

---

## INFORMĀCIJA PAR LIETU Nr. 2024-21-0103

---

Satversmes tiesa 2025. gada 15. oktobrī plkst. 10.00 atklātā tiesas sēdē ar lietas dalībnieku piedalīšanos izskatīs lietu Nr. 2024-21-0103 “Par likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta otrās daļas otrā teikuma un 42. panta septītās daļas, kā arī Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma pārejas noteikumu 43.<sup>1</sup>, 43.<sup>2</sup> un 43.<sup>3</sup> punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam, 105. panta pirmajam un trešajam teikumam, kā arī Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumu Nr. 103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” 40. un 42. punkta atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 105. panta pirmajam un trešajam teikumam”.

### LIETAS DALĪBNIKI

- Pieteikuma iesniedzēji: vairākas fiziskas un juridiskas personas.
- Institūcijas, kas izdevušas apstrīdētos aktus: Saeima un Ministru kabinets.

### APSTRĪDĒTĀS NORMAS

Likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums) 38. panta otrās daļas otrais teikums paredz, ka likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 *euro* gadā.

Savukārt Spēkā stāšanās likuma 42. panta septītā daļa noteic: “Ja zemes likumiskās lietošanas tiesības attiecas uz dzīvojamās ēkas īpašniekiem un lietošanā esošās zemes kadastrālā vērtība 2025. gada 1. janvārī ir lielāka par tās 2024. gadā spēkā esošo kadastrālo vērtību, tai atbilstošais maksājums par zemes likumisko lietošanu no 2025. gada 1. janvāra līdz 2028. gada 31. decembrim katru gadu palielinās par 30 procentiem pret iepriekšējā gada maksājumu, līdz tiek sasniegts atbilstošais zemes likumiskās lietošanas maksas apmērs no aktuālās kadastrālās vērtības”.

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma (turpmāk – Kadastra likums) pārejas noteikumu 43.<sup>1</sup>, 43.<sup>2</sup> un 43.<sup>3</sup> punkts nosaka:

“43.<sup>1</sup> Valsts zemes dienests no 2025. gada 1. janvāra līdz brīdim, kad sāk piemērot šo pārejas noteikumu 50. punktā minēto kadastrālo vērtību bāzi, Kadastra informācijas sistēmā katram kadastra objektam aprēķina un reģistrē divas spēkā esošas kadastrālās vērtības:

1) fiskālo kadastrālo vērtību, ko izmanto nodokļu, valsts nodevu un citu maksājumu valsts vai pašvaldības budžetā aprēķinam, izņemot maksas par zemes likumisko lietošanu aprēķinu;

2) universālo kadastrālo vērtību, ko izmanto šo pārejas noteikumu 43.<sup>1</sup> punkta 1. apakšpunktā neminētām vajadzībām.

43.<sup>2</sup> Ministru kabinets 2024. gadā apstiprina kadastrālo vērtību bāzi universālās kadastrālās vērtības aprēķinam, nepārsniedzot 80 procentus no vidējā nekustamo īpašumu cenu līmeņa 2022. gada 1. jūlijā un izmantojot informāciju par nekustamā īpašuma tirgus darījumiem no 2012. gada 1. janvāra līdz 2022. gada 1. jūlijam.

43.<sup>3</sup> Valsts zemes dienests fiskālās kadastrālās vērtības aprēķina un aktualizē atbilstoši 2024. gadā spēkā esošajai kadastrālo vērtību bāzei un kadastrālo vērtēšanu regulējošiem normatīvajiem aktiem, kas ir piemērojami 2024. gada 31. decembrī”.

Ministru kabineta 2020. gada 18. februāra noteikumu Nr. 103 “Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) 40. punkts paredz, ka apbūvētai daudzdzīvokļu māju apbūves zemei standartplatību aprēķina, ievērojot apbūves intensitātes ietekmes koeficientu (4. pielikums) atkarībā no ēkas stāvu skaita proporcionāli uz zemes vienības esošo daudzdzīvokļu māju vai to daļu apbūves laukuma platībai.

