiz atkārtāju, ka pašlaik mums nav aktuāls pētījums, kāda ir situācija šodien. Šis pētījums, par ko mēs runājam, tas ir publicēts 2015. gadā, bet uz 2014. gada datiem... līdz 2014. gadam. Tā kā laiks ir vēl pagājis.

**G. Kusiņš.**

Teorētiski šis pētījums, kas ir 2017. gada beigās, ko veikusi Finanšu ministrija, tad tas varētu būt aktuālāks.

**M. Grīnbergs.**

Nu... Ja mēs pēc laika skatāmies, tas ir jaunāks, jā.

**G. Kusiņš.**

Bet jautājums ir, par kādu...

**M. Grīnbergs.**

Bet es neesmu lietas kursā par pētījumu.

**G. Kusiņš.**

Tad Finanšu ministrija nav balstījies uz jūsu datiem un to jūsu metodiku?

**M. Grīnbergs.**

Es nezinu.

**G. Kusiņš.**

Un pēdējais jautājums. 6. marta sēdē pieteikuma iesniedzēju pārstāvis Šlitkes kungs pauda, ka Valsts zemes dienesta šajā sagatavotajā apskatā neprecīzas metodikas dēļ secināts, ka pēdējos gados audzis darījumu skaits ar dalīto īpašumu. Un argumenti bija, ka paši dzīvokļu īpašnieki ir izpirkuši šos zemes gabalus. Vai, jūsuprāt, šī metodika varētu būt tāda, kas neņem vērā šīs situācijas?

**M. Grīnbergs.**

Tā... To, ko jūs teicāt, jūs pareizi nosaucāt, ka darījumi ir pieauguši... darījumu skaits. Bet, cik es atceros, Šlitkes kungs teica, ka pirkumu skaits. Tās ir divas dažādas lietas. Mēs analizējam kadastra informācijas sistēmā īpašumus un uz kāda pamata tie ir nonākuši īpašumā. Un uz šo brīdi tikai 10 procenti... es atvainojos... uz šo brīdi apmēram 19 procenti ir pirkuma līgums un īpašuma tiesību atjaunošana ir, teiksim, tikai 11 procenti. Pārējos gadījumos ir mainījušies īpašnieki dažādos veidos — ar dāvinājuma līgumu, vai ar ieguldījumu kaut kādā kapitālsabiedrībā un tamlīdzīgi. Tā kā tie nav pirkuma darījumi. Bet īpašumtiesības ir mainītas.

**G. Kusiņš.**

Labi. Paldies.

**I. Ziemele.**

Tiesnese Osipova. Lūdzu!

**S. Osipova.**

Vai es pareizi saprotu, ka, pētot tās attiecības, kas veidojas piespiedu nomas attiecībās, jūs izmantojat brīvā tirgū esošu īpašumu metodoloģiju? Brīvais tirgus paredz līguma slēgšanas brīvību, bet šī ir tāda piespiedu laulība. Vai šeit nebūtu nepieciešama pilnīgi cita metodoloģija? Jo šīs lietas jau nav vairs gluži brīvā tirgū, šie cilvēki ir piespiedu attiecībās...

**M. Grīnbergs.**

Mēs pētām tirgu, mēs pētām, kā tirgū uzvedās tirgus dalībnieki, kādas ir tirgus cenas un mēs neredzam, ka šis apgrūtinājums samazina vērtību.

**S. Osipova.**

Tātad, pētot īpašumus, kuriem nav apgrūtinājums, un pētot šādus īpašumus, jūs secināt, ka patiesībā būtisku atšķirību nav... vērtībā.

**M. Grīnbergs.**

Ir atšķirība par zemes daļu. Tātad vienā gadījumā es nopērku dzīvokli kopā ar zemes daļu, kaut kādu domājamo daļu... otrā gadījumā dzīvokli bez tās. Un šī par zemes daļu ir starpība. Tāpēc mums secinājums ir tāds, ka, saliekot zemi kopā ar ēku, iegūstam atkal to pašu, kas vienotā gadījumā... šī tikai ir cita lieta, ka tas ir nošķirts.

**S. Osipova.**

Vai es pareizi saprotu, ka šāds dzīvoklis kā dzīvoklis viens pats, nav lētāks par citu dzīvokli, kuram nav... nu, ja mēs nerēķinām zemes daļu?

**M. Grīnbergs.**

Viņi ir vienādi principā. Ja būtu zeme nodalīta, tad mēs uzskatām, ka vienādi.

**S. Osipova.**

Paldies.

**I. Ziemele.**

Tā... tiesnese Rezevska.

**D. Rezevska.**

Sakiet, lūdzu, kāda ir jūsu profesionālā prognoze... kad kadastrālā vērtība tiks atsaldēta, kas notiks ar šo zemes cenu?

**M. Grīnbergs.**

Ar zemes vērtību?

**D. Rezevska.**

Jā.

**M. Grīnbergs.**

Visdrīzāk, ka augs. Te jau Medinas kundze arī minēja iepriekšējā nedēļā... par tiem 85 procentiem... Un tad būs simts pāri...

**D. Rezevska.**

Un tieši tāpēc es arī gribēju jūsu profesionālo prognozi dzirdēt. Un sakiet, tad nākamais jautājums, kas izriet no šā ir... sakiet, lūdzu, kā tas jūs redzat šo korelāciju starp to, ka zemes vērtība visdrīzāk augs, šī kadastrālā vērtība... savukārt šī nomas maksa samazināsies? Kā jūs redzat to loģiku tajā?

**M. Grīnbergs.**

Mēs jau nenosakām nomas maksu...

**D. Rezevska.**

Jā, jā, es tieši jūsu profesionālo viedokli gribētu dzirdēt par šo.

**M. Grīnbergs.**

Mēs nenosakām nomas maksu. Un to, ko mēs pētījām, tas ir četrus gadus atpakaļ. Kāda šodien ir situācija, tad tur mums vajadzētu atkal papildus pētījumus. Bet nu to, ko mēs izteicām Finanšu ministrijai adresētā vēstulē, tur mēs pateicām, ka mums ir divi reizinātāji, kas nosaka nomas maksu. Kadastrālā vērtība, kas ir tehnisks lielums un viņa ir tāda, kāda ir. Tad, ja mēs zinām, jūtam, ka nomas maksa ir pārāk augsta, nu tad par procentiem ir runa. Nu, tas ir tas vēstījums, ko mēs gribējām teikt.

**D. Rezevska.**

Paldies.

**I. Ziemeļe.**

Tiesnesis Kusiņš.

**G. Kusiņš.**

Jā, man tad jums jautājums ir tāds. Jūs sakāt, ka šīs kadastrālās vērtības noteikšanas metodikas izstrādāšana neprasa pārāk ilgu laiku. Sakiet, lūdzu... Tieslietu ministrijas pārstāve teica, ka jums jau ir gatava šī jaunā metodika. Vai jūs varat apstiprināt, ka ir gatava šī jaunā metodika, ka jūs esat jau aprēķinājuši...

**M. Grīnbergs.**

Nē, mēs strādājam pie metodikas uzlabošanas. Tā nav jauna metodika, bet pilnveidošana... un pilnveidošanas process principā ir visu laiku. Nekad nebūs metodika tik laba, ka vienmēr būs visiem simts procenti... Būs kaut kāda izkliede. Un tā izkliede ir ar laiku jāmazina un tā ir tā darba kvalitāte, nevis kadastrālo vērtību līmeņi, kuri patīk vai nepatīk kādam, bet, cik precīzi pret tirgu mēs to nosakām.

**G. Kusiņš.**

Jā, es jums piekrītu, ka pilnveidošanas process var būt bezgalīgs. Bet tam būtu jābalstās uz kaut kādiem faktiskiem datiem. Sakiet, lūdzu, uz kādiem faktiskiem datiem jūs šobrīd balstāties?

**M. Grīnbergs.**

Kādus datus mēs analizējam?

**G. Kusiņš.**

Jā, bet jums šeit ņemts 2014. gada dati... Vai tā jaunā metodika balstīsies uz kaut kādiem jaunākiem datiem? Un kādi šie dati ir?

**M. Grīnbergs.**

Tātad likums paredz, ka mums ir jāanalizē dati divu gadu garumā... pusotru gadu atpakaļ... Tātad, mēs uz to punktu, kas ir pusotru gadu atpakaļ nosakām tirgus vērtību, tas ir, kadastrālo vērtību, tirgus vērtību un lietojam divu gadu datu kopu. Tas ir tas, kas nosaka, kādus datus mēs izmantojam... un tas ir kā zemesgrāmatā reģistrētie darījumi...

**G. Kusiņš.**

Apstrīdētajā normā šobrīd likumdevējs ir noteicis pa gadiem samazināt šo procentu. Sakiet, lūdzu, ja jūs ņemat tos datus, kas jums attiecas uz iepriekšējo... Vai šos datus var izmantot, lai prognozētu situācijas attīstību, piemēram, 2020. gadā un 2020. gadā noteiktu 3 procentus? Vai šie dati ir izmantojami priekš 2020. gada situācijas prognozēšanas?

**M. Grīnbergs.**

Nu, šos datus mēs izmantojam kadastrālās vērtības noteikšanai uz to brīdi. Attiecībā par likmēm 2020. gadā... nu, zemes dienests tādas prognozes neveic.

**G. Kusiņš.**

Bet ja kadastrālā vērtība visu laiku kopš 2012. gada ir iesaldēta, tad vienkārši procentu likme samazinās... metodiski... Vai, jūsuprāt, tīri metodoloģiski tas atbilst izvērtējuma kaut kādiem pamatprincipiem jeb šeit ir kļūda?

**M. Grīnbergs.**

Grūti ir bez analīzes pateikt, kāda tā situācija ir šodien. Tas, ko mēs pētījām, tas bija četrus gadus atpakaļ.

**G. Kusiņš.**

Tas prasītu papildus analīzes, ja?

**M. Grīnbergs.**

Jā, papildus analīzes par konkrētiem procentiem.

**G. Kusiņš.**

Jā. Paldies.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Tiesnesis Laviņš. Lūdzu!

**A. Laviņš.**

Jā... Man radās jautājums no jūsu teiktā, ka zemes nomas maksu šajos dalītā īpašuma gadījumos būtu jānosaka tirgum pašam. Iepriekšējā tiesas sēdē no pieaicinātajām personām varēja dzirdēt, ka zemes īpašnieki šajās tiesiskajās attiecībās atrodas tādā sava veida monopola stāvoklī. Kā pie šī konteksta... varbūt jūs nepiekrītat tam, ka viņi atrodas tādā monopola stāvoklī, bet, dzirdot šo informāciju, ka tomēr viņi atrodas šādā stāvoklī... kā pie šāda konteksta jūs uzskatāt, ka brīvais tirgus varētu noteikt taisnīgu ceļu, taisnīgu zemes nomas maksu?

**M. Grīnbergs.**

Tā doma, ko mēs minējām vēstulē, arī pārskatā... tas ir tas, ka finanšu tirgus ir brīvs tirgus. Un finanšu tirgū tirgojas dažādi finanšu instrumenti. Un kas ir zeme zem daudzdzīvokļu mājas? Tas ir naudas plūsmu ģenerējošs investīciju objekts. Un šeit var ņemt likmes, salīdzinot šo finanšu tirgu ar līdzīga riska instrumentiem. Šeit arī

izskanēja par obligācijām, valsts obligācijām... tas arī ir drošs instruments. Tā kā šie instrumenti var būt dažādi... salīdzinoši...

**A. Laviņš.**

Skaidrs, jūsu velkat paralēles ar finanšu instrumentiem. Bet tad es turpināšu savu jautājumu. Mēs arī dzirdējām no tiesas sēdē pieaicinātā eksperta, kas ir eksperts ekonomikas jomā, kur diezgan kategoriski tika minēts, ka šeit pieminētās refinansēšanas likmes nu nekādīgi nebūtu saistāmas ar šīm tiesiskajām attiecībām, kur ir zemes īpašnieks un dzīvokļa īpašnieks.

**M. Grīnbergs.**

Nu, patiesību sakot, par refinansēšanas likmēm zemes dienests nav nekā minējis...

**A. Laviņš.**

Nu, jā... bet jūs sniedzāt atbildi, ka ir finanšu instrumenti. Savelciet tās lietas kopā... Kas te ir domāts?

**M. Grīnbergs.**

Mēs runājam par starpbanku likmēm nevis par refinansēšanas likmēm. Mēs tādu jēdzienu neesam lietojuši.

**A. Laviņš.**

Labi. Tātad pētījumā tas teikums, par ko jūs minējāt, ka brīvajam tirgum vajadzētu noteikt zemes nomas maksu, jūs balstāties... tātad zemes dienestam ir noteikta kompetence... nu droši vien, ka nebūs finanšu instrumenti jūsu kompetencē... Bet tomēr šāds teikums ir pamatots ar tādu plašāku skatījumu vispār uz ekonomiku un tostarp finanšu instrumentiem. Tā es saprotu?

**M. Grīnbergs.**

Varētu tā teikt. Redziet, mēs nekustamā īpašuma vērtēšanā lietojam tos pašus un atzīstam tos pašus standartus, ko individuālie vērtētāji. Mums ir trīs vērtēšanas pieejas. Tātad ir tirgus pieeja, salīdzināmie darījumi, kas ir visvairāk, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja. Ienākumu pieeja balstās uz finanšu tirgiem, tā kā īstenībā tas nav tāds pilnīgi svešs lauciņš nekustamā īpašuma vērtētājiem.

**A. Laviņš.**

Labi. Paldies.

**I. Ziemele.**

Labi, paldies, kolēģi tiesneši. Citu jautājumiem tiesnešiem pagaidām nav. Lūdzu, pieteikuma iesniedzējiem!

**N. Šlitke.**

Paldies. Sakiet... es gribētu vispirms papildināt referējošā tiesneša uzdotos jautājumus. Sakiet, par korekcijas koeficientiem attiecībā uz Ministru kabineta noteikumiem Nr. 305 “Kadastrālās vērtības vērtēšanas noteikumi” un attiecīgi uz zemēm sākot no 70. punkta aiziet par korekciju koeficientiem. Jautājums ir: vai par apgrūtinājumiem, tajā skaitā par ēku, tajā skaitā par ēkām pievilktām komunikācijām Valsts zemes dienests neaprēķina samazinājušos koeficientus, kadastrālās vērtības korekcijas koeficientus.

**M. Grīnbergs.**

Ja jums ir sveša ēka uz jūsu zemes, tad nepielieto korekcijas koeficientu.

**N. Šlitke.**

Sāksim ar komunikācijām uz šo ēku. Energokomersantu izvietotās siltuma trubas uz ēku, kurām noteikta aizsargjosla. Vai tas samazina attiecīgo zemes kadastrālo vērtējumu?

**M. Grīnbergs.**

Ja tas ir apgrūtinājums, kas paredzēts 305. noteikumos, kas samazina... tad, jā, tad viņš samazina. Tad korekcijas koeficients ir attiecīgi samazinošs.

**N. Šlitke.**

Servitūti? Servitūtu ceļi reģistrēti visi zemesgrāmatā un citur? Un arī Valsts zemes dienesta sistēmās? Koplietošanas ceļi un tamlīdzīgi?

**M. Grīnbergs.**

Pamatā tie ir samazinoši. Bet tur ir liels saraksts, ko es no galvas neatceros, 305. noteikumu beigās.

**N. Šlitke.**

Jā. 305. noteikumu 4. pielikumā... tur patiešām no galvas nav pamata atcerēties... šie pielikumi ir gari. Ir visbeidzot apgrūtinājums Nr. 061001, tas ir “cita veida apgrūtinājumi”. Vai ar to Valsts zemes dienests un Rīgas pilsēta pārsvarā nepiemēro tieši kā “ēkas uz svešas zemes”, samazinot zemes kadastrālo vērtību?

**M. Grīnbergs.**

Nē. Mēs tiešām... Par Rīgu es nezinu, bet mēs vērtēšanā “sveša ēka uz zemes” nesamazinām zemes kadastrālo vērtību. To jau es teicu.

**N. Šlitke.**

Un ja šī svešā ēka uz zemes ir kultūras piemineklis?

**M. Grīnbergs.**

Tas ir cits jautājums. Tas ir cits apgrūtinājums.

**N. Šlitke.**

Bet tas ir tiešs konkrēts apgrūtinājums: sveša ēka uz zemes, kas ir kultūras piemineklis.

**M. Grīnbergs.**

Nē, kultūras piemineklis tādā gadījumā arī citā zemē tas ir apgrūtinājums.

**N. Šlitke.**

Bet tieši svešā zemē? Ja ir daudzdzīvokļu māja kā kultūras piemineklis.

**M. Grīnbergs.**

Bet arī, ja tā nav sveša zeme, tas apgrūtinājums ir. Šis apgrūtinājums ir jebkurai zemei, neatkarīgi no īpašnieka.

**N. Šlitke.**

Sakiet, un attiecīgi, ja šo zemi ēkas īpašnieki piesārņo, nav tā, ka šai zemei tad atbilstoši 74. punktam vispār ir nulle kadastrālā vērtība, kamēr piesārņojums netiek novērsts?

**M. Grīnbergs.**

Nu, es nezinu, vai tieši nulle. Ir piesārņojuma samazinošs koeficients, bet vai tieši nulle, to es tā kā nezinu.

**N. Šlitke.**

74. punktā ir nulle, simt procentu samazināšanas koeficients.

**M. Grīnbergs.**

Un cik lielā mērā ir piesārņots...

**N. Šlitke.**

74. punktu es jums varu nolasīt: zemes vienības platībai, kurai ir reģistrēts apgrūtinājums, piesārņojuma vietā līdz piesārņojuma likvidēšanai kadastrālo vērtību samazina par simts procentiem.

**M. Grīnbergs.**

Mēs neesam samazinājuši.

**N. Šlitke.**

Jā... Un arī tajā skaitā ir 72. punkts: neatkarīgi no apgrūtinājuma aizņemtās platības...

**I. Ziemeļe.**

Šlitkes kungs, jums atbilde bija, ka Valsts zemes dienests nesamazina. Ejam tālāk.

**N. Šlitke.**

Jā. Labi. Sakiet, lūdzu, vai, rēķinoties ar to, ka šī zeme ir tāds pats pēc būtības objekts kā finanšu instrumenti, tika ņemti vērā visi pienākumi, kas kopš 2014. gada ir uzlikti zemes īpašniekiem, tajā skaitā ar Dzīvojamo ēku pārvaldīšanas likuma 17.<sup>4</sup> pantu un citi noteikumi, kas uzliek zemes īpašniekiem bezmaksas pienākumus gan informēt dzīvokļu īpašniekus, gan veikt citus pasākumus... Vai tas ir salīdzināms ar finanšu instrumentu īpašnieku, kuram, manā ieskatā, nav nekādu pienākumu? Kāds jums skats uz to būtu?

**M. Grīnbergs.**

Redziet, šie procenti ir diezgan orientējoši, ne tā, ka nevar diskutēt par tiem. Otrs. Ka ir pienākumi... jā, ir pienākumi, bet vienmēr īpašnieks pieņem pārvaldnieku un tad tā daļa skaitās nost. Tīrais nomas ieņēmums. Mēs salīdzinām un analizējam pēc ieņēmumu metodes, ja mēs vērtējam nekustamo īpašumu, tad mēs, protams, ņemam visu to nost. Tīrais nomas ieņēmums, kas ir kapitalizēts ar attiecīgu kapitalizācijas līkni, kāds ir finanšu tirgū.

**N. Šlitke.**

Lai tagad saprastu... līdzīgi kā Satversmes tiesa jums uzdeva, ka vajadzētu būt fiksētai un mainīgai likmei, tad, proti, visiem objektiem un izdevumiem vajadzētu būt papildus klāt pie peļņas.

**M. Grīnbergs.**

Nu, par to zemes dienests arī tā diez vai var tā spriest. Tas diez vai ir mūsu kompetences jautājums.

**N. Šlitke.**

Sakiet, tad arī platības koeficienti. Cik es saprotu, tad bija platība, jo lielāka platība, tātad... ja vienam zemes īpašniekam pieder zeme, uz kuras ir, teiksim, piecas daudzdzīvokļu mājas, tad visi šie piecu daudzdzīvokļu māju iedzīvotāji maksā mazāku zemes nomas maksu tāpēc vien, ka ir šis platības koeficients piemērots samazinošais. Vai platības koeficients ir palielinošs jeb samazinošs?

**M. Grīnbergs.**

Platības koeficients... tātad, tā platība, kas ir virs standarta platības, par to jūs runājat, ja?

**N. Šlitke.**

Jā.

**M. Grīnbergs.**

Virsstandarts ir samazinošs. Tieši tā.

**N. Šlitke.**

Un visbeidzamais jautājums, ja tiesa no nenoņems. Vai, ja tā ir tik laba investīcija salīdzinājumā ar finanšu instrumentiem un faktiski bez kāda riska, vai tiešām valstij nebūtu izdevīgi savas rezerves turēt šādos īpašumos? Tas atrisinātu arī dzīvokļu īpašnieku jautājumu, tad valstij izpirkt šo zemi un pakāpeniski tad arī tālāk to realizēt, ja tā ir tik laba investīcija. Paldies.

**M. Grīnbergs.**

Es sapratu jūsu jautājumu, bet diemžēl tas atkal nav zemes dienesta jautājums, par finanšu instrumentiem mēs nerūpējamies kā zemes dienests, tas varbūt ir jāuzdod Latvijas Bankai.

**I. Ziemeļe.**

Labi, uzdosim. Paldies. Lūdzu!

**I. Nikuļceva.**

Jā, es arī gribētu dažus jautājumus uzdot. Un es uzdošu tādu vispārīgāku jautājumu, es nezinu, vai jums būs vieglāk vai grūtāk... Bet katrā ziņā, lasot šo te

pētījumu vai tirgus apskatu... nu, es īsti nesapratu, kāpēc vispār zemes dienests nodarbojas ar šādām lietām un kāds ir tas ekspertīzes līmenis, ja tā var izteikties? Vai jūs varētu izstāstīt, vai vispār šāda tirgus apskata veikšana ir Valsts zemes dienesta kompetencē? Ja jā, tad no kuras Zemes dienesta funkcijas, jūsuprāt, tas izriet? Un vai jūs varētu izstāstīt, tad cik cilvēku vispār veica šo pētījumu? Vai tie bija ekonomisti vai jūs piesaistījāt kādus no ārpusē? Nu, lai būtu saprotams, cik kompetents un uzticams vispār ir šis pētījums.

**M. Grīnbergs.**

Kā jau es sākumā minēju, kadastra likums uzliek par pienākumu zemes dienestam veikt tirgus analīzi. Tātad mēs analizējam tirgu. Kā jau es teicu, mēs analizējam tirgu par tām lietām, kuras mums sabiedrība uzdod... sabiedrība, citas institūcijas uzdod jautājumus, kur ir sūdzības un kur ir izskan dažādi viedokļi... un kāpēc jūs to neņēmt vērā un tas ir tā un tā... Mēs analizējam to, tas ir mums vajadzīgs kadastrālai vērtēšanai.

Otrs. Mēs to noformējam un informējam arī sabiedrību.

**I. Nikuļceva.**

Bet sakiet, es varbūt mazbišķīt pārtraucu, bet jūs analizējat tirgu kā tirgu kadastrālās vērtības noteikšanai. Bet, atbildot uz jautājumiem, jūs teicāt, ka zemes kadastrālo vērtību neietekmē tās ēkas, kas atrodas uz tās. Vai šajā gadījumā ir saikne?

**M. Grīnbergs.**

Nepētot to nevar noteikt. Lai mēs varētu pateikt jā vai nē, mums ir jāveic pētījumi.

**I. Nikuļceva.**

Tātad šo pētījumu jūs veicāt, lai labāk noteiktu kadastrālo vērtību.

**M. Grīnbergs.**

Tajā skaitā... arī sabiedrības informēšanai.

**I. Nikuļceva.**

Nu, sabiedrība jums ir jāinformē pilnīgi par visiem jautājumiem? Vai par savas kompetences jautājumiem?

**M. Grīnbergs.**

Tas ir mūsu kompetences jautājums.

**I. Nikuļceva.**

Piespiedu noma...

**M. Grīnbergs.**

Nekustamais īpašums.

**I. Nikuļceva.**

Viss nekustamais īpašums ir jūsu kompetencē.

**M. Grīnbergs.**

Jā, protams, mums visiem nekustamā īpašuma objektiem ir jānosaka masveida tirgus vērtība. Tieši tā.

**I. Nikuļceva.**

Labi. Vai jūs varētu izstāstīt tad, kas veica šo pētījumu? Cik cilvēku? Vai jūs viens pats veicāt? Vai tika piesaistīti...

**M. Grīnbergs.**

Nu, viss departaments tika iesaistīts kaut kādā veidā. Bet nu lielu daļu es.

**I. Nikuļceva.**

Un sakiet, tad no āra netika kādi kompetenti ekonomisti piesaistīti?

**M. Grīnbergs.**

Nē. Es uzskatu, ka kompetenti ekonomisti bija iekšienē. Es pateikšu, es esmu tehniskās universitātes docents, es lasu lekcijas nekustamā īpašuma vērtētājiem...

**I. Ziemeļe.**

Nikuļcevas kundze, es gribētu zināt, kāds sakars šim jautājumam ir ar konkrēto jautājumu, kuru mēs izskatām lietā?

**I. Nikuļceva.**

Nu, jautājums ir par to, cik uzticams ir šis te pētījums.

**I. Ziemeļe.**

To tiesa novērtēs.

**I. Nikuļceva.**

Nu, jā, bet es vēlos uzdot jautājumus... Nu, labi.

**I. Ziemele.**

Lūdzu, turpiniet.

**I. Nikuļceva.**

Tātad, ja es pareizi sapratu, tad jūs apgalvojat, ka personas ar ekonomisku izglītību ir veikušas šo te tirgus apskatu...

**M. Grīnbergs.**

Jā, kompetenti cilvēki.

**I. Nikuļceva.**

Labi. Un tad man ir vēl viens jautājums... nu, tāds pietiekami vienkāršs. Jūs ļoti daudzas reizes uzsvērāt to, ka ļoti maza daļa no zemes ir palikusi sākotnējo īpašnieku īpašumā. Tātad tiem, kuriem īpašuma tiesības ir atjaunotas. Un teicāt, ka ir 19% gadījumu pirkuma līgumi un tur vēl ir citi gadījumi... Un tad, ja es pareizi sapratu šo te tirgus pārskatu, tad no tā tiek izdarīts secinājums, ka zeme kā zeme zem daudzīvokļu ēkām ir kā izdevīgs investīciju objekts. Vai es pareizi saprotu un vai jūs varētu izstāstīt to loģisko ķēdi, jo man viņa īsti nav saprotama, kā no šī fakta tiek izdarīts šāds secinājums.

**M. Grīnbergs.**

Tajā brīdī, kad veicām analīzi, mēs salīdzinājām procentu likmes ar citām procentu likmēm analogiskiem investīciju objektiem un no turienes ir secinājums. Un šis ir ar likumu definēts procents.

**I. Nikuļceva.**

Bet tad nu... tas pats fakts, kas tomēr šajā tirgus pārskatā ir centrā, tad cik tur ir nopirkta no šīm zemēm, tad tas tomēr neliecina par to, ka zeme ir investīciju objekts... jeb kā?

**M. Grīnbergs.**

Tātad īpašuma tiesības, ko mēs analizējam šeit no paša sākuma, ir tikai 19 procentos ar pirkuma līgumu. Pārējos viņš ir citādā veidā, tajā skaitā, ieguldot kapitālsabiedrībās, dāvinot vai ka citādi.

**I. Nikuļceva.**

Jā, bet tad no šī sadalījuma neizriet tas, ka zeme būtu izdevīgs investīciju objekts? Vai izriet? No šī jūsu pētījuma, ka 19 procenti ir pirkuma līgumi, tur mantošana ir cik tur procentu...

**M. Grīnbergs.**

Nē, nē, no šī nē... No šīs te riņķa diagrammas jūs domājat? Nē, no šīs nē. Tas izriet no attēla, kas ir tālāk... No tā, ka ir īpašuma tiesību maiņas pieaugums. No šī te attēla. Tur uzreiz aiziet augšā... Īpašuma tiesību maiņa... Bet mēs neanalizējām, kādā veidā. Mainās īpašuma tiesības. Pieņem 6 procentus un īpašuma tiesību maiņa aiziet līdz augšai. Es nesaku, ka uz pirkuma līguma pamata. Uz pirkuma līguma pamata te jau šis ir... no 1994. gada tur ir daudz kas mainījies un īpašumi nepaliek vairāk. Vienkārši mainās īpašnieki. Un šī ir fotogrāfija uz 2014. gada beigām.

**I. Nikuļceva.**

Labi. Tad es sapratu. Tātad īpašuma tiesības mainās, uz tā pamata jūs izdarījāt secinājumu, ka tas ir izdevīgs investīciju objekts. Vai jūs ņēmāt vērā citus tādus dabiskus apstākļus? Mēs zinām, ka īpašuma tiesības tika atjaunotas lielākoties pirms noteikta laika, nu... varbūt vienkārši cilvēki ir... nomiruši... viņu zemes ir mantojuši. Varbūt arī daļai ir atsavināti tur par parādiem šie īpašumi un tamlīdzīgi. Vai tas tika ņemts vērā vai netika? Vienkārši īpašuma tiesības mainās un tad līdz ar to tas ir izdevīgs bizness.

**M. Grīnbergs.**

Jā, tieši tā. Īpašuma tiesības mainās... te tā kā "atsavināšana" nav... te ir "citi"... tāda korelācija. Likums nosaka konkrētu procentu un īpašuma tiesību maiņu nu, kā saka, palielinās.

**I. Nikuļceva.**

Tad citi faktori netika ņemti vērā.

**M. Grīnbergs.**

Šis ir procents attiecībā pret tirgu. 6 procenti.

**I. Nikuļceva.**

Nu, tātad tas bija vienīgais faktors, kas tika ņemts vērā.

Labi. Jā, paldies.

## **I. Ziemele.**

Jā, lūdzu!

### **A. Solozemnieks.**

Godātā tiesa! Man arī būtu pāris jautājumu šajā te nekustamā īpašuma pārskatā. Kā ir norādījusi Saeima, tad ir šāda te frāze: dzīvokļu skaits, kuri atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās dalītā īpašumā, mainoties zemes īpašniekiem 2014. gadā ir palielinājies vairāk nekā 2 reizes, ja to salīdzina ar 2010. gadu.

### **M. Grīnbergs.**

Nu, tā varētu būt. Tas ir iespējams.

### **A. Solozemnieks.**

Un tas jautājums: kā tas var būt iespējams, ja 2014., 2015. gadā te ir tātd skaitlis, ka šo te dzīvokļu skaits ir apmēram 110 tūkstoši dzīvokļu, kas atrodas piespiedu dalītā īpašuma mājās. No šīs iepriekšējās frāzes izriet, ka 2010. gadā šis te dzīvokļu skaits... tieši dzīvokļu skaits ir bijis divas reizes mazāks. Vai es pareizi saprotu šos te datus? Tas ir Saeimas atbildes rakstā 64. punktā.

### **M. Grīnbergs.**

Tātd šeit ir divi attēli. Attēlā Nr. 11 ir ilustrēta zeme kā mainās, cik... Un šeit ir, attēlā Nr. 12, dzīvokļu skaits kā mainās... tas, kas ir attiecībā uz šīm te zemes vienībām.

### **A. Solozemnieks.**

Bet tad, lūdzu, vēlreiz paskaidrojiet man, kā var mainīties dzīvokļu... Teiksim, ir zemes gabals, uz kura atrodas māja ar 100 dzīvokļiem. Šo zemes gabalu var pārdot vienu reizi, divas reizes, piecas reizes un daudzas reizes. Vai tas maina dzīvokļu skaitu?

