

## **Likumiskā lietošanas maksa – tikai daļējs problēmas risinājums**



**Nodrošinot Satversmes tiesas (ST) sprieduma izpildi, 2024.gada 1.jūlijā stājās spēkā grozījumi zemes likumiskās lietošanas regulējumā piespiedu dalītajos īpašumos. Regulējumā uzsvars likts uz prasību atvieglošanu zemes īpašniekiem, vienlaikus saglabājot tiesību un pienākumu saprātīgu līdzsvaru konkrētajās tiesiskajās attiecībās iesaistīto pušu starpā. Apskatām, kāpēc personas vēršas ST saistībā ar likumiskās lietošanas jautājumiem.**

### **Likumiskās lietošanas tiesības**

Situācijas, kad zeme un ēka kā atsevišķi īpašumi pieder dažādiem īpašniekiem, rada daudz praktisku un juridisku diskusiju jau vairāk nekā 30 gadus – kopš zemes reformas uzsākšanas 1991.gadā. Sākotnēji zemes īpašniekiem tika maksāta piespiedu nomas maksa, kura dažādos periodos ir mainījusies. Jautājums par šādas piespiedu nomas maksu arī vairākkārt ir ticis izskatīts ST, kas, savukārt, bijis par pamatu vairākkārtējiem atbilstošo likumu grozījumiem.

2021.gada 30.septembrī Saeima pieņēma grozījumus likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” un saistītajos likumos, ar kuriem piespiedu nomas regulējums tika aizstāts ar likumisko lietošanas tiesību regulējumu.

Likumiskā lietošanas tiesība ir zemes īpašnieka tiesība uz likuma pamata saņemt maksājumu par savas zemes lietošanu, ja uz šīs zemes atrodas citai personai vai personām piederoša ēka. Lai arī būtībā šis maksājums neatšķiras no agrākā piespiedu nomas maksājuma, ir būtiski ņemt vērā vairākas nianšes, piemēram, likums nosaka, ka likumiskās lietošanas maksa ir jāmaksā “automātiski” – par katru nākamo ceturksni uz priekšu. Proti, lai iestātos samaksas pienākums, nav nepieciešams ne nomas līgums, ne tiesas spriedums, kā tas bija agrāk, ne jebkādi citi juridiski dokumenti.

Tāpat likums nosaka bāzes likumiskās lietošanas maksu – 4% gadā no attiecīgās ēkas ekspluatācijai nepieciešamā zemes gabala kadastrālās vērtības, bet ne mazāk kā 50 eiro gadā. Lietošanas maksa ēkas īpašniekam jāaprēķina un jāsamaksā pašam, zemes īpašniekam nav pienākuma ne izrakstīt rēķinu, ne maksāšanas paziņojumu. Pašreizējais regulējums pēc būtības prezumē, ka ēkas īpašnieks zina, uz kādas zemes atrodas viņa ēka, spēj noteikt ēkai piesaistāmo zemes gabalu, noskaidrot tā kadastrālo vērtību un pats saviem spēkiem aprēķināt likumiskās lietošanas maksu. Informācija par zemes gabala kadastrālo vērtību ir atrodama interneta vietnē Kadastrs.lv, un to bez maksas var iegūt katra persona, atrodot nepieciešamo īpašumu pēc adreses, kadastra numura vai atrašanās vietas (kartē). Ja nepieciešams, informāciju par zemes (vai ēkas) īpašnieku var iegūt Zemesgramata.lv. Šis gan ir maksas pakalpojums.

Lai arī maksājuma nosaukums ir mainījies, visticamāk, daudzos gadījumos nav mainījies ne zemes īpašnieka vārds vai nosaukums, ne konta numurs. Līdz ar to bieži vien maksājumi būs veicami tai pašai personai uz iepriekš norādīto bankas kontu.

