



Satversmes tiesa

Kopsavilkums

Lieta Nr. 2022-02-01

02.05.2023.

---

Zemes lietošanas tiesības atbilst Satversmei, savukārt  
to maksas apmērs - neatbilst

---

Satversmes tiesa 2023. gada 2. maijā pasludināja spriedumu lietā Nr. 2022-02-01 “Par likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmās, otrās daļas un 42. panta pirmās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 91. pantam, kā arī 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 42. panta trešās daļas atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam”.

#### 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 pirmā daļa paredz: „Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts saskaņā ar šā likuma 14. panta pirmās daļas 1., 2., 3. vai 4. punktu, līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi būves īpašniekam uz likuma pamata ir lietošanas tiesības uz zemi, ciktāl tās nepieciešamas īpašuma tiesību īstenošanai pār būvi. Šāds likumisko lietošanas tiesību aprobežojums ir reālservitūts par labu būvei, kas ir patstāvīgs īpašuma tiesību objekts, un lietošanas tiesībām ir piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu, ciktāl šis likums nenosaka citādi.”

Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrā daļa noteic, ka būves īpašniekam uz likuma pamata ir pienākums maksāt lietošanas maksu zemes īpašniekam par zemes lietošanas tiesībām. Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks par 50 euro gadā. Būves īpašnieks un zemes īpašnieks var rakstveidā vienoties par citu lietošanas maksas apmēru. Šāda vienošanās nesaista nekustamā īpašuma ieguvēju, mainoties būves vai zemes īpašniekam.

Savukārt Spēkā stāšanās likuma 42. panta pirmā un trešā daļa paredz: „Šā likuma 38., 39., 40. un 41. pants stājas spēkā 2022. gada 1. janvārī.

[..]

Šā panta otrajā daļā minētajos gadījumos vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa nav spēkā ar 2023. gada 1. janvārī.”

#### AUGSTĀKA JURIDISKA SPĒKA NORMAS

Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 1. pants: “Latvija ir neatkarīga demokrātiska republika.”

Satversmes 91. pants: “Visi cilvēki Latvijā ir vienlīdzīgi likuma un tiesas priekšā. Cilvēka tiesības tiek īstenotas bez jebkādas diskriminācijas.”

Satversmes 92. panta pirmais teikums: “Ikviens var aizstāvēt savas tiesības un likumiskās intereses taisnīgā tiesā.”

Satversmes 105. panta pirmais un trešais teikums: “Ikvienam ir tiesības uz īpašumu. [..] Īpašuma tiesības var ierobežot vienīgi saskaņā ar likumu.”

### LIETAS FAKTI

Satversmes tiesā tika ierosinātas deviņas lietas pēc vairāku privātpersonu pieteikumiem, kas pēcāk tika apvienotas vienā lietā. Pieteikumu iesniedzēju īpašumā ir zeme vai domājamās daļas no zemes, uz kurām atrodas citām personām piederošas būves. Pēc pieteikumu iesniedzēju ieskata, Spēkā stāšanās likumā paredzētās zemes lietošanas tiesības esot neskaidras un neesot bijušas nepieciešamas, jo iepriekšējais piespiedu nomas regulējums bijis stabils un piemērots. Savukārt Spēkā stāšanās likumā paredzētā zemes lietošanas maksa esot nesamērīgi zema un to nosakot neesot ņemti vērā izdevumi, kas samazina zemes īpašnieka ienākumu. Pieteikumu iesniedzēji paļāvušies, ka zemes lietošanas maksa būs vismaz sešu procentu apmērā no zemes kadastrālās vērtības. Likumdevējs esot pārkāpis arī tiesiskās vienlīdzības principu divos aspektos. Protī, esot bijis jānosaka atšķirīga zemes lietošanas maksa atkarībā no objekta, kas atrodas uz zemes. Tāpat neesot bijis pamata gadījumos, kad zeme nedalīti pieder privātpersonai un publisko tiesību juridiskajai personai, noteikt atšķirīgu Spēkā stāšanās likumā ietverto normu piemērošanas brīdi. Visbeidzot, Spēkā stāšanās likuma regulējums, kas noteic, ka vienošanās vai tiesas nolēmumā noteiktā nomas maksa nav spēkā ar 2023. gada 1. janvāri, pārkāpjot Pieteikumu iesniedzēju tiesības uz taisnīgu tiesu. [2.1., 2.2.]

