



SATVERSMES TIESAS KOLĒGIJA

Jura Alunāna iela 1, Rīga, LV-1010.

Tālrunis: 67830735, 67210274. E-pasts: tiesa@satv.tiesa.gov.lv

LĒMUMS PAR ATTEIKŠANOS IEROSINĀT LIETU

Rīgā

2026. gada 6. janvārī

Satversmes tiesas 2. kolēģija šādā sastāvā: kolēģijas priekšsēdētāja Anita Rodiņa, tiesneši Veronika Krūmiņa un Mārtiņš Mits, kolēģijas sēdē izskatījusi pieteikuma iesniedzējas SIA [..] pieteikumu par lietas ierosināšanu (pieteikums Nr. 220/2025),

konstatēja:

1. No pieteikuma izriet, ka pieteikuma iesniedzēja lūdz Satversmes tiesu atzīt Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likuma (turpmāk – Izbeigšanas likums) 7. panta otro un sesto daļu, Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) 69. panta trešo daļu un pārejas noteikumu 43.² punktu, kā arī Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumu Nr. 103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Kadastrālās vērtēšanas noteikumi) 40. un 42. punktu par neatbilstošu Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 1. pantam, 92. panta pirmajam teikumam un 105. panta pirmajam, trešajam un ceturtajam teikumam un spēkā neesošu no to pieņemšanas brīža.

2. Izbeigšanas likuma 7. panta otrā un sestā daļa nosaka:

“(2) Dzīvokļu īpašnieki atsavināmo zemi izpērk par atsavināšanas cenu, kuru veido atsavināmajā zemē ietilpstošo zemes vienību un zemes vienību daļu kadastrālo vērtību summa.

[..]

(6) Šajā likumā noteiktajā kārtībā aprēķinātā atsavināšanas cena nav apstrīdama vai pārsūdzama.”

Kadastra likuma 69. panta trešā daļa un pārejas noteikumu 43.² punkts nosaka:

“(3) Kadastrālo vērtību bāze nodrošina līdzīgu nekustamo īpašumu kadastrālo vērtību proporcionālo atbilstību salīdzināmu nekustamā īpašuma tirgus darījumu attiecīgajā nekustamā īpašuma tirgus segmentā, nepārsniedzot 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa laikposmā no spēkā esošās kadastrālo vērtību bāzes izstrādē izmantoto nekustamā īpašuma tirgus darījumu perioda beigu datuma līdz attiecīgā gada 1. jūlijam, divus ar pusi gadus pirms kadastrālo vērtību bāzes piemērošanas kadastrālo vērtību aprēķinam.

[..]

43.² Ministru kabinets 2024. gadā apstiprina kadastrālo vērtību bāzi universālās kadastrālās vērtības aprēķinam, nepārsniedzot 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā un izmantojot informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem no 2012. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam.”

Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 40. un 42. punkts nosaka:

“40. Apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (4. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukuma platībai.

[..]

42. Standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst zemes standartplatībai, un viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz zemes standartplatību.”

3. Pieteikuma iesniedzēja apstrīd trīs normatīvo aktu – Izbeigšanas likuma, Kadastra likuma un Kadastrālās vērtēšanas noteikumu – normu atbilstību augstāka juridiskā spēka tiesību normām.

Atbilstoši Satversmes tiesas likuma 18. panta otrajai daļai vairāku aktu apstrīdēšana vienā pieteikumā pieļaujama vienīgi likumā norādītajos gadījumos. Tomēr, ņemot vērā Satversmes tiesas procesa ekonomijas principu, vienā pieteikumā var apstrīdēt vairāku normatīvo aktu normas, ja tās regulē savstarpēji saistītus tiesību jautājumus (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2. kolēģijas 2022. gada 22. augusta lēmums par lietas Nr. 2022-34-01 ierosināšanu pēc pieteikuma Nr. 135/2022*).

Visas pieteikumā apstrīdētās normas regulē zemes atsavināšanas cenas noteikšanu, tāpēc to satversmības izvērtēšana vienas lietas ietvaros varētu veicināt lietas vispusīgāku un procesuāli efektīvāku izskatīšanu.

Līdz ar to pieteikums atbilst Satversmes tiesas likuma 18. panta otrajā daļā noteiktajām prasībām.