Likumā tomēr ir paredzētas arī zemes īpašnieka tiesības pašam nosūtīt ēkas īpašniekam maksāšanas paziņojumu par pienākumu maksāt likumiskās lietošanas maksu, tomēr tās ir zemes īpašnieka tiesības, nevis pienākums. Lai arī likums nenosaka maksāšanas paziņojuma saturu, var pieņemt, ka tajā būtu norādāms gan zemes īpašnieka vārds vai nosaukums, gan viņa konta numurs, gan ēkas uzturēšanai nepieciešamā zemes gabala platība un kadastrālā vērtība, kā arī aprēķinātā likumiskās lietošanas maksa. Likumā arī nav noteikts laiks, kad maksāšanas paziņojums būtu nosūtāms, tomēr saprātīgi būtu pieņemt, ka tā nosūtīšanas mērķis ir informēt ēkas īpašnieku par viņa pienākumu un tā izpildes kārtību vai savlaicīgi neveiktu maksājumu. Ja zemes īpašnieks izvēlēsies nosūtīt maksāšanas paziņojumu, ēkas īpašniekam jāaprēķinās ar papildu izmaksas – 15 eiro gadā par maksāšanas paziņojuma (vai paziņojumu) nosūtīšanu.

Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju gadījumā visus iepriekš aprakstītos jautājumus kārto mājas pārvaldnieks vai apsaimniekotājs, izmaksas pievienojot dzīvokļu īpašnieku rēķiniem.

Likums paredz zemes un ēkas īpašniekiem tiesības vienoties par augstāku likumiskās lietošanas maksu. No praktiskā viedokļa gan nav saprotams, kādēļ lai ēkas īpašnieks pašlaik piekristu maksāt vairāk, ja likums ļauj veikt mazāku maksājumu, tomēr šādas

tiesības viņam ir piešķirtas. Tādā gadījumā gan būs nepieciešams noslēgt atbilstošu līgumu. Tomēr šāds līgums nebūs saistošs, ja kādam no īpašumiem mainīsies īpašnieks.

Ja ēkas īpašnieks savlaicīgi neveic maksājumu par likumiskās lietošanas tiesību, papildus pamata maksājumam par katru kavēto maksājumu viņam jāmaksā zemes īpašniekam kavēta maksājuma atgūšanas izdevumi – 30 eiro.

## **“Strīdus ābols” – maksājuma lielums**

Pāreju no piespiedu nomas uz likumiskās lietošanas maksājumu varētu uzskatīt par formālu, ja vien nebūtu mainīts maksājuma lielums. Arī piespiedu nomas maksājuma “bāze” bija noteikta likumā, tomēr, pirmkārt, pirms likumiskās lietošanas tiesības ieviešanas tā bija lielāka (5% no kadastrālās vērtības gadā pašreizējo 4% vietā), un, otrkārt, zemes īpašniekam bija iespējams panākt lielāku nomas maksu ne tikai ar atsevišķu vienošanos, bet arī ar tiesas spriedumu. Pašlaik likumā noteiktā likumiskās lietošanas maksa nav maināma tiesas ceļā, tāpēc jautājums par maksājuma samērīgumu nav pazudis no likumdevēja dienas kārtības. Turklāt nosacījumi nav atkarīgi no tā, vai uz zemes gabala atrodas daudzdzīvokļu māja vai ražošanas ēka.

Jāatzīmē, ka arī likumā noteiktais piespiedu nomas maksas apmērs gandrīz visu laiku ir bijis ne tikai likumdevēja, bet arī ST darba kārtībā. ST vēl pirms likumiskās lietošanas tiesības ieviešanas vairākkārt bija par to izteikusies – 2018.gada 12.aprīļa lietā 2017-17-01, 2009.gada 15.aprīļa lietā 2008-36-01 un 2011.gada 27.janvāra lietā 2010-22-01. Turklāt lietā 2008-36-01 ST piespiedu nomas maksu 5% no zemes gabala kadastrālās vērtības bija atzinusi par neatbilstošu Satversmei.

Arī 2021.gada 30.septembra grozījumi likumā “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” tika apstrīdēti ST, kas 2023.gada 2.maijā pasludināja spriedumu lietā 2022-02-01. Ar šo spriedumu ST likumiskās lietošanas tiesības regulējumu kopumā atzina par atbilstošu Satversmei, bet ar vienu izņēmumu. ST nosprieda, ka divas jaunās likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” normas – 38.panta 2.daļa un 42.panta 1.daļa – neatbilst Satversmes 1.pantam un 105.panta pirmajam un trešajam teikumam un tādēļ zaudē spēku no 2024.gada 1.jūlija.