### **M. Grīnbergs.**

Nekā gadījumā. Nemainās.

### **A. Solozemnieks.**

Bet tad kā ir bijis iespējams... kā jūs izskaidrotu šo te faktu, kas ir minēts, ko Saeima ir minējusi, atsaucoties uz jūsu pētījumu, ka šo dzīvokļu skaits ir pieaudzis divas reizes?

**M. Grīnbergs.**

2010. gadā mums ir 100 zemes vienībām īpašuma tiesību maiņa bijusi. 2014. gadā — 300 zemes vienībām. Un šīm 100 zemes vienībām bija dzīvojamās mājas ar kaut kādu dzīvokļu skaitu. Un šis dzīvokļu skaits... un nevis šis, bet dzīvokļu skaits, kas ir 2014. gadā... kur īpašuma tiesību maiņas rezultātā mainījās... tātad tas ir lielāks.

**A. Solozemnieks.**

Respektīvi, vai es pareizi sapratu, ka tā doma ir tāda, ka dzīvokļu skaitu, kuru ir ietekmējis zemes īpašuma tiesību izmaiņa dažādos... kā jau mana kolēģe minēja, ir vienkārši tas ietekmētais dzīvokļu skaits ir bijis lielāks.

**I. Ziemele.**

Mēs to sapratām, tiesa saprata šo.

**A. Solozemnieks.**

Es pat nezinu, vai es varu to ekspertam... Tā ir maldīga informācija norādīta...

Un vēl viens jautājums. Jūs pirmīt minējāt, ka tātad veicot šo te pārskatu, jūs atfiltrējāt jaunus projektus... tā teikt, brīvprātīgo dalīto īpašumu, kur atšķiras īpašuma tiesības. Ir jautājums: vai jūs pētījāt arī, cik procenti no šiem te 110 tūkstošiem dzīvokļu, kas atrodas piespiedu dalītā īpašuma mājās, cik ir pēc privatizācijas mainījuši savus īpašniekus? Respektīvi, cik liels procents vai skaits no viņiem ir jau otrreizējā tirgū tikuši pārdoti?

**M. Grīnbergs.**

Nē, to mēs nepētījām.

**A. Solozemnieks.**

Šādu pētījumu jūs neesat veikuši.

**M. Grīnbergs.**

Šī pētījuma ietvaros tā mēs nepētījām vai īpašnieki ir mainījušies dzīvokļiem... Protams, ka kaut kādi ir mainījušies, bet tā īpaši nepētījām.

**A. Solozemnieks.**

Bet cik liels tas skaits vai procents, jūs nevarat pateikt šobrīd?

**M. Grīnbergs.**

Cik liels procents... Nē, nevaram pateikt. Mēs pētījām, kā uzvedās jaunie pircēji, salīdzinot ar analogisku dzīvokļu pircējiem vienotā īpašumā. To gan mēs pētījām.

**A. Solozemnieks.**

Dzīvokļu pircēji...

**M. Grīnbergs.**

Jā, dzīvokļu pircēji. Un tas ir tas, ko es minēju, ka tur tā starpība varētu būt apmēram par iztrūkstošās zemes daļu. Jā, tirgū viņš ir lētāks.

**A. Solozemnieks.**

Par iztrūkstošās zemes daļu...

**M. Grīnbergs.**

Apmēram, jā.

**A. Solozemnieks.**

Un vai likuma apstrīdēto normu izstrādes gaitā... ir redzams, cik daudz zemes dienests tika iesaistīts Saeimas komisijas sēdēs... vai jums uzdeva no Saeimas puses vai no Tieslietu ministrijas puses šādu jautājumu, cik tad procentuāli... tas, ko es nupat jums prasīju... cik tad procentuāli privatizēto dzīvokļu ir aizgājuši... piespiedu dalītā īpašuma mājās ir aizgājuši otrreizējā tirgū? Vai kāds jums uzdeva šādu jautājumu no likumdevēja pārstāvjiem?

**M. Grīnbergs.**

Es neesmu lietas kursā, ka tāds jautājums būtu uzdots.

**A. Solozemnieks.**

Skaidrs. Paldies.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Paldies pieteikuma iesniedzēju pārstāvjiem. Vārds Saeimas pārstāvim.  
Lūdzu!

**S. Bērtaitis.**

Paldies. Es centīšos īsi.

Godājamā tiesa! Tātad Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 70. panta pirmais teikums noteic, ka Valsts zemes dienests uzskaita un analizē nekustamā īpašuma tirgus cenas un nomas maksas, un nosaka nekustamā īpašuma cenu līmeni. Vai jūs varētu, lūdzu, pastāstīt, kādus Valsts zemes dienests izmanto izejas datus, lai noteiktu nomas maksas cenu līmeni? Kā šis likumdevēja uzdevums tiek pildīts šādā nozīmē?

**M. Grīnbergs.**

Nosaka nomas maksas cenu līmeni īpašumiem.

**S. Bērtaitis.**

Valsts zemes dienests uzskaita un analizē nekustamā īpašuma tirgus cenas un nomas maksas un nosaka nekustamā īpašuma cenu līmeni. Tātad nomas maksas... Bet ka jūs...

**M. Grīnbergs.**

Nekustamā īpašuma cenu līmeni nosākam, bet nevis nomas maksas līmeni.

**S. Bērtaitis.**

Jā, es atvainojos, bet kā jūs analizējat šo nomas maksas līmeni? Kādus datus jūs izmantojat, lai noteiktu? Vai jūs izmantojat īpašuma vērtību un konvertējat viņu uz nomas maksas līmeni?

**M. Grīnbergs.**

Patiesību sakot, nomas maksu mēs vairāk izmantojam kā tādu salīdzinošu rādītāju, lai noteiktu, vai objekts ir novērtēts precīzi vai neprecīzi. Kā papildus informāciju vairāk. Faktiski mums nomas dati iztrūkst, lai pietiekami attīstītu šo te uz nomas datiem balstītu pieeju.

**S. Bērtaitis.**

Vai jūs izmantojat kaut kādu korelāciju starp īpašuma vērtību un lietošanas vērtību? Vai jums ir kaut kāda metodoloģija, kā jūs nonākat no vērtības uz lietojuma vērtību?

**M. Grīnbergs.**

Nē, nu... protams, šeit ir sakarība starp vērtību, nomas maksu un šo te nomas likmi, ja tā varētu teikt... Tas ir katrā vērtēšanas mācību grāmatā.

**S. Bērtaitis.**

Labi. Paldies. Sakiet, lūdzu, vai nekustamā īpašuma tirgus kopš 2015. gada ir kā būtiski mainījies? Es saprotu, ka padziļināts pētījums nav veikts, bet nu vai vismaz tie dati, kas ir Valsts zemes dienesta rīcībā, mudinātu uzskatīt, ka kaut kādas būtiskas izmaiņas ir notikušas kopš 2015. gada?

**M. Grīnbergs.**

Nu, pamazām tirgus ir augošs. Tā varētu teikt. Protams, tas nav pārkarsis tādā izpratnē kā tas bija pirms burbuļa. Un viss ir loģiski. Ja ekonomika aug, tad savādāk nevar būt. Nu, tā... tas tā vienā vārdā tā ir tā atbilde, kaut gan katrā reģionā mums var būt dažādas tendences mikrolīmenī.

**S. Bērtaitis.**

Paldies. Tā... jūs citastarpā minējāt par to, ka... jūs analizējāt līdzīga riska instrumentus finanšu tirgos salīdzinājumā ar zemes nomu. Kā jūs šo zemes gabalu... zemi daudzdzīvokļu mājās... kā jūs no riska viedokļa viņu vērtējat? Kā zema, vidēja vai augsta riska kapitālu?

**M. Grīnbergs.**

Drīzāk kā zema riska.

**S. Bērtaitis.**

Zema riska... Un, pieņemsim, salīdzinājums ar valsts ilgtermiņa obligāciju ienesīguma likmi, jūsuprāt, ir adekvāts?

**M. Grīnbergs.**

Nu, redziet... tajā brīdī, kad mēs analizējām, mēs neveicām tādu padziļinātu analīzi par valsts obligācijām. Un šobrīd es tikai varu atkārtoties, ka mēs neesam padziļināti pētījuši, četri gadi ir pagājuši. Un arī zemes dienests it kā nekomentē obligāciju ienesīgumu uz finanšu tirgus...

**S. Bērtaitis.**

Saprotu... protams, jā... Sakiet, lūdzu, kadastrālās vērtības, ja mēs lietojam šo terminoloģiju, iesaldēšana. Kopš kura gada, jūs varbūt varat precizēt, kopš kura gada šī kadastrālā vērtība ir iesaldēta jeb ar likumdevēja politisku lēmumu ir apturēta?

**M. Grīnbergs.**

Nu, mums ir kaut kur uz 2013. gada līmeni apturēta...

**S. Bērtaitis.**

Bet sākot ar 2014. gadu pēc būtības, ja?

**M. Grīnbergs.**

Jā.

**S. Bērtaitis.**

Skaidrs. Principā arī vairāk jautājumu nebūs. Paldies.

**I. Ziemeļe.**

Jā. Paldies. Tiesnešiem?... Jā, paldies, Grīnberga kungs.

Ka nākamo mēs aicinātu Latvijas Bankas pārstāvi, Bankas padomes locekli Edvardu Kušneru. Lūdzu!

**E. Kušners.**

Labdien, augsti godātā tiesa!

Jāteic, ka mēs sākām šī jautājuma analīzi, kad iepazināmies ar rīcības sēdes lēmumu, mums vēl nebija pieejami lietas materiāli, tādēļ mūsu analīze balstīta uz procesu kā tādu — piespiedu noma... Te mēs esam veikuši zināmus papildu apsvērumus, iepazīstoties jau pirms nedēļas ar lietas materiāliem.

Tātad jautājums ir par to, kas būtu taisnīga atlīdzība piespiedu nomas gadījumā. Ja mēs izietu no tādas tīrās ekonomiskās loģiskas, tad mēs varētu teikt, ka jāmēģina atrast statistikas datus, kas vistuvāk atspoguļo šo procesu un uz tiem arī jābalstās. Tātad, ja valstij būtu pieejama statistika par zemes nomu, kvalitatīva statistika, ilgtermiņā izsekojama, tad varētu izmantot šādu metodi, ka salīdzina ar komerciālo nomu, piemēro noteikti pazeminošo likmi, jo komerciālā noma ir uzņēmējdarbības veids, kas prasa noteiktas zināšanas, kas iekļauj biznesa risku. Piespiedu noma tāda nav. Bet, kā saka, tas viss ir velti, jo šī statistika valstij nav pieejama. Šī statistikas vākšana uzliktu arī zināmu administratīvu slogu. Un, tā kā mēs uzskatām, ka dalītais īpašums ir ekonomiski un tiesiski kropls veidojums, no kā būtu jāatsakās pārskatāmā nākotnē, valstij veicot mērķtiecīgu darbību, lai izskaustu šādu parādību, tad arī, teiksim, kaut kādas īpašas administratīvas darbības kā jauna statistikas ievākšana nav lietderīgas un arī statistika būtu pieejama tikai pēc gadiem trijiem, četriem, tā, lai būtu laika rindas. Jo tam arī būtu jābūt izlīdzinātam ar vairāku gadu datiem.

Līdz ar to vienkāršākā un loģiskākā metode likumdevējam nav pieejama. Jebkura cita metode, ko likumdevējs izvēlēšies, būs suboptimālāka, bet jācenšas līdz ar to atrast taisnīgākais iespējamais risinājums.

Vēl viens apsvēruma ir par to, vai ir vai nav jāseko ekonomikas cikliem. Jo ekonomikas cikliskums ir nenovēršama parādība, un šī statistikas metode... viņa nedaudz izlīdzinātu ekonomikas ciklus, bet sekotu tiem. Savukārt izvēlēta metode no Saeimas puses ir ar nemainīgu likmi. Mēs to vērtējam kā pieņemamu metodi, jo tā stimulē abas puses dažādos cikla posmos pārtraukt šīs attiecības un tas tieši atbilst valsts ilgtermiņa mērķiem. Līdz ar to gan vienā, gan otrā cikla fāzē viena no pusēm jutīsies neērtāk un tas ir uzskatāms par mērķtiecīgu un atbalstāmu rīcību, jo... mēs teiktu tā, ka šīm attiecībām ir jābūt nevis vienlīdz ērtām, bet vienlīdz neērtām. Taisnīgi vienlīdz neērtām, lai stimulētu pārtraukt šīs attiecības.

Nu... un tad nonākam pie jautājuma pamatbūtības, tātad — kādu ekonomisko metodi izvēlēties, lai noteiktu taisnīgu atlīdzību, ņemot vērā apstākļus. Un jāteic, ka manu kolēģu vērtējums bija viennozīmīgs, tā ir klasiska metode, kas saucās alternatīvo ieguldījumu iespēju metode. Tātad, ir jāatrod alternatīvs ieguldījumu veids, jāveic salīdzinājums un tad arī var nonākt pie matemātiskā rezultāta. Tātad vispirms, lai novērtētu zemi piespiedu nomas gadījumā, būs jānovērtē, kādas ir šī aktīva īpašības.

Te jātaisa neliela atkāpe jau uz Satversmes tiesas iepriekšējo spriedumu, kur ir citāts no Rozenfelda kunga, ka normālā ekonomiskā situācijā nekustamā īpašuma tirgus vērtība atbilst 5 līdz 10 gadu nomas maksai par nekustamo īpašumu.

Tātad, pirmkārt, normālā ekonomiskā situācija parasti ir tāda veselīga ekonomiskā situācija, bet likumdevējam ir jāizvēlas metodi, kas der arī nenormālai ekonomiskajai situācijai ar ekonomikas lejupslīdēm.

Otrkārt, nekustamā īpašuma tirgus vērtības šī nomas maksa ir 5 līdz 10 gadi. Jā, starptautiskā praksē 10–12 procenti, tātad aptuveni 10 gadi ir vispār pieņems zelta standarts, tikai ar vienu būtisku atšķirību. Ir runa par pilnvērtīgu nekustamo īpašumu ar ēkām. Jo tieši amortizācija, ēku amortizācija, ir tā, kas nosaka tik ātru nomaksu. Un tā ir būtiska atšķirība un ir nepieņemami šādu apgalvojumu piemērot attiecībā uz piespiedu nomu zemei, tikai zemei, jo zeme ir neamortizējama vērtība. Atbilstoši starptautiskajiem grāmatvedības standartiem, amortizācija zemei netiek piemērota. Tātad šī būtiskā riska elements zemei izpaliek.

Nu... 5 gadu piemērs... tas varētu būt kaut kas no kapitālisma rītausmas deviņdesmitajos gados, bet pieņemu, ka šāda prakse ir bijusi šī izteikuma autoram.

Tātad, ja šī ir neamortizējama vērtība, tātad tā ir... zeme arī pati par sevi, kā ekonomisti saka, zemes reālā vērtība ir nezūdoša. Reālā vērtība tātad iekļauj, kā minimums, inflācijas faktoru. Ilgtermiņa investīciju viedokļos zemes vērtība ir stabila, jo netiek vērtētas nekustamā īpašuma svārstības. Tās netiek uzskatītas par būtiskām ilgtermiņa investīcijās, jo cikli, šie svārstību cikli, vienmēr ir īsāki par ilgtermiņa investīciju horizontu, kas ir vienmēr virs 10 gadiem. Tātad vēlams 30 un vairāk gadu perspektīva.

Šie zemes īpašumi ir pietiekami likvīdi, tie ir tirgojami. Ne ātri, bet vispārējā kārtībā. Tātad nav nepieciešams reinvestēt daļu ienākumu, lai segtu amortizāciju. Nav jāuzņemas biznesa risks, jo valsts ir garantējusi šo ienākumu likmi.

Nelikumīgas darbības, kā personu nevēlēšanās šos izdevumus segt, mūsu ieskatā nav vērtējams kā faktors, jo, ja mēs nelikumīgas darbības sāksim vērtēt kā elementu no tiesiskās vides veidošanas, kur mums ir ļoti daudz kur normas jākoriģē, un, ņemot vērā šos apsvērumus, ir jāatzīst, ka literatūrā arī minētais apgalvojums, ka zeme ir bezriskā ieguldījums, ir patiess.

Interesanti, ka pat lauksaimniecības zeme tiek uzskatīta par bezriskā ieguldījumu, kaut arī augļu gūšanai no tās ir nepieciešamas iemaņas, prasmes. Acīmredzot, tiek uzskatīts, ka investors ir spējīgs algot šādas personas, lai ilgtermiņa investīcijas atmaksātos. Mūsu gadījumā tas ir pat vienkāršāk, te nav nepieciešamas šīs īpašās iemaņas, lai iekasētu samaksu. Un ja mēs runājam, ka zeme ir bezriskā aktīvs vai kā vien vēlās... var saukt arī par zema riska aktīvu, tad uzreiz ir nākamais jautājums: kas tad ir salīdzināmais bezriskā vai zemriskā aktīvs tirgū. Un arī šī atbilde ir ļoti vienkārša, jo tie ir augsto investīciju reitinga valdību vērtspapīri.

Jautājums, kuru tad pazīmi šiem vērtspapīriem izvēlēties? Un mēs piedāvājam izvēlēties nevis ienesīgumu, ko angļu valodā apzīmē ar *yield*, kas ir ļoti mainīga likme, bet kuponu likmi. Kuponu likme ir tā likme, kuru sola vērtspapīru izdevējs visā vērtspapīru laikā kā fiksēto maksu. Tātad, ja jūs nopērkat valdības vērtspapīrus, tad jums reizi sešos mēnešos parasti kontā iekrīt šī kupona likme. Vērtspapīra termiņam dzēšoties, jūs saņemat atpakaļ nomināla vērtību. Šeit ir jāsalīdzina abi šie aktīvi, lai pārbaudītu, vai šis salīdzinājums ir pietiekami kvalitatīvs. Tātad, pirmkārt, salīdzinot likviditāti, ir jāatzīst, ka vērtspapīrus var pārdot stundas laikā, zemes realizācijai nepieciešams nedaudz ilgāks periods. Tajā pašā laikā abi aktīvi no ilgtermiņa investīciju viedokļa ir absolūti aktīvi likvīdi.

Kas attiecas uz ienākumu gūšanas vieglumu, tad vērtspapīru gadījumā tas tiešām neprasa vispār nekādu piepūli, kā vien neērtības nodokļu nomaksā. Kas attiecas uz zemes piespiedu nomu, nu... nu, mēs izejam no tāda klasiska pieņēmuma, ka 21. gadsimta otrās desmitgades beigās parasti šādi regulārie maksājumi tiek kārtoti elektroniski. Tiek izsūtītas elektroniskās vēstules un arī tiek sagaidīta samaksa. Tas neprasa, teiksim, ierakstītās vēstules vai kādas pārmērīgas administratīvas darbības. Bet šis salīdzinājums ir par sliktu, par neizdevīgu zemei.

Bet ir pēdējais apsvērums. Tā ir vērtība. Tātad, kā jau es minēju, ieguldot valdības vērtspapīros, jūs tajos 30, 40 vai pēc 100 gadiem dabūsi tikai nominālvērtību, ignorējot vispār inflācijas laikā, kā saka, zudušo vērtību. Zemei ir vienmēr augoša vērtība. Zemei parasti vērtība spēcīgi korelē ar ekonomisko izaugsmi un ilgtermiņa inflāciju. Tātad šī vērtība tiek uzskatīta par stabili augošu. Un mēs nerunājam šobrīd par to, vai ir ļoti strauji vai maz strauji aug, bet ir būtiskas atšķirības

starp šīm ilgtermiņa investīcijām vērtspapīros un zemē ir tas, ka jūs beigās dabūsi ievērojami tomēr lielāku vērtību, kas, neapšaubāmi, atsver tos administratīvos izdevumus, kas laika gaitā rodas, lai apsaimniekotu šo augļu gūšanu, un šīs nelielās neērtības, teiksim, tirdzniecības laikā. Tādējādi kopumā mūsu ieskatā valdības vērtspapīri ir pat, kā saka, iespējams, pat neizdevīgāki investīciju objekti par zemi ar piespiedu nomu.

Nu un tad mēs nonākam pie matemātiskā rezultāta. Ņemot vērā, ka skaitļi ir daudz, es negribu apgrūtināt ar iegaumēšanu, bet varu izdalīt šo materiālu, kas tikai parāda šos likmju skaitļus.

Mēs runājam par likmēm tādā intervālā no 2,46 līdz 0,3075 kā kupona likmes. Lai būt godīgs salīdzinājums, mēs uzskatām, ka ir jāsalīdzina pēcnodokļa ienākums, kas ir šī otrā kolona, jo atšķiras divas reizes nodokļa likme ienākumiem no nekustamā īpašuma nomas un kapitāla pieaugumam no vērtspapīriem. Tādēļ ir šī pēdējā kolona, kas ir jau absolūti salīdzināmi skaitļi.

Kurus no vērtspapīriem izvēlēties? Es teiktu tā, ka klasiski izvēlās augstākās investīciju kategorijas vērtspapīrus, tā būtu... Latvijas gadījumā ir ērti, ka mums nav valūtas riska, mēs varam ņemt visu eirozonu un tā viennozīmīgi ir Vācija. Tātad šis pēcnodokļa ienesīgums no 0,4 līdz 1 procentam. Ja mēs vēlamies izvēlēties nacionālu kādu, tad, protams, jāatzīst, ka Latvijas obligācijas jau ir augstāka riska ieguldījums, bet nu mēs arī redzam, ka šīs likmes... 30 gadu obligācijai būtu 1,8 pēcnodokļu. Salīdzinājumam piespiedu nomas gadījumā... ja mēs ieskaitam iekšā nekustamā īpašuma nodokli, tad iznāk 1,35 pēcnodokļa šī likme.

Ņemot vērā, ka šie ir ilgtermiņa vērtspapīri, un šīs kuponu likmes arī būs līdz ar to pieejamas tuvākos gadu desmitus, tad parlaments... Saeima var pieņemt lēmumu vismaz uz 10 gadiem fiksēt šo likmi kā taisnīgu. Tirgus prognozes rāda, ka labākajā gadījumā pieaugums būs 1, 1,5 procenti punkti. Tātad vidēji uz desmit gadiem pieliekot pusprocentu 0,75. Tas būtu maksimums, ko varētu pievienot, lai būtu pilnīgi atbilstoši tirgus prognozēm šī kupona likme.

Mēs nekādā gadījumā neieteiktu iet tādu ceļu, ka izvēlēties kādu sarežģītu formulu, kas sekotu izmaiņām vērtspapīru tirgū. Pirmkārt, šīs izmaiņas nav nemaz tik biežas, netiek tik bieži emitēti šie papīri. Otrkārt, šī formula būtu saprotama kādiem simt cilvēkiem Latvijā ar labu pieredzi vērtspapīru tirdzniecībā. Tātad šī būtu tāda vienkāršāka, uz analīzēm balstīta, uz desmit gadiem noteikta likme būtu pilnīgi godīga pieeja un saprotama pieeja.

Kas attiecas uz šīm privātpersonām izlaistajām obligācijām, ko Valsts kase tirgoja. Mēs neieteiktu skatīties uz šo dīvaino produktu. Viņš nebija populārs, tirgū ir ļoti neliels apjoms pieejams. Tas nebūtu labs atskaites punkts.

Tagad par šīm skaitļu atšķirībām. Mēs redzam būtisku atšķirību no 6 procentiem. Es gribu pievērst uzmanību tam, ka pasaules ekonomikā, īpaši Ziemeļu

puslodes ekonomikā ir notikušas lielas tektoniskas nobīdes kopš pēdējās finanšu krīzes. Pie tam, paliekošas nobīdes. Tās mācību grāmatas un milzīgs daudzums ekonomikas literatūras, kas ietver citus kapitāla atdeves rādītājus un citu praksi, diemžēl vairs nav spēkā. Šajā gadījumā es atkal gribētu atsaukties uz Satversmes tiesas iepriekšējā sprieduma tāpat arī citātu, ka normālā brīva tirgus ekonomikas situācijā kapitālatdeve atkarībā no ieguldījuma riska pakāpes var īstenoties 7 līdz 30 gadu laikā. Es teiktu tā, ka mūsdienās arī 30 gadi ir labs rezultāts. Šie procesi ir nobīdījušies, kļuvuši lēnāki. Un, ja kāds vēlas šo studēt, tad papildus mēs varam ieteikt papētīt dabīgās procentu likmes izmaiņas *equilibrium real rate*, kas tiek noteikta kā 2 procentu zemāka par to, kas bija agrāk.

Bet pamatā es gribu minēt vienu būtisku apsvērumu, kas pamato šo lielo nobīdi. Centrālās bankas federālās rezerves ASV, Eiropas Centrālā Banka un Japānas Centrālā banka ir veikušas bezprecedenta monetārās ekspansijas aktivitātes... tāpat Eiropas Centrālā Banka ir nodrukājusi 2,5 triljonus eiro, FEDS 3,5 triljonus dolāru un Japānas jēnās tur tas skaitlis ir grūti nosaucams... šī nauda ir radīta pretēji tam, kā agrāk ekonomikas teorijā tika uzskatīts par pieņemamu un tā ir atstājusi ilgtermiņa sekas ekonomikā Ziemeļu puslodē. Naudas daudzums ir būtiski pieaudzis, krīzes rezultātā riska apetīte ir mazinājusies un ir milzīga investīciju pieplūde bezriskā un zemriskā aktīvos, kas automātiski ievērojami uz ilgu laiku samazinās ienesīgumu šajā aktīvu kategorijā. Šī lielā izmaiņa ir jāņem vērā tajā brīdī, kad tiek vērtētas šāda aktīva atdeves iespējas. Tas arī pamato to atšķirību, kāda varēja pastāvēt likumdevējam pirmskrīzes laikā un kādai ir jābūt šobrīd, vērtējot bezriskā aktīva... vai zema riska aktīva atdeve, jo kādēļ tabulā ir zema riska ieguldījums? Tāpēc, ka tur ir iekļautas Latvijas obligācijas, kuras nebūtu saucamas par bezriskā. Tāpat faktiski šis salīdzinājums nāk krietni par labu zemes nomas... piespiedu nomas gadījumā.

Tāpat tas ir mūsu tīri ekonomisks redzējums uz to, kā mēs redzam taisnīgu atlīdzību līdzīgā gadījumā. Jo jautājums ir vienkāršs. Ja jūs pārdodat zemi, vai jums ir iespēja šo naudu tādos naudas apjomos, tāpat simtos un tūkstošos, dažos miljonos ieguldīt ar lielāku atdevi līdzīgos instrumentos. Ja ir, tad ļoti būtu interesanti dzirdēt, kur.

Tāpat vēl daži apsvērumi par šo bāzes vērtību. Protams, ir ļoti svarīgi, ka mēs runājam par taisnīgu pamatlikmi, no kuras mēs rēķinām šo ienākumu kapitāla. Un, ja mēs atzīstam, ka kadastra vērtības ir savdabīgi veidotas, mēs neesam nekustamā īpašuma tirgus speciālisti, mēs nekādas receptes šajā gadījumā nevaram dot, kā tikai pievērst uzmanību dažām niansēm. Nedrīkstētu pieļaut situāciju, ka atlīdzība par piespiedu nomu tiek rēķināta no reāliem darījumiem tirgū... pat ne no tirgus vērtības, bet tieši no darījumiem, kas ir bijuši ar šo īpašumu. Jo, iedomājieties, kāda ir investoru loģika. Ja nabadzīga sirmgalve no Tuvajiem Austrumiem vēlas man pārdot investīcijām kādu zemes gabalu Latgales priekšpilsētā un saka, ka 100 tūkstoši par

zemes gabalu, es skatos... ka būs tagad 3 procenti... 3000 var ieņemt gada laikā. Paskatos uz ēku, uz īpašniekiem, paskatos, kādas mašīnas stāv pagalmā... un es saku, ka es varētu savākt 4500. Es pārku par 150. Tā godīgi... varētu, protams, arī vienoties par 110 un rakstām par 150... bet nu par 150. Katrs investētājs eiro dod atdevi garantētu, valsts garantētu... nu, ne garantētu, bet ar šo noteikto likmi un es redzu, ka šie cilvēki ir maksāspējīgi. Faktiski šī sistēma pilnībā izmaina tirgus vērtības noteikšanu, jo būtībā atdeve kļūst par to, kas nosaka vērtību. Cik es spēju iekasēt, tik es esmu gatavs investēt. Jo tā ir investīcija. Tur nav tirgus. Tikai tad, ja es pieņemu, ka īpašums nobruks, visi īpašnieki pazudīs un tas īpašums pēkšņi atgriezīsies kā brīvs nekustamajā tirgū, tikai tad es varu atgriezties atpakaļ pie salīdzinājuma ar nekustamo īpašumu. Šī ir investīcija un loģika tajā brīdī. Nedrīkst šādu situāciju pieļaut.

Līdz ar to nekādā gadījumā tas nevarētu tikt rēķināts no reāliem darījumiem, teiksim, kas attiecas uz konkrētu īpašumu. Ja mēs salīdzinām ar nekustamiem īpašumiem, kas ir brīvā tirgū, kuri tiek izmantoti noma vai vienkārši tiek tirgoti, jāatceras, ka ir liela atšķirība starp to, kā mūsdienās izmanto nekustamo īpašumu, kādas kvalitātes ēkām un kādas atdeves līdz ar to ēkām to dara un kādas kvalitātes ēkas atrodas uz piespiedu nomas zemes. Šī zeme vienmēr ir mazāk vērtīga. Tā ir tīrā ekonomiskā loģika. Par cik? To es jums nepateikšu. Bet ir skaidrs, ka zeme, kura ir brīvi pieejama apbūvei šobrīd, no viņas var iegūt potenciāli daudz lielāku atdevi, jo var uzbūvē daudz kvalitatīvāku objektu, neviens nebūvē vecas paneļu mājas vai rūpnīcas drupas uz jauna zemes gabala. Tā ir liela atšķirība. Tas ir jāatceras.

Tagad dažos vārdos par pieejamiem materiāliem lietas. Kas attiecas uz Saeimas atbildes rakstā minēto refinansēšanas likmju izmantošanu, es gribētu teikt tā, ka šī ir ļoti nekonvencionāla pieeja, grūti pamatojama, jo mēs runājam par monetārās politikas operācijām. Monetārās politikas operācijas ir augstākais finanšu pasaules līmenis, kurā tiek emitēti resursi. Monetārās politikas operācijas ir paredzētas vienas nedēļas aizņēmumiem. Vienas nedēļas garumā veiktas naudas emisijas priekš finanšu industrijas nu nekādā mērā nav salīdzināmas ar ilgtermiņa investīcijām privātajā sektorā. Pirmkārt, šie instrumenti vispār nav pieejami privātpersonai. Otrkārt, laika horizonts un loģika ir nesalīdzināmi. Tādēļ mēs aicinām palikt pie tādiem instrumentiem, kas ir pieejami un tie ir valdību vērtspapīri.

Nu, jāteic, ka arī pieteicēju aprēķinos ir daudz interesantu nianšu. Pieņemsim, 105. punktā atrodamā tabula ar matemātisku iznākumu 5,85 procenti ir, pirmām kārtām, matemātiski kļūdaini, precīzs aprēķins ir 6,66.

Otrkārt, tas viss aprēķins ir sarežģīts veids, kā caur ēkas amortizāciju un vairākiem pieņēmumiem, kas principā pilnībā nosaka šo matemātisko iznākumu, nonākt pie skaitļa, kas ir ļoti tuvs agrāk parlamentā noteiktajam.

Mēs šo tabulu, teiksim, neieteiktu izmantot kā jēgpilnu referenci aprēķiniem, bet... kā saka... labs mēģinājums.