4. Atbilstoši Satversmes tiesas likuma 19.² panta pirmajai daļai konstitucionālo sūdzību Satversmes tiesai var iesniegt ikviena persona, kura uzskata, ka tai Satversmē ietvertās pamattiesības aizskar tiesību norma, kas neatbilst augstāka juridiska spēka tiesību normai. Savukārt šā likuma 19.² panta sestās daļas 1. punkts prasa pieteikumā minēto uzskatu pamatot.

Pieteikuma iesniedzējai pieder domājamās daļas no zemes, uz kuras atrodas vairākas dzīvokļu īpašumos sadalītas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas ir patstāvīgi īpašuma objekti. Dzīvojamo māju īpašnieki ir nolēmuši uzsākt atsavināšanas tiesības izmantošanas procesu. Valsts zemes dienests reģistrēja atsavināmo zemi un noteica tās atsavināšanas cenu, kā arī nosūtīja pieteikuma iesniedzējai paziņojumu par atsavināmo zemi un atsavināšanas cenu. Attiecībā uz vienu no pieteikuma iesniedzējai piederošajām zemes vienībām daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki jau izmantojuši atsavināšanas tiesību.

Pieteikuma iesniedzēja uzskata, ka apstrīdētās normas nesamērīgi ierobežo tās tiesības saņemt taisnīgu un tirgus situācijai atbilstošu atlīdzību par īpašuma atsavināšanu, kā arī pārkāpj tiesiskās paļāvības aizsardzības principu. Turklāt atsavināšanas tiesību izmantošanai nav nepieciešama zemes īpašnieka piekrišana, un atsavināšanas cena nav apstrīdama un pārsūdzama, tāpēc apstrīdētās normas nesamērīgi ierobežo arī pieteikuma iesniedzējas tiesības uz pieeju tiesai.

Apstrīdētās Kadastra likuma un Kadastrālās vērtēšanas noteikumu normas nosaka nekustamā īpašuma kadastrālās vērtēšanas kārtību, bet pašas par sevi neregulē zemes atsavināšanas cenu. Ievērojot pieteikumā sniegto argumentāciju, pamattiesību aizskārums no tām attiecībā uz pieteikuma iesniedzējai piederošās zemes iespējamo atsavināšanu varētu rasties vienīgi kopsakarā ar Izbeigšanas likuma normām.

Savukārt Kadastra likuma 69. panta trešā daļa pieteikuma iesniedzējai vēl nav piemērota. Proti, atbilstoši Kadastra likuma pārejas noteikumu 51. punktam šā likuma 69. panta trešo daļu sāk piemērot kadastrālajā vērtēšanā, izstrādājot kadastrālo vērtību bāzi pēc šo pārejas noteikumu 50. punktā noteiktās kadastrālo vērtību bāzes apstiprināšanas. Ministru kabinetam minētā bāze jāapstiprina līdz

2027. gada 15. jūnijam. Šā pieteikuma izskatīšanas laikā minētā bāze vēl nav apstiprināta. Tādējādi uz pieteikuma iesniedzēju šobrīd ir attiecināmas kadastrālo vērtību bāzes, kas apstiprinātas atbilstoši Kadastra likuma pārejas noteikumu 43.² un 43.³ punktam.

Līdz ar to pieteikums daļā par Kadastra likuma 69. panta trešās daļas satversmību neatbilst Satversmes tiesas likuma 19.² panta pirmajā daļā un sestās daļas 1. punktā noteiktajām prasībām.

5. Saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 19.² panta otro daļu persona ir tiesīga iesniegt konstitucionālo sūdzību vienīgi tad, ja viņa ir izmantojusi visas iespējas aizstāvēt savas tiesības ar vispārējiem tiesību aizsardzības līdzekļiem vai ja personai šādu iespēju nav.

Izbeigšanas likuma 7. panta otrā un sestā daļa, Kadastra likuma pārejas noteikumu 43.² punkts, kā arī Kadastrālās vērtēšanas noteikumu 40. un 42. punkts (turpmāk – apstrīdētās normas) ir imperatīvs un formulēts nepārprotami. Pieteikuma iesniedzēja atrodas situācijā, kas ietilpst šo normu tvērumā. Tādējādi pieteikuma iesniedzējai nav iespēju aizstāvēt savas tiesības ar vispārējiem tiesību aizsardzības līdzekļiem.

Atbilstoši Satversmes tiesas likuma 19.² panta ceturtais daļas otrajam teikumam gadījumā, ja personai nav iespēju Satversmē noteiktās pamattiesības aizstāvēt ar vispārējiem tiesību aizsardzības līdzekļiem, konstitucionālo sūdzību Satversmes tiesai var iesniegt sešu mēnešu laikā no pamattiesību aizskāruma brīža.

