*Projekts*

Uz 20.12.2017. Nr. 142.9/3-87-12/17

**Latvijas Republikas Saeimas Juridiskajai komisijai**

*Par taisnīgu atlīdzību saistībā ar nekustamo īpašumu piespiedu atsavināšanu*

Latvijas Republikas Saeimas Juridiskā komisija ar 2017. gada 20. decembra vēstuli Nr. 142.9/3-87-12/17 (turpmāk – Vēstule) ir lūgusi viedokli par Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumos Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 204) noteiktā taisnīgas atlīdzības regulējuma atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam (turpmāk – Satversme).

Juridiskā komisija Vēstulē norāda, lai atsavinātu nekustamo īpašumu sabiedrības vajadzībām, viens no procedūras noteikumiem ir veikt nekustamā īpašuma novērtējumu un noteikt tam atsavināšanas atlīdzības summu. Ministru kabineta 2011. gada 15. marta noteikumu Nr. 204 “Kārtība, kādā nosaka taisnīgu atlīdzību par sabiedrības vajadzībām atsavināmo nekustamo īpašumu” (turpmāk – MK noteikumi Nr. 204) 30. punkts ļauj nekustamā īpašuma īpašniekam iesniegt savu sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotu vērtējumu, kas pastāv kā alternatīvs vērtējums institūcijas veiktajam vērtējumam. Pie tam šie vērtējumi var būt veikti ar vairāku gadu starpību, kas uzrāda dažādas atlīdzības summas un tomēr no vērtēšanas normatīvu aspekta ir pilnībā pieņemami. Juridiskās komisijas ieskatā, īpašnieka iesniegtais alternatīvais vērtējums un iespējamu atlīdzības summas noteikšana pēc tā ir formāls, praksē nepiemērots un, iespējams, neatbilst taisnīgas atlīdzības kritērijiem. Līdz ar to Juridiskā komisija lūdz viedokli vai MK noteikumi Nr. 204 atbilst Satversmes 105. pantam.

Satversmes 105. pants nosaka: “Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. Īpašumu nedrīkst izmantot pretēji sabiedrības interesēm. Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu. Īpašuma piespiedu atsavināšana sabiedrības vajadzībām pieļaujama tikai izņēmuma gadījumos uz atsevišķa likuma pamata pret taisnīgu atlīdzību”. Tiesību zinātnē un Satversmes tiesas praksē atzīts, ka piespiedu nekustamā īpašuma atsavināšana sabiedrības vajadzībām atbilst Satversmes 105. pantam, ja ievēroti minētā panta ceturtajā teikumā ietvertie piespiedu atsavināšanas tiesiskuma kritēriji. Proti, īpašuma piespiedu atsavināšana ir pieļaujama, ja tā notikusi: 1) uz atsevišķa likuma pamata; 2) sabiedrības vajadzībām; 3) izņēmuma gadījumā *un* 4) pret taisnīgu atlīdzību.[[1]](#footnote-1)

Līdz ar to atbilstoši Satversmes tiesas noteiktajam būtiski, ka institūcija, atsavinot nekustamo īpašumu sabiedrības vajadzībām, pievērš uzmanību lietas apstākļiem un nodrošina, ka īpašuma atsavināšana patiešām notiek izņēmuma gadījumā un kalpo valsts vai sabiedriskajām vajadzībām, kā arī atsavināšana notiek pret taisnīgu atlīdzību.[[2]](#footnote-2) Tāpat Satversmes tiesa ir norādījusi, ka personas īpašuma tiesību aizsardzību garantē arī nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanas process pats par sevi.[[3]](#footnote-3) Līdz ar to būtiski, ka nekustamā īpašuma īpašnieks tiek uzklausīts, kas nozīmē, ka īpašniekam ir iespēja izteikt savus iebildumus, bet institūcijai tie jāizvērtē un iespēju robežās jāņem vērā vai arī jānoraida ar pienācīgu pamatojumu.[[4]](#footnote-4)

