KĀ SATVERSMES TIESAS SPRIEDUMS MAINĪS ZEMES LIETOŠANAS MAKSU?

Posted on 9. februāris, 2026 by birojs@cersjurkans.lv

Satversmes tiesa vēlreiz atzinusi, ka likumdevēja noteiktā zemes likumiskās lietošanas maksa ne vienmēr pilda atlīdzības funkciju, tādēļ Saeimai šis jautājums būs jāvērtē vēlreiz. Skaidrojam, ko lēma Satversmes tiesa un ko šis lēmums nozīmē zemes un uz tās esošo būvju un dzīvokļu īpašniekiem.

Dalītais īpašums Latvijā ir vēsturiski izveidojusies situācija, kad zeme pieder vienai personai, bet uz tās esošā būve – citai. Tas ir izņēmums no Civillikuma 968.pantā nostiprinātā zemes un ēkas vienotības principa, un šāds izņēmums radās zemes reformas un privatizācijas gaitā. Praktiski tas nozīmē pastāvīgu spriedzi starp divu īpašnieku tiesībām: zemes īpašnieks nevar pilnvērtīgi izmantot savu zemi, savukārt būves īpašnieks ir atkarīgs no zemes lietošanas tiesiskā pamata un maksas apmēra.

Likumdevējs pēdējās desmitgadēs vairākkārt ir mēģinājis atrisināt šo konfliktu. Tomēr sākotnēji piespiedu nomas un šobrīd likumiskās zemes lietošanas maksas jautājums Satversmes tiesas (ST) darba kārtībā atgriežas atkārtoti un, šķiet, var apgalvot, ka šis ir regulējums, par kuru ST lēmusi visvairāk. Turklāt nav izslēgts, ka lems vēl.

Piespiedu noma vai likumiskā lietošana?

Par piespiedu nomu tiek saukts tiesību institūts, kas regulē nomas tiesiskās attiecības starp iznomātāju un nomnieku, ja tās nodibinātas nevis labprātīgi vienojoties, bet gan izpildot likumā noteiktu pienākumu. Zemes piespiedu nomu regulējošo normu leģitīmais mērķis bija nodrošināt, lai ēkas īpašnieks varētu valdīt un lietot viņa īpašumā esošo ēku gadījumos, kad zemes īpašnieki vai viņu mantinieki izvēlējušies nevis saņemt līdzvērtīgu zemes gabalu vai kompensāciju, bet gan atjaunot zemes īpašuma tiesības.

Tiesa atzina, ka dalītā īpašuma problēmu var risināt ar likumiskās lietošanas tiesībām kā juridisku formu, taču atlīdzībai zemes īpašniekam jābūt taisnīgai

---

2021.gadā likumdevējs īstenoja piespiedu nomas sistēmas reformu un mainīja šo attiecību juridisko dabu. No 2022.gada 1.janvāra piespiedu nomu pakāpeniski aizstāja likumiskās lietošanas tiesības. Likumiskās zemes lietošanas tiesības regulē likums, un to īstenošanai nav nepieciešama līguma slēgšana. Vienoties par dažādiem jautājumiem (tostarp lielāku likumiskās lietošanas maksu) ir iespējams, ja ir pušu saskanīga griba. Ja vienošanās nav iespējama, ir piemērojami likuma noteikumi. Likumiskā lietošanas maksa ir 4% no likumiskajā lietošanā esošā zemes gabala kadastrālās vērtības gadā. Ja šie 4% gadā ir mazāk par 50 eiro, likumiskās lietošanas maksa ir 50 eiro gadā.

Satversmes tiesā lemtais

Jau 2023.gada 2.maijā ST vērtēja likumiskās lietošanas regulējuma atbilstību Satversmei. Pašu likumiskās lietošanas institūtu tā atzina par Satversmei atbilstošu, bet 4% maksājumu – par nesamērīgi mazu un spēkā neesošu no 2024.gada 1.jūlija. Citiem vārdiem sakot, tiesa atzina, ka dalītā īpašuma problēmu var risināt ar likumiskās lietošanas tiesībām kā juridisku formu, taču atlīdzībai zemes īpašniekam jābūt taisnīgai.

Reaģējot uz ST spriedumu, 2024.gadā Saeima atkārtoti skatīja šo jautājumu, tomēr pretēji ST lemtajam saglabāja likumiskās lietošanas maksājumu 4% apmērā, pievienojot 15 eiro maksājumu par paziņojuma nosūtīšanu un 30 eiro maksājumu par kavējumu. Paralēli tika ieviestas divas kadastrālās vērtības – fiskālā kadastrālā vērtība (nodokļiem) un universālā kadastrālā vērtība (citiem mērķiem, tajā skaitā likumiskajai lietošanai).

Maksājumam jānodrošina atlīdzības funkcija

2025.gada 10.decembra spriedumā lietā 2024-21-0103 ST atkārtoti vērtēja, vai 4% likumiskās lietošanas maksa pilda atlīdzības funkciju. Tiesa atkārtoti norādīja – ja zemes likumiskās lietošanas maksa nesedz nekustamā īpašuma nodokli (NĪN) par šo zemes gabalu (vai ir ar to vienāda), vai ja pēc visu nepieciešamo nodokļu samaksas zemes īpašniekam paliek nesamērīgi maza atlīdzība, tad šāds maksājums nepilda atlīdzības funkciju. ST uzsvēra, ka tiesiskais regulējums, kas vienu tiesisko attiecību dalībnieku nostāda acīmredzami sliktākā situācijā nekā otru, nevar nodrošināt sociālo mieru un sabiedrības labklājības aizsardzību.