Un pēdējais. Tātad, vēlreiz uzsverot šo lielo atšķirību starp to, kas bija agrāk... starp šiem 6 procentiem, starp citu ekonomisko situāciju, kas vismaz desmit gadus Ziemeļu puslodē būs savādāka. Viens, protams, apsvērums ir — katram juristam ir spilgtā atmiņā 6 procenti, kas nāk no Civillikuma 1765. panta. Turpat arī ir tāda interesanta norma no refinansēšanas operācijām. Mēs nekādā mērā neuzskatām to par ļoti racionālu, drīzāk ekstravagantu pieeju, bet vismaz tur ir kaut kāds mainīgais objekts ielikts.

Bet kas attiecas uz šo 6 procentu likmi. Tad nu jāpaskatās, cik viņa ir pamatota mūsdienās. Paskatoties vēsturiski izrādās, ka tā pat nav 1937. gada ideja. Šī likme nāk vēl no 1864. gada vispārējo likumu apkopojuma, kurš tika pārcelts kā daudzas citas normas Civillikumā.

Cienījamā tiesa! Vairāk nekā 150 gadus atpakaļ ir bijuši ekonomiski apsvērumi, kādēļ šī likme tika uzskatīta par pamatotu. Nekas no tā vairs nav spēkā, un ja mēs mēģinātu noteikt taisnīgu atlīdzību privātpersonai, kurai kāda persona ir īslaicīgi parādā, nu, labākajā gadījumā tur varētu piemērot kā depozīta likmi bankā, kas vienalga varētu būt ilgāka par šo termiņu. Nu... 2 procenti mūsdienās ir maksimums, kas būtu taisnīga likme. Šobrīdējos ekonomiskajos apstākļos tā jau ir soda procentu likme. Mēs neaicinām kaut ko mainīt, ar to lai parlaments tiek galā, bet es gribētu teikt, ka šī klišeja, ka 6 procenti ir klasika, zelta standarts, to vajadzētu aizmirst. Tā vairs nav.

Tā ir pēdējā replika par šo jautājumu.

Paldies.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies. Tiesneši, lūdzu. Tiesnesis Kusiņš. Lūdzu!

### **G. Kusiņš.**

Jā, Kušnera kungs, man būs vairāki jautājumi.

Pirmais. Jūs salīdzinājāt ar investīciju...

### **E. Kušners.**

Jā, nu tā ekonomiski ir investīcija.

### **G. Kusiņš.**

Sakiet, lūdzu, kas, jūsuprāt, ir tie juridiskie argumenti, lai īpašuma atdošana bijušajiem īpašniekiem uzskatītu par investīciju. Kādi tie ir ētiskie un juridiskie apsvērumi, lai to uzskatītu par investīciju?

### **E. Kušners.**

Mēs nevērtējam ētiskos un juridiskos apsvērumus, mēs vērtējam ekonomisko loģiku šai darbībai, jo investīcija, tas nav juridisks institūts, tā ir ekonomikas terminoloģija. Mums nav speciāli, teiksim, regulējuma investīcijām tiesiskā.

Investīcija ir pieeja, kad jums ir aktīvs, kurš ilgtermiņā nesa atdevi. Un tad jūs rēķināt, vai šī atdeve ir stabila, nestabila, riska līmenis, diskonts un tamlīdzīgi. Nekustamais īpašums ir investīcija neatkarīgi no tā, vai tas ir vectētiņa rokdarbs, vai tas ir nopirkts. Tam ir ekonomisks cikls, ekonomiska loģika, kā jūs uzturat to vērtību, kā jūs gūstat augļus no šīs vērtības. Līdz ar to manis teiktais attiecas uz matemātisko procesa pusi, nevis uz ētisko.

### **G. Kusiņš.**

Nākamais jautājums ir pie tā, kā jūs analizējat šo investīciju objektu. Sakiet, lūdzu, vai pie šādu investīciju vērtēšanas, tas ir tāds ekonomiskas dabas jautājums, varbūt, ka kļūdīšos formulējumos, vai pie šādu investīciju riska izvērtējuma, jāņem vērā, vai tiek ņemts vērā nekustamā īpašuma nodoklis, kas par to jāmaksā, iedzīvotāju ienākuma nodoklis, kas par to jāmaksā, iespējamais PVN, kas par to būtu jāmaksā.

### **E. Kušners.**

Jā, tieši tas arī tabulā bija ierēķināts. Tātad mēs vērtējam pēcnodokļa ienākumus, tā otrā labajā pusē tabulā. Tā jau ir pēcnodokļu. Savukārt, kas attiecas uz PVN, tad mūsaprāt, tā kā mēs minējām, ka būtu labi, ja šī sistēma būtu abpusēji vienlīdz neērta, tad ļoti labi, ja pie šīs salīdzinoši zemās kapitāla atdeves un potenciāli zemā prasījuma no zemes īpašnieku puses valsts pa vidu ir uzlikusi zināmu nodokli, kas rada neērtību arī tai otrai pusei, tātad ēkas īpašniekiem. Tas nav negatīvi vērtējams faktors. Mēs negribam uzskatīt to, ka tas ir obligāts, bet šāds neliels nodoklis... viņš pastiprina šo efektu un nav uzskatāms par ekonomiski kaitīgu šādos apstākļos, kad mēs runājam par potenciāli izskaužamu ekonomisku fenomenu.

### **G. Kusiņš.**

Jūsu pārstāvētās iestādes, Latvijas Bankas, pārstāvis ir bijis klāt arī šajā Mājokļa jautājumu apakškomisijas sēdē. Gunārs Bērziņš ir bijis klāt un arī viņš ir norādījis, ka nav statistikas par nomas tirgu. Arī jūs šodien atkārtojāt, ka nav statistikas par nomas tirgu. Man ir jautājums. Kādi, jūsaprāt, ekonomiskie aprēķini vai, un pētījumi bija jāveic, pieņemot šīs normas, ja nav datu par tirgu? Kādi?

### **E. Kušners.**

Tieši tie paši, kurus es jau jums izklāstīju. Tas ir viens no loģiskiem, un, teikšu tā, standarta pieejām ekonomiskajā domā. Tātad, ja jūs nevarat atrast tiešo metodi, jūs

atrodat salīdzinošo metodi. Šo pašu visu analīzi varēja veikt arī parlaments, ja uzskatīja to par nepieciešamu. Dīvainā kārtā matemātiski viņi diezgan tuvu nonāca pie šī... bez... cik man zināms, tad tieši pie šādas pieejas... Saeimas diskusijās, jo tā sajūta acīmredzot un tā intuīcija bija nostrādājusi uz šo likmi.

Un es gribētu teikt, ka nekādā gadījumā nevajadzētu uzskatīt, ka likmei būtu jākompensē kadastrālās sistēmas nepilnības. Šai sistēmai ir jābūt sakārtotai pašai par sevi, jo, ja mēs ar vienu normu sāksim kompensēt otras nepilnības, tad nezināsim, kā to atpakaļ salabot, kad kadastru savedīs kārtībā.

### **G. Kušiņš.**

Vai no jūsu atbildes var secināt, ka procenta likmei ir pakārtota nozīme, jo ir jābūt izejas skaitļiem pareiziem? Respektīvi, kadastrālai vērtībai noteiktai pareizi, lai pēc tam to procentu likmi varētu tad attiecīgi koriģēt?

### **E. Kušners.**

Nu, ņemot vērā, ka strīds ir tikai par procentu likmēm, tad mēs arī par primāri komentējām. Savukārt, kadastra likmei, kā jau es minēju, ir tāda lieta, ka tas ir izaicinājums, jo, kā jau es minēju, tas nav gluži ierasta lieta — Zemes dienestam noteikt tirgus vērtību. Kā jau es minēju, tirgus vērtība... šādam objektam fiksēti ienākumi ir deformēti. Līdz ar to tas ir savā ziņā valsts politikas izaicinājums, noteikt precīzu vērtību, uz kuru balstīt šo tirgū nolasāmo likmi. Un mēs nevaram ieteikt šo metodi. Tas ir tiešām nekustamā īpašuma lietpratēju jautājums.

### **G. Kušiņš.**

Jā. Jūs arī izteicāt viedokli par refinansēšanas likmes izmantošanu, bet ir lietas materiālos arī salīdzinājums ar ieguldījumiem ilgtermiņa krājobligācijās, ko pilnībā garantē valsts. Sakiet, lūdzu, tas arī ir kaut kā izmantojams?

### **E. Kušners.**

Tas ir tas, ko es minēju. Krājobligācijas nav tik populārs un plaši pieejams tirgū instruments. Tas bija tāds mēģinājums, kas nav izrādījies tik dzīvotspējīgs. Un, otrkārt, kā jau es minēju, ja tā nopietni salīdzina, tad tomēr būtu labi ņemt, teiksim tā, tāda augstāka reitinga papīrus par Latvijas papīriem un tikai vienu piesaistīt tādām instrumentam, kurš varbūt neturpināsies... jo tās krājobligācijas vienkārši var vienā brīdī pārtraukt kā bezjēdzīgu pasākumu. Savukārt, valsts parāda pārfinansēšana... ar mūsu parāda līmeni 40% no IKP... ir neizbēgams process ļoti daudzu gadu... desmitu, simtu gadu laikā, kas nozīmē, ka vienmēr tirgū būs pieejami šie papīri, ar kuriem var noteikt kuponu likmi.

Un es vēl tikai gribu pieminēt, ka... es to aizmirsu pateikt... ka es runāju par kuponu likmi. Nerunāju par vērtspapīru ienesīgumu. Vērtspapīru ienesīgums ir pilnīgi kaut kas cits.

**G. Kusiņš.**

Sakiet, lūdzu, kā, jūsuprāt, ir iespējams veikt salīdzinājumu. Jūs teicāt, ka šo procentu garantē valsts pie šiem kuponiem...

**E. Kušners.**

Es neteicu, ka garantē... bet valsts nosaka pienākumu maksāt šādu... un negarantē to...

**G. Kusiņš.**

Sakiet, lūdzu, vai ir iespējams salīdzināt kuponus, kur patiešām šo naudu var saņemt? Pēc kādiem kritērijiem var saņemt? Un šo situāciju, ko mēs apskatām, ka valsts ir noteikusi pienākumu vienoties, ja nevar vienoties, tad iet uz tiesu ar visām iespējamām trim instancēm un šo procentu galā? Vai tās ir salīdzināmas situācijas?

**E. Kušners.**

No ilgtermiņa investīciju viedokļa šie izdevumi nav tik būtiski, jo, es saku, ja mēs runājam tā normāli... ka šie zemes īpašumi netiek pirkti un pārdoti katru gadu, tās ir desmitiem gadu ilgas investīcijas, kuras, teiksim, šobrīd acīmredzot var redzēt, ka juridiskās personas ir iegādājušās, iespējams ar tieši tādu mērķi... Un šīs vienreizējās problēmas, lai vienotos par šo likmi, ņemot vērā iespēju noteikt tikai augstāku likmi... mēs jau tāpat salīdzinām pēc šīs zemākās likmes... un tas, kas ir minēts, arī bija tas zemes dienesta pētījums, ka tur bija Finanšu ministrija minējusi tāpat... tirgus likmes piespiedu nomai... tāpat tas ir kalambūrs, kāda būtu tirgus likme piespiedu... acīmredzot tiek domātas šīs likmes, par ko ir vienojušies tirgū virs šīs... Tāpat tas jau palielina ienesīgumu. Vēl vairāk. Tāpat jums ir iespēja... nē, jums nav iespēju strīdēties ar valsti, kura ir izdevusi šo vērtspapīru, mēģinot vienoties par vēl labāku kuponu likmi. Šeit ir... tāpat šis salīdzinājums ekonomiski ir korekts kā ilgtermiņa investīcija. Ja mēs to rēķinā...

**G. Kusiņš.**

Nu... un riski ir līdzīgi?... Septiņu gadu tiesāšanās risks, jūsuprāt, ir līdzīgs...

**E. Kušners.**

Ja jautājums ir par to, vai septiņu gadu tiesāšanās risku mēs uzskatām par standartu šajā procesā... mēs nepieturamies pie tāda viedokļa. Tās ir standarta

risinājums... Un, kā jau es minēju, tad, acīmredzami nelikumīgas darbības, kur kāds atsakās vienkārši no šīs vienošanās vai no maksāšanas, nevar tikt uzskatīts par normatīvu sistēmas izejas elementu. Un tad vienkārši... nu priekš kam ir satiksmes noteikumi, ka visi pārkāpj...? Tad vienkārši atceļam viņus tāpēc, ka visi ignorē. Nu, tā jau nenotiek. Tā nevar likumdevējs pēc šādām metodēm noteikt normu.

**G. Kusiņš.**

Un tad man būtu jautājums saistībā ar šiem Finanšu ministrijas pirms mēneša sagatavotajiem “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumiem”, kur Finanšu ministrija pēc tās metodikas, ko viņa izmanto, tad nomas maksa gadā ir 4,5 procentu apmērā, iekavās 1,5 nekustamā īpašuma nodoklis no zemes kadastrālās vērtības tirgus, atbilst tirgus nomas maksai piespiedu nomas tiesisko attiecību gadījumos.

**E. Kušners.**

To jau minēju, tas ir kalambūrs pats par sevi...

**G. Kusiņš.**

Man ir jautājums, vai Latvijas Bankas pārstāvji ir bijuši klāt pie...

**E. Kušners.**

Nav.

**G. Kusiņš.**

Nav? Tas ir... es saprotu, ka ne Valsts zemes dienesta pārstāvji ir bijuši klāt, ne arī Latvijas Bankas pārstāvji ir bijuši klāt pie šāda izvērtējuma, lai noteiktu...

**E. Kušners.**

Šie ir kabineta noteikumi?

**G. Kusiņš.**

Noteikumu projekts.

**E. Kušners.**

Kabineta noteikumu izstrādē mēs ārkārtīgi reti piedalāmies. Šī ir tā reize.

**G. Kusiņš.**

Tad no jūsu teiktā var saprast, ka jūs apšaubāt šādu iznākumu un līdz ar to metodiku?

### **E. Kušners.**

Iznākumu es nevaru apšaubīt, jo man nav skaidra viņa izcelsme. Savukārt, šis formulējums ir drusku jocīgs, jo nevar būt tirgus likmes piespiedu nomai. Tātad, acīmredzot, ir vai nu domātas labprātīgās vienošanās virs nomas maksas vai vidējais no tā, kāda ir piespiedu noma, bet tad tas nesaucās “tirgus”, bet tad tas ir statistisks iznākums no šī procesa. Un, ņemot vērā, ka likmes ir bijušas augstas, tā statistika tāda varētu būt, jo daudz kur acīmredzot nav pārslēgti šie līgumi. Nu, es vienkārši mēģinu minēt. Bet es tiešām nezinu un nevaru ne apstiprināt, ne noliegt šos datus.

### **G. Kusiņš.**

Labi. Paldies. Nav jautājumu.

### **I. Ziemele.**

Tiesnesis Neimanis. Lūdzu!

### **J. Neimanis.**

Man jums jautājums. Iepriekšējā sēdē pieaicinātā persona Jānis Abāšins minēja, ka šis piespiedu nomas maksas aprēķins būtu veicams no pašu kapitāla atdeves datiem, kādus tos izmanto, rēķinot kompānijas efektivitāti peļņas veidošanā. Vai šāds elements vai kritērijs būtu izmantojams, jūsuprāt?

### **E. Kušners.**

Nu, ļoti interesanti. Tas nozīmē, ka vienkārši uzņēmēju klasiskā peļņa tiek pārnesta kā pienākums uz šiem piespiedu nomniekiem, es teiktu tā. Pirmkārt, kapitāla atdeve normālam uzņēmumam ir intelektuāli ļoti ietilpīgs process, kas prasa uzņēmējdarbības prasmes, ievērojamus riskus un tas rezultāts, kas tiek iegūts uzņēmējdarbības veicot, pārliecināt viņu uz bezrisku piespiedu procesu ir ārkārtīgi īpatnēja pieeja. Mēs varētu atrast kādu uzņēmumu teorētiski, kurš ir veicis bezrisku investīcijas un kāda viņam ir kapitāla atdeve un salīdzināt ar šo, jo mēs iegūsim ļoti salīdzināmus rezultātus. Es nedomāju, ka viņi būs atšķirīgi no manis minētajiem skaitļiem tālu. Bet es domāju, ka tādu uzņēmumu vispār būtu ļoti gūti atrast, ja vispār Latvijā kaut viens tāds ir, kas to vien dara, kā investē šādos instrumentos. Līdz ar to man liekas, ka tā metode ir ļoti teorētiska. Tajā brīdī, kad viņu mēģina ieviest, tad nav skaidrs, ar ko vispār sākt.

### **J. Neimanis.**

Un otrs jautājums. Jūs minējāt tātad... tā formula, kā tiek aprēķināta nomas maksa, tātad procenti no kadastrālās vērtības... nu es tā sapratu no jūsu viedokļa, ka ir nepareiza, jo piesaistot kadastrālajai vērtībai, kuru var būtībā ietekmēt, veicot

darījumus ar šo zemi, tad tas to rezultātu izkropļo. Vai es pareizi jūs sapratu? Viens. Un otrs. Vai tad ir kāds cits veids, kā to... šādu te piespiedu nomas maksu vēl kā citādi varētu noteikt no kāda cita lieluma. Ar vārdu sakot, vai ir kāda cita alternatīva šeit valstī?

**E. Kušners.**

Es domāju, ka tā reāli pieejot, nav citas alternatīvas, kā vienkārši talantīgi izvēlēties šo kadastrālo vērtību, kas ir savā ziņā sintētisks produkts, kas ir balstīts uz zināmiem tirgus datiem un tad uz šī procesa specifiku. Bet tīro metodi izmantot, ka konkrētajam zemes gabalam tā pirkšanas cena varētu kļūt par atskaites punktu, manis minēto apsvērumu dēļ būtu ārkārtīgi netaisnīga pret šiem nomniekiem.

**J. Neimanis.**

Tad varbūt vēl pēdējais jautājums no manas puses. Jautājums par... šobrīd tātad šīs zemes kadastrālās vērtības politiski ir iesaldētas. Tātad saglabātas kaut kādā gada līmenī. Ja viņas tātad... pieņemsim, ja šis regulējums ir spēkā, šie 4, 3 procenti... tad, ja šis kadastrālās vērtības valsts varētu atbrīvot, kā nākošais solis, teiksim, pēc šī regulējuma nākošais solis būtu šī kadastrālās vērtības atbrīvošana un tad šī nomas maksa pietuvotos tātad patiesam zema riska ieguldījuma atdevei... teiksim tā, tai summai, ko varētu iegūt no šāda zema riska. Savukārt, ja šīs kadastrālās vērtības paliek iesaldētas 2014., 2013. gada līmenī, tad tie 3 procenti no šīs savukārt summas būtu netaisnīgi.

**E. Kušners.**

Kā jau es minēju, kadastrālās vērtības noteikšana šajā gadījumā ir sarežģīts process. Es neuzņemos apgalvot, ka 2012. vai 2013. gada vērtība ir augstāka vai zemāka par to, kāda būtu nosakāma. Un līdz ar to ne saldēšana, ne laišana brīvā lidojumā nav pareizais risinājums. Bet tieši šī rūpīgā noteikšana ir pamatjautājums, kas būtu jāveic. Jo, cik es sapratu no iepriekšējā runātāja, tad tas salīdzinājums šobrīd ir tikai uz brīvu tirgu, tātad uz zemes gabaliem, kas ir komerciālā aprītē kā apbūvējamie zemes gabali. Nu, tā pilnīgi automātiski salīdzināšana arī, manuprāt, nebūtu veicama. Tas ir ļoti rūpīgs darbs, teiksim, šajā specifiskajā situācijā noteikt kvalitatīvu bāzi. Un, kā jau es minēju, tātad man nav šīs pieejas šiem datiem un šo zināšanu, lai pateiktu, ka 2013. vai 2012. gada bāze ir nepareiza un uz kuru pusi nepareiza.

**J. Neimanis.**

Paldies.

## **I. Ziemele.**

Paldies. Lūdzu, tiesnesis Kusiņš.

## **G. Kusiņš.**

Jā, vēl viens jautājums saistībā ar atbildēm uz iepriekšējiem jautājumiem. Iepriekšējā tiesas sēdē Abāšina kungs vērtēja šo investīciju ar vārdiem “tā ir kaut kur starp vidēju un augstu”. Tā viņš teica. Starp vidēju risku un augstu risku. Jūs šodien tiesas sēdē, cik es saprotu, sakāt, ka tā ir zema riska investīcija. Sakiet, lūdzu... nu, tie pieejamie dati, kas šobrīd ir, liecina, ka kredītiestādes neiegulda šādos zema riska objektos. Kā jūs to varētu kā ekonomiski izskaidrot? Vai viņi to uzskata arī par zema riska investīciju? Kāpēc viņi pērk citus finanšu instrumentus, bet nesaskata to labo, jūsu norādīto peļņas procentu un neuzpērk zemes zem daudzdzīvokļu dzīvokļu mājām?

## **E. Kušners.**

Katram procesam ir savi investori. Ir cilvēki, kas uzpērk metālus, tirgojas ar naftu, ir, kas tirgojas ar vērtspapīriem. Katram procesam ir savi mērogi. Te izskanēja jautājums arī, kāpēc centrālā banka neiepērk šādus produktus. Pirmkārt, tas nav vērtspapīrs, tātad tā ir investīcija nekustamajā īpašumā. Tā ir maza mēroga investīcija viennozīmīgi priekš Latvijas Bankas un arī es domāju, ka priekš Latvijas bankām. Un tā nav tik likvīda investīcija, kā ir nepieciešams banku aktīvu kvalitātes nodrošināšanai. Līdz ar to bankām šāda investīcija, atbilstoši banku specifikai, ir diezgan nevēlīga izvēle. Centrālajai bankai viennozīmīgi. Tas prasa cita veida speciālistus. Nekustamā īpašuma investori ir sava veida investori un viņi neder parasti vērtspapīru tirgū. Tās ir salīdzinošas jomas pēc šiem peļņas rādītājiem, pēc riska līmeņiem, bet nevis pēc profesionālās prasmes. Tātad katrs dara savu darbu. Līdz ar to pēc šīs metodes vien tur nav jāvelk nekādas paralēles ar to, ka tas notiek kaut kādā veidā riska līmeni... Riska līmeni... es varētu minēt, ka ātri iztulkošu... Tātad bezriskā aktīvi ir tādi aktīvi, kuru atdeves likme ir uzskatāma par zināmu un noteiktu. Tā ir pamatpazīme. Šeit ir zināma, noteikta atdeves likme. Tā ir bezriskā aktīva definīcija. Kā manis minētie Latvijas vērtspapīri ir zema riska aktīvi... mēs jau izdarām lielu pieeju par labu šai zemes piespiedu nomai, ja izmantojam Latvijas vērtspapīru likmes. Tāpēc šajās lietās mēs ņemam vācu likmes un skatāmies zem 1 procenta, kas tur ir sanācis. Līdz ar to es cenšos koriģēt visus jūsu minētos apsvērumus, ka te ir zināmi papildus elementi, arī piedāvājot aktīvus, kas varētu būt nedaudz klases nobīdīti. Un tad šis salīdzinājums, ņemot vērā zemes vērtības pieaugumu ilgtermiņā, ir viennozīmīgi pilnīgi objektīvs un derīgs. Kādēļ Abāšins kungs minēja to kā augsta riska aktīvu, es nezinu, bet cilvēks pārstāv apdrošināšanas sektoru. Riska pieeja un riska jēdziens apdrošināšanā ir pilnīgi kaut kas cits nekā

investīcijās. Iespējams, ka viņa pieredze ir balstīta uz kaut kādiem citiem apsvērumiem, bet pie šī darba ir strādājuši virkne Latvijas Bankas ekonomistu, cilvēki ar zinātņu doktora grādiem, tā bija vesela darba grupa, kas izraisīja zināmu interesi manu kolēģu vidū, un tas ir kolektīvs viedoklis... nu, profesionālu cilvēku viedoklis, tajā skaitā mūsu vērtspapīru tirgus ekspertu viedoklis, kuri pārbaudīja šos datus, kas ir cilvēki, kas ir veic 6 miljardu investīcijas Latvijas ārējo rezervju izveidošanai. Tas nav tāds vienkārši, garāmejot, paviršs skats uz terminoloģiju.

**G. Kusiņš.**

Un šis jūsu nosauktais vairāku cilvēku... šī darba grupa... tā strādāja apstrīdētās normas izstrādāšanas brīdī vai tagad, kad jūs...

**E. Kušners.**

Mēs par to uzzinājām pēc rīcības sanāksmes... ka vispār mēs tiekam aicināti uz šejieni. Mēs vienkārši tad pievērsāmies jautājumam.

**G. Kusiņš.**

Un pēdējais jautājums. Jūs arī izteicāt argumentus, kas pārsvarā ir ekonomiski apsvērumi...

**E. Kušners.**

Tieši tā.

**G. Kusiņš.**

Sakiet, lūdzu, vai šajā lietā, izmantojot, ka jums ir arī jurista izglītība, vai šajā lietā varētu būt nozīme arī juridiskiem argumentiem? Ne tikai ekonomiskas dabas argumentiem?

**E. Kušners.**

Viennozīmīgi. Te ir jāvērtē arī sociālās atbildības princips, te ir jāvērtē arī...

**G. Kusiņš.**

Īpašumtiesības varētu būt tas, kas būtu vērtējams?

**E. Kušners.**

Īpašumtiesības... jā... bet, kā jau es minēju, pirmkārt, no ilgtspējīgas ekonomiskās attīstības viedokļa, kas ir viens no Satversmes principiem, šādu objektu pastāvēšana neatbilst valsts un sabiedrības ilgtermiņa ekonomiskajām interesēm. Tas neveicina kvalitatīvu un tādu normālu nekustamā īpašuma attīstību šie pus īpašumi.

Līdz ar to šis arguments arī ir jāņem vērā, ne tikai vērtējot tādu situāciju, kā viņu risināt un kā viņa stāv šobrīd, bet ar kādu perspektīvu valstij ir jāskatās uz šo procesu. Un es to redzu kā zināmā mērā īstermiņa, teiksim, desmit gadu procesu, kā rezultātā valstij būtu jāatrod abpusēji pieņemams un taisnīgs stimulēšanas instruments abām pusēm un šobrīd, cik es saprotu, Saeimā diemžēl pēc divdesmit gadiem tiek beidzot diskutētas iespējas, kā to stimulēt ar finanšu instrumentiem... brīdis ir ļoti piemērots, nauda šobrīd ir lēta, mēs ceram, ka šādas diskusijas ar laiku jau nebūs vairs pamata viņām... šīm attiecībām būtu jābeidzas. Un tas ir tīri ekonomiski. Bet ir arī juridisks jautājums, jo arī no juridiskās konstrukcijas viedokļa tas neatbilst mūsu Civillikuma garam.

### **G. Kusiņš.**

Un pēdējais jautājums. Tātad Latvijas Bankas pārstāvis tas, kas bija Mājokļa jautājumu apakškomisijas sēdē, ir atzinis, ka šo likmi varētu sadalīt divās daļās. Tā izriet no viņa teiktā... tas, protams, ir viņa viedoklis komisijas sēdē. Tātad divās daļās, nemainīgā daļa un plus šī mainīgā atkarībā no ekonomikas, ka tas būtu taisnīgs risinājums. Sakiet, lūdzu, jūs tagad attiecībā uz šo... Piekrītat? Nepiekrītat pēc tā jūsu veiktā papildus pētījuma?

### **E. Kušners.**

Kolēģis arī piedalījās šajā darba grupā, un es domāju, ka tajā brīdī teiktais viedoklis nav kaut kas pretējs... bet, kā jau es teicu, tātad, veicot šo analīzi, mēs neatradām šai teorētiskajai iespējai jēgpilnu piepildījumu. Tātad, kā atrast šim ciklam sekojošu līdzīgu procesu. Ja mēs mēģinātu tagad regulāri nolasīt kuponu likmes un mēģinātu kaut kādu tur mainīgo ieviest... pirmkārt, tas process nav tik mainīgs nemaz, tātad šie vērtspapīri, kā jūs redzat no tabulas, ir pat simts gadiem izlaisti, tātad viņi jau ir un viņi ir tirgū un viņi būs un tā kuponu likme ir pienaglota. Un otra lieta ir tā, ka šī metode būtu tik grūti saprotama pašām iesaistītajām personām, ka tā nebūtu laba likumdevēja prakse tādu finanšu kalambūru iestrādāt uz tik plašu sabiedrības loku kā pamatu viņu savstarpējām saistībām. Jo nu vērtspapīru tirgus specialists varētu radīt šādu... kā jau es minēju, tie būtu simts cilvēki Latvijā, kas saprastu, kas tur ir rakstīts. Nu, līdz ar to šī metode, kas iet plakanā un cauri ekonomikas cikliem, viņai ir sava loģika, tieši balstīta arī uz to, ka tas abpusēji rada diskomfortu vienā vai otrā ekonomikas cikla fāzē, un ir labs piemērs šāda procesa regulēšanai. Un pieņemams. Un nav jāmēģina obligāti visas ekonomiskā cikla fāzes nokopēt šajā procesā.

### **G. Kusiņš.**

Un tad pēdējais jautājums. Tad iznāk no jūsu viedokļa secinājums, ka šī 3 procentu likme nekopē šos lēcienus un kritumus, bet ir tas, kas nodrošina tādu vienmērību?

### **E. Kušners.**

Tad ir divas iespējas. Vai nu mēs šobrīd izmantojam kaut kādu likmi, ko mēs fiksējam pēc vērtspapīru kuponiem, kas attiecīgi... nu, kādi ir tie rēķini, ko ņemt, vai arī tad, mēģinot pielikt klāt šo tirgus prognozi, kura, kā jau es minēju, maksimums ir 1–1,5 procenti uz 10 gadiem... tātad pusi no tā pieliekot tas izlīdzina to likmi uz 10 gadiem... un tad to noteikt kā tādu izejas punktu. Bet jautājums ir arī par to.... Ņemot vērā, ka tas ir tiesību politikas jautājums, tam nav jābūt obligāti tiešai kopijai, kā mēs jau diskutējām noskaidrojām, ir zināmas atšķirības starp šiem instrumentiem tīri objektīvi, kaut viņi ir salīdzināmi. Līdz ar to likumdevējam nav pienākums līdz komatam, līdz procenta bāzes punktam kopēt šo likmi. Tātad kaut kas līdzīgs... ekonomiski loģisks risinājums. Svarīgi ir, lai šī likme tik ļoti neatšķiras no tirgus likmēm, ka rada nepareizu motivāciju vai nu netirgot šiem īpašumiem, vai, tieši otrādi, piespiež no viņiem atbrīvoties netaisnīgi. Tas ir svarīgi, ka šī likme ir salīdzināma. Cik precīzi, nu... tas nekad nebūs, arī vērtspapīru tirgū jūs tā netrāpīsiet.

### **G. Kusiņš.**

Paldies. Šobrīd nav jautājumu.

### **I. Ziemeļe.**

Man būtu divi jautājumi saistībā ar šo pēdējo daļu. Jūs minējāt tik tikko, ka tagad būtu piemērots brīdis, teiksim, šo konkrēto institūtu, kas ir izveidots, izmainīt... izmainīt to metodoloģiju, kas ir apakšā. Kāpēc tieši tagad? Jūs varat dot faktoros?

### **E. Kušners.**

Es minēju, ka šobrīd ir piemērots brīdis valstī stimulēt puses pārtraukt šīs attiecības, jo ir pieejami ļoti lēti kredītresursi. Jo šo attiecību pārtraukšanai ir nepieciešami kredītresursi. Un tajā brīdī, kad ir pat negatīvās likmes, valsts var piedāvāt tiešām ļoti izdevīgi un arī dramatiski nekropļojot tirgu, jo kredīti principā lēti, un ja ir šis kompleksais risinājums, par ko, teiksim, medijos lasu, es gan neesmu iesaistīts tajā procesā, tas ir ļoti labi.