Attiecībā uz priekšnoteikumu, ka piespiedu atsavināšana ir pieļaujama pret taisnīgu atlīdzību, ir būtiski uzsvērt, ka priekšnoteikuma ievērošana atsavināšanas procesā nodrošina taisnīgu līdzsvaru starp sabiedrības interesēm, no vienas puses, un nepieciešamību aizsargāt Satversmē garantētās īpašnieka tiesības, no otras puses. Kā to norādījusi Satversmes tiesa, tad šajā gadījumā samērīguma kritērijs ir atlīdzības apmērs. Satversmes 105. pants negarantē atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam tiesības uz pilnu atlīdzību visos apstākļos, it īpaši tajos gadījumos, kad šāda atsavināšana notiek sabiedrības sevišķi nozīmīgu interešu vārdā. Tāpat taisnīga atlīdzība ne vienmēr ir saprotama kā atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība. No Satversmes 105. panta neizriet institūcijai pienākums maksāt pilnu īpašuma tirgus cenu, lai panāktu lielāku sociālo taisnīgumu. Atlīdzībai jābūt saprātīgi saistītai ar īpašuma tirgus vērtību. Tāpat, nosakot taisnīgās atlīdzības apmēru, ir jāņem vērā atsavināmā īpašuma specifiskās īpašības un izmantošanas veids. Visbeidzot atsavināšanas rezultātā īpašnieks nedrīkst iegūt nepamatotu (nepelnītu) labumu.[[5]](#footnote-5)

Nekustamā īpašuma atsavināšanas sabiedrības vajadzībām process ir noteikts Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā (turpmāk – Atsavināšanas likums). Saskaņā ar Atsavināšanas likuma 1. pantu likuma mērķis ir noteikt caurskatāmu, konsekventu, efektīvu un taisnīgu kārtību, kādā privātpersonu nekustamais īpašums atsavināms sabiedrības vajadzībām, t.i., paredzot minimālo darbību apjomu, kuras institūcijai jāveic; paredzot kritērijus taisnīgas atlīdzības noteikšanai; un paredzot procedūru nekustamā īpašuma īpašnieka tiesību un interešu nodrošināšanai. Atsavināšanas likums un MK noteikumi Nr. 204 pieļauj institūcijai veikt visas nepieciešamās darbības (veikt atkārtotu nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu, to aktualizēt, skaidrot nekustamā īpašuma īpašniekam tā tiesības, sniegt informāciju par institūcijas darba uzdevumu sertificētajam nekustamā īpašuma vērtētājam, ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam ir aizdomas, ka institūcijas atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējums neatbilst normatīvo aktu prasībām vai dotajam darba uzdevumam), lai privātpersonai nodrošinātu Satversmes 105. pantā paredzētās tiesības, vienlaikus nodrošinot arī sabiedrības vajadzības. Tāpat Atsavināšanas likums paredz nekustamā īpašuma īpašniekiem tiesības aktīvi piedalīties atsavināšanas procesā, piemēram, saņemt paziņojumus no atbildīgās institūcijas, sniegt informāciju par nekustamo īpašumu, iesniegt dokumentus, kas nav institūcijas rīcībā, piedalīties nekustamā īpašuma novērtēšanā, piedalīties un izteikt viedokli atlīdzības noteikšanas komisijā, vienoties par līguma par nekustamā īpašuma labprātīgu atsavināšanu nosacījumiem, piekrist vai noraidīt institūcijas piedāvāto noteiktās atlīdzības izmaksas veidu. Līdz ar to var uzskatīt, ka nekustamā īpašuma atsavināšanas sabiedrības vajadzībām tiesiskais regulējums vienlaikus samēro indivīda tiesības ar sabiedrības interesēm.

