



Satversmes tiesa

Kopsavilkums

Lieta Nr. 2024-21-0103

13.12.2025.

Satversmes tiesa 2025. gada 10. decembrī pasludināja spriedumu lietā 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 43.1, 43.2 un 43.3 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”.

Lietā vērtētas tiesību normas, kas nosaka zemes likumiskās lietošanas maksu un likumiskajā lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtēšanas kārtību.

Lieta ierosināta pēc tādu zemes īpašnieku konstitucionālajām sūdzībām, kuriem pieder zeme, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves. Pieteikumu iesniedzēju ieskatā, likumdevējs ar apstrīdētajām normām nav samērojis zemes īpašnieku un būvju īpašnieku tiesības. Situācijās, kad universālā kadastrālā vērtība ir zemāka par fiskālo kadastrālo vērtību, zemes likumiskās lietošanas maksas apmērs pēc nekustamā īpašuma nodokļa samaksas ir kļuvis mazāks un daudzos gadījumos pat nesedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu. Tādējādi nesamērīgi ierobežotas pieteikumu iesniedzēju tiesības uz īpašumu un nav aizsargāta viņu tiesiskā palāvība.

Pirmkārt, Satversmes tiesa atzina, ka likumdevējs ir veicis pasākumus, lai novērstu Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedumā lietā Nr. 2022-02-01 norādītos tiesiskā regulējuma trūkumus. Likumdevējs citstarp ir ieviesis divas kadastrālās vērtības – universālo un fiskālo. Universālā kadastrālā vērtība ir aktualizēta un tirgus situācijai pietuvināta kadastra objekta vērtība, kuru izmanto zemes likumiskās lietošanas maksas aprēķināšanā. Savukārt fiskālo kadastrālo vērtību, kas nav aktualizēta, izmanto nodokļu un citu publisko maksājumu aprēķināšanā. Universālā kadastrālā vērtība salīdzinājumā ar fiskālo kadastrālo vērtību var gan pieaugt, gan samazināties, gan arī palikt nemainīga.

Otrkārt, Satversmes tiesa norādīja, ka no aptuveni 67 tūkstošiem zemes vienību, kas varētu būt zemes likumiskās lietošanas tiesiskajās attiecībās, lielākajai daļai universālā kadastrālā vērtība ir palielinājusies, bet aptuveni 11 tūkstošiem zemes vienību universālā kadastrālā vērtība ir mazāka nekā fiskālā kadastrālā vērtība. Līdz ar to ir

iespējamās situācijas, kad atlīdzība, kas paliek zemes īpašniekam pēc nekustamā īpašuma nodokļa samaksas, ir nesamērīgi maza. Var būt arī situācijas, kad nekustamā īpašuma nodokļa maksājums pat pārsniedz zemes likumiskās lietošanas maksu. Turklāt standartplatības un tās korekcijas koeficienta piemērošana daudzdzīvokļu māju apbūves zemes universālās kadastrālās vērtības aprēķināšanā vēl vairāk samazina zemes kadastrālo vērtību un likumsakarīgi arī zemes likumiskās lietošanas maksu.

Treškārt, Satversmes tiesa uzsvēra, ka likumdevējam ir jāpanāk taisnīgs līdzsvars starp ikviena zemes īpašnieka tiesībām saņemt tādu zemes likumiskās lietošanas maksu, kas pilda atlīdzības funkciju, un būvju īpašnieku tiesību aizsardzību. Tomēr gadījumi, kad zemes likumiskās lietošanas maksa nesedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu vai atlīdzība, kas paliek zemes īpašniekam pēc nodokļa samaksas, ir nesamērīgi maza, liecina, ka šāds līdzsvars joprojām nav panākts. Tiesiskais regulējums, kas vienu tiesisko attiecību dalībnieku nostāda acīmredzami sliktākā situācijā nekā otru, nav taisnīgs un nevar nodrošināt arī sociālo mieru un sabiedrības labklājības aizsardzību.

Ceturtkārt, Satversmes tiesa secināja, ka zemes īpašniekiem, kuru zemes universālā kadastrālā vērtība ir palielinājusies, zemes likumiskās lietošanas maksu daudzos gadījumos samazina arī tās pieauguma ierobežojums – 30 procenti salīdzinājumā ar iepriekšējā gada maksājumu. Arī šādi likumdevējs ne visos gadījumos ir samērojis dzīvojamo ēku īpašnieku un zemes īpašnieku tiesības. Likumdevējs ir rūpējies par dzīvojamo ēku īpašnieku tiesību aizsardzību, pieņemot, ka viņi visi ir sociāli mazāk aizsargāti nekā zemes īpašnieki. Tomēr šāds pieņēmums ne vienmēr ir pamatots. Piemēram, minētais regulējums attiecas arī uz juridiskām personām, kuras nevar uzskatīt par sociāli mazāk aizsargātu personu grupu. Savukārt situācijas, kad dzīvojamo ēku īpašniekiem var rasties grūtības samaksāt zemes likumiskās lietošanas maksu, ir iespējams risināt citādi, tostarp izmantojot sociālās palīdzības sistēmu.

Ievērojot minēto, Satversmes tiesa atzina apstrīdētās normas par neatbilstošām Latvijas Republikas Satversmes 105. panta pirmajam un trešajam teikumam. Vienlaikus tiesa nosprieda, ka likumdevējam jāpieņem tiesiskais regulējums, lai atbilstīgi atlīdzinātu zemes īpašniekiem nepamatoto tiesību aizskārumu, kas tiem radies apstrīdēto normu dēļ.