

Satversmei neatbilst regulējums par zemes likumiskās lietošanas maksu un likumiskajā lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtēšanas kārtību

Avots: lvportals.lv

10. decembrī Satversmes tiesa pasludināja spriedumu lietā Nr. 2024-21-0103 un atzina par Satversmei neatbilstošu regulējumu par zemes likumiskās lietošanas maksu un šādā lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtēšanas kārtību. Satversmes tiesa secināja: joprojām nav panākts taisnīgs līdzsvars starp ikviena zemes īpašnieka tiesībām saņemt tādu zemes likumiskās lietošanas maksu, kas pilda atlīdzības funkciju, un būvju īpašnieku tiesību aizsardzību. Tiesiskais regulējums, kas vienu tiesisko attiecību dalībnieku nostāda acīmredzami sliktākā situācijā nekā otru, nevar nodrošināt sociālo mieru un sabiedrības labklājības aizsardzību.

Pieteikumu iesniedzēji lietā ir 21 privātpersona, kam pieder zeme, uz kuras atrodas citām personām piederošas būves. Lietā apstrīdēta tādu trīs normatīvo aktu normu satversmība, kuras nosaka zemes likumiskās lietošanas maksu un tās aprēķināšanas principus.

Satversmes tiesa atzina, ka likumdevējs ir veicis pasākumus, kas vērsti uz Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedumā lietā Nr. 2022-02-01 norādīto tiesiskā regulējuma trūkumu novēršanu, tostarp ir aktualizējis zemes kadastrālās vērtības. Likumdevējs ir ieviesis divas kadastrālās vērtības – universālo un fiskālo. Universālā kadastrālā vērtība ir aktualizēta un tirgus situācijai pietuvināta kadastra objekta vērtība, un to neattiecina uz nodokļu un citiem publiskiem maksājumiem. Savukārt fiskālo kadastrālo vērtību, kas nav aktualizēta, izmanto nodokļu un citu publisko maksājumu aprēķinam. Universālā kadastrālā vērtība salīdzinājumā ar fiskālo kadastrālo vērtību var gan pieaugt, gan samazināties, gan arī palikt nemainīga.

Satversmes tiesa secināja, ka ir tādi zemes īpašnieki, tostarp vairāki pieteikumu iesniedzēji, kuriem zemes likumiskās lietošanas maksa samazinās tādēļ, ka zemes universālā kadastrālā vērtība ir mazāka par fiskālo kadastrālo vērtību. Proti, šīs personas no 2025. gada 1. janvāra pēc nekustamā īpašuma nodokļa samaksas saņem mazāku atlīdzību nekā iepriekš. Minēto situāciju ietekmē arī standartplatības un tās korekcijas koeficienta piemērošana daudzdzīvokļu māju apbūves zemes universālās kadastrālās vērtības aprēķināšanā.

Ja zemes likumiskās lietošanas maksa nesedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par konkrēto zemi vai ir vienāda ar to, vai ja pēc šā nodokļa samaksas atlīdzība, kas paliek zemes īpašniekam, ir nesamērīgi maza, tad šādu zemes likumiskās lietošanas maksu nevar uzskatīt par tādu, kas pilda atlīdzības funkciju. Tādējādi daļā gadījumu joprojām nav panākts taisnīgs līdzsvars starp ikviena zemes īpašnieka tiesībām saņemt šādu maksu un būvju īpašnieku tiesību aizsardzību. Šāds tiesiskais regulējums nevar nodrošināt arī sociālo mieru un sabiedrības labklājības aizsardzību.

Tāpat Satversmes tiesa secināja, ka īpašniekiem, kuru zemes universālā kadastrālā vērtība ir palielinājusies, likumiskās lietošanas maksu daudzos gadījumos samazina arī tās pieauguma ierobežojums 30 procentu apmērā salīdzinājumā ar iepriekšējā gada maksājumu attiecībā uz dzīvojamo ēku īpašniekiem. Arī pieņemot šo normu likumdevējs ne visos gadījumos ir samērojis dzīvojamo ēku īpašnieku un zemes īpašnieku tiesības. Likumdevējs ar minēto normu ir rūpējies par dzīvojamo ēku īpašnieku tiesību aizsardzību, balstoties pieņēmumā, ka viņi visi ir sociāli mazāk aizsargāti nekā zemes īpašnieki. Tomēr Satversmes tiesa šādu vispārīgu pieņēmumu atzina par nepamatotu. Šī norma vienlīdz 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.

Lai dotu likumdevējam laiku tiesiskās attiecības noregulēt tādā veidā, lai visi zemes īpašnieki saņemtu tādu zemes likumiskās lietošanas maksu, kas pilda atlīdzības funkciju, bet vienlaikus ievērojot arī būvju īpašnieku tiesības, Satversmes tiesa atzina apstrīdētās normas attiecībā uz zemes likumiskās lietošanas tiesiskajām attiecībām par spēkā neesošām no 2027. gada 1. janvāra. Vienlaikus Satversmes tiesa noteica, ka likumdevējam līdz 2026. gada 1. jūnijam jāpieņem regulējums, kas nodrošinās zemes īpašniekiem tiesības uz atbilstīgu atlīdzinājumu par viņu pamattiesību nepamatotu aizskārumu gadījumos, kad zemes likumiskās lietošanas maksa nesedz nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu par konkrēto zemi, ir vienāda ar to vai kad pēc šā nodokļa samaksas atlīdzība paliek nesamērīgi maza. Atbilstīgs atlīdzinājums zemes īpašniekiem pienākas par viņu pamattiesību nepamatotu aizskārumu no 2025. gada 1. janvāra līdz dienai, kad stājas spēkā jauns zemes likumiskās lietošanas maksas tiesiskais regulējums. Pretējā gadījumā šie zemes īpašnieki būs tiesīgi prasīt atbilstīgu atlīdzinājumu no valsts prasības tiesvedības kārtībā.

Satversmes tiesas spriedums ir galīgs un nepārsūdzams, tas ir stājies spēkā pasludināšanas brīdī.