### **I. Ziemeļe.**

Un jūs varat prognozēt, cik ilgi tāds logs varētu būt?

### **E. Kušners.**

Nu, logs šobrīd sāka vērties lēnām, lēnām ciet. Bet valstij ir pieejami lēti resursi, ir pietiekami, lai investētu šajā procesā un, kā saka, tur nav vajadzīgi gadi, lai izlemtu šo jautājumu. Nu, teiksim, tā... ja kāds jautātu, vai piecus gadus varētu vilkt? Tad es teiktu, ka piecus gadus nevajadzētu.

### **I. Ziemeļe.**

Un tad ir vēl tāds jautājums. Tieslietu ministrija šeit kā pieaicinātā persona minēja, ka tāpat Tieslietu ministrija veic šīs situācijas gan darbu un tā tālāk... bet kaut kādā brīdī Tieslietu ministrija arī teica, *expressis verbis*... šis ir jautājums, ko vajadzētu uzdot Latvijas Bankai, proti, attiecībā uz ekonomisko analīzi, un tieši to, ko jūs šodien arī sniežāt. Līdz ar to man ir jautājums. Zinot, ka mēs par šo tēmu esam runājuši nu jau gandrīz tuvu 20 gadiem, nedaudz mazāk... vai ir kādreiz bijis tāpat no Tieslietu ministrijas vai likumdevēja puses tieši tāds pats jautājums, kā no Satversmes tiesas, jums pēc jūsu ekspertīzes, pēc jūsu apsvērumiem... kā un cik ilgi un kādā formā šis institūts vēl varētu pastāvēt un kad viņam absolūti būtu jāizbeidzas, ņemot vērā jūsu jau pieminēto valsts ilgtspējīgas attīstības principu.

### **E. Kušners.**

Man nav zināms, ka mums šāds aicinājums būtu izteikts. Vienīgā reize, kad mēs tikām paaicināti uz Saeimas komisiju... tas bija bez tādas sagatavošanās, vienkārši eksperts ierodas un uz vietas mēģina kaut ko līdzēt... Kā man zināms, tad šis ir vienīgais gadījums, kad mēs bijām saistīti ar šo jautājumu. Es nevaru apgalvot, kādi ir bijuši personīgie kontakti, teiksim, Ruskates kungam ar kādu no valdības, bet es domāju, ka es to būtu zinājis. Līdz ar to es varu izteikt tikai ļoti ticamu pieņēmumu, ka tāds nav bijis.

### **I. Ziemeļe.**

Jā. Skaidrs. Paldies. Tiesnesis Laviņš. Lūdzu!

### **A. Laviņš.**

Es iedvesmojos no šī jautājuma. Tāpat Tieslietu ministrijas atbilde. Un Tieslietu ministrijas pārstāvei es vaicāju jautājumu, vai juridiska nozīme, piemēram, šādu strīdu izšķiršanā par to, kur ir taisnīga atlīdzība dalītā īpašuma zemes nomas maksas apmēra noteikšanā, vai ir juridiska nozīme tam, vai šis procenta apmērs stimulē vai nestimulē zemes izpirkšanu daudzdzīvokļu... tas ir dzīvokļa īpašniekam... Vai stimulē vai nestimulē zemes izpirkšanu? Atbilde bija, ka juridiskas nozīmes neesot. Jūs par šādu jautājumu? Kāds būtu jums vērtējums? Jo Kusiņa kungs jums arī

uzdeva jautājumu ne tik daudz no ekonomikas viedokļa, cik daudz no juridiskās perspektīvas. Tāpēc es šo jautājumu turpinu.

### **E. Kušners.**

Interesanti, kā jūs formulējāt šo jautājumu, jo pats stimul ir ekonomisks. Līdz ar to ir grūti runāt, kāds ir juridiskais stimul ekonomiskajam stimulam. Ekonomiski stimulējošam šim procesam ir jābūt abpusēji taisnīgam, nedrīkst būt situācija, ka zemes īpašnieks nonāk situācijā, ka viņš jūtas spiests pārdot un ir ārkārtīgi komfortablā situācijā nomnieks. Nedrīkst būt situācija, ka nomnieks ir vienīgs, kas vēlas nopirkt, jo jūtas ar pārmērīgu slogu, savukārt zemes īpašnieks saprot, ka viņš neko līdzīgu nekur citur nopelnīt nevar un kādēļ lai viņš pārdotu, jo šie līdzekļi nav izmantojami tik efektīvi savādāk, ja vien ir tikai augstāka riska investīcijās. Tādējādi es domāju, ka tā atslēga ir šī, ka valstij, protams, ir jābūt ar līdzsvarotu pieeju abām pusēm, tātad taisnīgai šai situācijai ir jābūt. Un situācijai ir jābūt abpusēji stimulējošai, jo tikai abām pusēm vienojoties šie darījumi notiek. Nav jau tā, ka valsts tā kā mēģinātu sev paņemt šo zemi. Tātad valsts mēģina, lai puses vienojas. Vai nu viens nopērk, vai otrs. Tur jau nav nozīmes, kurš. Valstij jau nav jāizdara šī izvēle. Bet manā ieskatā tas pamats... vispār stimul nevarētu būt juridisks, jo juridisks stimul — tas ir kaut kā... es nezinu... kaut kāda sankcija. Bet tīri ekonomiski. Tātad ekonomiski šī tiesību norma rada ekonomiskas sekas. Viņa rada noteiktu finanšu plūsmu starp pusēm. Un tas jau ir tas stimul. Un tad mēs skatāmies nodokļus, citas saistības... bet nu... Es vienkārši mēģinu tā atbildēt... ja es neizteicos precīzi, tad varbūt...

### **A. Laviņš.**

Nu, tādā ziņā es to atbildi uztvēru, ka tas juridiskais aspekts varētu būt tajā, ka ir mēģinājums panākt līdzsvaru... līdzsvaru, kas vedina uz to taisnīgumu. Un taisnīgums jau ir juridiska kategorija, uz ko būtu jācenšas.

### **E. Kušners.**

Taisnīgums ir juridiskais un ekonomiskais. Ir divi dažādi taisnīgumi, jo juridiskajā taisnīgumā iekļaujas iekšā arī citi apsvērumi bez šīs ekonomiskās loģikas, pieņemsim, sociāli atbildīgi elementi. Piemēram piemaksāt personai ar īpašām vajadzībām par darbu ekonomiska loģika nav, bet ir sociāli atbildīgi. Tātad tur ir atšķirība, tātad šis juridiskais taisnīgums ir plašāks koncepts par tikai ekonomisko taisnīgumu. Tur var būt citi apsvērumi. Tā varētu būt otra lieta.

**A. Laviņš.**

Un vēl man tāds precizējošs jautājums palika. Tad, kad pieskārāties par lietas materiālos paustās informācijas vērtējumam, tika sniegts tāds vērtējums par pieteikumos ietverto tabulu, kur tas gala procents bija noteikts 5 komats... cik tur bija minēts...

**E. Kušners.**

5,85.

**A. Laviņš.**

Jā... Jūs minējāt, ka tur jau ir kļūda. Procentam no aprēķina viedokļa bija jābūt lielākam, bet minējāt arī principā, ka aprēķins šajā tabulā balstās uz nepareiziem izejas datiem. Es tā to sapratu.

**E. Kušners.**

Nē, ne datiem... Drīzāk varētu teikt, ka uz metodisko pieeju... Jo, redziet, šī metodika balstās uz to, ka sāka rēķināt no ēkas puses, no amortizācijas un tad kaut kā nonāk pie zemes. Manuprāt, tā metode, kuru es pielietoju, ir daudz saprotamāka un vienkāršāka, ja mēs skatāmies zemi un salīdzinām aktīvus. Tajā brīdī, kad mēs mēģinām izrēķināt pilnu biznesa ciklu caur visu ēkas amortizāciju un nonākam pie zemes, kas jau citam īpašniekam pieder, tad jautājums ir, kur ir pamatoti tie pieņēmumi, kas ir iekļauti šajā tabulā par to, cik gados ir jānotiek amortizācijai, kāda ir nomas likme un tamlīdzīgi, jo šie pieņēmumi būtiski maina matemātisko iznākumu. Un tik attālinātu procesu izmantot, lai pierādītu kaut ko vienkāršu, ir... nu... es teiktu, manipulatīva pieeja. Tas ir pārāk garš ceļš ar pārāk daudziem mainīgajiem, lai šo matemātisko iznākumu uzskatītu par ekonomiski ticamu un argumenta svarā esošu.

**A. Laviņš.**

Tātad ēkas amortizācijas aspekts šo tabulu, jūsuprāt, dara par...

**E. Kušners.**

Manuprāt, pats fakts, ka mēs sākam ar otru nekustamā īpašuma daļu, uz kuru attiecas piespiedu noma ar šo nomnieku īpašumu un caur nomnieku īpašumu nonākam pie iznomājamās zemes vērtības, ir ārkārtīgi garš un nevajadzīgi sarežģīts ceļš. Un ticamība šim iznākumam līdz ar to manā ieskatā nebūtu tik liela, lai tam būtu izšķiroša nozīme, uz ko es arī vērsu šo uzmanību: uz metodiku un uz matemātisko kļūdu šajā aprēķinā.

**A. Laviņš.**

Paldies.

**I. Ziemele.**

Paldies. Tiesnesis Kučs. Lūdzu!

**A. Kučs.**

Man jums īss jautājums. Jūs teicāt, ka zeme ir vienmēr aktīvs ar pieaugošu vērtību.

**E. Kušners.**

Jā, ilgtermiņā.

**A. Kučs.**

Jā, ja mēs paskatāmies vēsturiski... tad tur ir dažādi.

**E. Kušners.**

Nē, tikai un vienīgi ilgtermiņā pieaugoša vērtība.

**A. Kučs.**

Pat pēc ekonomiskās krīzes?

**E. Kušners.**

Jā. Ja jūs skatāties šos izlīdzinošos datus, kā rēķina ilgtermiņa investīciju, tad šīs svārstības netiek ņemtas vērā. Tiek vilkta mediāna. Mediāna ir augoša. Nu es nezinu... es tikai dzirdēju, ka Japānā pēc visām tām nelaimēm daudzu desmitu gadu garumā viņiem esot kaut kāda nobīde iestājusies pret šo klasisko ekonomisko korelāciju starp ilgtermiņa izaugsmi un starp nekustamā īpašuma vērtībām ilgtermiņā. Un te ir tā būtiskā atšķirība, ka arī vērtspapīru tirgū tādā gadījumā, ja mēs pērkam un pārdodam tos pašus valdības vērtspapīrus, mēs varam iedzīvoties zaudējumos dažu mēnešu laikā. Tātad neiet runa par šo ātro tirgu, ir runa par ilgtermiņa salīdzināmiem procesiem. Tātad zemes iegāde uz ilgu laiku, un šo vērtspapīru iegāde uz ilgu laiku.

**A. Kučs.**

Kāpēc es varbūt uzdevu šo jautājumu, jo es pagājušo reizi prasīju arī Tieslietu ministrijai, ka ekonomiskie apsvērumi bija būtiski, ņemot vērā šo aprēķinu. Un te mēs runājam par tiesisko noteiktību... un ka uz 2020. gadu šie ekonomiskie apsvērumi var būt citādi. Bet, jūsuprāt, tad es saprotu, ka vienalga šo 3 procentu likme pat, ja mainītos ekonomiskā situācija, 2020. gadā joprojām būtu tāda, kas...

## **E. Kušners.**

Kā jau es minēju, ja mēs runājam par šīm kuponu likmēm, tad tāds ticamas prognozes ilgtermiņam, kas ir pieejamas un tur ir daudz dažādi autori, kas runā būtībā par šo attiecīgo vērtspapīru plašo spektru, tātad Eiropas un arī ASV papīriem, ja vēlās... tad tas ir maksimums 1,5 procenta punkts pie esošās likmes. Tātad tas ir tas, ko es jau minēju vairākkārt. Un uz šādu pieņēmumu ir ticami Saeimai veikt šo aprēķinu. Ja nē, tad jautājums ir, kādi citi ir ticamāki avoti. Jo tas, ko es minēju, šīs lielās izmaiņas, šie triljoni eiro un dolāri, kas ir nosēdušies Ziemeļu puslodes ekonomikās, viņiem ir paliekošs efekts, viņi nevar ātri uzsūkties, viņi nevar izmainīt investoru sentimentu, tā nauda nekur nepazudīs ilgstoši. Līdz ar to tās pārmaiņas, ko mēs esam vērojuši pēc ekonomiskās krīzes, kas ir tā sauktais “*new normal*”, jaunā normalitāte, šī jaunā normalitāte ir aptverta, jau zināma, par to ir vēl maz grāmatu, mēs maz varam atsaukties uz tādu fundamentālu literatūru, bet tas ir ekonomisks fakts. Un ar to tas atšķiras no tā, ko mēs redzam grāmatās un citos izmantotos citātos no pirmskrīzes laika, kur, es piekrītu, bija citas likmes, citi līmeņi un nevajag ņemt tagad vēsturiskos datus un mēģināt pierādīt, ka arī vērtspapīri ir bijuši citos līmeņos. Jā, bija. Bet šie apsvērumi, kur es jau minēju, ir nostādījuši šo lietu savādāk un mēs varam runāt maksimāli par to lēno, lēno vilkšanos uz augšu 1,5 procentu.

Un tas nav tikai mūsu viedoklis, mēs vadāmies pēc milzīga skaita apsvērumiem... Es varu nocītēt, piemēram, ja mēs vispār runājam par investīcijām, tad Džeks Bogls, kas ir “Vanguard” dibinātājs, 88 gadus vecs, viens no izcilākajiem pasaules investoriem, viņš nesen deva tādu pārskatu par to, kā viņš vispār redz nākotni un viņš minēja akcijas, kas ir daudz riskantākas. Akcijas nodrošinās nākamajos 10 gados vidēji 4 procentu atdevi. Jūs saprotiet... Akcijas, kur nekādi nevar salīdzināt. Un tas ir nopietns cilvēks, kas runā par ārkārtīgi stagnējošiem tirgiem un par milzīgu kapitāla apjomu, kas šobrīd ir pieejams. Es nezinu, kurš ir autors šim burvīgajam citātam, kas teica, ka nauda no aktīva ir pārvērtusies par saistībām. Agrāk nauda vienmēr pelnīja. Šobrīd, ja jūs lielu naudu noguldāt bankā, jums ir negatīvā procentu likme. Jums saistības parādās... Tas nekad nav bijis. Bet tas ir. Tā ir jaunā normalitāte. Un viens no iemesliem ir šis milzīgais naudas daudzums, kas ir radies.

Tātad ir jāpieņem šie jaunie apstākļi kā kaut kas, kas neļauj izmantot vecās teorijas, vecās laika rindas, vecos datus par pamatu politikas lēmumu pieņemšanai mūsdienās. Mēs pat nerunājam par ģeopolitiskām izmaiņām un visu pārējo.

## **I. Ziemele.**

Paldies. Tiesnešiem uz šo brīdi jautājumu nav. Pieteikuma iesniedzēju pārstāvji. Lūdzu!

**N. Šlitke.**

Jā. Sakiet, lūdzu, vai saskaņā ar likumu "Par Latvijas Banku", Latvijas Bankas galvenais mērķis tomēr nav panākt cenu stabilitāti?

**E. Kušners.**

Ir, nodrošināt. Jums taisnība.

**N. Šlitke.**

Un sakiet, vai pēc tam, kad pēc 2008. gada krīzes Ziemeļu puslodē, kad tika veikti attiecīgie pasākumi, lai emitētu naudu gan Eiropā, gan Amerikā, gan Japānā, kad tika veikti arī bezprocentu pasākumi, vai šie pasākumi ir mainījuši un samazinājuši attiecīgi cenas, vai ir notikusi deflācija, vai ir samazinājušās peļņas normas regulētajos tirgos un tamlīdzīgi?

**E. Kušners.**

Cenu stabilitāte nenozīmē ne nemainīgas cenas, ne deflāciju. Cenu stabilitāte nozīmē inflācijas mērķi tuvu 2 procentiem. Cenu stabilitāte ir maza, stabila inflācija un tas, ko ir darījušas centrālās bankas, ir drukājušas naudu kā trakas, lai panāktu inflācijas pieaugumu, kurš joprojām eirozonā ir 1,5 procenti. Mēs neesam tikuši galā ar savu mērķi, jo diemžēl tie notikumi finanšu tirgos un ekonomikā, kas ir bijuši, neļauj monetārajai politikai patstāvīgi šo problēmu atrisināt, bet ir ieguldīts milzīgs darbs un tas limits ir sasniegts faktiski, ko var izdarīt centrālās bankas. Mēs esam šobrīd pie 1,5 procenta. Mērķis eirozonai ir 2 procentu inflācija.

**N. Šlitke.**

Sakiet, vai tad būtu pamatoti teikt, ka šī naudas masa milzīgā, kas radīta... kas ir samazinājusi līdz pat negatīviem procentiem refinansēšanas likmes, kas ir sagrāvusi starpbanku depozītu likmes, ņemot vērā naudas pārmērību, nav vienlaikus ar mērķi stimulēt un palielināt peļņu uzņēmējdarbībā un citur?

**E. Kušners.**

Nē, peļņas daudzums... peļņas apmērs uzņēmējdarbībā nav nekad bijis centrālo banku mērķis. Centrālo banku mērķis ir atdzīvināt kredītēšanu, atdzīvināt ekonomisko izaugsmi, kas savukārt ģenerē inflāciju. Un tā problēma, kas ir, ka monetārā transmisija nestrādā kvalitatīvi un liels naudas daudzums ir nogūlies, teiksim Latvijā vairāki miljardi ir banku kontos, ieskaitot uz negatīvām likmēm centrālajā bankā noguldīto, bet šī nauda nekādīgi nenonāk ekonomikā. Tā ir šīs jaunās ekonomikas situācijas viena no negatīvajām pazīmēm, bet tas tikai apstiprina tos argumentus, kurus es minēju.

**N. Šlitke.**

Sakiet, uz tiesas jautājumu par to, vai var salīdzināt valsts vērtspapirus un valsts obligācijas garantētās ar parastu zemes īpašnieka, fizisku personu, kurai ir jāiekasē nauda, jūs norādiat, ka nelikumīgu rīcība jūs nekomentējat, jo nelikumīga rīcība būtu nelikumīgi vienoties. Vai jūs ņemta vērā to, ka apstrīdētās normas nosaka, ka nomas maksa ir nosakāma līdz konkrētam ciparam un, nespējot pusēm vienoties, ir jādodas uz tiesu, kā tas ir norādīts arī Saeimas atbildes rakstā. Vai šī negribēšana vienoties tiešām ir prettiesiska rīcība, ja likumdevējs ir atļāvis personām, kas nevar vienoties, doties uz tiesu un tiesāties par nomas maksu?

**E. Kušners.**

Nē, es runāju par to tiesāšanos, ka ir jāpiedzen nomas maksa, kas ir likumīgā. Tātad ir šis process, ka caur tiesu jāiekasē likumīgie augļi, ko mēs nekādā gadījumā — ne no tiesiskā, ne no investīciju viedokļa — nevērtējam kā papildus apstākli. Bet, kas attiecas uz nepieciešamību vienoties, tad šī nepieciešamība vienoties ir tikai ar, teiksim, kāpjošu uz augšu šo likmi. Līdz ar to tā jau ir tikai būtībā izdevīgāka zemes iznomātājam un, kā jau es minēju, tātad šī vienošanās ir pat caur tiesu panākama faktiski tikai ar vienu reizi un no ilgtermiņa viedokļa tas nav tik būtisks faktors. Ja pat tas aizņem gadus, tas nav... teiksim, tas ekonomiskais iznākums jau vienalga ir nemainīgs, jo jūs vienalga tiekat pie tās naudas par visu periodu. Nav jau tā, ka tikai sākat iekasēt naudu tad, kad jūs esat beiguši tiesāties. Tā taču nebūs.

**N. Šlitke.**

Jūs esat norādījuši, ka bezriskā ienākumi ir tie, kuriem fiksētā likme, bet šobrīd apstrīdētās tiesību normas nenosaka fiksētu likmi, to nosaka tiesa. Un var tikai ierobežot maksimālo likmi. Vai tur nav pretruna? Kur tad ir tā fiksētā likme? Garantētais ienākums?

**E. Kušners.**

Cik es saprotu, tad nav jau tā, ka jūs varat vienoties... ka jums ir pienākums vienoties par zemāku likmi. Tā taču nav! Tātad jums ir... Nē, jūs varat, bet jums nav pienākums to darīt. Tātad labprātīgi jūs jau vienmēr varat atteikties no ienākuma. Tas nemaina šo salīdzinājuma loģiku. Jo, cilvēks, pieņemsim, arī to vērtspapīru kuponu, ja viņš nevēlas, viņš var ņemt un sūtīt atpakaļ uz attiecīgo valsts kasi. Mēs nesaskatām tajā problēmu.

**N. Šlitke.**

Ko tad jūs bijāt domājuši ar šo fiksēto likmi, ja likumā šobrīd vairs nav fiksētas likmes no pagājušā gada 1. jūnija.

**E. Kušners.**

Tā likme, kas ir minēta likumā, kas ir, teiksim, šis standarta risinājums, mūsaprāt, ir ļoti būtisks arguments šajā procesā. Tās nav tās likmes, par kurām labprātīgi cilvēki vienojas, tā daļa vairs neattiecas uz valstisku regulējumu. Tad mēs varam runāt par brīvu izvēli un viss, un tad arī nav jāstrīdas par kadastra vērtību. Jūs varat vienoties, par ko jūs gribat.

**N. Šlitke.**

Es piekrītu, bet jūs teicāt, ka fiksēta likme, ja puses nevienojas, vai tā ir fiksēta likme?

**E. Kušners.**

Mēs to 3 procentu likmi šādā veidā, no investīciju viedokļa, traktējam, jā.

**N. Šlitke.**

Sakiet, jūs par likviditāti runājāt un norādījāt uz to, ka šie zemes gabali ir pietiekoši likvidi. Vai jūs varētu to kāda veidā pamatot, jo man nav zināms faktiski neviens darījums pēdējo gadu laikā, kur zemes īpašniekiem būtu izdevies brīvā tirgū īpašumus realizēt tad, kad viņi to vēlas... vismaz par kadastrālo vērtību.

**E. Kušners.**

E domāju, ka te jau jūsu atbildē ir šī nianse, ka kadastrālā vērtība acīmredzot tādā gadījumā ir augstāka nekā tirgus vērtība. To es nemaz nezināju.

**N. Šlitke.**

Es to neteicu, es teicu, ka...

**E. Kušners.**

Nē, nu ja jūs sakāt, ka... Nu, kā tad var nevarēt pārdot nekustamo īpašumu? Jautājums ir par cenu. Ja jūs sakāt, ka jums nav... es saprotu, ka ir mainīti īpašnieki jau ne reizi. Tas izriet arī no iepriekš minētā, ko arī zemes dienests ir minējis. Tātad šie darījumi ir notikuši. Ja jūs salīdzināt to ar kadastrālo vērtību, tad tas nav tas, par ko jūs runājat. Nav problēmas atsavināt šādus te īpašumus.

**N. Šlitke.**

Tad jūs gribat teikt, ka likvīds ir tāds īpašums, ko var atsavināt par jebkuru cenu. Kaut vai par velti? Vai to ekonomiski sauc par...

### **E. Kušners.**

Viennozīmīgi. Jā, likvīds ir tas, kuru var fiziski pārdot un nav šķēršļu pārdot. Cenu savukārt nosaka tirgus. Viennozīmīgi. Arī par vērtspapīriem. Jūs varat pārdot vērtspapīrus krīzes situācijā ar ļoti lieliem zaudējumiem, bet tas nemaina likviditātes vērtējumu, šie vērtspapīri ļoti turīgi. Savukārt tirgus izdevīgums... tas ir pilnīgi kaut kas cits. Tās nav saistāmas lietas. Tas ir... likviditāte ir tieši šī iespēja ātri realizēt aktīvu. Cena šajā jēdzienā netiek iekļauta.

### **N. Šlitke.**

Sakiet, lūdzu, vai, salīdzinot šo zemi kā zema riska investīciju un valsts vērtspapīrus, ir ņemts vērā, ka zemes īpašniekam laikā, kamēr viņš mēģina piedzīt un atgūt šo nomas maksu, ir jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī jāveic visi citi pasākumi, kas minēti Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.<sup>4</sup> pantā, par saviem līdzekļiem.

### **E. Kušners.**

Jā, bet no ilgtermiņa investīcijas viedokļa šie visi ir atgūstami izdevumi, līdz ar to tam nav nozīmes, kā jau es minēju.

### **N. Šlitke.**

Vai jūs to vērtējat arī no fizisku personu viedokļa, kuram nav līdzekļu, lai to finansētu? Vai jūs to vērtējat no investora viedokļa?

### **E. Kušners.**

Es to vērtēju no ekonomiskā viedokļa, jo jebkurš īpašums rada zināmu slodzi īpašniekam, un likumdevēja uzdevums nav ne garantēt jebkura īpašuma augļus un ienākumus, ka šis īpašums spēj ģenerēt šo atdevi, ne arī novērtēt īpašnieka prasmes rīkoties ar šo īpašumu. Un tas ir tieši tas, par ko es runāju — teiksim, kāda ir viņa rocība. Tikpat labi jūs varat vienkārši atņemt cilvēkam automašīnu, kurš nespēj vienu gadu samaksāt ceļa nodevu un viņš vienkārši atliek šīs automašīnas izmantošanu uz gadu. Tās lietas nav savstarpēji saistāmas tādā veidā, jo jūs paskatieties tīri, kā šie īpašumi ir veidoti. Padomju laikā būvētās ēkas ir kā pagadās liktas uz šiem īpašumiem. Tas var būt stūris no šīs daudzdzīvokļu mājas, kur jums ir 200 personas, no kurām jāiekasē 3 eiro. Tam nav ekonomiskās loģikas. Valstij šī ekonomiskā loģika nav jāgarantē un tas ir īpašums, no kura vienkārši ir jāatbrīvojas vienā vai otrā veidā. Tur ir viennozīmīgi... var būt situācijas, kurās nav ekonomiskās loģikas gūt ienākumus no šādiem īpašumiem. Tas ir pilnīgi iespējams. Bet tas nemaina kopējo pieeju un ilgtermiņa šo skatu no likumdevēja viedokļa, kā to jautājumu atrisināt kopumā. Individuālus gadījumus var vērtēt, bet uz to nevar balstīt visu politiku.

**N. Šlitke.**

Jūs tikko teicāt, ka jebkurš īpašums dod ekonomisko slogu īpašniekam. Sakiet, vai jūs varētu pateikt, kādu slogu dod īpašniekam valsts vērtspapīri, valsts obligācijas un tamlīdzīgi īpašumi? Kāds ir šis slogs īpašniekam?

**E. Kušners.**

Nu, pirmām kārtām, tā tad šī naudas plūsma, kas nāk katru gadu, jums ir jāmaksā nodokļi par šo, jums ir jāpilda deklarācijas, ko, pieņemsim cilvēks, kurš pelna ienākumus kā darba ņēmējs, viņš vispār nezina, kā to dara, viņš vienkārši saņem naudu un dzīvo un lieto viņu, šeit viņam rodas nepieciešamību pēc pilnīgi jaunām zināšanām. Un arī pati vērtspapīru iegāde prasa zināmas prasmes, tas nav nekas tāds, ko var izdarīt tā vienkārši, kā ieiet veikalā un nopirkt maizi. Jebkurā gadījumā jebkurš īpašums prasa specifiskas zināšanas un rada zināmas neērtības. Tas ir viennozīmīgi. Bet, teiksim, arī šādi īpašumi viņi... kā investīciju objekti, kā mēs viņus vērtējam... nu, tas ir ja... teiksim, cilvēks ir gatavs ar šādu objektu darboties, ja nē, tad arī privātmāja, nemākot to apsaimniekot, var iedzīvoties nopietnos zaudējumos, bet nu acīmredzot, ka cilvēki jau nedzīvo sētās, viņi vienkārši apgūst šīs zināšanas. Un kas vienam ir ērti, tas otram var būt neērti. Kur zina vērtspapīrus, kurš pārzina nekustamo īpašumu. Tās lietas ir... tā ir šī daudzveidība.

**N. Šlitke.**

Sakiet, vai paskaidrosiet, kā tieši var iedzīvoties zaudējumos ar valsts vērtspapīru iegādi?

**E. Kušners.**

Nu, es domāju, ka izdomāt viņus pārdot nelaikā. Viennozīmīgi.

**N. Šlitke.**

Sakiet, izskaidrojiet, lūdzu teikto, ka jūs rēķināties, ka 21. gadsimtā rēķinus izsūta pa e-pasta dzīvokļu īpašniekiem. Kā jūs to bijāt domājis? No kurienes zemes īpašnieks varētu uzzināt dzīvokļu īpašnieku e-pastus? Vai jūs vērtējat, cik cilvēkiem vispār ir e-pasti šajos dzīvokļos? Un kā šis process notiek no jūsu pieņēmumiem?

**E. Kušners.**

Nu, pajautājiem šiem cilvēkiem, kādi ir viņu e-pasti. Vienkārši, zinot, ka gan gāze, gan "Latvenergo", visi klasiskie komunālie maksājumi... nu, arī atkritumu izvešana un citas lietas, viņiem mūsdienās uzņēmumi piedāvā šos elektroniskos rēķinus. Cik man ir zināms, tas ļoti plaši tiek izmantots. Un ņemot vērā, ka notiek diskusija par to, ka būtu jāievieš obligātais e-pasts katram pilsonim, tad tas vēl jo

vairāk pastiprina šo pieeju, ka tas atbilst 21. gadsimta šībrīža realitātei un katrā ziņā ne jau ierakstīta vēstule ir tā metode, kā to darīt.

**I. Ziemele.**

Šlitkes kungs, jums vēl ir konkrēti jautājumi par lietu, par jūsu apstākļiem, juridisko argumentāciju...

**N. Šlitke.**

Jā, es tikai vēl gribēju, lai Latvijas Bankas pārstāvis komentētu savus vārdus... bet es uzskatu, ka tiešām tas nav racionāli...

**I. Ziemele.**

Paldies. Nikuļcevas kundze, lūdzu!

**I. Nikuļceva.**

Jā, es centīšos īsi, bet būtībā es gribēju arī turpināt tos jautājumus, kurus uzdeva Šlitkes kungs vienā tādā aspektā. Tad, kad jūs stāstījāt par salīdzinājumu ar obligācijām, kā es sapratu, tad tomēr tāds pamata pieņēmums bija tas, ka likumā ir noteikta piespiedu nomas minimālā likme fiksēta. Tas nav tas, kas ir apstrīdētajās normās. Tātad apstrīdētajās normās ir, pirmkārt, pateikts tas, ka ir jāvienojas, tātad, vienalga, par augstāku vai zemāku un, otrkārt, ir pateikts, ka, ja vienoties nevar, tad ir noteikta maksimālā likme, bet ne minimālā. Tātad šogad līdz 5 procentiem, varbūt 1, 2, 4,5 vai nulle, nākamgad līdz 4 un aiznākamgad līdz 3. Un tad es vēlos lūgt jūsu komentāru par šo.

**E. Kušners.**

Jā. Bet ko tad jūs apstrīdat? Ja jums nepatīk, ka šī likme ir maksimāli tikai 3, tad es saprotu, ka tas ir tieši tie griesti, kas jūs neapmierina. Jums neļāva vienoties par 6... Ja šī likme ir noteikta un tas ir tas, uz ko var cerēt kā uz atdevi no šī kapitāla, tad kāda... Tas, ko es redzu likumā, ir skaidri ierakstīts. Un es to neuzskatu tā, ka šie 3 procenti gadā... ja jums pirms tam bija 6 un tagad ir 3, tātad tas ir tas, par ko ir strīds.