Sprieduma motīvu daļā ST norādīja, ka tās ieskatā, ņemot vērā to, ka nekustamo īpašumu kadastrālās vērtības bāze joprojām ir nekustamā īpašuma tirgus 2012.gadā, kā arī visus zemes īpašnieka izdevumus, noteiktā likumiskās lietošanas maksa nav samērīga ar zemes īpašnieka pienākumiem.

Lai izpildītu ST spriedumu, Saeima 2024.gada 13.jūnijā pieņēma grozījumus likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 38. un 42.pantā, kas stājas spēkā jau 2024.gada 1.jūlijā. Šo grozījumu mērķis ir izpildīt ST spriedumu, tomēr likumdevējs joprojām ir centies izvairīties no likumiskās lietošanas maksas palielināšanas. Likumiskās lietošanas maksa joprojām ir saglabāta 4% gadā, bet, lai palielinātu zemes īpašnieku ieņēmumus un nodrošinātu labāku līdzsvaru, ir noteikta atsevišķa maksa par maksāšanas paziņojuma nosūtīšanu, atsevišķa maksa par kavēta maksājuma atgūšanu, kā arī Civilprocesa likumā (CPL) paredzēta vienkāršota kārtība likumiskās lietošanas maksas parādu piedziņai. Tāpat vispārējās izmaiņas nekustamo īpašumu kadastrālajās vērtībās nodrošina to labāku atbilstību realitātei. Gadījumos, kad zemes kadastrālā vērtība ir būtiski pieaugusi, likumdevējs ir nodrošinājis pārejas regulējumu, proti, likumiskās lietošanas maksas pieaugums nevar būt lielāks par 30% gadā.

Jāatzīmē, ka strīds joprojām nav beidzies. ST ierosinātas vēl trīs lietas saistībā ar likumiskās lietošanas maksu, tādēļ tuvākajā laikā ir sagaidāms vēl vismaz viens ST spriedums, kurā tiks vērtēta likumā noteiktā zemes likumiskās lietošanas maksa.

## **Parādu piedzīt būs vieglāk**

Kopš 2024.gada 4.jūlija ir atvieglota arī likumiskās lietošanas tiesību maksas parādu piedziņas procedūra. Ar 2024.gada 20.jūnija grozījumiem CPL noteikts, ka arī maksājuma saistībās, kuras izriet no zemes likumiskās lietošanas tiesībām un kurās iestāties izpildes termiņš, ir pieļaujama saistību piespiedu izpildīšana brīdinājuma kārtībā.

Saistību piespiedu izpildīšana brīdinājuma kārtībā nozīmē, ka pieteikums tiesā jāiesniedz, izmantojot tiešsaistē pieejamu pieteikuma formu (veidlapu). Parādniekam tiek izsniegts brīdinājums un atbildes veidlapa. Ja parādnieks savā atbildē, kas arī noformējama uz attiecīgas veidlapas, neizsaka pamatotus iebildumus saistībā ar parāda pamatotību vai summu, tad tiesnesis 7 dienu laikā pieņem lēmumu par pieteikumā norādītās maksājumu saistības piespiedu izpildi un tiesas izdevumu piedziņu. Tiesneša lēmums stājas spēkā nekavējoties, tam ir izpildu dokumenta spēks, un tas izpildāms saskaņā ar tiesas spriedumu izpildīšanas noteikumiem.

Līdz ar likumiskās lietošanas maksas ieviešanu ir izdevies atrisināt virkni praktiskas dabas jautājumu saistībā ar maksājumu veikšanas kārtību. Vienlaikus jautājums par to, vai likumdevēja ieviestais maksājums par zemes lietošanu būs samērīgs ar zemes īpašnieka tiesisko interesi gūt labumu (vai vismaz neciest zaudējumus) no sev piederošā īpašuma, ir palicis aktuāls.

<https://ibizness.lv/raksti/uznemuma-vadiba/juridiski-padomi/biz-new-likumiska-lietosanas-maksa-tikai-dalejs-problemas-risinajums/29793>