Saskaņā ar Noteikumu 42. punktu standartplatības korekcijas koeficientu nosaka, ņemot vērā attiecību starp viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kas atbilst zemes standartplatībai, un viena kvadrātmetra cenu zemes vienībām, kuras pārsniedz zemes standartplatību.

#### AUGSTĀKA JURIDISKA SPĒKA NORMAS

- Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 1. pants: “Latvija ir neatkarīga demokrātiska republika.”
- Satversmes 105. panta pirmais un trešais teikums: “Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. [...] Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.”

#### PIETEIKUMA IESNIEDZĒJU APSVĒRUMI

Pieteikuma iesniedzēji uzskata, ka apstrīdētās Spēkā stāšanās likuma normas pieņemtas, pārkāpjot labas likumdošanas principu, jo ar tām neesot izpildīts Satversmes tiesas spriedums lietā Nr. 2022-02-01, kas arī bija saistīta ar zemes likumiskās lietošanas maksu. Tāpat pārkāpts tiesiskās paļāvības aizsardzības princips, jo pieteikumu iesniedzēji varējuši paļauties uz to, ka netiks pieņemtas

tādas tiesību normas, kas atkārtoti un būtiski samazinās atlīdzības par zemes lietošanu apmēru. Apstrīdētās Spēkā stāšanās likuma normas būtiski samazinot ieņēmumus, ko zemes īpašnieks gūst no sev piederošā īpašuma, un atlīdzību četru procentu apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā joprojām nevarot uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju.

Savukārt, ar apstrīdētajām Kadastra likuma normām nosakot divas kadastrālās vērtības, likumdevējs neesot ņēmis vērā to, ka var veidoties situācijas, kurās jaunā – universālā kadastrālā vērtība – ir mazāka par fiskālo kadastrālo vērtību, no kuras tiek aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis. Rezultātā veidojoties situācijas, kad zemes lietošanas maksa ir kļuvusi vēl mazāka nekā iepriekš vai pat ir tāda, kas nenosedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par šo zemi.

Tāpat pieteikumu iesniedzēju ienākumus samazinot arī Noteikumu normās paredzētās standartplatības un tās korekcijas koeficienta noteikšana daudzdzīvokļu māju apbūves zemei, kas ir atkarīga no apbūves intensitātes. Proti, ārpus standartplatības esošā zeme esot uzskatāma par zaļo zonu, kas esot faktiski bezvērtīga, kā rezultātā tiek samazināta zemes kadastrālā vērtība un attiecīgi arī zemes likumiskās lietošanas maksas apmērs. Tādējādi pieteikumu iesniedzējiem tiekot nesamērīgi ierobežotas viņu tiesības uz īpašumu.

#### INSTITŪCIJAS, KAS IZDEVUSI APSTRĪDĒTO AKTU, – SAEIMAS – APSVĒRUMI

Saeima uzskata, ka apstrīdētās Spēkā stāšanās likuma atbilst Satversmes 1. pantam, 105. panta pirmajam un trešajam teikumam, bet tiesvedība daļā par apstrīdētajām Kadastra likuma normām būtu izbeidzama, jo tās tieši neaizskar pieteikumu iesniedzēju pamattiesības. Savukārt, ja tiesvedība šajā daļā būtu turpināma, tad arī šīs normas atbilstot Satversmes 1. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.

Atbildes rakstā norādīts: lai gan apstrīdētajās Spēkā stāšanās likuma normās joprojām noteikts, ka likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, esot jāņem vērā grozījumi citās tiesību normās, kas vērsti uz sprieduma lietā Nr. 2022-02-01 izpildi. Piemēram, tas, ka ir aktualizētas zemes kadastrālās vērtības, pieteikumu iesniedzējiem tiek segti paziņojumu izsūtīšanas izdevumi, ir paredzēta iespēja piedzīt kavētos zemes likumiskās lietošanas maksājumus saistību piespiedu izpildes brīdinājumu kārtībā.