**I. Nikuļceva.**

Nē, par to nav strīds. Strīds ir par apstrīdētajām normām kopumā, tostarp par to, ka tā kā ir noteikta likme "līdz"...

**I. Ziemele.**

Kolēģe, to jūs tiesai izskaidrosiet...

### **I. Nikuļceva.**

Jā, tad es tālāk pārveidošu jautājuma veidā. Tad līdz ar to ir nepieciešams katrā gadījumā, kad nevar vienoties, vērsties tiesā. Un tad līdz ar to ir būtiski dažādas gan tās nepieciešamās profesionālās zināšanas, kuras jūs pieminējāt, gan arī izdevumi. Un tad man ir vēl aizvien jautājums par šo: ja mēs pieņemtu, ka tomēr likumā ir noteikts nevis, kā jūs teicāt, nevis minimālā fiksētā piespiedu nomas likme, tātad ir noteikta nevis minimālā, bet ir noteikta maksimālā. Un būtībā viņa vispār nav noteikta nekāda tāpēc, ka vienoties var gan par augstāku, gan par zemāku, bet nu... tas, kas ir pateiks, tas ir "līdz" tātad maksimālai.

Tad vēl aizvien jūs uzturat spēkā šo te salīdzinājumu ar obligācijām jeb varbūt tad tomēr tur būtu niansas, kas vēl būtu jāņem vērā?

### **E. Kušners.**

Saprotiet, tajā brīdī, kad jūs esat vienojušies, neatkarīgi no jūsu versijas, par ko, jūs vienojāties par fiksētu ienākumu. Un ar to brīdi iestājas šis salīdzinājums. Jo es nesalīdzinu vienkārši likmes, es salīdzinu, pirmkārt, aktīvus... aktīvs, par kuru jūs panākat tiesā vienošanos, ir aktīvs ar fiksētu ienesīgumu. Ar to brīdi ir pilnvērtīgs salīdzinājums ar vērtspapīru. Par to, par kādu likmi jūs vienojāties, pirmkārt, ir jūsu paša brīva izvēle, otrkārt, ir likumdevēja noteiktais šis skaitlis. Un par šo mēs arī runājam, teiksim, salīdzinot ar citiem aktīviem un ka mēs pāri šim skaitlim... tā arī ir izvēle... mēs ejam vai mēs neejam. Man liekas, ka tas ir loģiski. Un nav jau tā pazīme tas, ka jūs vienojāties vai nevienojāties par procentu, bet to, ka tajā brīdī, kad šī vienošanās ir panākta, tā līdzība iestājas. Nav jau tā, ka jums ir jāvienojas pēc likuma katru gadu pa jaunam. Nav jums jāvienojas reizi piecos gados. Jūs kā vienojāties, tad pēc tam tas paliek.

Nu... kā tad nē... tie 3 procenti... kurā vietā ir? Parādiet...

### **I. Nikuļceva.**

Nu, labi, jā... mēs sapratām. Tātad, no tā brīža, kad ir šis te tiesas nolēmums, vai ir vienošanās.

### **E. Kušners.**

Tieši tā. Tas taču pēc likuma...

### **I. Nikuļceva.**

Bet vai jūs ņemat vērā to procesu, ko arī, uzdodot jautājumu... bija par to jautājums, ka varbūt ir 7 gadus jātiesājas vai obligāciju gadījumā ir jātiesājas 7 gadus... Vai vispār ir jāiegulda spēki, lai vienotos?

**E. Kušners.**

Minēju, ka tieši šī administratīvo izdevumu sadaļa kompensējās ar to ievērojamo vērtību pieaugumu, kas nekustamam īpašumam ir daudz... 10 gadu laikā, salīdzinot ar vērtspapīru, kur jūs pretī dabūjat būtībā nevērtīgāku naudu atpakaļ... jūs iedomājaties, kas notiek, ka jūs pēc 100 gadiem dabūsiat atpakaļ pamata summu. Tā taču ir milzīga starpība. Šis salīdzinājums ir absolūti adekvāts.

**I. Nikuļceva,**

Labi. Un tad vēl gribēju tikai vienu jautājumu uzdot, lai es saprastu tā kā līdz galam to viedokli. Tad jūs norādījāt, ka zeme ir bezriskā ieguldījums tāpēc, ka ir zināmas atdeves likmes.

**E. Kušners.**

Nē, tā es neminēju. Zeme vienkārši pati par sevi ir bezriskā ieguldījums arī bez šīm...

**I. Nikuļceva.**

Cik es sapratu, tad būtiski ir tas, ka ir zināma piespiedu nomas gadījumā šī te likme. Tas ir būtiski. Tad es gribētu jūsu komentāru par to situāciju, kādā veidā ir mainījušās šīs te piespiedu nomas likmes normatīvajos aktos noteiktās un vai tam ir kāda ietekme jūsu skatījumā? Un es atgādināšu, ka kādreiz bija 5 procenti no zemes kadastrālās vērtības, tad bija Satversmes tiesas spriedums, tad bija 6 procenti plus nekustamā īpašuma nodoklis, tad bija vienkārši 6 procenti un tad tagad ir līdz 5 procentiem šogad, nākamgad līdz 4 un aiznākamgad līdz 3. Tad nu šajā kontekstā es gribētu komentāru par to, vai tā var teikt, ka zemes īpašniekam kaut kas ir zināms uz priekšu?

**E. Kušners.**

Es nerunāju par to, kas bija. Es runāju no šī brīža uz priekšu un es neparedzu, ka mēs prezumējam automātiski atkal pārmaiņas šajā procesā ik pēc dažiem gadiem. Tas, kas bija un šis likmju līmenis, kā jau es minēju, bija pietiekami atbilstošs arī tā laika situācijai ekonomiskajai, situācijai vērtspapīru tirgū un tamlīdzīgi. Pieņemsim, kuponu likme Latvijas vērtspapīriem maksimāli bija 6,75. Ļoti salīdzināms skaitlis. Šobrīd, mainoties ekonomiskajai situācijai, es teiktu tā, ka jau divus gadus vajadzēja būt citām likmēm arī šajā jomā. Un tas, ka Saeima ir izvēlējusies to taisnīgumu ieviest ik pēc gada 1 procentu punktu sola, tas drīzāk ir netaisnīgi pret nomniekiem, nekā tas būtu pret zemes īpašniekiem. Tādēļ šī ekonomikas nobīde, lielā nobīde, kas ir faktiski ir no 2013., 2014. gada vērojama, viņa atspoguļojās šīs normas izmaiņās. Tādēļ tādu procesu mēs neuztveram kā neadekvātu, jo arī vērtspapīrus jūs varējāt agrāk nopirkt

par krietni izdevīgākiem kuponiem un tagad vairs nē. Tā ir tā atšķirība. Vienkārši vērtspapīros tas notiek tirgus procesa ietvaros, šeit likumdevējs regulē procesu. Adekvāti.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Solozemnieks kungs... tā ļoti konkrēti, lūdzu. Faktus visi jau zina.

**A. Solozemnieks.**

Centīšos īsi, bet jautājumi ir vairāki.

**I. Ziemeļe.**

Bez ievadiem, vienkārši jautājumu, lūdzu.

**A. Solozemnieks.**

Jautājums. Ja, piemēram, ja Latvija desmitgadu obligācijas beigās nevarētu samaksāt... nevarētu viņas dzēst. Kā tas ietekmētu šo te obligāciju risku? Kas notiktu ar risku?

**E. Kušners.**

Risks īstenotos. Defolta risks īstenotos.

**A. Solozemnieks.**

Risks īstenotos... bet no finanšu pasaules... viņas paliktu tādā pašā līmenī vai kļūtu par augsta riska obligācijām?

**E. Kušners.**

Viennozīmīgi. Tādēļ arī es minēju, ka vispareizākais salīdzinājums ir, teiksim, ir 3A klases vērtspapīriem, kas būtu Vācijas vērtspapīrs. Ja mēs ejam uz zemāka riska investīcijām, mēs iegūstam lielāku ienesīgumu un ja mēs ejam uz garākiem vērtspapīriem, mēs iegūstam lielāku ienesīgumu. Vācijā, pieņemsim, vispār ja runā par ienesīgumu tirdzniecībā, tad Vācijas īsajiem papīriem ir negatīva likme. Tas nozīmē, ka jūs vispār zaudējat tikai naudu. Bet vienalga, ir cilvēki, kas investē šajā procesā. Tādēļ nekādā gadījumā es neuzskatu, ka tur ir kaut kāda pretruna.

**A. Solozemnieks.**

Jūs nepārteicāties...? Ja mēs ejam uz zemāka risku, tad mēs iegūstam lielāku ienesīgumu. Jūs tikko tā pateicāt.

**E. Kušners.**

Nē, nē, es teicu... ja mēs ejam...

**A. Solozemnieks.**

Jūs tieši tā pateicāt.

**E. Kušners.**

Ja mēs ejam uz augstāku risku, mēs iegūstam augstāku ienesīgumu, ja mēs ejam uz zemāku risku, tad mēs iegūstam zemāku ienesīgumu. Es runāju par termiņiem... ja mēs saīsinām, tad mēs iegūstam zemāku ienesīgumu. Par termiņiem.... Es atvainojos...

**A. Solozemnieks.**

Skaidrs. Ja iegulda Vācijas 10 gadu vai 30 gadu obligācijās, notur visu termiņu un pārdod beigās, iekasē kuponu. Tas ir kā salīdzinājums. Vai deklarācija Latvijas pilsonim... ienākumu deklarācija... ienākumu nodoklis ir katru gadu jādeklarē un jāmaksā?

**E. Kušners.**

Nē, kuponus...es jau stāstīju... Kuponi ienāk reizi sešos mēnešos. Jums kontā ik pēc sešiem mēnešiem parādās šī nauda. Tas ir ļoti līdzīgs tam, kā jūs iegūstat ienākumus no nekustamā īpašuma. Tāpēc arī tas ir salīdzinājums. Procesa beigās jūs dabūnat tikai nominālu atpakaļ.

**A. Solozemnieks.**

Tātad ir jādeklarē?

**E. Kušners.**

Jā, jā, jādeklarē. Tas ir tas darbs, kas ir jādara. Un ir augstāks nodoklis nekā no zemes. Divas reizes. 20 procenti.

**A. Solozemnieks.**

Un vēl viens jautājums. Ja jūs un Latvijas Bankas ieskatā piespiedu zemes nomas zemes gabals ir izdevīga investīcija, vai tie parādās arī... pēdējā laikā ir populāri visi tie poļu finansēšanas portāli... "Mintos", "Tvino" un tamlīdzīgi... vai viņi parādās šajos te portālos kā piedāvājums?

**E. Kušners.**

Piedāvājums uz ko? Uz poļu finansējumu.....?

**A. Solozemnieks.**

Izdevīgi investēt. Ja tā ir izdevīga investīcija, tad cilvēkiem...

**E. Kušners.**

Atvainojiet, tur neviens nepiedāvā investēt zema riska aktīvos. Poļu finansējums tiek ievākts tieši, lai iegūtu augsta riska finansējumu.

**A. Solozemnieks.**

Bet no jūsu teiktā...

**I. Ziemeļe.**

Es atvainojos... Nākamais jautājums. Atbilde jau bija sniegta. Poļi to nedara. Ejam uz priekšu.

**A. Solozemnieks.**

Nu, labi. Tad vairāk jautājumu nav.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Saeimas pārstāvim...

**S. Bērtaitis.**

Godātā tiesa, es saprotu, ka pacietības limits jautājumiem jau ir izsmelts. Es mēģināšu īsi. Pavisam īsi.

Tātad šī apstrīdētā tiesību norma paredz regulējumu 3 gadu periodam, kurā pakāpeniski samazinās likme. Kā jūs vērtējat šo zemes zem daudzdzīvokļu mājām likviditāti šajos trīs gados. Vai tas nozīmē, ka... pieņemsim, ja personas, kuras nav apmierinātas ar šādu investīciju atdeves līmeni, vai viņām būtu viegli šo trīs gadu laika periodā iziet no šī... faktiski no šī īpašuma un atsavināt to. Vai tā likviditāte šādā skatījumā jums ir pietiekama?

**E. Kušners.**

Tas ir atkarīgs no mūsu apspriestās maģiskās tēmas par kadastrālās vērtības pietuvinātību realitātei un kaut kādam tirgum, jo tad ir jānovērtē... Es kā investors teiktu tā: ja tā kadastrālā vērtība ir ļoti adekvāta, tad es turēšu to investīciju līdz pēdējam, kamēr tā likme nokritīs līdz salīdzināmām likmēm, un tikai pēc tam reinvestēšu šos līdzekļus.

**S. Bērtaitis.**

Brīvā tirgus situācijā...

**E. Kušners.**

Nu, tieši tā. Bet ja būtu šie stimuli no valsts puses arī vienoties ar nomniekiem un ātrāk šo jautājumu atrisinātu, un šie stimuli būtu abpusēji izdevīgi, tad es domāju, ka tas arī tiktu darīts un izmantota šī iespēja. Līdz ar to tas nav tikai laika, bet tas ir kopējās politikas jautājums.

**S. Bērtaitis.**

Paldies. Un nākamais jautājums. Jūsu aprēķinos... jūs esat norādījuši ienesīgumu piespiedu nomā pēc nodokļu nomaksas... Vai es pareizi saprotu, ka nekustamā īpašuma nodokļa likmi jūs esat izmantojuši standarta likmi 1,5 procenti, nerēķinot nekustamā īpašuma nodokļa atlaides varbūtējās?

**E. Kušners.**

Nē.

**S. Bērtaitis.**

Skaidrs. Paldies. Tad nākamais. Vai jūs uzskatāt, ka nosakot šo... pieņemsim tātad perspektīvā 3 procentu zemes nomas maksu no kadastrālās vērtības, likumdevējs piespiestu netaisnīgi atbrīvoties zemes īpašniekus no šī investīciju objekta?

**E. Kušners.**

Mēs nevērtējām šādā veidā kaut kādas piespiešanas un arī 3 procentu likmi mēs neiesakām... mēs runājam par tām likmēm, kādas ir un par to loģiku, kādu likumdevējs varētu izmantot.

**S. Bērtaitis.**

Tad jūs pat varētu runāt par investīciju likmēm zem 3 procentiem?

**E. Kušners.**

Mēs varētu runāt par visu kaut ko. Jautājums ir, kādā kontekstā un kādu iemeslu dēļ...

**S. Bērtaitis.**

Labi. Tad vairāk jautājumu nebūs. Paldies.

**I. Ziemele.**

Tā. Paldies. Paldies arī Kušnera kungam.

Tiesa izsludinās pauzi līdz pulksten 14.00 un pēc pārtraukuma mēs uzklausīsim profesoru Kalvi Torgānu.

(Pārtraukums ilgst no plkst. 12.35 – 14.00)

### **I. Ziemeļe.**

Lūdzu, sēdieties!

Turpinām sēdi. Šobrīd es aicinātu profesoru Kalvi Torgānu. Lūdzu!

### **K. Torgāns.**

Godātā tiesa! Jūtos kā trešo dienu ekonomistu seminārā vai konferencē forumā.

Nav jau slikti paplašināt zināšanas, un es arī daudz ieguvu par *rigibor* un par fondiem un kuponiem. Bet tomēr man brīžiem liekas, ka tā pierādījumu vākšana iet tā kā galvenokārt uz to, lai pierādītu, ka ir labs vai slikts, vai taisnīgs vai netaisnīgs tas, kas ir noteikts likumā un kas ir apstrīdēts.

Pirmajā dienā, kad es klausījies, man bija piezīme un es klausījies, cik daudz visādu nepatikšanu, sarūgtinājumu un tiesāšanos nes šis te zemes īpašums, kas ir apgrūtināts, es ierakstīju savās piezīmēs, ka tas ir lāsts, kas uzlikts Latvijai. Tas ir lāsts, kur nav vainīga Latvijas valsts, bet nu ar kuru ir jātiek galā.

Un šodien es gribētu sākt ar to, ka mana lielākā pārliecība ir, ka jātiek vaļā pēc iespējas ātri un tā izeja ir tā, ko Saeima ir iezīmējusi, respektīvi, dalītā īpašuma izbeigšana. Tas arī nebūs viegls un ātrs, bet ir skaidrs, ja to neizdarīs, strīdi turpināsies. Turpināsies tāpēc, ka arī es domāju, ka jums neizdosies uzrakstīt drošus kritērijus, kā var izšķirt, cik lielai ir jābūt nomas maksai vienā gadījumā, otrā gadījumā un turpināsies meklējumi, bet nevar būt, ka mēs mēģinām uztaisīt kaut kādu Piespiedu nomas kodeksu, kur ir paredzēti visi kritēriji un par kuriem arī vēl varēs strīdēties.

Bet es gribētu par tādām varbūt dažām vairāk civiltiesiskām lietām runāt. Nu, pirmā ir tāda... īsi pateikšu. Nav īsti pareizi teikt... šad tad te dokumentos parādās, ka zemi atguvušie īpašnieki ir piespiedu kārtā izvēlējušies šo ceļu. Citos dokumentos ir pareizi, ka bija trīs izvēles. Tātad viens jau, kas atguva, varēja izvēlēties un šodien jau vairākkārt ir pieminēti.. neskan tas vārds “pārpircēji” ... bet tie vēl jo vairāk zināja situāciju un viņi izvēlējās.

Un par tiem pārpircējiem es domāju, ka šodien var paskatīties uz to problēmu mazliet citādāk. Mani šokēja Dolgopolova kunga vārdi, ka 90 procenti jau ir pārpircēju rokās un tāpēc es šo problēmu bez datiem... un es domāju, ka nav svarīgi tie pierādījumi, cik kuš ir nopircis, cik ir notikuši darījumi un kā... bet loģiski mēs varam secināt.

Te ir divas puses. Viena puse ir tā, kas sajutuši tagad... ā, 6 procenti būs un tas ilgi un stabili... jāņem tā zeme. Jo 6 procenti, kā jau tagad Kušnera kungs parādīja, tā ir ļoti laba nauda, salīdzinot ar nulles procentu. Tātad tas varēja mudināt un droši vien mudina.

Otra lieta ir, ka vai to tomēr nav tas, par ko valsts vairāk gādāja, par tiem trūcīgajiem, kuri ir sapratuši, ka viņi turpinās mocīties un maksāt... nē, tas otrs variants ir, ka sapratuši tie paši citi zemes īpašnieki, kas šis business ir nesekmīgs. Un ja mums ir, tad ātrāk ir jātiek vaļā. Labāk pārdosim, kamēr vēl ir, kas pērk. Un tāpēc jautājums civiltiesiskā sfērā, par ko es vēlāk teikšu, ka ir kaut kur nepareizi, ka vienmēr ir jānes peļņa... Tad pasaules praksē arī mēs zinām, ka iegulda... nu, kādreiz Amerikā stāstīja, naftas cerībās iepirka lielas platības Amerikā, visi gribēja kļūt par miljonāriem, izrādījās, ka to miljonu barelu vietā ir daži simti un izputēja business. Un negāja pie valsts prasīt, ka te mūsu lielās cerības ir ierobežotas, palīdziet tikt mums kaut kā galā. Tātad var būt arī, ka ir neizdevies business un ar to ir jāatbild pašam, kurš to uzsāka vai nemācēja līdz galam labi novest.

Par piespiedu nomu. Arī daudzkārt jau ir teikts, ka tā ir pretrunā ar tirgus brīvību. Bet es gribētu izcelt vēl vienu tādu lietu, par ko te ir strīds. Tātad galvenā būtība ir tā, ka te nevar ar vienošanos... tikai var ar vienošanos, bet nevar ar varu kaut ko piespiest izdarīt, pieņemt kaut kādus līguma noteikumus. Tīrgū ir brīvība, ja neapmierina noteikumi, tad sveiki un mēs netiekamies. Šeit tas nav iespējams.

Bet man tā problēma liekas... jeb mans tas aspekts, kam nav pietiekami daudz pievērsta uzmanība, ir tas, ka tomēr tā zeme nevar būt novērtēta vai viņai nav pareizi meklēt vērtību, ignorējot to, ka uz viņas ir māja vai cita būve. Un te izskanēja tā, ka mēs pie kadastrālās vērtēšanas neņemam to vērā un tā... Bet tur nevar neņemt vērā tāpēc, ka jebkurš pircējs, kurš mēģinās kaut kādu darījumu taisīt, viņš noskaidros, ka tur ir tādi noteikumi un tāpēc ar to ir jārēķinās.

Un tagad par tiem jautājumiem Satversmei tiesai ir jātaisa spriedums un tas manā ieskatā, protams, nav šās nelielās grupiņas pieteicēju vārdā, bet ir skaidrs, ka aiz tiem stāv lielas grupas, cilvēku grupas. Tie skaitļi jau ir nosaukti, tie ir 110 tūkstoši apmēram dzīvokļu īpašnieku, 7 tūkstoši apmēram zemes īpašnieku, ka tur tagad no jums gaida izšķiršanos, vai tiešām 6 procenti... jeb tā atceltā norma bija labāka, vai tagad vajag divas apstrīdētās normas atcelt un atgriezties... Kur var atgriezties? Haosā. Tas būs haoss uz vairākiem gadiem, kamēr tomēr sapratīs. Te ir jārisina šķiršanās jautājums nevis jāmēģina kaut kā pielabot, pierādīt, ka viens vai otrs ir labāks ceļš un, piesaucot jau tur, kā atkal pagājušoreiz mēs dzirdējām, ka "Latvijas mežiem" ir 20 procentu peļņa, ka *euribor* un *junibor* ir tāds un citāds... Nu, tas varētu tagad tikt izmantots, kad šis haoss sāksies, ka tie pircēji vai tie pārpircēji, uzpircēji nāks un sauks: redziet, te *euribor* ir šitāds un "Latvijas mežs" saņem 20 procentus un vidēji vēl profesors ir teicis, ka 10 procenti ir labi... un 6 ir Civillikumā... un beigās

piespiedīs viņus, tās sakot, dalīt pēdējo riecieni ar tiem, kas gribēs tā lēti nopirkt viņu zemi.

Tagad par dažām citām lietām. Lietas materiālos kasācijas sūdzības 9. lapaspusē ir atsauce uz Civillikuma 2112. pantu par nomas definīciju. Un tur ir taisīts tāds secinājums, ka... nu, tātad redziet, šis pants liek meklēt tādu līgumu, kas ne vien ļauj uzturēt īpašumu, bet nestu peļņu. Vēl citā vietā arī... 2120. pants 19. lapaspusē. Tur ir teikts, ka nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai. Jā, tur ir vārds "patiesai" atlīdzībai. Bet tas ir pretstatīts fiktīvai, simulatīvai vai kaut kādai nenopietnai un tas pants nesaka, ka "taisnīgai". Un to taisnīgumu nevar izmērīt civiltiesībās, es vēlreiz atkārtosos. Ir arī neizdevīgi un nesamērīgi un pārmērīgi līgumi. Piemēram, turpat var par nomu 2145. pantā, ka nomniekam nav jāmaksā vairāk par norunāto arī tad, ja viņš ir ieguvis necerēti lielu peļņu. Tātad skaidri netaisnīgi... bet tad to Civillikums atzīst, ka tā var būt. Un ja mēs mēģināsim vienmēr pamatot, nu tad elementārs var būt jautājums, ka jānes peļņa. Lauku ceļš. Vai lauku ceļam ir jānes peļņa un cik viņš nes peļņu kā zemes vienība? Skaidra atbilde ir, ka viņš nes zaudējumus. Viņš ir jāuztur. Varbūt attāli kaut ko var izmērīt, kādu viņš sociālo labumu dod. Tāpēc pateikt, ka 6 procenti, 3 procenti vai 10 procenti... tas nav nopietni. Nav nopietni. Kaut arī ekonomisti visu ko mēģina un kaut kāds jau tuvinājums ir, bet tas nav nopietni.

Un tāpēc es gribētu teikt, ka Saeima ir atradusi metodi, kā risināt šādu situāciju un tā ir tāda, ka nosaka vienu līmeni... nu, tagad jau vēsturiski, ir izmēģināts 5 procenti, ir izmēģināts 6 procenti... nosaka un tad vēro, vai ir gaidāmi vai jau notiek vienas vai otras puses asi protesti. Un vairāk nevar tie juristi pateikt. Tātad, protams, mazāk organizēti ir tie dzīvokļu īpašnieki, to piketi būs mazskaitlīgāki un klusāki, vairāk organizētāki un ar labiem juristiem apgādāti ir zemes īpašnieki, tie kliegs skaļāk... Bet nu citādi es nevaru pateikt, kā lai izkļūst no situācijas, kā vienkārši loģiski, ar abstraktiem secinājumiem pasakot, ka ir vai nav pašlaik tāda situācija, ka viņa uzlabosies, ja turpinās to ceļu no 5 uz 3... un atkāpsies vai atgriezīsies, vai noteiks 6 vai 10,3... kā te figurēja...

Tagad par tiem... jā, par metodiku... vai grozīt par 1 vai 2 procentiem uz augšu vai uz leju. Te arī es domāju, ka jūs jau pirmajā dienā tā kā vienojāties, ka katrs pieteicējs dod datus par saviem pārstāvamajiem. Es nedomāju, ka 92 gadus vecas kundzes nākotni nodrošināt varētu, tur panākot... vai nu 6 procenti turēsies vai kaut kāds augstāks procents, ka loģiskāk būtu ātrāk pārdot, meklēt pārdevējus, lūgties tos dzīvokļu īpašniekus... pērciet, pērciet zemāk par parasto cenu... bet tad jums būs vecumdienām nauda jau rokās un lietojiet, kā vēlaties.

Par pašāvības principu. Pieteikumā 25. lapaspusē ir kā arguments, ka 6 procenti ir jau norādīti Satversmes tiesas 2009. gada spriedumā. Jā, tur ir, bet šodien jau un iepriekšējās dienās ļoti ir izskanējis, ka mainās apstākļi, ekonomiskie rādītāji.

Nevar teikt, ka uz tiem vajag paļauties. Uz viņiem nevajag paļauties un neviens nevar prognozēt, kad būs nākošā krīze. Daži ekonomisti saka, ka jau tūlī... bet daži, ka vēlāk. Un tāpēc es būtu priecīgs, ja jūs savā spriedumā ierakstītu, ka paļāvības... ekonomiskās paļāvības principa darbība tirgus ekonomikā nu nedarbojas, nu nav piemērojama.

Vai pareiza ir formula... "līdz 5, līdz 4, līdz 3 procentiem". Jā, viņa ir pareiza, pretējā gadījumā, arī jau ir rakstīts jūsu dokumentos, ka varēs pārsūdzēt tie, kam neatbilst, kam tiešām pienāktos zemāk, tāpēc, ka ir citāda faktu starpība.

Tālāk. Nav vēl labs juridisks arguments, ka Saeima nav apspriedusies, līdz galam nav izdiskutēts jautājums. Man tas liekas ļoti nievājoši pret Saeimu, kurai nav tiesību, ja viņa nav noteikti vēl to uzklaušījusi, to uzklaušījusi un garāk izdiskutējusi. No tā nav atkarīga likumu kvalitāte un no tā nav atkarīga Saeimas spēja izdot likumus. Un šīs dienas tiesas turpinājums... divas dienas jau diskusija notiek. Vai jūtam tuvināšanos starp pusēm? Es nejūtu.

Tagad par tām alternatīvām. Es arī ar ļoti lielu centību noskaidroju, vai nav kaut kas alternatīvs. Un būtībā jau par alternatīvām ir spriests un jautājums ir atkal, vai jākavē laiks, lai pamatotu, ka neder reālnastu institūts, vai neder servitūtu institūts šinī situācijā. Nu, ja vēl nav skaidrs, tad... mēs pagājušā nedēļā par to... Nu ir Rolands Neilands "Par arhaiskiem institūtiem Civillikumā". Nu var to palasīt. To ir mēģinājis "Rīgas brīvostas" piemērs ir tas, ka var sagrozīt Civillikumā paredzēto servitūtu jēgu, kas būtībā ir bezatlīdzības un piekārtot tur maksu klāt. Bet tas nav pierādījums, ka to vajag darīt arī visur.

Un tāpēc piedāvājums, ko vēl varētu meklēt, kādas metodes vai ko izdarīt... nu, ir man viens vēl tāds... bail pat teikt... piedāvājums. Bet ja aptaujātu tos, kas ir pārdevuši zemi un kāpēc viņi ir pārdevuši... Ja paskatītos zemesgrāmatās, kā tas ir noticis... mēs gūtu priekšstatu par tirgus... tuvāku informāciju par tirgus attiecībās esošajām cenām. Un tur mēs redzētu visu ko, man nav konkrētu faktu, bet man ir tāda ticama informācija, ka tur mēs atrastu to pašu, ko Vistiņš un Perepjolkins darīja, ka ir dāvinājumi... Te jau izskanēja, kurš viens jau teica, ka te ir daļa dāvinājumi... Zemes dienests, ja... Ir dāvinājumi, ir maiņas, ir tas un šis un protams, arī tos datus nevarētu visus ticamus skaitīt, bet tas būtu vēl ceļš, kas varbūt vēl nav izmēģināts, lai noskaidrotu, kas reāli tirgū notiek.

Par līgumu nepieciešamību. Konstitucionālās sūdzības 10. lapaspusē citēts teikums no Torgāna grāmatas "Saistību tiesības", 2014. gada 347. lapaspuses. Nu tur ir rakstīts tā, ka rakstveida līgumu noslēgšana nav nepieciešama, jo likumiskā piespiedu noma pastāv bez pušu gribas un bez parakstītiem līgumiem. Jā, tā tas ir rakstīts, bet tas ir rakstīts, pirmkārt, tad, kad vēl bija šī formula: ja nevar citādi vienoties, tad 6 procenti un tādā veidā. Bet tā doma galvenā ir tāda, ka nomas attiecības tiešām pastāv uz likuma pamata, viņas nav precīzi saukt par piespiedu

nomu, bet to jau mēs vairs neizskaudīsim. Bet tur nevajag, lai nodibinātu, lai konstatētu situāciju, ka viens lieto svešu mantu un viņam dabīgi par to ir jāmaksā. Tāpēc priekš tā līgums nav vajadzīgs. Tagad šis līgums ir vairāk kā vajadzīgs tāpēc, ka tomēr par summu, par maksu ir jāvienojas. To nevar vienkārši automātiski tagad pielikt. Nu bet viņš ir noderīgs arī citu jautājumu risināšanai, par uzturēšanas izdevumiem, remontiem un tā tālāk. Tā kā tas, kas likumā jau ir ierakstīts, tas ir pareizi, nu, lai viņš paliek spēkā, ka ir vajadzīgs līgums.

Un... nu, tā tad tie arī būtu galvenie. Es gribētu beigās uzsvērt, ka tā maksa tiešām nav atkarīga no viena rādītāja. Šeit izskanēja.. un atkal pēc tam gribas tomēr kā vienīgo glābšanas līdzekli piesaukt to vērtējumu, ko dod zemes dienests. Nu, viņi paši saka, ka tas nav īsti ekonomisks rādītājs ar citiem punktiem... Bet tas nav vienīgais. Tā tad jārisina jautājums ir kompleksi. Un lielākā daļa... nu, faktiski visi jautājumi, kas ir jārisina, ir tādi, kas neprasa atcelt apstrīdētās normas, bet var risināt paralēli. Tā tad, par kadastrālo vērtību un tās piemērošanu. Par nodokļiem un nodokļu atvieglojumiem. Par to, kurš maksās PVN un vai viņu pārliks no viena uz otru un tamlīdzīgi. Un arī tas, kā panākt līguma noslēgšanu. Jā, būs problēmas, ka neslēgs, izvairīsies un vieglāk bija, protams, ka pateica, ka administratīvā veidā, ka ja neslēdz, tad 6 procenti, bet tas neliek mainīt pašreiz spēkā esošās normas.