Atbilstoši Atsavināšanas likuma 4., 5. pantam, 11. panta pirmajai daļai, 12. panta pirmajai daļai un 13. pantam nekustamo īpašumu atsavina sabiedrības vajadzībām labprātīgi, slēdzot līgumu, vai piespiedu kārtā uz atsevišķa likuma pamata pret atlīdzību, kuras noteikšanas kritēriji un kārtība ir noteikta Atlīdzības likuma III nodaļā “Atlīdzības noteikšana un apstrīdēšana” un MK noteikumos Nr. 204. Kā tas izriet no Atsavināšanas likuma 20., 21. un 22. panta, atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam institūcija nosaka tādu atlīdzību, kas nodrošina viņam tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim. Proti, institūcija, nosakot atlīdzību, ņem vērā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un atlīdzību par zaudējumiem, kas nekustamā īpašuma īpašniekam nodarīti saistībā ar nekustamā īpašuma atsavināšanu. Ievērojot minēto un MK noteikumos Nr. 204 noteikto kārtību, secināms, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana ir tikai viens no etapiem taisnīgas atlīdzības noteikšanai par nekustamā īpašuma atsavināšanu sabiedrības vajadzībām. Proti, atsavināmā nekustamā īpašuma tirgus vērtība nav uzskatāma par institūcijas aprēķināto taisnīgo atlīdzību, kaut gan tas neizslēdz iespēju, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtība var sakrist ar institūcijas noteikto taisnīgo atlīdzību.

Vēršam uzmanību, ka atlīdzības apmēru nosaka institūcija, nevis sertificētā nekustamā īpašuma vērtētājs (ne institūcijas izvēlētais, ne atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka izvēlētais vērtētājs). Lai gan sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja noteiktā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir būtisks taisnīgas atlīdzības apmēra elements, tomēr nekustamā īpašuma vērtētājs nav tas, kurš noteic atsavināmā nekustamā īpašuma atlīdzības apmēru, kā arī nevērtē, vai tā noteiktais vērtējums atbilst Satversmes 105. pantam, proti, pantā iekļautajam taisnīgas atlīdzības priekšnoteikumam. Sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja pienākums ir noteikt individuāla nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ievērojot normatīvajā regulējumā noteikto attiecībā uz nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanu. No normatīvā regulējuma izriet, ka vērtētājam katrā individuālajā gadījumā ir jāņem vērā dažādi specifiski nekustamā īpašuma raksturlielumi, kas var ietekmēt tā vērtību, to paaugstinot vai samazinot. Kā tas izriet no Atsavināšanas likuma 23. panta, novērtējot nekustamo īpašumu, analizējama visa informācija, kas raksturo nekustamo īpašumu, tajā skaitā, nekustamā īpašnieka sniegtā informācija un dokumenti. Proti, vērtētājam ir jāanalizē nekustamā īpašuma: a) sastāvu, komunikācijas, labiekārtojumu, tehnisko stāvokli un nolietojuma pakāpi; b) atrašanās vietu un atbilstoši normatīvo aktu prasībām uzsākto nekustamā īpašuma izmantošanu; c) apgrūtinājumus un nastas; d) ienesīgumu; e) apbūves un saimnieciskās izmantošanas iespējas, ja nekustamā īpašuma īpašnieks ir veicis darbības šo iespēju izmantošanai.

Tā kā taisnīgas atlīdzības institūtu veido ne tikai taisnīgas atlīdzības apmērs, bet arī viss tās noteikšanas un apstrīdēšanas process, tad nekustamā īpašuma īpašnieks savu interešu aizsardzībai var izmantot tiesiskajā regulējumā paredzētās garantijas. Piemēram, aktīvi piedalīties taisnīgas atlīdzības noteikšanā, sniedzot informāciju un dokumentus institūcijai, var lūgt institūciju skaidrot sev neskaidros jautājumus, paust savu viedokli par taisnīgas atlīdzības noteikšanas komisijas aprēķināto atlīdzību. Piemēram, MK noteikumu Nr. 204 29. punkts noteic, ka taisnīgas atlīdzības noteikšanas komisija iepazīstina atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieku ar informāciju un dokumentiem, kas pamato noteikto atlīdzību, uzklausa atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieka viedokli par atlīdzību un tās apmēru, atbild uz viņa jautājumiem par atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu, zaudējumiem, to apmēru un aprēķinu vai pieprasa uzaicinātajām personām skaidrojumu.