Divas dažādas kadastrālās vērtības sākotnēji tika paredzētas, lai, ņemot vērā jaunizveidoto universālo kadastrālo vērtību, aprēķinātais likumiskās lietošanas maksājums būtu godīgāks. Tomēr praksē izrādījās citādi. Universālā kadastrālā vērtība ir balstīta uz salīdzinoši aktuāliem nekustamā īpašuma tirgus datiem, un var gan pieaugt, gan samazināties. Rezultātā daļai īpašumu universālā kadastrālā

vērtība ir mazāka par fiskālo kadastrālo vērtību, tādēļ zemes īpašnieku saņemtā likumiskās lietošanas maksa pat samazinās, kamēr nodoklis tiek aprēķināts pēc augstākas (fiskālās) kadastrālās vērtības. Tādējādi zemes īpašnieks var pat nonākt situācijā, kur viņa maksājamais nodoklis par to pašu zemes gabalu ir lielāks nekā viņa saņemtā likumiskās lietošanas maksa. To ST identificēja kā acīmredzami nesamērīgu situāciju.

ST arī norādīja, ka, izstrādājot regulējumu, likumdevējs ir balstījies vispārinātā pieņēmumā par dzīvojamo ēku īpašnieku sociālo neaizsargātību. Tomēr tas ne vienmēr atbilst realitātei. ST ieskatā dzīvokļu īpašniekus salīdzinājumā ar zemes īpašniekiem vienmēr nemaz nevar uzskatīt par vājāko pusi. Turklāt regulējums attiecas arī uz juridiskām personām un komerciāliem īpašumiem, kur sociālās aizsardzības arguments nav piemērojams. Arī fizisko personu segmentā materiālais nodrošinājums var būt ļoti dažāds.

Kas notiks tālāk

ST deva iespēju likumdevējam vēlreiz labot savas neizlabotās kļūdas un noteica, ka apstrīdētās normas zaudēs spēku 2027.gada 1.janvārī. Līdz tam 4% likumiskās lietošanas maksājuma modelis turpinās darboties, bet Saeimai jāpieņem lēmums, kāda būs likumiskās lietošanas maksa pēc 2027.gada 1.janvāra.

Zemes īpašnieks var pat nonākt situācijā, kur viņa maksājamais nodoklis par to pašu zemes gabalu ir lielāks nekā viņa saņemtā likumiskās lietošanas maksa

---

Tomēr Saeimai jau līdz 2026.gada 1.jūnijam uzdots izstrādāt mehānismu, kas paredz kompensāciju zemes īpašniekiem, kuri pēc 2025.gada janvāra ir saņēmuši nesamērīgi mazu atlīdzību vai pat piedzīvojuši zaudējumus. ST nav definējusi, kāda atlīdzība ir "nesamērīgi maza". Arī kompensācijas saņēmēju mērķa grupu noteiks likumdevējs un, iespējams, šo lēmumu atkal varēs vērtēt ST. Nav gan pagaidām skaidrs, no kādas naudas šo kompensāciju maksās – ēku īpašnieki no savas kabatas vai valsts. Katrā ziņā ir būtiski sekot līdzi notikumu attīstībai, jo, visticamāk, kompensācijas saņemšanai būs jāpiesakās noteiktā laika periodā, ko nedrīkstētu nokavēt.

Kam gatavoties īpašniekiem

Dalītā īpašuma regulējums Latvijā ir tests tam, cik labi tiesību sistēma spēj labot vēsturiskas reformas blaknes, saglabājot cieņu pret īpašuma tiesībām. ST 2025.gada spriedumā noteikts, ka atlīdzībai ir jābūt reālai, nevis deklaratīvai, un sociālo mieru nedrīkst nodrošināt, vienu pusi nostādot acīmredzami sliktākā situācijā.

Vienlaikus praktiskais risinājums atstāts likumdevēja rokās, tādēļ sagaidāms, ka plašas diskusijas un,

iespējams, arī tālākas tiesvedības ST turpināsies.

Zemes īpašniekiem ir vērts pārskatīt 2025.–2026.gadā saņemto likumiskās lietošanas maksu, kā arī saglabāt NĪN paziņojumus un maksājumu pierādījumus. Kompensācijas mehānisms, visticamāk, balstīsies uz šiem datiem. Būvju un dzīvokļu īpašniekiem savukārt jārēķinās, ka pēc 2027.gada 1.janvāra likumiskās lietošanas maksa mainīsies un, visticamāk, palielināsies.

Informācija par publikāciju:

AUTORE: **Inga Bite**, "Zvērinātu advokātu birojs CersJurkāns" SIA, juriste

AVOTS:
https://itiesibas.lv/raksti/tiesvedibas/tiesvedibas/bizness-ka-satversmes-tiesas-spriedums-mainis-zemes-lietosanas-maksu/34274
PUBLIKĀCIJAS PDF:
https://cersjurkans.lv/publikacija/ka-satversmes-tiesas-spriedums-mainis-zemes-lietosanas-maksu/