Paldies.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies. Tiesnesis Kusiņš.

### **G. Kusiņš.**

Jā, Torgāna kungs, es gribēju jums pajautāt par alternatīvajiem līdzekļiem. Jūs jau iezīmējāt vienu no iespējamajiem alternatīvajiem līdzekļiem. Sakiet, lūdzu, vai šo lāstu... vai šo var mainīt ar zemes kadastra vērtības metodikas pārskatīšanu, jo šobrīd iznāk tā, ka zemes īpašnieki ir spiesti no šīs bāzes maksāt nodokļus, savukārt šī pati bāze ir paņemta par pamatu, lai iekasētu nomas maksu no dzīvokļu īpašniekiem. Nu, ja tā tēlaini, tad tas ir tāds sūknis, caur kuru... caur bāzi tiek valsts budžetā iegūta nauda. Vai šo attiecību spriedzi varētu mazināt šīs kadastrālās vērtības pārskatīšana, jo jūs arī teicāt, ka nevar nerēķināties ar to, ka tur uz šīs zemes šī ēka ir virsū.

### **K. Torgāns.**

Jā... nu... Kadastrālā vērtība nu dod kaut kādu priekšstatu aptuvenu... kaut ko jau viņa dod... Bet viss vairākums jau šeit ir pateicis, ka nekad viņa nebūs piemērojama uzreiz droši un obligāti visiem piemērojama. Līdz ar to nu viņa jau der kā orientieris, bet vairāk es neko nevaru pateikt.

**G. Kusiņš.**

Paldies. Un otrs jautājums. Saistībā ar to, ko es jau šodien vairākas reizes citēju. Tātad citas valsts institūcijas... šinī gadījumā Finanšu ministrijas iecerēto palielināt šo līdz 4,5 procentu apmēram plus vēl 1,5 procenti nekustamā īpašuma nodoklis. Sakiet, lūdzu, vai jūsprāt var pastāvēt tāda situācija, ka valsts par tām situācijām, kur ir zeme zem šādām daudzdzīvokļu mājām valstij piederoša... jo tādas situācijas vēl ir... prasītu lielāku summu, bet attiecībā uz privātpersonām īpašniekiem valsts spiestu teikt, ka ziniet, jūs tur varat ņemt tikai 3 procentus. Vai šāda konstrukcija vispār varētu būt?

**K. Torgāns.**

Nu, nē, tas nav tas. Es drīzāk domāju to, cik valsts varētu un vajadzētu... jo arī šīs problēmas es izlasīju vakar vēl to īpašuma izbeigšanas likumu... tur ir skaidrs, ka tur vajadzēs... es domāju, ka jūs te par bondiem un fondiem runāji, ka kaut kā valsts ilgtermiņā kaut kādus tur iesaistīs vērtspapīrus vai kaut kādā tādā nozīmē... Bet nu nevar.. tā ir klāja diskriminācija.

**G. Kusiņš.**

Vai es pareizi saprotu, ka valsts nevarētu prasīt sev vairāk un citiem ļaut iekasēt mazāk.

**K. Torgāns.**

Jā, nu tā būtu diskriminācija.

**G. Kusiņš.**

Paldies. Vairāk nav jautājumu.

**I. Ziemeļe.**

Tiesnese Rezevska.

**D. Rezevska.**

Profesor Torgān, sakiet, lūdzu, jums kā civiltiesību profesoram jautājums. Šeit jau tika pieminēts Civillikuma gars. Tātad šis dalītā īpašuma jautājums. Kā jūs to aprakstītu... ja mēs skatāmies tiešām, no Civillikuma gara puses raugoties. Un par šiem gandrīz 20 gadiem, ka tas joprojām vēl pastāv šajā valstī.

**K. Torgāns.**

Gars ir skaidrs... Bet nu saprotiet, tas laiks, kad atjaunoja īpašuma tiesības, tas bija steigas laiks, kad visi prasīja ātrāk, ātrāk, ātrāk kaut ko dodiet risinājumu...

nesāciet tagad nospraust terminus, cik ilgā laikā, kurš izpirks. Un tāpēc radās šis te neveiksmīgais piespiedu variants un protams, ka viņš Civillikuma garam neatbilst. Bet es teikšu arī, būdams tajā laikā ļoti pieradis pie padomju civiltiesībām, es domāju... padomā, nu kas tur slikts, ja māja pieder vienam, zeme otram. Un tad es domāju, nu viss ir labi, latviešu kaimiņi, sadzīvos un vienosies un nekas no tā jau nepārnāca.

**D. Rezevska.**

Paldies.

**I. Ziemele.**

Paldies. Tiesneši... Tā... Tad pieteikuma iesniedzēju pārstāvji. Lūdzu!

**N. Šlitke.**

Jā... Augsti godājamais profesors! Jautājums ir... jūs teicāt par līgumu, kas tagad būtu jāslēdz, un jums tas liekas pareizi. Šajā sakarā es gribēju prasīt jums. Kāds ir jūsu viedoklis... Starp ko šis līgums būtu jāslēdz... vai precīzāk... zemes īpašniekam ar ko būtu līgums jāslēdz, ja mājai nav apsaimniekotāja vai apsaimniekotājs nav pilnvarots slēgt līgumu?

**K. Torgāns.**

Ar tiem, kuriem vajag to līgumu. Tad tie ir dzīvokļu īpašnieki. Es saprotu, ka jums tas nepatiks, ja tie būs četrdesmit vai simts līgumi, bet tas apsaimniekotājs vai tas kolektīvais pārstāvētājs jau ir kā starposms.

**N. Šlitke.**

Respektīvi, ja es pareizi sapratu jūsu atbildi, tad jūsu ieskatā būtu jāslēdz individuāli līgumi par domājamo daļu nomu ar katra dzīvokļa īpašnieku.

**K. Torgāns.**

Jā.

**N. Šlitke.**

Un kā šajā gadījumā varētu vienoties par platību? Ar katra dzīvokļa īpašnieku tad būtu cita platība tādā gadījumā?

**K. Torgāns.**

Platību tad ņemtu proporcionālo... kaut viņš skaitās kā daļai, bet viņa daļai... nu kaut kā tā... tas gan nav mans uzdevums tagad izdomāt...

**N. Šlitke.**

Nē, nē, tā doma ir tāda, ja tā platība nav zināma, vispār mājai nav platība noteikta...

**K. Torgāns.**

Nu, tas atkal ir iespējams noteikt...

**N. Šlitke.**

Nu bet kā tā likumdošana...

**I. Ziemele.**

Jūsu jautājums...

**N. Šlitke.**

Jā. Sakiet... ja līgums tiek slēgts, tas ir labais gadījums, ar namu pārvaldi vai ko... Vai nomas maksa var būt atkarīga no dzīvokļa īpašnieka rocības?

**K. Torgāns.**

Formāli nē. Tātad formāla atbilde... atkal svarīga ir pušu vienošanās, viņš var būt mazrocīgs vai trūcīgi rocīgs, bet viņam radi var piesviest un kaut ko citu izdomāt, bet tas nav juridisks jautājums. Te mēs uzsveram vienošanās brīvību. Nevar neko tā ar varu pateikt.

Otra lieta, ko es tomēr arī gribētu atkārtot. Tas nav par atsevišķu rocību, bet tā kā mums ir atzīti trūcīgie slāņi un arī pašvaldības aicinātas palīdzēt, ka tur var būt kaut kāda palīdzība, it sevišķi no sociāli atbildīgas valsts.

**N. Šlitke.**

Nu, jā, viennozīmīgi. Bet jautājums tad ir... ja nomas maksa nevar būt atkarīga no dzīvokļa īpašnieka rocības, tad kāda jēga ir šim vārdiņiem "līdz" likumā, ko tiesa tādā gadījumā var apsvērt?

**K. Torgāns.**

Nu tur taču tomēr ir elementāri, ka tie ir griesti. Augstāk nevar. Viss. Ja kāds prasa, vai zemāk var? Lūdzu! Līdz nullei. Bet augstāk... nu to valsts... es domāju, ka tieši šī gan patērētāju, gan citādu sociāli mazāk aizsargātu personu interesēs drīkst. Ka tur kaut ko var iegūt arī kādu veikalu īpašnieki... nu, tas ir cits jautājums. Bet tā pamatideja ir tāda.

### **N. Šlitke.**

Šobrīd atkal ar asociētā profesora Kārkliņa rakstu "Jurista Vārdā" ir atvērts jautājums par to, vai taisnība bija pirmskara zinātniekam Vīnzarājam par to, ka piespiedu pirkuma gadījumos un līdzīgi piespiedu nomas gadījumos, kā norāda arī Augstākās tiesas Civillietu departaments, ir piemērojams princips, ka divi tiesāšanās apļi ir aizliegti. Tas nozīmē, ka vienā aplī jānosaka ir gan nomas līguma būtiskākās sastāvdaļas, gan arī jāpiedzen nomas maksa. Kā jūs... vai piekrītat jaunajam šim asociētā profesora Kārkliņa teiktajam, ka tomēr divi apļi vai Vīnzarājam un Augstākajai tiesai, kas saka, ka nav pieļaujama tiesvedība divos apļos?

### **I. Ziemeļe.**

Šlitkes kungs... Es domāju, ka tas nebūtu īsti vietā prasīt, ko mēs domājam par citiem mācību spēkiem... Kāds būtu jautājums saistībā ar lietu?

### **N. Šlitke.**

Jautājums ir, vai zemes īpašniekiem ir jātiesājas sākotnēji par nomas līguma noslēgšanu un otrreiz par nomas maksas samaksu? Vai jātiesājas ir vienu reizi, lai nomas maksu saņemtu, ja dzīvokļu īpašnieki nepiekrīt slēgt līgumus?

### **K. Torgāns.**

Nu... es neesmu pārliecināts procesuāli, bet man liekas, ka varētu apvienot, ja ir zināms, no kura datuma vajadzēja būt noslēgtam un ja ir pagājis arī kaut kāds laiks. Bet es tā tagad esmu aizmirsis Civilprocesu... Laviņa kungs labāk zinās.

### **N. Šlitke.**

Pēdējie divi jautājumi. Sakiet, vai, jūsuprāt, šī nomas maksa 3 procenti, kurā iekšā ir nekustamā īpašuma nodokļa kompensācija, proti, peļņa 1,5 procenti, stimulēs dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zemi zem viņu ēkām.

### **K. Torgāns.**

Redziet, te ir dzīvokļu īpašniekiem tā problēma. Ja viņi redzēs, ka zemes īpašnieki saredz biznesa attīstību 6 procenti un drošu peļņu, tad viņi sapratīs, ka izpirkt nāksies par lielāku maksu. Tagad, ja viņi saprot, ka daudzi uzskata, ka tas nav viegls business, tas nav cerīgs business, vislabāk ir zemākas cenas... Nu, tā varētu būt vai ir jau. Tātad no tā viņi atkarājas, kā virzās pieprasījums un piedāvājums un viņiem izdevīgāk ir... un kā šodien tika uzsvērts, kamēr ir lēti finanšu līdzekļi, vieglāk dabūt kredītu... labāk, ka ir zemāka maksa, tad tomēr izklausās kā mazvērtīgāks tas zemes gabals.

**N. Šlitke.**

Un pēdējais jautājums. Valsts zemes dienesta pārstāvis norādīja, ka brīvā tirgū, pērkot dzīvokļus savulaik privatizētā ēkā, dzīvokļu cena ir lētāka par zemes kadastrālo vērtību vidēji Rīgā un citās Latvijas pilsētās. Sakiet tad, vai ir kaut kāds leģitīms mērķis, lai personām, kas nopirkuši par skaidru naudu vai ar bankas kredītu šobrīd dzīvokli privatizētā ēkā, par summu, kas ir mazāka par šo zemes kadastra vērtību, ir kāds leģitīms mērķis, lai šīs personas maksātu šo zemes nomas maksu likumdevēja ierobežotu nevis brīva tirgus noteiktu?

**K. Torgāns.**

Es vispār nesaprotu, kāds sakars ir dzīvokļu cenai ar zemes kadastrālo vērtību. Viņas var salīdzināt, bet es neredzu, ka tā zemes kadastrālā vērtība nosaka dzīvokļa cenu, joprojām nevaru.

**N. Šlitke.**

Paldies.

**I. Ziemele.**

Lūdzu, Nikuļcevas kundze!

**I. Nikuļceva.**

Jā, es gribētu jums vienu jautājumu uzdot. Jūs teicāt, ka Saeima pašlaik ir, ja es pareizi sapratu, izvēlējusies tādu metodi, ka nosaka kaut kādu piespiedu nomas apmēru un tad vēro, kā attiecīgās interešu grupas reaģēs. Un tiešām mēs redzam, ka tā kā diezgan bieži sanāk noteikt dažādas piespiedu nomas apmērus, es gribēju jautāt, kāds būtu jūsu viedoklis par iespēju vai variantu, ka likumā nebūtu vispār paredzēts šis piespiedu nomas apmērs un tad vai nu puses vienojas vai nu to nosaka tiesa.

**K. Torgāns.**

Nu nav jau tik pārāk bieži tie grozījumi.

**I. Nikuļceva.**

Nu ir jau gan.

**K. Torgāns.**

Nu, ja nebūtu jūsu aktivitātes, tad nebūtu arī trīsreiz Satversmes tiesā. Bet tāpat, ka būtu tas brīvais... pilnīgi brīvais tirgus... nu, saprotiet, nu ir stiprāki tie zemes īpašnieki un viņu finansētāji un ir vājāki tie, kuriem iestāstīs, ka mums ir tas un tas un tāpēc tā nomas maksa būs augstāka... nu tie dzīvokļu īpašnieki nu ir pārsvarā

viņi vājāki un tāpēc viņi ir jāaizsargā un tāpēc vajag šos griestus. Nu, tā ir mana pārlicība.

**I. Nikuļceva.**

Nu labi, paldies.

**A. Solozemnieks.**

Man jautājumu nav.

**I. Ziemeļe.**

Paldies... Tad Saeimas pārstāvis.

**S. Bērtaitis.**

Nebūs jautājumu.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Paldies, profesors.

Tagad tiesa aicinās profesoru Jāni Rozenfeldu. Lūdzu!

**J. Rozenfelds.**

Labdien! Godātā tiesa!

Esmu sniedzis savu viedokli rakstveidā un šis viedoklis nebija tik plaša tvēruma, kā mēs šeit dzirdējām.

Īsumā, tāpat rezumējot to, kas ir šajā viedoklī. Tāpat bija mans secinājums tāds, ka apstrīdētās tiesību normas kā tādas ierobežo tiesības uz īpašumu, kuras ir paredzētas Satversmes 105. panta pirmajā teikumā tā vienkāršā iemesla dēļ, ka 5 procenti ir mazāk nekā 6 procenti un 4 ir attiecīgi mazāk nekā 5 un tā tālāk.

Tāpat nākamais jautājums — vai šīm apstrīdētajām normām ir leģitīmais mērķis. Šeit man jāatzīstas godīgi, ka es iestrēgu, jo īsti nevarēja saprast ne no pašas tās apstrīdēto normu pieņemšanas gaitas, nedz arī no vēlākiem materiāliem, kuri skaidroja šos pieņemšanas iemeslus un motīvus, kāds īsti ir šis leģitīmais mērķis.

Pie tam, manā skatījumā ļoti mulsinoši bija tas, ka tieši notikumu secība vēstīja, ka šeit acīmredzot vai nu ir notikušas kaut kādas tektoniskas izmaiņas tā mērķa definēšanā, vai ir kaut kādi citi iemesli, bet tāpat secība, kādu mēs varam atrast tur sekojot, piemēram, Saeimas mājaslapā, ir šāda. 2015. gadā tika iesniegts likums ar ļoti garu nosaukumu... tāpat "Par dalītā īpašuma izbeigšanu daudzdzīvokļu mājās..." es neņemšos tagad precīzi to nosaukt, es domāju, ka tas arī nav nepieciešams. 2016. gadā šis likums tika pieņemts pirmajā lasījumā. Tika noteikts kaut kāds termiņš priekšlikumu iesniegšanai. Es nezinu, vai šādi priekšlikumi ir iesniegti vai nav

iesniegti, mēs dzirdējām iepriekšējā tiesas sēdē no Dolgopolova kunga, ka pat it kā esot sacerēts pilnīgi jauns likums, kuru es arī neesmu ne redzējis, ne dzirdējis, un 2017. gada jūnijā tātad tika pieņemtas apstrīdētās tiesību normas. Nevirzoties uz priekšu. Man atkal nav absolūti nekādu apsvērumu, kāpēc šis dalītā īpašuma izbeigšanas likums nevirzījās uz priekšu, jo savukārt atkal varēja izlasīt kaut kādos plašsaziņas līdzekļos, ka principā Saeima atbalsta dalītā īpašuma izbeigšanas koncepciju. Un līdz ar to nevarēja saprast, kāpēc tad Saeima neizmanto šo iespēju un nepalaiž šo likumu. Protams, ka likums pats par sevi ir ļoti sarežģīts, tas gan tika ārkārtīgi ilgi apspriests un gatavots, es neatceros nevienu likumprojektu, kurš tik ilgi būtu apspriests dažādās instancēs. Vienīgais samērojamais tāds rādītājs varētu arī tas ilgums, kādā norit šis tiesas process Satversmes tiesā. Nu, kaut kā arī neparasti ilgi. Acīmredzot, tā problēma tiešām ir ļoti kompleksa.

Un tātad pats tas dalītā īpašuma izbeigšanas likums tas nav tāds likums, kā, teiksim, priekšraksts, ka, lūk, jums ir jāizbeidz dalītais īpašums... nu, tur, piemēram, paies tik un tik ilgs laiks, nu, ja īpašums vēl nebūs izbeigts, tad būs attiecīgi kaut kādas tur sekas... es nezinu, kādas... Šis likums būtībā atgādina ceļa karti, kas paredz nu tur tādus ļoti daudzus pienākumus ļoti dažādām iesaistītajām institūcijām — gan Valsts zemes dienestam, gan tiesu izpildītājs tur tiek iesaistīts. Bet taču šī dalītā īpašuma izbeigšanas likuma iedarbināšana ir atkarīga tikai un vienīgi no dzīvokļu īpašnieku iniciatīvas pēc tā likuma pieņemšanas, ja tas reiz tiktu pieņemts. Tiktu tātad paziņots termiņš, kura laikā dzīvokļu īpašnieki var izteikt savu vēlmi izpirkt zemi, tad šis likums iedarbotos. Tātad, lai tiktu izteikta šī vēlme, tā tātad attiecīgajā procedūrā ir jānoformē, respektīvi, ir jābūt gribai, ko pauž dzīvokļu īpašnieku vairākums attiecīgajā daudzdzīvokļu mājā, kas, kā mēs saprotam, nav vienkāršs lēmums un tad tikai tā lieta var virzīties tālāk. Līdz ar to tātad, kamēr mēs neesam izmēģinājuši, vai šis likums darbosies vispār vai nedarbosies nemaz, mēs arī nezinām... un ja mēs to likumu nepieņemsim, tad mēs arī nekad neuzzināsim, vai tā bija dzīvotspējīga konstrukcija.

Un līdz ar to tātad vienīgais iemesls vai izskaidrojums, kāpēc starplaikā starp 2016. gadu, kad šis dalītā īpašuma likums tika pieņemts pirmajā lasījumā ar attiecīgu termiņu priekšlikumu iesniegšanai līdz 2017. gada jūnijam, kad tika pieņemtas apstrīdētās tiesību normas, ir noticis nu kaut kas tik ārkārtējs, ka tagad ir jāveic kaut kādi neatliekami pasākumi, lai pasargātu kaut kādu vienu sabiedrības grupu no kaut kā... ir grūti pateikt, no kā, bet tātad tiek samazinātas pēkšņi šīs normas, nepalaižot šo likumu.

Es neuzskatu, ka mans kā jurista pienākums ir analizēt, vai, teiksim, 6 procenti ir labi vai slikti, vai 3 procenti ir labi vai slikti, bet es vienkārši, gatavojot šo viedokli, nesapratu, un arī vēl tagad nesaprotu šo notikumu secību.

Un šajā tiesā, manuprāt, tātad es izdzirdu daudz ko, par ko es jau iepriekš biju pārliecināts, ka tā tas tiešām ir, daudz kas arī bija pārsteigums, līdz ar to būtu pārspīlēti teikt, ka es visam piekrītu, ko šeit šajā tiesā teica, jo viedokļi bija arī diametrāli pretēji, bet visādā ziņā es neuzzināju ne par vienu kaut kādu tur ārkārtēju apstākli, kas mudinātu pēkšņi likumdevējam mainīt... pilnībā mainīt stratēģiju. Jo nu... vai nu atkal tas ir labi vai slikti, nu tur 5 procenti vai 3 procenti... Ja dalītā īpašuma likuma iedarbināšana ir atkarīga no dzīvokļu īpašnieku kopuma lēmuma, un ja, piemēram, nu mēs arī dzirdējam kaut kādā šīs sēdes brīdī, nu kurā... tas jau sāk aizmirsties... informācijas masīvs bija tik milzīgs... ka esot kaut kādas aplēses, cik apmēram procenti varētu izpirkt šo zemi un cik procenti neizpirkšot šo zemi, ir skaidrs. Nu, ja tīri spekulatīvi mēs būtu pieņēmuši, teiksim, ka līdz 2017. gada 22. jūnijam, kad pieņēma to apstrīdēto normu, tas skaitlis būtu 50 procenti, tad tagad, ja ir redzams, ka var pieņemt normas, kur šīs nomas maksas apmērs ir zemāks, tad visādā ziņā tas skaitlis būs mazāks par 50 procentiem, kuri gribēs izpirkt, jo vairāk būs to, kuri būs apmierināti ar esošo situāciju, kuriem šī nomas maksa liksies samērīga, ņemot vērā, ka iniciatīva šeit ir iespējama tikai no vienas puses — tikai no dzīvokļu īpašnieku puses, nevis no zemes īpašnieku puses. Šeit es saskatu nu tādu... ja tā var teikt... es negribu runāt par mērķiem, bet paredzamā rezultāta pretišķību — ka tātad apstrīdētās tiesību normas virza un ved uz vienu rezultātu, likumprojekta “Par dalītā īpašuma izbeigšanu” tātad priekšraksti ved pretējā virzienā uz dalītā īpašuma izbeigšanu.

Es pilnībā pievienojos tiem viedokļiem un tas, es domāju, nevienam no klātesošajiem nebūs nekas jauns, es esmu vienmēr tā rakstījis un teicis, ka dalītā īpašuma pati konstrukcija ir pret dabisku, nepareiza un Civillikumam neatbilstoša, tā vispār bija tāda vēsturiska nejaušība, un jo ātrāk tā tiktu izbeigta, jo labāk. Bet nu, protams, arī šī Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma apspriešanas gaita parādīja, ka tas, protams, nemaz nav tik vienkārši un ir grūti pateikt, vai tas vispār jebkad pilnībā izdosies. To mēs šobrīd nekādi nevaram paredzēt.

Nu, tas arī būtībā viss, godātā tiesa, ko es gribēju piebilst pie sava rakstveida viedokļa.

## **I. Ziemeļe.**

Paldies. Tiesnesis Kusiņš.

## **G. Kusiņš.**

Jā, Rozenfelda kungs, esat sniedzis rakstveida viedokli un tādēļ es, izmantojot iespēju, pajautāšu jums par vienu teikumu rakstveida viedoklī. Jūs varbūt varētu plašāk izklāstīt. Te ir norādīts, ka “jākonstatē, ka piespiedu nomas maksas saistības rašanās priekšnoteikumi, kādi ir paredzēti apstrīdētajā normā, neiekļaujas tajā

piespiedu nomas attiecīgu rašanās priekšnoteikumu konstrukcijā, kāda izveidojusies saskaņā ar pastāvošo judikatūru”. Jūs varat kaut kā parādīt, vai jūs to saskatāt kā īpašuma tiesību tādu problēmu, jeb vienkārši būs jauna judikatūra jāveido ciktāl tas aizskar īpašuma tiesības un ciktāl tas paredz vienkārši jaunus tiesas procesus.

### **J. Rozenfelds.**

Judikatūra... es domāju, ka pilnīgi noteikti būs jāveido no jauna. Runājot par to, vai tas radīs problēmas vai neradīs, es gribētu atbildēt, ka tas radīs veselu problēmu kompleksu. Lai ilustrētu, es minēšu tikai vienu piemēru, ko es arī nedaudz varbūt arī esmu ieskicējis savā viedoklī, bet tā problēma, protams, ir plašāka. Kura, starp citu, arī netika, vismaz cik es tā pamanīju un atceros, nekad iztīrāta šajā tiesas procesā. Bet tas ir pilnīgi iespējams un arī es domāju, ka realitātē relatīvi bieži sastopams gadījums. Tas arī tika iztīrāts tiesu praksē, kurā izveidojās zināma judikatūra, uz kuru es norādīju, ka to tagad nāksies mainīt. Tātad, ja mēs ņemam nevis parastu gadījumu, viens zemes īpašnieks un viena māja, vai, teiksim, nu tur vairāki zemes īpašnieki un viena māja... bet mēs ņemam gadījumu, kad viens zemes īpašums pieder vairākiem kopīpašniekiem. Tad tiesu prakse pēc zināmām pārdomām... un grūti pat pateikt, cik teorētiski šis lēciens bija pareizs, bet praktiski tas bija ļoti iedarbīgs. Tiesa nonāca pie secinājuma, ka šajā gadījumā, ņemot vērā, ka nomas maksa ir paredzēta likumā kā konkrēta summa, ir iespējams atkāpties no tā principa, kas ir paredzēts Civillikumā, ka kopīpašnieki visas lietas izlemj tikai ar viņu kopīgu piekrišanu un ja viens no kopīpašniekiem nepiekrīt, tad viņam ne tikai ir tiesības protestēt pret šādu rīcību, bet viņam pat ir tiesības prasīt atlīdzināt zaudējumus. Šī norma noveda pie tā, ka tātad, ja tu esi kopīpašnieks un ir vēl kaut kāds kopīpašnieks, kuram ir pavisam citas idejas attiecībā uz īpašumu, tad ar kaut kādu tur prasību tiesā labāk nemaz nerādies. Un, lūk, tātad, protams... šajos apstākļos, ja mēs salīdzinām to normu, kas pastāvēja ar apstrīdēto normu, tad šis veids, kā apiet šo Civillikumā paredzēto kopīpašnieku tātad vienā važā sakalšanas to situāciju noteikt, ka nav iespējams. No šī nāksies atteikties, nāksies gudrot kaut ko jaunu. Nu, visticamāk, neko jau neizgudros un teiks, nu, kamēr tu neesi savācis visus kopīpašniekus, tiesā nerādies.

Tas ir tikai viens gadījums, bet tik tiešām, manuprāt, tā problēma ir tik plaša, ka diez vai kāds no mums pašlaik var visas tās konsekvences izsekot.

### **G. Kusiņš.**

Vēl viens jautājums. Apstrīdētā norma paredz tādu pakāpenisku nomas maksas samazināšanu, šī procenta samazināšanu. Bet vienlaicīgi pie katra šī procenta ir rakstīts “ja nevar vienoties”, “ja nevar vienoties”, “ja nevar vienoties”. Sakiet, lūdzu, šī piebilde “ja nevar vienoties” tad ir līdz... jūsuprāt, ļauj kaut kā vairāk uz

civiltiesību principiem to balstīt, ņemot vērā, ka ir trīs reizes tā kā apstrīdētā normā tas norādīts. Citiem vārdiem, es varbūt jautāšu savādāk. Vai tas mudina īpašnieku, zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku vienoties par 5 un pēc tam turpināt strīdēties par 4 un 3? Jeb mudina uz kaut kādām konsekvencēm gaidīt līdz pēdējam... un ja nevar vienoties, tad tomēr līdz 3... Jūs varētu saskatīt tur kaut kādu konsekvenci Saeimas rīcībā, kāpēc pie katra šī punkta ir šis “ja nevar vienoties, tad ir līdz”?

**J. Rozenfelds.**

Godīgi sakot, nē. Es nejūtos tik gudrs, lai saprastu, jo es domāju, ka norma ir uzrakstīta neskaidri. Un ka līdz ar to ir vairāki iespējamie iztulkojumi un pašlaik, manuprāt, atkal neviens no mums nezina, pa kādu ceļu aizies vispārējās tiesas, kāda būs šī interpretācija. Es arī neņemtos... šobrīd es neesmu tik dziļi analizējis šīs normas saturu, lai pateiktu, kura tad, manuprāt, ir tā pareizā interpretācija.

**G. Kusiņš.**

Vai tas iznāk tā, ka ja puses nevarēs vienoties, viņas šobrīd ies uz tiesu un tiesa noteiks, piemēram, 4,8... ja tas ir līdz 5. Nākošajā gadā kāda no pusēm nebūs mierā un būs spiesta iet uz tiesu un tā pa jaunam un pa jaunam, līdz kamēr tas izveidosies...

**J. Rozenfelds.**

Atkarībā no tā, uz kādu termiņu būs noslēgts līgums. Ja līguma termiņš beigsies, tad nāksies atkal griezties tiesā.

**G. Kusiņš.**

Bet, jūsuprāt, tiesa varētu noteikt nomas termiņu?

**J. Rozenfelds.**

Nezinu. Nu, manuprāt, tādi precedenti nav izslēgti.

**G. Kusiņš.**

Labi. Paldies. Nav vairāk jautājumu.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Tiesnesis Laviņš.

**A. Laviņš.**

Rozenfelda kungs, jūs minējāt tāpat dalītā īpašuma izbeigšanas likuma izstrāde un šos grozījumus un norādījāt tādu pamatojumu, kāpēc bija jāgroza procentu likme, kas bija iepriekš 6, šobrīd uz šīm likmēm, kas ir apstrīdētās normas. Īsti nesaskatījāt to loģisko pamatojumu, tā es sapratu no jūsu teiktā.

### **J. Rozenfelds.**

Manuprāt, es teicu... es varu tikai atkārtot to, ko es jau iepriekš teicu, ka tā tad man bija nesaprotama pati šī notikuma secība. Vai notikuma secība arī norāda uz kaut kādu loģiku, kas ir vadījusi iesaistīto personu rīcību? To man ir grūti pateikt.

### **A. Laviņš.**

Tas, ko mēs nupat šodien tiesas sēdē dzirdējām no Latvijas Bankas pārstāvja un es labprāt dzirdētu jūsu argumentus vai vērtējumu vai tam vispār varētu būt juridiska nozīme, respektīvi tas, ka ziemeļu puslodes ekonomikā ir notikušas tādas tektoniskas izmaiņas ar lielas naudas klātbūtni, ir samazināta ievērojami no finanšu instrumentiem saņemamā atdeve. Ja iepriekš tās procentu likmes ir bijušas augstākas, tad šobrīd 1,5... 2... un varbūt nemaz virs 2 no piedāvātās tabulas es tā īsti nemaz neredzēju. Vai šis apstākļi, jūsuprāt, kaut kādā mērā var spēlēt juridisku nozīmi arī šo grozījumu konstitucionalitātes izvērtēšanā?