Apstrīdētās Kadastra likuma normas esot vērstas uz to, lai nodrošinātu kadastrālo vērtību aktualizēšanu. Jaunās universālās kadastrālās vērtības stiprinot taisnīga atlīdzības aprēķina sistēmu piespiedu dalītā īpašuma attiecību gadījumos, jo šī vērtība precīzāk atspoguļo īpašuma ekonomisko vērtību un kalpo par objektīvu pamatu atlīdzības noteikšanai zemes īpašniekiem. Savukārt pārejas

periodā saglabātā fiskālā kadastrālā vērtība novēršot pēkšņu un nesamērīgu publisko maksājumu pieaugumu.

#### INSTITŪCIJAS, KAS IZDEVUSI APSTRĪDĒTO AKTU, – MINISTRU KABINETA – APSVĒRUMI

Ministru kabinets uzskata, ka apstrīdētās Noteikumu normas atbilst Satversmes 105. panta pirmajam un trešajam teikumam. Standartplatības un tās korekcijas koeficienta ieviešana esot bijusi nepieciešama, lai lielām nestandarta zemes vienībām kā apbūvi nevērtētu zaļo zonu. Daudzdzīvokļu māju apbūves zemēm, kur faktiski daudzdzīvokļu mājai izmanto tikai daļu no zemes vienības, esot veidojusies nesamērīgi augsta kadastrālā vērtība, jo kā apbūves zeme tika novērtēta visa zemes vienība. Aktuālas un tirgus datus balstītas kadastrālās vērtības aprēķināšana, pat ja tā, salīdzinot ar nekustamā īpašuma objektam iepriekš aprēķinātu kadastrālo vērtību, ir samazinājusies, ir kopumā vērsta uz nekustamā īpašuma objektu īpašnieku interešu nodrošināšanu.

#### PIEAICINĀTĀS PERSONAS

Lietā savu viedokli jau sniegušas un uz tiesas sēdi aicinātas: Tieslietu ministrija, Valsts zemes dienests, biedrība “Latvijas Īpašumu Vērtētāju asociācija”, *Ph.D.* Jānis Viesturs, *Dr. oec.* Vivita Puķīte un *Mg. pub. admin.* Anete Klabere-Kalvāne.

Pieaicinātās personas, kas viedokli lietā sniegušas rakstveidā: Finanšu ministrija, Latvijas Banka, tiesībsargs, biedrība “Latvijas Pašvaldību savienība”, SIA “Rīgas Namu pārvaldnieks”, *Mg. iur.* Martins Osis.

#### TIESAS PROCESS

Lietu Nr. 2024-21-0103 Satversmes tiesa izskatīs pilnā sastāvā atklātā tiesas sēdē ar lietas dalībnieku piedalīšanos **2025. gada 15. oktobrī plkst. 10.00** Satversmes tiesas sēžu zālē (Jura Alunāna ielā 1, Rīgā).

Interesenti var apmeklēt tiesas sēdi, iepriekš piesakot dalību [tiesa@satv.tiesa.gov.lv](mailto:tiesa@satv.tiesa.gov.lv). Plašsaziņas līdzekļu pārstāvji aicināti dalību tiesas sēdē pieteikt, rakstot uz e-pastu [Ksenija.Vitola@satv.tiesa.gov.lv](mailto:Ksenija.Vitola@satv.tiesa.gov.lv).

Tiesas sēdē lietas dalībnieki izklāsta lietas faktiskos apstākļus un juridisko pamatojumu, tiek uzklautas pieaicinātās personas, tad seko tiesas debātes un replikas. Tiesas sēde beidzas ar tiesas sēdes priekšsēdētāja paziņojumu par to, kad tiks pasludināts spriedums. Nolēmumu pieņem ne vēlāk kā 30 dienas pēc pēdējās tiesas sēdes dienas.