Konkrētajā gadījumā termiņš konstitucionālās sūdzības iesniegšanai ir skaitāms no 2025. gada 27. augusta, tas ir, no zvērināta tiesu izpildītāja paziņojuma par atsavināšanas tiesību izmantošanu un pilnas atsavināšanas cenas samaksu attiecībā uz pieteikuma iesniedzējai piederošo zemi un daudzīvokļu dzīvojamo māju [..]. Pieteikums Satversmes tiesā iesniegts 2025. gada 9. decembrī. Tādējādi minētais sešu mēnešu termiņš ir ievērots.

Līdz ar to pieteikums par apstrīdēto normu satversmību neatbilst Satversmes tiesas likuma 19.² panta otrajā daļā un ceturtais daļas otrajā teikumā noteiktajām prasībām.

6. Saskaņā ar Satversmes tiesas likuma 18. panta pirmās daļas 4. punktu pieteikumā ir jānorāda juridiskais pamatojums, proti, jāpamato katras apstrīdētās normas neatbilstība katrai prasījumā norādītajai augstāka juridiskā spēka tiesību normai. Atbilstoši šā likuma 20. panta sestajai daļai Satversmes tiesas kolēģija var

atteikties ierosināt lietu, ja konstitucionālajā sūdzībā sniegtais juridiskais pamatojums ir acīmredzami nepietiekams prasījuma apmierināšanai.

6.1. Pēc Pieteikuma iesniedzējas ieskata, apstrīdētās normas neatbilst Satversmes 105. panta pirmajam, trešajam un ceturtajam teikumam, jo atsavināšanas cena, kas veidojas no zemes kadastrālās vērtības, ir netaisnīga un zemes tirgus vērtībai neatbilstoša. Turklāt kadastrālās vērtības aprēķināšanā tiek izmantoti vairāki šo vērtību samazinoši koeficienti. Apstrīdētās normas pārkāpj arī Satversmes 1. pantā nostiprināto tiesiskās paļāvības aizsardzības principu, jo zemes īpašniekam ir tiesības paļauties uz to, ka tam piederošais īpašums tiks atsavināts par taisnīgu samaksu.

Atbilstoši Satversmes tiesas judikatūrai, ja apstrīdēta tiesību normu atbilstība gan tiesiskās paļāvības aizsardzības principam, gan arī Satversmes 105. pantam, apstrīdēto normu atbilstība Satversmes 1. pantam vērtējama kopsakarā ar Satversmes 105. pantu (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2017. gada 8. marta sprieduma lietā Nr. 2016-07-01 16.3. punktu*).

Jāņem vērā, ka Satversmes tiesa ir vērtējusi ar piespiedu dalīto īpašumu un zemes kadastrālo vērtēšanu saistītos jautājumus. Šajā kontekstā ir atzīts, ka likumdevējs turpina regulēt zemes un būvju īpašnieku tiesiskās attiecības piespiedu dalītājā īpašumā, lai nodrošinātu tiesisko noteiktību un sociālo mieru, kā arī valsts resursu efektīvāku izmantošanu (*sal. sk.: Satversmes tiesas 2025. gada 10. decembra sprieduma lietā Nr. 2024-21-0103 19.1. punkts*). Lai gan kadastrālās vērtēšanas rezultāts nav tāda kadastrālā vērtība, kas pilnībā atbilstu tirgus vērtībai vai individuāli veiktam zemes vērtējumam, tomēr aprēķinātajai vērtībai ir pēc iespējas jāatspoguļo nekustamo īpašumu tirgus tendences. Regulējums, ka kadastrālo vērtību bāze universālās kadastrālās vērtības aprēķinam nepārsniedz 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa noteiktā datumā un ka tiek izmantota informācija par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem noteiktā periodā, nozīmē, ka kadastrālā vērtība tiek noteikta, pamatojoties uz tirgus datiem. Savukārt Kadastrālās vērtēšanas noteikumu normu regulējums izstrādāts kā risinājums tādām situācijām, kad daudzdzīvokļu mājām ir piesaistītas lielas zemes platības, bet faktiski mājas vajadzībām tiek izmantota tikai neliela daļa no tām. Rezultātā veidojas nesamērīgi augstas kadastrālās vērtības, kas neatbilst patiesajai tirgus situācijai (*sk. Satversmes tiesas 2025. gada 10. decembra sprieduma lietā Nr. 2024-21-0103 19.2. punktu*). Ņemot vērā to, ka situācija nekustamā īpašuma tirgū ir mainīga, arī universālā kadastrālā vērtība atkarībā no tirgus situācijas var gan pieaugt, gan samazināties. Tādējādi kadastrālās vērtības aktualizēšana un