Ņemot vērā, ka īpašnieks, realizējot aktīvi savas tiesības piedalīties taisnīgas atlīdzības noteikšanā, var iesniegt institūcijai cita starpā arī sevis izvēlētu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotu atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu vai zaudējumu aprēķinu, tad MK noteikumi Nr. 204 paredz kārtību, kā institūcijai rīkoties šādā gadījumā (MK noteikumi Nr. 204 30.-34. punkts). Jānorāda, ka normatīvais regulējums neuzliek par pienākumu atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam šādu vērtējumu iesniegt. Ievērojot minēto un to, ka taisnīga atlīdzība nav identiska sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotajam vērtējumam, normatīvais regulējums neparedz institūcijai pienākumu salīdzināt un izvērtēt vairākus alternatīvus sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavotos vērtējumus vai zaudējumu aprēķinus un izvēlēties augstāko vai zemāko.

MK noteikumi Nr. 204 paredz iespēju, ja atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam līdz taisnīgas atlīdzības noteikšanas komisijas lēmuma par taisnīgas atlīdzības apstiprināšanas pieņemšanai rodas aizdomas, ka institūcijas sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotais atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējums vai zaudējumu aprēķins neatbilst institūcijas dotajam darba uzdevumam vai neatbilst normatīvajiem aktiem, un nekustamā īpašuma īpašnieks nerod atbildes uz sev interesējošiem jautājumiem par sava nekustamā īpašuma tirgus vērtību, atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks var iesniegt savu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja vērtējumu vai zaudējumu aprēķinu, kurš veikts atbilstoši institūcijas dotajam darba uzdevumam, nevis darba uzdevumam, ko izvēlējies pats atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieks.

Jānorāda, ka nekustamā īpašuma atsavināšanas sabiedrības vajadzībām tiesiskais regulējums neizslēdz iespēju, ka dažādu sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju vērtējumi vienam nekustamajam īpašumam atšķirsies, pat ja tie ir sagatavoti atbilstoši institūcijas dotajam uzdevumam, jo sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja pienākums ir noteikt individuālu nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši normatīvajiem aktiem. Ne Atsavināšanas likuma, ne MK noteikumu Nr. 204 mērķis nav paredzēt, ka dažādu sertificētu nekustamo īpašumu vērtētāju noteiktā tirgus vērtība vienam īpašumam tiek noteikta absolūti identiska. Atsavināšanas likuma un MK noteikumu Nr. 204 mērķis ir neliegt iespēju nekustamā īpašuma īpašniekam iesniegt sevis izvēlētu sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotu atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumu vai zaudējumu aprēķinu atbilstoši institūcijas dotajam darba uzdevumam. Tomēr vienlaikus minētā kārtība nav radīta, lai nodrošinātu to, ka taisnīga atlīdzība tiek noteikta pēc nekustamā īpašuma īpašnieka izvēlētā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējuma vai atlīdzības aprēķina. Ministru kabineta ieskatā, MK noteikumu Nr. 204 30.-34. punktos ietvertā regulējuma mērķis ir risināt tādas problēmsituācijas, kad konstatēta institūcijas izvēlētā sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāja sagatavotā atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējuma vai zaudējumu aprēķina atbilstība vai neatbilstība normatīvo aktu prasībām vai institūcijas dotajam darba uzdevumam. Ministru kabineta ieskatā, minēto noteikumu 30.-34. punktos ietvertais regulējums rada priekšnoteikumus tam, lai atsavināšanas procesa ietvaros institūcija varētu nodrošināt ne tikai sabiedrības vajadzības un intereses, bet arī, lai nodrošinātu lietderīgu valsts vai pašvaldības finanšu līdzekļu izlietošanu. Proti, institūcijai ir pienākums atrast līdzsvaru starp privātpersonas interesi iegūt maksimāli lielu atlīdzību par sava īpašuma atsavināšanu un sabiedrības interesēm. Līdz ar to minētā kārtība ir izstrādāta, lai ikvienam atsavināmā nekustamā īpašuma īpašniekam ir skaidra institūcijas rīcība šādā gadījumā, un attiecībā uz visiem tā ir caurskatāma un konsekventa, un atbilst Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likumam, kura mērķis ir panākt, lai publiskas personas finanšu līdzekļi un manta tiktu izmantota likumīgi un atbilstoši iedzīvotāju interesēm, novērst to izšķērdēšanu un nelietderīgu izmantošanu, kā arī ierobežot valsts amatpersonu korupciju.[[6]](#footnote-6) Tāpat minētā kārtība ir izstrādāta, lai novērstu to, ka atsavināmā nekustamā īpašuma īpašnieki iesniedz tādus sevis izvēlēto sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavotos atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumus vai zaudējumu aprēķinus pēc sevis izvēlētiem darba uzdevumiem, kuru noteiktā tirgus vērtība būtiski atšķiras no institūciju izvēlētajiem sertificētā nekustamā īpašuma vērtētāju sagatavotajiem atsavināmā nekustamā īpašuma vērtējumiem vai zaudējumu aprēķiniem.