### **J. Rozenfelds.**

Nu gan ir jautājums... Nu, vispirms man jāatzīst, ka es Latvijas Bankas pārstāvja domu lidojumam līdzī izsekot ne tuvu nespēju. Manuprāt, viņš arī tur mazliet nonāca pats ar sevi pretrunās, jo sākumā runāja par Ziemeļu puslodi. Tad es sāku domāt... pēc ģeogrāfijas, ka nu laikam tad nu Japāna arī iznāk Ziemeļu puslodē, kaut gan nu, manuprāt, ir diezgan tuvu ekvatoram... Pie kam viņš arī minēja par kaut kādām ļoti lielām atšķirībām, ka visi drukā naudu un drukā dažādi un arī problēmas ir dažādas. Un pēc manu zināšanu apjoma es tikai varu piebilst, ka, piemēram, Japānā ir pavisam cita īpašumtiesību struktūra. Tur mājas, piemēram, vispār netiek vērtētas un netiek ierakstītas zemesgrāmatās, tur tiek vērtēta tikai zeme. Tā ir tāda viņu īpatnība, ar ko viņi varbūt ir tuvi mums, jo viņiem tur arī, tā sakot, var būt atsevišķas tiesības uz māju, kas ir tāda amizanta detaļa... Bet es varu apstiprināt, ka pēc maniem novērojumiem pastāv kaut kāda korelācija, protams, starp tiem procentiem, ko maksā bankas un nekustamo īpašumu cenām. Tas tiešām ir tāds, manuprāt, grūti pateikt... vai tas ir tāds pierādāms fakts, bet nu tas ir tāds postulāts, kam ļoti daudzi tic un ļoti daudzi to stāsta.

Un, kamēr bankas pārstāvis pārrunāja, es arī pakavējos atmiņās. Kaut kad tieši pirms 25 gadiem es biju vienā seminārā Krakovā, kur bija tā tad īpašuma tiesību jautājumi un tur viena amerikāniete mācīja mums nekustamā īpašuma vērtēšanas formulu, kurā kā viens no lielumiem bija tieši bankas procents. Un tad es nenocietos un uzdevu viņai jautājumu, kāds pēc viņas domām būtu zemes vērtējums, ja bankas procents ir 80 procenti gadā. Nu tā... toreiz, kā zinām, bija bankā "Baltija". Viņas pirmā reakcija bija, ka tā vienkārši nevarot būt tāpēc, ka tā nevar būt nekad. Un pēc tam es pat neatceros, kā tā mūsu saruna beidzās, bet tik tiešām tajā tālajā 1993. gadā

mēs varam konstatēt, ka tiešām bija ļoti grūti pārdot jebkādu īpašumu par jebkādu cenu.

Līdz ar to es nevaru, tā sakot, ne apstiprināt, ne noliegt kaut ko, ko bankas pārstāvis teica, ka vārdu sakot, arī zemi var pārdot... Bet tas neapstiprinās ar maniem novērojumiem.

Un par šo korelāciju es varu teikt, ka, protams, no vienas puses korelācija pastāv, no otras puses tā ir tik ļoti pastarpināta ar citiem lielumiem, ka nodibināt kaut kādu tādu matemātisku stabilu sakarību, manuprāt, šeit nav iespējams. Jo arī, teiksim, pēc tādiem diezgan ilgiem darbiem un publikācijām nekustamā īpašuma jomā nu gadu gaitā ir izstrādājušies kaut kādi priekšstati, ka, piemēram, arī tā attiecība starp nomas maksu un nekustamo īpašuma cenu mēdz stāpīties ļoti būtiski. Dažkārt ir tā, ka pēkšņi kaut kur ir nesamērīgi augstas nomas maksas un it kā nesamērīgi zemas cenas, vai arī otrādi. Un neviens pat nevar pateikt, kāpēc.

Tāpat... nu, ko vēl pie šī jautājuma piebilst. Jo es arī līdz galam tā kā nesaprotu šo jautājumu, jo tas ir ļoti plašs un ļoti dziļš, es arī nezinu, ko uz to atbildēt, bet, manuprāt, ne īsti pareizi un pamatoti ir vienmēr apgalvot, ka nekustamais īpašums ir drošs ieguldījums. Piemēram, avīzē "Economist", tā protams, nav mana tēma, bet nu tā kā nu es interesējos par īpašumiem, tad es arī šo to lasu... tieši raksta, ka tas ir viens no nedrošākajiem ieguldījumiem. Apmēram, tā kā mākslas darba pirkšana. Bet nu tas tikai, manuprāt, ilustrē, cik plašs šeit ir viedokļu spektrs. Arī ekonomistu viedokļi.

#### **A. Lavinš.**

Un tad vēl tāds jautājums. Vai es pareizi sapratu no jūsu teiktā, ka šī te trepe, procentu trepe uz leju no 5, 4 uz 3... kopumā veido situāciju, kas nesekmē dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zemi zem daudzdzīvokļu mājām. Vai es pareizi uztvēru jūsu teikto?

#### **J. Rozenfelds.**

Protams, ka... tā tad, ja jāmaksā ir zemāka īres maksa, motivācija izpirkt zemi, par kuru ir jāmaksā tā nomas maksa, mazinās. Tā ir aksioma. Bet, manuprāt, tā kā jūs formulējāt jautājumu, es gluži neteicu... Ja es tā esmu pateicis, tad varbūt, ka man ir tas jākorģē, jo, manuprāt, tā sakot... ietekme uz šā dalītā īpašuma izbeigšanas likuma sekmēm, ja tā var teikt, neglābjamu iespaidu atstāj jau pats tas fakts, ka pēkšņi vienā rītā visi uzzināja, ka tik vienkārši var šo apmēru izmainīt jebkurā brīdī. Un tā tad, domājot, vai man tagad ir jāuzņemas hipotēka uz kaut kādiem tur 40 gadiem, lai izpirktu zemi, es noteikti padomāšu, bet pagaidīsim, kas notiks rīt, varbūt atkal kaut ko izmainīs un man nekas nebūs jāpērk.

### **A. Laviņš.**

Bet vai šādu apgalvojumu mēs varētu uzturēt spēkā, ja finanšu tirgos pieejamie finanšu resursi ir lētāki par 3 procentiem? Respektīvi, ir iespējas aizņemties un zem 3 procentiem iegūt savā rīcībā finanšu līdzekļus, ar kuriem atpirkt zemi. Vai pie šādas situācijas tāds apgalvojums pat pie apstrīdētās normas spēkā esības mēs varētu uzturēt spēkā?

### **J. Rozenfelds.**

Godīgi sakot, es nezinu. Jo es pats esmu bijis tādā situācijā, ka es nopirku māju bez zemes tāpēc, ka tas īpašnieks vienkārši nebija zināms. Pēc tam tas īpašnieks ieradās un teica, ka, nu... nu ja tu nepirksi no manis zemi, tad tev būs ļoti slikti... padomāju, ko viņš man var izdarīt, sapratu, ka viņš neko arī man nevar izdarīt, bet beigu beigās nolēmu tomēr to zemi nopirkt, jo tā cena bija lēta, bet es nekad to neesmu uzskatījis par ieguldījumu. Ko es ar to zemi darīšu? Es taču tur izņemot... nezinu, burkānus stādīšu...? Nekā ar šo zemi taču nopelnīt nevaru, jo es tur dzīvoju. Tas nav ieguldījums.

### **A. Laviņš.**

Paldies.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies.

Rozenfelda kungs, man arī ir jautājums. Jūs minējāt, ka attiecībā uz šiem ierobežojumiem salīdzinājumā 6 procenti un 5 procenti, 4 un 3, ko jūs konstatējāt kā ierobežojumu, jūs uzdevāt šo jautājumu, ka jūs meklējāt šo leģitīmo mērķi konkrētajam ierobežojumam. Un es gribētu jūsu komentāru. Saeima savā atbildes rakstā ir noformulējusi tāpat leģitīmo mērķi šādi, ka būtībā šis mehānisms ir izvēlēts tādējādi, lai gadījumos, kad abi īpašnieki nevar vienoties par piespiedu nomas maksas šo te apmēru, tad būtu zināms skaidri noteikts šis te maksimālais, tāpat tie griesti, par kuriem profesors Torgāns runāja, un attiecīgi šo griestu ietvaros tad būtu vismaz kāds rādītājs, kā šo vienošanos panākt, un tādējādi tiek aizsargāta tāpat sabiedrības labklājība, protams un tostarp privatizēto un es citēju... "privatizēto dzīvokļu īpašnieku intereses". Un mēs dzirdējām arī, ka sabiedrības labklājība, kura noteikti ir saistīta arī ar valsts ilgtspējas attīstību, mēs dzirdējām, ka, teiksim, Latvijas Bankas, piemēram, viedoklis ir pilnīgi pretējs, ka šis nu pilnīgi noteikti nestimulē šis risinājums... tāpat sabiedrības attīstību... proti, ilgtspēju. Kā jūs skatāties uz šādu leģitīmo mērķi?

### **J. Rozenfelds.**

Godātā tiesa! Mana galvenā problēma, mēģinot saprast, kāds ir apstrīdētās normas leģitīmais mērķis. Bija tieši tā, ka es nevarēju saprast šo mērķi. Un jo vairāk es lasīju Saeimas atbildes rakstu, jo mazāk es to sapratu. Tur ir ārkārtīgi daudzas, manuprāt, labākajā gadījumā, tās ir vienkārši paviršības. Tur kā aizvietoējuma jēdzieni ir, piemēram, lietoti jēdzieni “daudzdzīvokļu ēku dzīvokļu īpašnieki vai dzīvokļu īpašnieki daudzdzīvokļu ēkās”, es tagad... nu, nemeklēju to rakstu un nesāksu citēt... līdztekus tam ir “daudzdzīvokļu māju iemītnieki” norādīti, kas ir pilnīgi cits jēdziens nesalīdzināmi plašāks. Piedevām es meklēju, jo man likās, ka tādām tam mērķim vajadzētu būt... nu kaut kādai tur interešu harmonizēšanai starp sabiedrības grupām, un tieši to es neatradu. Tas bija par spīti visādiem tur mēģinājumiem... es varbūt ne tā izlasīju. Bet vienīgais, ko es tur sapratu, ka nu dzīvokļu īpašnieku ir daudz vairāk nekā zemes īpašnieku un tas tad ir tas mērķis.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies. Tiesnesis Kusiņš.

### **G. Kusiņš.**

Jā, Rozenfelda kungs. Pēdējais jautājums, kas man radās, tieši atbildot uz tiesneses Ziemeles jautājumu. Jūs arī sava viedokļa 8. lapaspusē šo esat norādījis. No jūs teiktā... no jūsu rakstītā izriet, ka “vienas īpašnieku grupas aizsardzība nav atzīstama par līdzekli, kas veicina visas sabiedrības labklājību”. Saeima šīs apstrīdētās normas leģitīmo mērķi tieši norāda, ka ir sabiedrības labklājība. Sakiet, lūdzu, vai varētu būt arī kāds arguments vai jūsu viedoklis... vai tā ir vienkārši terminu nekoncekvence vai jūs patiešām uzskatāt, ka nevarētu būt, ka visai sabiedrībai būtu labāk, ja šī piespiedu noma būtu izbeigta vai kā savādāk.

### **J. Rozenfelds.**

Nu, lai varētu kāds ar pilnu atbildību teikt, ka tas, ko viņš dara, nāk par labu visai sabiedrībai... pateicoties tam, ka viņš izdara labāk kaut kādam sabiedrības elementam vai kaut kādam iedzīvotāju kopumam, tad, manuprāt, pirmais un nepieciešamais priekšnosacījums, bet ne vienīgais šāda secinājuma izdarīšanai būtu vismaz identificēt, cik liela vai cik maza tad ir tā grupa, kurai, piemēram, tas pasākums atnestu kaut kādu labumu. Šo grupu man tā arī neizdevās identificēt. Ne pēc Saeimas atbildes raksta, ne arī es pēc tam izmisīgi meklēju patstāvīgi, mēģināju atrast kaut kādus statistikas rādītājus internetā, manuprāt, ja tādi arī eksistē, tad tie ir ļoti grūti pieejami. Es sapratu, ka ir viņi dažādi tie dati, ka, piemēram, Rīgā daudzdzīvokļu māju grupā tāpat apmēram puse esot tās okupācijas laikā būvētās... tas arī viss. Tālāk neko nevarēju atrast un arī saprast to.

Tātad varu tikai vēlreiz atkārtot, ka diemžēl arī atbildes rakstā es neatradu pat aptuvenu aprēķinu, cik liela tad beigu beigās būs tieši tā iedzīvotāju grupa, kas gūs nepārprotamu labumu no šīs naudas. Līdz ar to tātad... kāpēc mums būtu vajadzīgs zināt, piemēram, cik liela ir šī grupa? Mums tas būtu jāzina tādēļ, lai saprastu... vai izdarot kaut ko labu vienai šai grupai, tā sakot, tas pārējās sabiedrības zaudējums nav tik liels... tā sakot, lai viņiem tiek, ja jau tik ļoti vajag.

Jo taču ir neapšaubāmi, ka, teiksim, vai nu attiecīgi palielināsies vai samazināsies tiesu noslodze. Tas taču neapšaubāmi skar pilnīgi visu sabiedrību, jo tiesas taču tomēr tiek uzturētas par nodokļu maksātāju naudu un beigu beigās mēs visi par to maksājam. Mums interesē, kas notiek tiesās. Un, kā redzams no tādas reālās dzīves, tad interesē ar katru dienu vairāk. Un teiksim, tiesu nepieejamība... ir ļoti tāds svarīgs faktors. Pie tam, neraugoties uz to, ka mūsu valstī tiesnešu īpatsvars attiecībā pret iedzīvotāju skaitu ir relatīvi ļoti, ļoti augsts, salīdzinot, piemēram, ar tādām valstīm kā Lielbritānija... šī tiesu pieejamība, lai arī uzlabojas, bet nu mēs jūtam, ka joprojām ir sabiedrības neapmierinātība un ja jau reiz no vienas lietas tagad izšķilsies, teiksim, 250 lietas, tad, protams, ka nav viegla dzīve sabiedrībai un tas atstās iespaidu uz visu sabiedrību.

Un tieši šo, tā sakot, svēršanu... es neredzēju. Tā ir arī atbildes rakstā, ka es nepratu to ieraudzīt.

### **G. Kusiņš.**

Paldies.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies. Tā... kolēģi tiesneši... Tiesnešiem pagaidām nav jautājumu. Pieteikuma iesniedzēju pārstāvjiem...

### **N. Šlitke.**

Profesor, mēs strādājām kopā darba grupā par dalītā īpašuma izbeigšanu un centāties pieņemt to likumu kopā. Un šajā sakarā ir jautājums. Kā, jūsuprāt, kā tiesību speciālistam par pašu likumprojekta pieņemšanas gaitu... vai tas ir normāli atbalstāms un satversmīgi, ka likumprojektā, kas vispār nav saistīts ne ar zemes nomu, ne ar ko citu, uz trešo lasījumu tiek pielikti grozījumi, kas tiek pieņemti par tiem 3, 4, 5 procentiem, jo šis likumprojekts vispār nebija saistīts, kā jūs zināt, ne ar piespiedu nomu, ne procentiem 446 lp12.

### **J. Rozenfelds.**

Jūs jautājat tagad par to dalītā īpašuma...?

## **N. Šlitke.**

Nē, kamēr mēs darba grupā pieņemām šo likumu, uz trešo lasījumu likumā, kas nav saistīts ar to, tika ielikti Elksniņa kunga grozījumi. Vai tas ir normāli satversmīgi un normāli no labas pārvaldības principiem, proti, likumdošanas principiem, ka uz trešo lasījumu ieliek ar likumprojektu pilnīgi nesaistītus grozījumus.

## **J. Rozenfelds.**

Kā zināms, tad mūsu valsts ir parlamentāra republika un parlaments bauda zināmās robežās gandrīz vai neierobežotu varu un ja saredz kaut kādus ļoti svarīgus apstākļus, tad arī pieņem kaut kādus likumus steidzamības kārtā. Vai teikt, ka tas ir normāli vai nenormāli, nu... tur droši vien katram atkal būs savs viedoklis.

Kas attiecas tieši uz apstrīdēto normu pieņemšanas kārtību, tad mani šeit pārsteidza... un es ilgi par to domāju, un, jo ilgāk es par to domāju, jo mazāk es sapratu, kādēļ gadījās tā, ka speciālais likums, kas skar vienu specifisku sabiedrības grupu, tas ir, grozījums dzīvokļu privatizācijas likumā, tika pieņemts nu gandrīz vai, tā sakot, trīs lasījumos un tā tālāk... un tas otrs... tas it kā tur “spoguļa likums”, tur tika pieņemts klāt, kas ir nesalīdzināmi svarīgāks likums. Tātad Zemes reformas likums taču attiecas tik tiešām uz visu sabiedrību. Zemes reformas likums, kā atcerēsimies, tika pieņemts 1991. gadā, un tikai tad, kad šo likumu pieņēma, tur arī domas dalījās trīs grupās... tātad, vai atdot vai neatdot tās okupācijas periodā būvētās mājas zemes īpašniekiem, vai atstāt viņas likumīgajiem, pēc tā laika likumīgajiem, īpašniekiem un tā tālāk. Un tikai tad, kad šis likums bija pieņemts un kad nonāca līdz Civillikuma atjaunošanai, tad pēkšņi kļuva saprotams, ka šis zemes reformas likums patiesībā taranē Civillikumu. Pateicoties šai situācijai, nācās atteikties no *superficies solo cedit* principa, kas ir Civillikuma 968. pantā, pie tam, kā jau tas daždien pie mums gadās, šī atteikšanās notika tikai daļēji, jo, piemēram, 1042. pants joprojām sludina, ka zemes īpašniekam pieder virsa tur līdz pašam kosmosam un zemes dzīles bezmaz līdz pašam zemes centram. Tātad arī tas tika izdarīts tikai daļēji.

Un no šī viedokļa raugoties... bet es saprotu, ka tas nebija tieši tas, ko jūs jautājāt, jo, teiksim, vērtēt, kas tur kādā komisijā kaut kas tiek darīts ātri vai lēni, es tiešām nejutos eksperts konstitucionālo tiesību jautājumos tik lielā mērā, lai pateiktu, vai tā ir anomālija vai tā parasta prakse.

## **N. Šlitke.**

Sakiet... jūs tikko teicāt, ka zemes reformas likums tomēr ir pamatlikums. Kā jūs vērtējat to, ka tā saucamajā, kā jūs te teicāt “spoguļa likumā”, tika pirmo reizi minēti vārdi “privatizēto objektu un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem”. Vai šie termini vispār var būt zemes reformas likumā, kurš nerunā ne par privatizāciju...

**I. Ziemele.**

Kā tas būtu saistīts ar mūsu lietu, šis konkrētais jautājums?

**N. Šlitke.**

Šis jautājums būtu saistīts ar nākošo jautājumu, vai šis likums, jūsuprāt, ir pietiekoši skaidrs, lai saprastu, vai uz dzīvokļiem, kas pirkti brīvā tirgū, attiecās šīs normas... uz dzīvokļu īpašniekiem un mākslinieku darbnīcu īpašniekiem, kas dzīvokli pirkuši brīvajā tirgū.

**J. Rozenfelds.**

Godīgi sakot, atkal man nav atbildes gatavas. Bet šīs mākslinieku darbnīcas... nu, kā mēs zinām, tas ir tāds odiozs termins. Nevarētu teikt, ka tas būtu mums pilnīgi nepazīstams. Mēs, piemēram, zinām, ka no šīm tā saucamajām mākslinieku darbnīcām savulaik izšķīlās vesela virkne tā saucamo "bēniņu lietu". Nu, godīgi sakot, es nezinu, kāpēc tur parādās tas termins un vai tas tur būtu bijis vajadzīgs vai nebūtu bijis vajadzīgs, un vai šīs normas būtu bijušas daudz labākas, ja tur šī termina nebūtu.

**N. Šlitke.**

Un tad beidzamais jautājums. Sakiet, vai nomas maksa, ko noteiktu tiesa, var būt atkarīga no individuālā dzīvokļa īpašnieka rocības.

**J. Rozenfelds.**

Nu, protams, tā tad varbūt visādas savstarpējas saistības un sakarības, bet ja jautājums ir uzdots tādā manierē, vai, teiksim, Civillikums kaut ko tādu paredz, tad Civillikums, kā mēs zinām ir uzrakstīts tādā ļoti liberālā stilā. Nu un pret liberāliem kodeksiem mēdz būt dalītas jūtas. Ne vienmēr atzīst visi, ka liberālisms ir pieņemams. Daži atzīst, ka ir vajadzīgas papildus tam saudzējošas normas, tādas arī vairāk vai mazāk parādās. Respektīvi, tas, manuprāt, ir tāds pārlietu plašs jautājums. Baidos, ka to mēs šeit nespēsīm atrisināt.

**N. Šlitke.**

Paldies, profesors.

**I. Ziemele.**

Paldies. Lūdzu, Nikuļcevas kundze.

**I. Nikuļceva.**

Es gribētu uzdot vienu jautājumu par mazliet citu tēmu. Mēs tā kā vairāk runājam par īpašuma tiesībām, bet konstitucionālā sūdzība ir arī iesniegta par

apstrīdēto normu neatbilstību Satversmes 1. pantam. Sakiet, vai jums ir kāds viedoklis un kāds tas ir par tiesisko paļāvību? Vai, jūsuprāt, zemes īpašniekiem tā kā ir šī tiesiskā paļāvība, ņemot vērā iepriekšējo Satversmes tiesas spriedumu, ka nu nebūs tik mazs šis piespiedu nomas apmērs, kā Satversmes tiesa jau vienreiz atcēla un vai tā būtu aizsargājama... Kāds ir jūsu viedoklis par šo jautājumu?

**J. Rozenfelds.**

Godīgi sakot, es neesmu personiski tāds īpašs tiesiskās paļāvības principa fans, jo, manuprāt, katrreiz, kad pieņem kādu jaunu likumu, kaut kas mainās un līdz ar to kādam ir iemesls teikt, ka, lūk, es paļāvos un še tev, pieņēma jaunu likumu un tagad es vairs uz to nevaru paļauties. Mani drīzāk saviļņoja Satversmes 1. panta sakarā kas cits. Kā zināms, Satversmes 1. pantā ir iekodēta, ja tā var teikt, kaut gan tieši vārdiskajā tekstā tas neizpaužas, arī tāpat šīs demokrātiskās valsts principa pamatā esošā sabiedrības tiesība būt informētai par to, kas notiek valstī. Nu, manuprāt, ja no šī viedokļa mēs tagad izvērtējam visu šo situāciju, nu tur kāds pieņēma normu, tagad Satversmes tiesa trīs garas dienas cīnās, lai saprastu, kas tur īsti ir pieņemts un pieaicinātie speciālisti mēģina un lasa Saeimas atbildes rakstu krustām un šķērsām un nevar atrast, kāpēc tas ir izdarīts... tas, manuprāt, neliecina, ka mūsu sabiedrība būtu ļoti labi informēta par to, kas tur notiek.

**I. Nikuļceva.**

Paldies.

**I. Ziemeļe.**

Paldies. Paldies. Tad Saeimas pārstāvis. Lūdzu!

**S. Bērtaitis.**

Man būs tikai viens jautājums. Sakiet, lūdzu, sūdzības iesniedzēji citastarpā atsaucas uz servitūtu reālnastu kā iespējamo alternatīvo līdzekli. Ņemot vērā, ka jūs esat lietu tiesību eksperts... kā jūs vērtētu, vai servitūts vai reālnasta būtu tāds instruments, kas mazāk aizskartu zemes īpašniekus šajās dalītā īpašuma attiecībās... Kāds ir jūsu skatījums uz šo?

**J. Rozenfelds.**

Doma, ka tāpat šajās dalītā īpašuma attiecībās ir saskatāmas kaut kādas tiesību uz citu lietu iezīmes, nav jauna un arī savā pētījumā, kas ir veikts 2008. gadā Tieslietu ministrijas pasūtījumā, kas joprojām ir atrodams Tieslietu ministrijas mājaslapā, es esmu izteicis viedokli, ka viena no iespējām, kā varētu varbūt nu ne pilnībā tikt vaļā no šīs neērtās dalītā īpašuma situācijas, būtu vismaz mēģināt to transformēt par kādu

no šiem vairāk vai mazāk pazīstamajiem institūtiem. Un, kā zināms, tad daļa no šīm idejām, tiesa gan, nedaudz transformētā veidā, arī ir tikusi realizēta, piemēram, ietverot Civillikumā apbūves tiesības, tās gan ir ļoti šaurā tādā tvērumā ieliktas un tas neattiecas uz daudzdzīvokļu mājām, bet tikai uz nedzīvojamām mājām... tagadēji atklājas, ka ne īsti atbilstošas tās ir visām nedzīvojamām mājām, piemēram, tās nav piemērojamas tā saucamajām lineārajām būvēm. Un tātad līdzīgi varētu teikt arī par servitūtu vai arī par mantojamo nomu, kas mūsu likumos nav, bet ir, piemēram, atrodams Lietuvas Civilkodeksā.

Savukārt uz jautājuma to daļu, kur jūs jautājat, vai tie ir saudzējošāki līdzekļi vai tie nav saudzējošāki līdzekļi, manuprāt, nav iespējams atbildēt, neizanalizējot visu to situāciju kopumā. Jo servitūts vai, teiksim, apbūves tiesība vai reālnasta pati par sevi ir tikai lietu tiesisks institūts. Un, pie tam, manuprāt, ļoti gudri un pamatoti Civillikumā diemžēl šai gudrībai nesevoja, manuprāt, pēdējie grozījumi par apbūves tiesībām, šīs normas tur ir ieliktas ļoti abstrakti. Mēs pat nezinām, kāpēc vajadzētu pēkšņi rasties tādai situācijai, ka kāds otram maksā noteiktu atlīdzību naudā, graudā vai klaušās, bet vienkārši ir ielikta tāda iespēja. Vai, teiksim, par servitūtu. Mēs atkal nezinām, kāpēc ir tas servitūts, kāpēc, piemēram, tur vienam ir kājceļiņa tiesības un otram tur ir lopu dzirdināšanas tiesības... Ja mēs, piemēram, nezinām, cik tas servitūta tiesīgais ir samaksājais par šo servitūtu, kā mēs varam pateikt, vai tas ir bijis viņam izdevīgs darījums vai neizdevīgs.

Kā jau arī vairākkārt iepriekš tika apspriests... Satversmes tiesa jau vienreiz par to servitūtu ir lēmusi un arī tātad izlēmusi... Šajā gadījumā tātad, ja tur ir vairāki komponenti, tad pateikt, kurš no šiem mehānismiem ir izdevīgāks un kurš nē, pilnīgi nav iespējams. Tur varētu būt priekšrocība šiem instrumentiem... priekšrocība var būt, pirmkārt, tajā, ka tie ir pazīstami instrumenti. Tie ir labi noregulēti instrumenti un mēs varam izlasīt likumu un saprast, ko mēs varam sagaidīt un ko mēs nevaram sagaidīt no šī institūta. Piemēram, ja mēs risinātu šo dalītā īpašuma problēmu, teiksim, ar servitūta palīdzību. Tad Civillikumā mēs atrastu, ka šādā gadījumā zūd jēga runāt par funkcionāli nepieciešamā zemes gabala noteikšanu, jo servitūts attiecas automātiski uz visu zemes gabalu. Tādā gadījumā, ja mums vajadzētu tādu regulējumu, kur ir vēl tāds jēdziens kā funkcionāli nepieciešamais zemes gabals, tad attiecīgi vai nu jāatsakās no šī servitūta mehānisma kā tāda, vai atkal ir jāsāk grozīt tur vēl Civillikuma noteikumi, jāpārtaisa servitūta institūts. Otrkārt, nu, tātad, ja tie ir pazīstami institūti, tie tad tiešām ir visiem pazīstami. Teiksim, investors, kas ienāks, viņš sapratīs... ā, te ir servitūts, vai nu, teiksim, piemēram, reālnasta, kas viņiem, protams, būs zināms pārsteigums, bet nu viņš, ilgāk meklējot, atradīs, kas ir tā reālnasta. Savukārt ar dalīto īpašumu un ar piespiedu nomu, cik man ir nācies pārrunāt, piemēram, ar ārzemju kolēģiem... Man viens austrālietis advokāts, kurš arī ir lasījis kādu laiku lekcijas par īpašumu, Monash universitātē, pirms daudziem

gadiem es sāku stāstīt par to dalīto īpašumu, viņš teica, tu vari man, Jāni, stāstīt no rīta līdz vakaram, es nekad nesapratīšu, kas tas ir. Un te ir, manuprāt, ļoti liela problēma. Mums, ja mēs, tā sakot, piedāvājam šeit vietu kaut ko darīt, investēt, un tā tālāk... un ja mēs vienlaikus piedāvājam institūtu, nu... kura, teiksim, izpratnē investoram būtu jāalgo tur kaut kāda tur advokātu komanda, kas viņam izskaidrotu, kas tas īsti ir, tas, protams, ka neveicinātu šo procesu.

Bet, manuprāt, galvenā problēma... vismaz kā es to redzēju tajā brīdī, kad es rakstīju to savu viedokli, ir, ka es neredzēju, ka Saeima vispār būtu vērtējusi šos labi zināmos alternatīvos līdzekļus. Respektīvi, tā vispār pat nepieskārs jautājumam, vai varētu to risināt vai nevarētu, teiksim, ar servitūtu vai reālnastas palīdzību, vai tur ar to nezinu... tur to mainīgo likmi... Ja jau pat neapsvēra iespējamību, nu kā tad mēs varam runāt par to, ka Saeima būtu apsvērusi vai tie ir saudzējošāki līdzekļi vai nav. Vienkārši nevērtēja.

### **S. Bērtaitis.**

Paldies. Vairāk jautājumu nav.

### **I. Ziemele.**

Tā... vairāk jautājumu nav... Tiesnešiem? Paldies, Rozenfelda kungs.

Tagad tiesa aicinās profesoru Kasparu Balodi. Lūdzu!

### **K. Balodis.**

Godātā tiesa! Es savu nostāju par apstrīdētajām normām esmu izteicis jau savā rakstiskajā viedoklī. Tāpēc uzsvēršu būtiskākos momentus un izteikšu varbūt tādus apsvērumus, kas šo viedokli papildina un pastiprina.

Mans viedoklis ir tāds, ka šeit ir darīšana ar ārkārtīgi būtisku pamattiesību ierobežojumu un ka apstrīdētais regulējums acīmredzami neatbilstu vispirms jau Satversmes 105. pantam un arī Satversmes 1. pantam.

Tas, ka šeit ir darīšana ar īpašuma tiesību ierobežojumu un ka pati piespiedu noma kā tāda veido tiesību uz īpašumu ierobežojumu, tika pateikts jau Satversmes tiesas spriedumā lietā 2008-34-01, kas tika pasludināts 2009. gadā un šajā spriedumā Satversmes tiesa vērtēja piespiedu nomas kā tiesību institūta konstitucionalitāti. Un šodienas sēdē izskanēja dažādi radikāli negatīvi apzīmējumi šim tiesību institūtam. Var jau, protams, strīdēties par to, cik tas ir labs vai cik tas slikts, bet savā laikā zemes reformas un denacionalizācijas gaitā pagājušā gadsimta 90. gadu pirmajā pusē tas tika izvēlēts un, es teiktu, ka ne bez pamata par tādu tiesisku līdzekli, kas sabalansētu zemes īpašnieku un dzīvojamo māju īpašnieku intereses un nodrošinātu arī tādu zināmu sociālo mieru.

Tātad, šajā spriedumā Satversmes tiesa atzina, ka piespiedu noma kā tāda ir atbilstoša Satversmes 105. pantam. Un, protams, var ilgi un plaši diskutēt par šā tiesību institūta lietderību un piemērotību, bet es uzskatu, ka dažādiem ekonomiskā rakstura apsvērumiem, tur nekustamā īpašuma vērtēšanas principiem un politiskiem apsvērumiem nedrīkstētu būt tik svarīgiem, lai viņi tā kā miglas aizsegs noslāpētu šās lietas konstitucionāli tiesisko pamatproblemātiku.