pietuvinašana tirgus vērtībai nenozīmē obligātu universālās kadastrālās vērtības palielinājumu salīdzinājumā ar iepriekš spēkā bijušo kadastrālo vērtību (*sk. Satversmes tiesas 2025. gada 10. decembra sprieduma lietā Nr. 2024-21-0103 22.1. punktu*).

Ievērojot minētās atziņas, pieteikumā nav juridiski pamatots pieteikuma iesniedzējas viedoklis par to, ka ar apstrīdētajām normām noteiktā zemes atsavināšanas cena ir netaisnīga un tirgus vērtībai neatbilstoša.

Līdz ar to pieteikuma juridiskais pamatojums par apstrīdēto normu neatbilstību Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam, otrajam un ceturtajam teikumam ir acīmredzami nepietiekams prasījuma apmierināšanai.

6.2. Pieteikuma iesniedzēja norāda, ka apstrīdētās normas nesamērīgi ierobežo tai Satversmes 92. panta pirmajā teikumā ietvertās tiesības uz pieeju tiesai, jo atsavināšanas cena nav apstrīdama un pārsūdzama.

Satversmes 92. pants negarantē personai tiesības jebkuru tai subjektīvi svarīgu jautājumu izlemt tiesā (*sk. Satversmes tiesas 2025. gada 24. oktobra lēmuma par tiesvedības izbeigšanu lietā Nr. 2025-08-01 10. punktu*). Turklāt Satversmes 92. panta pirmais teikums neprasa, lai persona visu savu aizskarto tiesību un likumisko interešu aizstāvībai varētu vērsties tikai Satversmes 82. pantā minētajās tiesu varas institūcijās (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2017. gada 10. februāra sprieduma lietā Nr. 2016-06-01 31.2. punktu*). Savukārt, lai noskaidrotu, vai tiesību normās ietvertais personas tiesību uz pieeju tiesai ierobežojums atbilst Satversmes 92. panta pirmajam teikumam, jāvērtē: 1) vai šāds ierobežojums noteikts ar pienācīgā kārtībā pieņemtu tiesību normu; 2) vai ierobežojumam ir leģitīms mērķis; 3) vai ierobežojums ir samērīgs ar tā leģitīmo mērķi (*sk., piemēram, Satversmes tiesas 2014. gada 28. novembra sprieduma lietā Nr. 2014-09-01 17. punktu*).

Kā jau norādīts iepriekš, zemes un būvju īpašnieku tiesisko attiecību regulējums piespiedu dalītajā īpašumā nodrošina tiesisko noteiktību un sociālo mieru, kā arī valsts resursu efektīvāku izmantošanu. Šāda regulējuma neesība radītu papildu sociālo spriedzi, bet strīdu risināšana tiesā – papildu resursus no valsts (*sal. sk.: Satversmes tiesas 2025. gada 10. decembra sprieduma lietā Nr. 2024-21-0103 19.1. punkts*).

Pieteikumā ir norādīti faktiskie apstākļi, citēta Satversmes tiesas un Augstākās tiesas judikatūra, kā arī pausts viedoklis par apstrīdēto normu leģitīmo mērķi. Tomēr, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru par pieeju tiesai ierobežojumiem un piespiedu dalītā īpašuma regulējuma mērķi, pieteikumā nav

sniegts juridiskais pamatojums tam, kādēļ konkrētais Satversmes 92. panta pirmajā teikumā ietvertu tiesību ierobežojums neatbilst samērīguma principam.

Līdz ar to pieteikums daļā par apstrīdēto normu iespējamo neatbilstību Satversmes 92. panta pirmajam teikumam ir acīmredzami nepietiekams prasījuma apmierināšanai.

Ņemot vērā konstatēto un pamatojoties uz Satversmes tiesas likuma 20. panta piektās daļas 3. punktu un sesto daļu, Satversmes tiesas 2. kolēģija

nolēma:

atteikties ierosināt lietu pēc SIA [..] pieteikuma (pieteikums Nr. 220/2025).

Lēmums nav pārsūdzams.

Kolēģijas priekšsēdētāja

Anita Rodiņa