Vienlaikus norādām, ka vēl viena no atsavināmā nekustamā īpašnieka tiesību aizsardzības garantijām ir, ja nekustamā īpašuma īpašnieku neapmierina noteiktās atlīdzības apmērs, īpašnieks ir tiesīgs vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā, lai risinātu strīdu par taisnīgu atlīdzību par nekustamā īpašuma piespiedu atsavināšanu. Īpašniekam tiesības vērsties tiesā ir no brīža, kad Ministru kabinets vai pašvaldība pieņem lēmumu par atlīdzības apmēra noteikšanu, bet ne vēlāk kā 20 dienu laikā no dienas, kad stājies spēkā likums par konkrētā nekustamā īpašuma atsavināšanu (Atsavināšanas likuma 27. pants). Atsavināšanas likuma 27. panta trešā daļa noteic, ka nosakot atlīdzību, tiesa ņem vērā nekustamā īpašuma stāvokli tā apsekošanas dienā, izņemot Atsavināšanas likuma 19. panta otrajā daļā minēto gadījumu. Turklāt tiesa nosaka atlīdzību uz to dienu, kad atlīdzību noteikusi institūcija. Šāda tiesību aizsardzības līdzekļa esamība nodrošina nekustamā īpašuma īpašniekam papildu aizsardzību situācijās, kad nekustamā īpašuma īpašnieks uzskata, ka institūcijas noteiktā atlīdzība nav uzskatāma par taisnīgu.

Ievērojot minētos apsvērumus, Ministru kabineta ieskatā, MK noteikumos Nr. 204 noteiktais taisnīgas atlīdzības regulējums atbilst Latvijas Republikas Satversmes 105. pantam.

Ministru prezidents Māris Kučinskis

Iesniedzējs:

tieslietu ministrs Dzintars Rasnačs

1. Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01, 10. punkts. [↑](#footnote-ref-1)
2. Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01, 11. punkts. [↑](#footnote-ref-2)
3. Satversmes tiesas 2005. gada 16. decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103, 22.3. punkts. [↑](#footnote-ref-3)
4. Satversmes tiesas 2009. gada 21. oktobra spriedums lietā Nr. 2009-01-01, 11.3. punkts. [↑](#footnote-ref-4)
5. Satversmes tiesas 1998. gada 30. aprīļa spriedums lietā Nr. 09-02(98), 3. punkts; Satversmes tiesas 2005. gada 16. decembra spriedums lietā Nr. 2005-12-0103, 22.3., 23.3.3.-23.4. punkts. [↑](#footnote-ref-5)
6. Piemēram, minētā likuma 2. pants noteic, ka publiska persona rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu likumīgi, tas ir, jebkura rīcība ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. 3. pants noteic, ka publiska persona, kā arī kapitālsabiedrība rīkojas ar finanšu līdzekļiem un mantu lietderīgi, tas ir: 1) rīcībai jābūt tādai, lai mērķi sasniegtu ar mazāko finanšu līdzekļu un mantas izlietojumu; 2) (…); 3) manta iegūstama īpašumā vai lietošanā par izdevīgāko cenu. [↑](#footnote-ref-6)