Nu, lūk. Un jāatceras arī, ka pieteikuma iesniedzēja Soņa Traube, kuras pieteikums man tika nosūtīts, kad es tiku pieaicināts par pieaicināto personu... ir diezgan tādā interesantā situācijā. Tā varbūt nav šīs lietas pamatproblēma, bet 90. gadu sākumā viņai tika atdota īpašumā zeme, bet netika atdota uz šīs zemes esošā māja. Tas bija saistīts ar to, acīmredzot, ka zemes reforma bija plašs process nekā tikai zemes atdošana likumīgajiem īpašniekiem un denacionalizācija atkal bija tāds cita veida process. Bet, kā jau tas mūsu zemē notiek, jau toreiz dažādu juridiski jautājumi tika risināti tādā ļoti birokrātiskā veidā, un sanāca, ka Zemes komisija viņai atdod to zemi, bet dome neatjaunoja īpašuma tiesības viņai kā mantiniecei uz māju. Un tad nu pieteikuma iesniedzēja visus šos gadus ir spiesta samierināties ar to, ka māja viņai nepieder un samierināties ar to, ka viņai likumā noteiktajā apmērā tiek nodrošinātas tiesības saņemt nomas maksu. Ir ticis diskutēts par to, vai piespiedu nomas attiecības ir likumiskas vai līgumiskas attiecības... Nu, es teiktu, ka tās noteikti ir līgumiskas attiecības, kuras ļoti radikāli ietekmē likumā noteiktie ierobežojumi un katrā ziņā šādas līgumiskas attiecības ir sastopamas un ir iedomājamas tiesiskajā apgrozībā un tas nav nekas neparasts, ka līguma brīvība tur, kur tas ir nepieciešams, tiek ļoti ierobežota. Un šeit tā tiešām tiek ierobežota ļoti lielā mērā. Bet nu... tas neatņem, manuprāt, zemes īpašniekiem tiesības saņemt nomas maksu kā patiesu atlīdzību par zemes lietojumu. Šādām tiesībām tomēr ir jāsauglabājas un, protams, ka arī Satversmes 105. pants nodrošina zemes īpašniekiem tiesības gūt ekonomisku labumu no savas lietas izmantošanas. Un es domāju, ka tā kopsumma, kas ir minēta pieteikumā, šķiet, tie bija 2800 vai 2900 eiro gadā, ko šī uz zemes gabala esošā māja ienes zemes īpašniecei, nu nav nekāda pārmērīgi liela summa. Es teiktu, ka šī summa pat ir diezgan, diezgan pieticīga. Diezgan pieticīga.

Savā rakstveida viedoklī es esmu īpaši atsaucies uz diviem Satversmes tiesas spriedumiem, kas sekoja jau pieminētajam spriedumam par piespiedu nomas institūtu konstitucionalitāti. Šie divi sekojošie spriedumi ir spriedumi lietā Nr. 2008-36-01 un 2010-22-01. Un šajos spriedumos Satversmes tiesa atzina par neatbilstošu Satversmes 105. pantam tādu piespiedu nomas maksas apmēra regulējumu, kas pieteikuma iesniedzējiem bija daudz labvēlīgāks nekā šajā izskatāmajā lietā noteiktais. Un es domāju, ka šo astoņu vai septiņu gadu laikā situācija nebūt nav mainījies. Es teiktu, ka situācija varbūt ir mainījies otrādā ziņā, proti, daudzi no dzīvokļu īpašniekiem ir labākā ekonomiskā situācijā. Jo, ja atcerēsimies, tad šie divi pēdējie manis minētie

Satversmes tiesas spriedumi tika pieņemti ekonomiskās krīzes apstākļos un interesanti, ka tajos apstākļos dzīvokļu īpašniekus kaut kā acīmredzot tik ļoti neuztrauca tas piespiedu nomas maksas apmēra slogs, kas bija lielāks nekā tagad apstrīdētajās normās paredzētais. Es uzskatu, ka situācija ir mainījies tādā veidā, ka šobrīd dzīvokļu īpašnieki noteikti būtu pat ar mieru maksāt, es domāju, samērīgu nomas maksu un, manuprāt, nav pamatota likumdevēja rīcība tik pēkšņi nākamajiem gadiem piespiedu nomas maksas apmēru samazināt.

Nu un, vērtējot atbilstoši Satversmes tiesas spriedumos izmantotajam pamattiesību ierobežojuma pārbaudes testam apstrīdēto regulējumu, protams, uzreiz nāk prātā, vai šis ierobežojums ir noteikts ar likumu. Un par to, cik var šeit manīt arī no šodienas sēdes, ir zināmas domstarpības, jo šis regulējums parādījās ļoti pēkšņi likumprojekta trešajā lasījumā. Un, protams, šis jautājums ir diezgan diskutējams un izvērtējams. Arī jaunākā Satversmes tiesas judikatūra liecina par to, ka par īsti labu šāda likumdošanas prakse uzskatīta netiek. Un tāpēc jābrīnās, ka Saeima, kura reizēm tomēr, jāatzīst, ļoti kompetenti risina sarežģītus juridiskus jautājumus, tik ātri un bez pienācīgas diskusijas izlēma šādu ļoti komplicētu jautājumu.

Tā kā šis jautājums, manuprāt, ir diskutējams... Nu, es teiktu, ar tādu ļoti lielu pielaidi, mēs varētu uzskatīt, ka pamattiesību ierobežojums tomēr ir noteikts ar likumu. Un otrs tāds jautājums tad seko: vai tam ir leģitīms mērķis. Jāteic, ka Saeima ir minējusi divus leģitīmos mērķus — gan sabiedrības labklājības aizsardzību, gan arī citu cilvēku tiesību aizsardzību. Nu, man negribētos piekrist, ka leģitīmais mērķis šeit varētu būt sabiedrības labklājības aizsardzība, jo no tā, ka tīri mehāniski varbūt tur samazināsies tie maksājumi, kas uzlikti par pienākumu dzīvojamo māju īpašniekiem, mēs nu nevaram izdarīt tādu globālu secinājumu, ka vairošies sabiedrības labklājība. Es uzskatu, ka drīzāk ar šādu ārkārtīgi nepārdomātu un sasteigtu regulējumu šis interešu līdzsvars, kas arī veido sabiedrības labklājību, zināmā mērā, tiek izjaukts. Varētu piekrist tam, un tas atbilstu arī šajos pieminētajos iepriekšējo gadu Satversmes tiesas spriedumos teiktajam, ka citu cilvēku tiesību aizsardzība gan var būt leģitīms mērķis, un šie citi cilvēki tad būtu dzīvokļu īpašnieki. Tā kā citu cilvēku tiesību aizsardzību tad varētu uzskatīt par apstrīdētā regulējuma leģitīmo mērķi.

Un, nonākot pie apstrīdētā regulējuma atbilstības principa, vispirms, protams, ir jādomā par tā piemērotību. Lai cik man nepatīktu šis regulējums, es tomēr atzīstu, ka tas izvēlētais līdzeklis ir piemērots leģitīmā mērķa sasniegšanai, jo nu tomēr maksājumu samazināšana varētu būt citu cilvēku, dzīvokļu īpašnieku, interesēs un līdz ar to varētu šīs viņu tiesības aizsargāt.

Un tagad ir jautājums par to, vai likumdevējs ir izvēlējis saudzējošāko risinājumu un vai šeit varētu būt kādi alternatīvi līdzekļi. Jāteic, arī šodienas sēde pierāda to, ka par to var ļoti ilgi diskutēt un es šobrīd arī varbūt neņemos pateikt, kurš, manuprāt, būtu tas alternatīvais līdzeklis, ja tāds būtu, kurš te būtu vispareizākais. Nu,

mēs zinām arī no Satversmes tiesas prakses, ka alternatīvo līdzekļu esamības pierādīšana, pirmkārt, jau ir likumdevēja uzdevums, bet, manuprāt, ir skaidrs viens, ka likumdevējs alternatīvos līdzekļus te īsti nav vērtējis vispār. Piemēram, vienā no šiem iepriekšējiem Satversmes tiesas spriedumiem par piespiedu nomas problemātiku, apstrīdētās normas toreiz jau tika atzītas par neatbilstošām Satversmes 105. pantam tikai tāpēc vien, ka Saeima nebija vispār vērtējusi alternatīvos līdzekļus. Ja es pareizi atceros, tad tas bija spriedums lietā Nr. 2008-36-01. Pat ja tiktu atzīts, ka alternatīvo līdzekļu, kas ļautu leģitīmo mērķi sasniegt tādā pašā kvalitātē, nav, tad, manuprāt, šeit ir kristālskaidri redzams, ka apstrīdētais regulējums neatbilst vismaz pēdējam samērīguma kritērijam, proti, ka indivīdam nodarītais zaudējums ir krietni lielāks nekā sabiedrības ieguvums.

Šis jautājums ir visai detalizēti apskatīts manā rakstveida viedoklī un es uzskatu, ka tik radikāla piespiedu nomas maksas apmēra samazināšana tādā, es teiktu, diezgan rupji mehāniskā veidā, ir atzīstama par būtisku kaitējumu, kas tiek nodarīts pieteikuma iesniedzējai un ka sabiedrības ieguvums no tā, ka varbūt dzīvokļu īpašnieki šajās mājās, lai cik liels būtu viņu kopskaits, tad maksās mazāku nomas maksu, es uzskatu, ka tas sabiedrības ieguvums, ja viņš vispār ir, šo būtisko kaitējumu jeb zaudējumu neatsver.

Nu, lielas šaubas ir arī, protams, par apstrīdēto normu un visa šī regulējuma kopumā atbilstību Satversmes 1. pantam. Es negribētu iedziļināties šeit argumentācijā, kas arī ir atspoguļota manā rakstveida viedoklī, bet es pierakstīju to, ko pirms manis teica Rozenfelda kungs, proti, situācija ir tāda, ka piespiedu nomas maksas apmēru var izmainīt jebkurā brīdī. Un sanāk, ka zemes īpašnieks dzīvo šādā situācijā. Manuprāt, tur īsti nevar runāt par to, ka Satversmes 1. pants ir ticis ievērots un ka ievērots būtu tiesiskās paļāvības princips.

Jāteic, ka Saeima ir izmantojusi tādu diezgan interesantu argumentu, kam man gribētos pavisam nedaudz pievērsties, ka apstrīdētais regulējums esot regulējums pārejas periodā uz zemes piespiedu nomas tiesību institūta pilnveidošanu, kas varētu ietvert arī zemes piespiedu nomas izbeigšanu. Protams, nevar noliegt, ka varbūt ilgtermiņā tas būtu labi, ja šīs piespiedu nomas attiecības tiktu pamazām kopskaita ziņā samazinātas un tiktu veicināta vienota nekustamā īpašuma rašanās. Bet nu tās ir dažādas lietas. Nevar teikt, ka tāpēc, ka likumdevējs ir iecerējis tagad pamazām veicināt ar likumdošanas līdzekļiem zemes piespiedu nomas izbeigšanu, veidotos kaut kāds saudzējošs periods uz apstrīdēto normu. Tas tā noteikti nav. Un, ja es pareizi sapratu informāciju, kas man ir par iepriekšējām sēdēm šajā lietā, tad arī izskanēja, ka piespiedu nomas institūtam arī pēc tam, kad tiks pieņemts likums par piespiedu dalītā zemes īpašuma attiecību izbeigšanu... piespiedu nomas attiecībām būs nozīme.... Un tāpēc ir svarīgi, lai zemes īpašnieku un dzīvokļu īpašnieku intereses būtu sabalansētas. Protams, neviens nenoliedz to, ka pilnīgi brīvajam tirgum zemes nomas maksas

apmēru atstāt nevajadzētu un apmēra noteikšana kā tāda ir pieļaujama, bet nu viņa nedrīkstētu būt tāda, kā tas ir apstrīdētajās normās. Jo es teiktu, ka apstrīdētās normas — tas ir tik izcils slikts likumdošanas paraugs, ka jābrīnās, ka mūsu valsts simtgadē un atjaunotās Latvijas šķiet 28. vai 29. gadā kaut kas tāds ir tapis mūsu Saeimā.

Tas man viss.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies profesoram Balodim. Tiesnesis Kusiņš. Lūdzu!

### **G. Kusiņš.**

Jā... Baloža kungs, man divi jautājumi. Pirmais jautājums ir par jūsu rakstveida viedokļa 6. lapaspusē norādīto vienu no alternatīvajiem līdzekļiem, par kuru arī šodienas tiesas sēdē izskanēja dažādi apsvērumi — par kadastrālo vērtību. Tātad šobrīd apstrīdētā norma sasaista procentu apmēru, vadoties no kadastrālās vērtības apjoma. Jūsu viedoklī ir rakstīts, ka “var tikt uzskatīta arī kadastrālās vērtības pieauguma apturēšana”. Šobrīd kadastrālā vērtība ir... kā mēs dzirdējam... iesaldēta. Sakiet, lūdzu, vai ar to es saprastu tādas sekas, ka, ja kadastrālā vērtība tiktu atkal atjaunota atbilstoši tirgus vērtībai, tad patiesībā varētu iznākt tāda situācija, ka neatkarīgi no procentu samazinājuma, tas maksājums varētu būt lielāks. Ja kadastrālā vērtība, teiksim, pieaugs tagad no 80 līdz 100, tas samazinājums par 1 procentu patiesībā tiem dzīvokļu īpašniekiem neko nedos un tas var būt pat vēl sliktāk.

### **K. Balodis.**

Nu... es teiktu, ka savā rakstveida viedoklī alternatīvos līdzekļus es esmu apskatījis tādā iespējamības formā un es teiktu tā, ka es neesmu šo jautājumu pētījis tik dziļi, lai es varētu teikt, ka tas pavisam noteikti būtu tas alternatīvais līdzeklis, kas mazāk ierobežotu zemes īpašnieku tiesības. Tāpēc es tikai iespējamības formā. Jo mēs arī šeit sēdē redzam, ka ir daudzi citi faktori, kuru kopums tad pavērš to situāciju vienā vai otrā virzienā... Un ja mēs paskatāmies uz likumdevēja kopējo rīcību pēdējo gadu gaitā, tad tā ir bijusi zemes īpašnieku tiesību sašaurināšanas virzienā. Un, ja mēs paskatāmies arī uz to, ka, piemēram, šobrīd dzīvojamās mājas... respektīvi, dzīvokļu īpašnieki var prasīt, lai tiktu samazināts tas zemes gabals, nosakot viņu mājai funkcionāli piemēroto platību, tad es domāju, ka visi šie līdzekļi ir jāskatās kompleksi un es ar tādu pilnu pārliecību nevaru teikt, ka tagad tas, ka, lūk, kadastrālā vērtība pieaugs, attaisnos to, ka varbūt samazināsies piespiedu nomas maksas apmērs. Jo likumdevēja rīcība gadu gaitā pierāda to, ka jāskatās arī uz zināmu konsekvenci, ka, protams, likumdevējs ir tiesīgs izvirzīt visādus politiskus mērķus un nereti šo politisko mērķu realizācijas vārdā kāds cieš. Nu, šajā gadījumā zemes īpašnieki. Un likumdevēja politika ir bijusi konsekventi noteikt ierobežojumus zemes īpašniekiem.

Tā ir politiska konsekvence. Un lai tagad... tas, ka kaut kas tur palielināsies un kaut kas samazināsies un uzreiz tātad uzlabos zemes īpašnieku tiesības, nu to tā nevarētu teikt. Es teiktu, ka zināma garantija, lūk, zemes īpašniekiem ir bijusi tajos laika periodos, kad viņiem tiešām ir bijusi noteikta kaut kāda nu tāda taisnīga un samērīga procentuālā vērtība no kadastrālās vērtības... procenti no kadastrālās vērtības tikuši noteikti kā pieļaujama nomas maksas apmērs. Jo nu... manuprāt, tas rada lielus riskus, ja mēs tur pateiksim, ka kadastrālā vērtība augs un mēs vēl nezinām, kādā veidā viņa augs un tagad spiedīsim to piespiedu nomas maksas apmēru tik zemu, cik vien var. Manuprāt, galu galā tad zemes īpašnieki izrādīsies cietēji.

#### **G. Kusiņš.**

Paldies. Un otrs jautājums. Attiecībā uz tiesiskās palāvības principu, kuru jūs arī esat analizējis savā rakstveida viedoklī. Sakiet, lūdzu, kāda, jūsuprāt, ir nozīme tiem Satversmes tiesas iepriekšējiem spriedumiem? Cik lielā mērā zemes īpašnieki varēja paļauties uz Satversmes tiesas spriedumos iepriekš izteiktajām atziņām? Vai no šīm atziņām tieši viņiem varēja izveidoties papildus likumam vai no šīm atziņām viņiem varēja izveidoties kāda tiesiskā palāvība?

#### **K. Balodis.**

Es domāju, ka jā, jo likumdevējam bija jāpilda minētie Satversmes tiesas spriedumi un jāveido tiem atbilstošs normatīvais regulējums. Nu, mēs redzam, ka likumdevējs jau no paša sākuma to darīja diezgan tā negribīgi un pēc tam centās ar dažādiem līdzekļiem tos zemes īpašniekus ierobežot. Bet es uzskatu, ka, lūk, Satversmes tiesas judikatūrā noteiktās atziņas... tas ir kaut kas tāds ļoti svarīgs un tas ir tā kā tāds navigators likumdevēja rīcībai. Likumdevēja rīcībai bija jābūt nevis tādai, kuras rezultātu mēs redzam apstrīdētajās normās, bet gan tādai, kas tomēr uztur zemes īpašnieku tiesisko palāvību uz to, ka viņu īpašuma tiesības tiks respektētas un varbūt tādi grozījumi nomas maksas apmērā nu nebūs tik radikāli.

#### **G. Kusiņš.**

Paldies. Vairāk jautājumu nav.

#### **I. Ziemeļe.**

Tiesnese Rezevska. Lūdzu

#### **D. Rezevska.**

Profesor Balodi! Jūs jau teicāt savā runā par to, ka jūs uzskatāt, ka nav nekas būtiski mainījies kopš 2009. gada, kad tika pieņemts iepriekšējais likums. Bet iepriekšējās dienās, kad notika tiesas sēde, es līdzīgu jautājumu uzdevu Tieslietu

ministrijas pārstāvei un viņa nosauca trīs kritērijus, kas tad būtu mainījies šajā laikā, kas dotu iespēju likumdevējam tāpat atkāpties no Satversmes tiesas judikatūras. Un viņa minēja ekonomisko situāciju... par šo svešas mantas izmantošanas finansējuma samazināšanos, viņa minēja iedzīvotāju reakciju, ka tāpat ir bijusi reakcija no dzīvokļu īpašniekiem, tajā skaitā Tieslietu ministrijā. Viņa gan pieminēja, ka viņa pati nav šos iesniegumus redzējusi un ar tiem strādājusi, bet viņai ir tāda informācija; un trešais kritērijs, ko viņa pieminēja, kas ir mainījies, kas deva iespēju šādu likuma grozījumu pieņemt, bija kadastrālās vērtības iespējamais pieaugums tad, kad tā tiks atbrīvota. Kā jūs vērtētu tos tieši no jūsu profesionālā redzējuma? Bija pietiekamas izmaiņas tiesiskajā sistēmā, ekonomiskajā sistēmā, lai atkāptos no iepriekšējās Satversmes tiesas judikatūras vai nē?

#### **K. Balodis.**

Es teiktu, ka tiesiskajos pamatnosacījumos nav mainījies nekas. Es tiešām nesaredzu, ka te kaut kas būtu mainījies un teiktu, ka... tas, kāds ir šis pieļaujamais nomas maksas apmērs, kurš būtu paceļams dzīvokļu īpašniekiem, ne vienmēr var noteikt ar citu ekonomisko rādītāju palīdzību. Un tas jau, manuprāt, tika parādīts un nodemonstrēts arī šajā sēdē, ka tik vienkārši tas viss nav. Šeit ir jāreķinās ar to, ka ne jau visi tie zemes īpašnieki ir kādi pārpircēji, kas nopirkuši to zemi zem ēkām kā investīciju objektu. Nu, piemēram, Civillikums mums saka, ka jebkurai lietai un tajā skaitā arī zemei, var būt ne tikai parastā, bet arī sevišķā un personiskā vērtība. Varbūt cilvēkam, kurš atguvis senčiem piederējušo zemes gabalu, ir tomēr kaut kādas sentimentālas sajūtas, kāpēc cilvēks grib to paturēt. Nu, godīgi sakot, man nav tādu zināšanu ekonomikā kā Latvijas Bankas pārstāvim, bet es nezinu, vai visas globālās norises, kas pēckrīzes laikā ir attīstījušās Ziemeļu puslodē, tā automātiski var tikt pārceltas uz Latvijas situāciju. Un, kas attiecas uz dzīvokļu īpašnieku apmierinātību vai neapmierinātību, es domāju, ka dzīvokļu īpašnieki arī ir ļoti dažāda publika ar ļoti atšķirīgu labklājības līmeni. Tur var būt gan ģimenes, kurām tas ir vienīgais mājoklis, gan mazturīgi pensionāri, gan arī pietiekami daudz ļaužu, ne tikai fizisku personu, bet arī juridisku personu, kurām tas dzīvoklis ir investīciju objekts un spekulāciju objekts, jo dzīvoklis mājā uz svešas zemes arī galu galā ir nekustamais īpašums. Tur, protams, ir zināma specifika, bet tas arī var kalpot par investīciju un, manuprāt, nekādā ziņā nedrīkstētu sekot tādai loģikai, ka zemes īpašnieks ir bagāts un dzīvokļa īpašnieks ir nabags. Manuprāt, ir jāatrod tas zelta vidusceļš un jāabalansē šo visu personu intereses, kā tas, manuprāt, labi ilustrēts ir tajos iepriekš pieminētajos Satversmes tiesas spriedumos un ko diemžēl Saeima, tāda steidzīga būdama, nav ievērojusi.

#### **D. Rezevska,**

Paldies.

## **I. Ziemele.**

Tiesnešiem vēl būtu kādi jautājumi? Tiesnesis Laviņš.

### **A. Laviņš.**

Izmantojot iespēju profesoram Balodim uzdot jautājumu... Nupat jūs minējāt, ka ir jāatrod tāds saprātīgs līdzsvars, lai nodrošinātu šo sociālo mieru, šo divu cilvēku grupu starpā. Un šajā ziņā es tā tad gribēju norādīt uz to, ka Latvijas Bankas pārstāvis savā uzrunā minēja, ka, lai atrastu šo līdzsvaru, pēc analogijas varētu izmantot citus finanšu instrumentus un lūkoties pēc tā, kāda tad procentu likme var būt iegūstama no šo citu finanšu instrumentu izmantošanas, atbilstoši pašreizējai ekonomiskajai situācijai. Jūs skaidri un gaiši minējāt, ka 6 procenti... nevis 6 procenti, bet iepriekšējais regulējums, teiksim to tā... iepriekšējais regulējums ar noteikto procentu likmi ir tas, kas varētu šo līdzsvaru radīt. Bet tad mans jautājums ir tāds: kas būtu vēl... ja Latvijas Bankas pārstāvis kā analogiju paņēma šos citus instrumentus, lai attaisnotu kā līdzsvara sasniedzamo elementu šos 6 procentus, kas būtu vēl papildu argumenti, līdzīgi kā Latvijas Bankas pārstāvis minēja vai pēc analogijas, vai kā savādāk, kuri ir tie citi finanšu instrumenti, kas teiktu, ka attiecībā uz piespiedu nomas procenta maksu tieši šāds procents ir tas, kas panāk šo taisnīgo līdzsvaru.

Man tā garāk izdevās to jautājumu uzdot, es ceru, ka bija saprotams. Ja nē, tad es mēģināšu vēl nofokusēt, kas ir tas, ko es gribēju no jums dzirdēt.

### **K. Balodis.**

Man jautājums šķiet, ka ir skaidrs. Mēģināšu uz to atbildēt.

Vispirms es gribu teikt, ka es nepaudu tādu viedokli, it kā tie 5 procenti būtu ideāli. Man to ir tā grūti pateikt. Nu, es šeit vados tomēr no Civillikumā noteiktā, ka nomas maksai ir jābūt patiesai atlīdzībai par zemes lietojumu un man šķiet, ka salīdzinoši taisnīgāks zemes īpašniekiem bija tāds regulējums, kas vienu laiku pastāvēja, ka ne tikai bija noteikts pieļaujama piespiedu zemes nomas maksas apmērs, bet dzīvokļu īpašniekiem bija pienākums atlīdzināt arī vismaz nekustamā īpašuma nodokli. Tā kā es uzskatu, ka zemes īpašniekiem tomēr ir jāsaņem ierobežota, bet tomēr jūtama atlīdzība, jo tās ir nomas attiecības.

Man šķiet, ka tās nevar īsti vai nevar vienmēr salīdzināt ar to standarta atdevi, kāda ir no finanšu instrumentiem, jo tomēr nomai ir nedaudz citas funkcijas. Un es teiktu, ka noteikti... izveidojot piespiedu nomas institūtu, īstenībā neviens nedomāja, kā tas būs salīdzināms ar kaut kādu finanšu instrumentu atdevi.

Man, godīgi sakot, kā juristam nav tā līdz galam saprotama cenšanās to sasaitīt kopā. Jo tās tomēr ir pietiekami atšķirīgas lietas.

**A. Laviņš.**

Paldies.

**I. Ziemele.**

Paldies, kolēģiem tiesnešiem šobrīd jautājumu nav.

Pieteikuma iesniedzēju pārstāvjiem...

**N. Šlitke.**

Jā, es mēģināšu uzdot tos pašus jautājumus. Sakiet, vai nav...

**I. Ziemele.**

Tos pašus? Kā?

**N. Šlitke.**

Nē, nē, nu, apmēram tos pašus, ko iepriekšējiem tiesību speciālistiem.

Sakiet, vai ir aizsargājama arī šāda kategorija, kā dzīvokļu un mākslinieku darbnīcu īpašnieki, kas nopirkuši otrreizējā tirgū šos dzīvokļus?

**I. Ziemele.**

Šlitkes kungs, mēs jau to izrunājām, ka tas varbūt īsti uz lietu neattiecas. Jūsu nākamais jautājums bija precīzāks.

**N. Šlitke.**

Tad jautājums būtu, vai nomas maksa būtu atkarīga no dzīvokļu īpašnieku rocības?

**I. Ziemele.**

Lūk, jā...

**K. Balodis.**

Tā... es uzskatu, ka jāaizsargā ir visi dzīvokļu īpašnieki, arī tie, kas ir ieguvuši dzīvokli otrreizējā tirgū, jo, ja šeit noteiktu atšķirīgu regulējumu, tad, manuprāt, iestātos milzīgs haoss. Man būtu grūti iedomāties, kā to varētu noorganizēt.

Tā... Un jūsu otrais jautājums bija...

**N. Šlitke.**

Otrs jautājums tad būtu... kāds ir jūsu ieskats... kredītprocenti... jo kredītprocenti ir mazāki, jo nekustamā īpašuma cenas un nomas maksai ir jābūt

mazākai vai lielākai? Ja banku kredītu procenti krīt... Jeb tas ir ekonomikas jautājums, ko jūs...

**K. Balodis.**

Nu, jāteic... jūs to jautājāt tādā kontekstā, ka...

**N. Šlitke.**

Ja kredīti kļūst pieejamāki, kā parasti notiek nekustamā īpašuma tirgū? Vai attiecīgi nekustamā īpašuma cenas kāpj vai krīt, ja bankas kredīta procenti krītas un kļūst pieejamāki kredīti?

**K. Balodis.**

Nu, jāteic, ka, manuprāt, ka līdz šim likumdevējs nav šīs abas lietas saistījis kopā. Es īstenībā šeit neredzu tādu tiešu korelāciju starp abiem lielumiem.

**N. Šlitke.**

Paldies.

**I. Ziemele.**

Paldies... Jums nebūs? Tad Saeimas pārstāvis.

**S. Bērtaitis.**

Pirmais jautājums. Sakiet, lūdzu, vai jūs.. kāds ir jūsu ieskats, vai šis līdzsvars, nosakot zemes piespiedu nomas maksas apmēru, zemes piespiedu nomas attiecībās vai attiecīgi viņš ir fiksēts vai viņš tomēr ir pakļaujams ārējo apstākļu maiņai? Ja, pieņemsim mums mainās kādi tirgus apstākļi un faktiskie apstākļi, tad būtu pamats likumdevējam atgriezties un pārskatīt šo nomas maksas apmēru vai tomēr nē? Tāds virsskats uz šo līdzsvaru...

**K. Balodis.**

Mans viedoklis... nekādā gadījumā nav tāds, ka tam nomas maksas maksimālajam apmēram būtu jābūt vienai summai kaut kādā ļoti ilglaicīgā periodā. Bet katrā ziņā tam regulējumam ir jābūt tādā, kas aizsargā tiesisko paļāvību un atcerēsimies, ka īpašuma tiesības ir vienas no tām pamattiesībām, ar kurām tiesiskā paļāvība ir saistāma visvairāk. Protams, šeit var būt izmaiņas, bet mana problēma ar šo visu regulējumu, ko veido apstrīdētās normas, ir tādas, ka likumdevējs ir izvēlējies to līdzsvaru ļoti strauji pārbīdīt nedaudz gadu laikā par labu dzīvokļa īpašniekiem.

### **S. Bērtaitis.**

Un pēdējais jautājums. Sakiet, lūdzu, kas ir tā mēraukla, kas būtu jāizmanto likumdevējam un arī šajā lietā Satversmes tiesai, lai noteiktu, vai šis līdzsvars ir panākts saprātīgs starp šīm divām pretējām personu grupām. Kas ir šī mēraukla? Ar ko tad varētu noteikt, vai līdzsvars ir panākts? Nu, es piedāvāju... vai Saeima, vai Latvijas Banka... tā tad meklē šo mērauklu finanšu tirgos salīdzinājumā ar alternatīvo investīciju objektu. Jūs minējāt, ka finanšu tirgi nebūtu saistāmi ar šo. Kas ir tas, ko jūs piedāvātu? Kādu mērauklu izmantot?

### **K. Balodis.**

Tas ir sarežģīts jautājums, bet nu... es teiktu, ka pieteikumā ir minēts un es to esmu citējis arī savā viedoklī, ka tāds rādītājs tam, ka šis līdzsvars starp apstrīdētajām normām tiek neglābjami izjaukts, ir, piemēram, tas, ka pieteikuma iesniedzējas saņemtā nomas maksa samazināsies vairāk kā trīs reizes. Un es teiktu, ka likumdevējam, ja viņš kaut ko grib mainīt piespiedu nomas maksas apmēra regulējumā, tomēr ir jārikojas ļoti piesardzīgi. Te var piesaukt dažnedažādus ekonomiskos apsvērumus, refinansēšanas likmes, ekonomiku Ziemeļu puslodē, bet te nevar aizmirst to, ka šeit ir runa par personu pamattiesību ierobežojumu un tiesības uz īpašumu ir vienas no svarīgākajām pamattiesībām. Tas ir ļoti būtisks ierobežojums. Un te nevar tā vienkārši pateikt sausi ekonomiski... ka, jā, globālā ekonomika mums tagad rāda tādu ainu un tāpēc mēs tos zemes īpašniekus mazliet paspiedīsim. Tas nav pareizi.

### **S. Bērtaitis.**

Paldies. Vairāk jautājumu nebūs.

### **I. Ziemeļe.**

Paldies.

Tā... paldies profesoram Balodim.

Un šajā brīdī Satversmes tiesa izsludina pārtraukumu līdz rītdienai, pulksten 13.00.

Stenogrammas izgatavotāja

Mārīte Ceļmalniece

Tiesas sēžu sekretāre

Marija Paula Pēce