

Zemes likumiskās lietošanas maksas kompensācija - kā Saeima pildīs Satversmes tiesas spriedumu?



Saeimas aktīvajā darba kārtībā un diskusiju krustpunktā nonācis jautājums par to, kādas kompensācijas atbilstoši Satversmes tiesas lemtajam maksājamas zemes īpašniekiem, uz kuru zemes piespiedu kārtā atrodas citām personām piederošas ēkas un būves. Iespējams, šis ir jautājums, par kuru nepieciešamas diskusijas arī plašākā sabiedrībā, tādēļ šajā rakstā iepazīstināsim ar diskutējamo jautājumu galveno būtību.

Strīds gadu desmitu garumā

Agrāk maksājumus, ko ēku īpašnieki piespiedu dalītā īpašuma gadījumā veica zemes īpašniekiem, sauca par “piespiedu nomu”, tagad – par “likumiskās lietošanas maksu”. Strīds par šī maksājuma apmēru, šķiet, ir Latvijā vēsturiski ilgākais strīds starp likumdevēju un zemes un ēku īpašniekiem, par kuru Satversmes tiesa ir izteikusies vēsturiski lielāko skaitu reižu.

Šobrīd šajā jautājumā “bumba” atkal ir likumdevēja pusē, jo pēc Satversmes tiesas 2025. gada 10. decembra [sprieduma](#) tieši likumdevējam ir pienākums atkārtoti pārskatīt zemes likumiskās lietošanas maksas apmēru un paredzēt kompensāciju zemes īpašniekiem.

Likumprojekts, kas paredz zemes likumiskās lietošanas maksas apmēra pārskatīšanu, pašlaik atrodas saskaņošanas procesā Ministru kabinetā un pret to ir iebildušas vairākas organizācijas. Apspriešanās esošais Tieslietu ministrijas [piedāvājums](#) paredz līdzšinējo likumiskās lietošanas maksu (4% no kadastrālās vērtības gadā) noteikt kā minimālo maksu, kurai papildus ēku īpašniekiem būtu jāsedz arī nekustamā īpašuma nodoklis faktiskajā apmērā. Savukārt gadījumos, kad zemes īpašnieku neapmierina minimālās maksas apmērs, zemes īpašniekam būtu tiesības vērsties tiesā un tieši tiesai būtu galavārds zemes likumiskās lietošanas maksas noteikšanā. Tie, kuri sekojuši līdz aplūkojamā jautājuma dažādajiem risinājumiem, atcerēsies, ka šāds noregulējums jau bija spēkā “piespiedu nomas” periodā, taču, stājoties spēkā “likumiskās lietošanas maksai”, agrākie tiesu spriedumi zaudēja spēku. Protams, ir zināms, ka “viss jaunais ir labi aizmirsts vecais”, tomēr slogs, ko šādas tiesvedības radīs gan prasītājiem, gan atbildētājiem un tiesām, šķiet, mazākais, biedējošs, jo īpaši situācijā, kurā pati ministrija nezina, cik daudz tādu gadījumu Latvijā ir un tādēļ nevar prognozēt iespējamo lietu skaitu.

Kurš tiks pie kompensācijas?

Paralēli Saeimas darba kārtībā jau tagad atrodas īpašs [likumprojekts](#) kompensāciju izmaksāšanai zemes īpašniekiem. Satversmes tiesa sprieduma rezolutīvajā daļā uzdevusi Saeimai noteikt kārtību, kādā zemes īpašnieki saņem atbilstīgu atlīdzinājumu gadījumos, kad 1) zemes likumiskās lietošanas maksa nesedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par attiecīgo zemi, 2) ir vienāda ar to vai kad 3) pēc šā nodokļa samaksas atlīdzība, kas paliek zemes īpašniekam, ir nesamērīgi maza.

Tomēr neraugoties uz to, Saeimai iesniegtais likumprojekts paredz kompensācijas izmaksu tikai vienā no šiem gadījumiem – tad, ja likumiskās lietošanas maksa nesedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par attiecīgo zemi. Uz to Saeimas Juridiskās komisijas [sēdē](#) norādījis gan Saeimas Juridiskais birojs, gan Latvijas Republikas tiesībsargs. Priekšlikumu iesniegšanas termiņš minētajam likumprojektam ir 2026. gada 4. jūnijs, kad būs redzams, vai un kādi piedāvājumi tiks piedāvāti deputātiem apspriešanai. Tomēr ir skaidrs, ka esošajā

redakcijā Satversmes tiesas 2025. gada 10. decembra [sprieduma](#) rezolutīvās daļas 3. punkts netiek pilnībā izpildīts.

Jāpievērš uzmanība termiņam

Šobrīd izskatīšanā esošais likumprojekts paredz, ka kompensācijas saņemšanai zemes īpašniekiem būs jārīkojas proaktīvi – būs pašiem jā sagatavo un jā iesniedz Valsts zemes dienestam kompensācijas pieprasījums, kurā jāietver gan savi dati, gan dati par zemi, būvēm, kā arī pašiem jāveic potenciālās kompensācijas aprēķins. Kompensāciju aprēķina, no samaksātā nekustamā īpašuma nodokļa atņemot saņemto (vai pienākošo) likumiskās lietošanas maksu, un plānots, ka valsts kompensēs tikai minēto starpību. Tādējādi visas administratīvās izmaksas gan par maksāšanas paziņojuma sagatavošanu, gan par minētā iesnieguma sagatavošanu būs jāuzņemas pašam zemes īpašniekam. Nekādu zemes īpašnieka potenciāli neiegūto peļņu pagaidām nav plānots kompensēt.

Vēl viena svarīga lieta, kas jāņem vērā, ir kompensācijas pieprasīšanas termiņš. Pagaidām likumprojektā šis termiņš noteikts līdz 2026. gada 30. novembrim, lai gan likumprojekta izskatīšanas gaitā Saeimā tas var tikt mainīts. Tomēr plānots, ka šis termiņš nebūs ne atjaunojams, ne pagarināms, proti, ja zemes īpašnieks šajā termiņā pieprasījumu nebūs iesniedzis, viņš kompensāciju nesaņems.

Atbilstoši Satversmes tiesas noteiktajam, Saeimai minētais likums bija jāpieņem jau līdz 2026. gada 1. jūnijam. Šis termiņš ir acīmredzami nokavēts. Tomēr Latvijā nekādas sankcijas par Satversmes tiesas spriedumu neizpildi nav paredzētas, tādēļ vienīgais, kas Saeimai kavējuma dēļ varētu būt jācieš, ir sabiedrības neapmierinātība un nosodījums.

<https://www.delfi.lv/898102/versijas/120120952/inga-bite-zemes-likumiskas-lietosanas-maksas-kompensacija-ka-saeima-plano-pildit-satversmes-tiesas-spriedumu>