

Likumiskā zemes lietošana jeb piespiedu noma – Saeimas un Satversmes tiesas *deja* turpinās. Kas jāzina īpašniekiem?



Pirms dažām dienām – 2025. gada 10. decembrī – Satversmes tiesa pieņēma jau kārtējo spriedumu saistībā ar valsts noteiktās likumiskās zemes lietošanas maksu.

Jāatgādina: likumiskā zemes lietošanas maksa jāmaksā tad, ja zeme un ēkas uz tās pieder dažādiem īpašniekiem. Šāda situācija izveidojusies vēsturiski, vēl pirms 1992. gada 1. septembra, kad tika atjaunots Civillikuma spēks.

Satversmes tiesas darba kārtībā jautājums par piespiedu nomas maksu ir jau vairāk nekā 20 gadu. Satversmes tiesa par to lēma vēl tālajā 2003. gadā. Pēc katra Satversmes tiesas sprieduma likumdevējs veic izmaiņas, bet zemes īpašnieki atkal vēršas Satversmes tiesā. Kad piespiedu nomas maksa bija noteikta 6% no zemes kadastrālās vērtības gadā, šķita, ka ir rasts kompromiss. Tomēr ar šādu nomas maksas lielumu nebija mierā dzīvokļu īpašnieki, kas panāca, ka likums atkal tiek mainīts.

Jāatzīst, arī jaunākais Satversmes tiesas spriedums strīdu neatrisina.

Bet ko Satversmes tiesas spriedums nozīmē iedzīvotājiem – dzīvokļu, ēku un zemes īpašniekiem?

- Likumiskās lietošanas maksa 4% gadā no universālās kadastrālās vērtības Satversmes tiesas ieskatā ne visos gadījumos ir atzīstama par samērīgu un ne visos gadījumos pilda atlīdzības funkciju. Tādēļ likumdevējam uzdots izstrādāt regulējumu, lai visi zemes īpašnieki saņemtu tādu zemes likumiskās lietošanas maksu, kas pilda atlīdzības funkciju, vienlaikus ievērojot arī būvju īpašnieku tiesības. Satversmes tiesa gan joprojām nenorāda, kādu atlīdzību tā uzskatītu par samērīgu, tādēļ nekādas prognozes par iespējamajiem nākotnes risinājumiem šobrīd nav iespējamās. Satversmes tiesa spriedumā vien norādījusi, ka atlīdzību, kas pēc nodokļu nomaksas veido 2,46% vai 0,17% no kadastrālās vērtības, nevar uzskatīt par samērīgu.
- Satversmes tiesa uzskatījusi par nepamatotu likumdevēja viedokli, ka ēku un dzīvokļu īpašnieki būtu mazāk aizsargāta sabiedrības grupa salīdzinājumā ar zemes īpašniekiem. Likumdevēja uzdevums ir panākt taisnīgu līdzsvaru starp abām minētajām sabiedrības grupām, ievērojot, ka ēku un dzīvokļu īpašnieki var būt pat labāk nodrošināti materiāli nekā zemes īpašnieki. Nedz būvju īpašnieku tiesības, nedz sabiedrības labklājību Satversmes tiesas ieskatā nedrīkst aizsargāt uz zemes īpašnieku rēķina.
- Likumiskās lietošanas maksa 4% gadā no universālās kadastrālās vērtības būs spēkā vēl vismaz vienu gadu – līdz 2027. gada 1. janvārim. Satversmes tiesa noteikusi, ka apstrīdētās normas zaudē spēku tieši ar šo datumu, bet līdz tam likumdevējam ir dots laiks veikt kārtējās izmaiņas. Cik liela likumiskās lietošanas maksa sagaidāma pēc 2027. gada 1. janvāra, nav zināms.
- Vismaz pagaidām ēku un dzīvokļu īpašniekiem būs jāturpina maksāt 15 eiro gadā par maksāšanas paziņojuma nosūtīšanu un 30 eiro par katru nokavētu maksājumu. Turklāt no sprieduma var nojaust: ja reālās parāda atgūšanas izmaksas būs lielākas, tad arī tās var atprasīt. Šie maksājumi šķietami sākotnēji bija paredzēti kā kompensējoši mehānismi, lai

palielinātu zemes īpašnieku ieņēmumus un padarītu tos “samērīgākus”. Vai šie maksājumi saglabāsies arī pēc 2027. gada 1. janvāra – rādīs laiks.

- Satversmes tiesa konstatēja: paredzot divas atšķirīgas zemes kadastrālās vērtības – universālo kadastrālo vērtību, no kuras tiek rēķināta likumiskās lietošanas maksa, un fiskālo kadastrālo vērtību, no kuras tiek rēķināts nekustamā īpašuma nodoklis, atsevišķos gadījumos ir izveidojusies situācija, kurā likumiskās lietošanas maksa ir pat mazāka par nekustamā īpašuma nodokli. Proti, zemes īpašnieks paliek “mīnusus”. Šāda situācija ir nepieļaujama
- Tādēļ 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 palikuši ar zaudējumiem. Satversmes tiesa nav definējusi, kāda atlīdzība ir “nesamērīgi maza”, arī kompensācijas saņēmēju mērķa grupu noteiks likumdevējs un, iespējams, šo lēmumu atkal varēs vērtēt Satversmes tiesa. 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.

<https://lvportals.lv/tiesas/384317-saeimai-atkal-bus-jalemj-par-zemes-likumiskas-lietosanas-maksu-2025>