### TIESAS SECINĀJUMI

Satversmes tiesa secināja, ka ar Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmo daļu likumdevējs ir nodibinājis jaunu lietu tiesību institūtu – zemes lietošanas tiesības, kam piemērojami Civillikuma noteikumi par reālservitūtu. Zemes lietošanas tiesību institūts izveidots, lai nodrošinātu būves īpašniekam, kura būve atrodas uz citai personai piederošas zemes, tiesisku pamatu un iespēju īstenot savas tiesības uz īpašumu. Satversmes tiesa uzskata, ka sabiedrība kopumā gūst labumu no tā, ka likumdevējs ir izvēlējies zemes lietošanas tiesības kā līdzekli zemes īpašnieka un uz viņa zemes esošās būves īpašnieka

savstarpējo tiesisko attiecību noregulēšanai. Šāds regulējums ne vien nodrošina dalītā īpašuma tiesisko attiecību dalībnieku tiesību un likumisko interešu aizsardzību, bet arī ievieš skaidrību un paredzamību nekustamā īpašuma tirgū. [11., 14., 17.]

Savukārt, vērtējot zemes lietošanas maksas satversmību, Satversmes tiesa secināja, ka pastāv alternatīvi līdzekļi, kas Pieteikumu iesniedzēju tiesības ierobežotu mazāk. Proti, ņemot vērā zemes lietošanas maksas apmēru, zemes īpašnieka pienākumu maksāt nekustamā īpašuma un ienākuma nodokļus, administrēšanas un juridiskās palīdzības sniegšanas izdevumus, kā arī to, ka pastāv risks nesaņemt likumā noteikto zemes lietošanas maksu pilnā apmērā un kadastrālo vērtību bāzes nav mainījušās kopš 2012. gada, Spēkā stāšanās likuma 38. panta otrajā daļā noteikto zemes lietošanas maksu nevar uzskatīt par tādu, kas pildītu atlīdzības funkciju [22.]

Pārējā daļā Satversmes tiesa tiesvedību izbeidza, jo Pieteikumu iesniedzēju norādītās normas neierobežoja ne tiesības uz tiesisko vienlīdzību, ne tiesības uz taisnīgu tiesu. [24., 25.2.]

Spēkā stāšanās likumā noteiktā zemes lietošanas maksa atzīta par spēkā neesošu no 2024. gada 1. jūlija, lai likumdevējs, ievērojot Satversmes tiesas judikatūru, rastu tādu risinājumu, kura izstrādes gaitā būtu pienācīgi izvērtēti iespējamie personu pamattiesību ierobežojumi un ar kuru tiktu taisnīgi līdzsvarotas zemes īpašnieku un būvju īpašnieku tiesības. [26.]

- **Satversmes tiesa nosprieda:**

1. Izbeigt tiesvedību lietā daļā par likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmās daļas atbilstību Satversmes 91. pantam.

2. Izbeigt tiesvedību daļā par likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 42. panta trešās daļas atbilstību Satversmes 1. pantam un 92. panta pirmajam teikumam.

3. Atzīt likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta pirmo daļu par atbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam.

4. Atzīt likuma „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” 38. panta otro daļu un 42. panta pirmo daļu par neatbilstošu Satversmes 1. pantam un 105. panta pirmajam un trešajam teikumam un spēkā neesošu no 2024. gada 1. jūlija.

Spriedums ir galīgs un nepārsūdzams un tas stājas spēkā tā pasludināšanas brīdī.