



Latvijas Republikas tiesībsargs

Baznīcas iela 25, Rīga, LV-1010, tālr.: 67686768, e-pasts: tiesibsargs@tiesibsargs.lv, www.tiesibsargs.lv

ATZINUMS
pārbaudes lietā Nr.2026-25-16B
Rīgā

25.09.2026.

Nr. 6-6/57

Latvijas Republikas Saeimai

Ministru kabinetam

Par likuma “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un likuma “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” piemērošanas jautājumiem

Tiesībsarga birojā saņemts daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas biedrības iesniegums par nesamērīgu zemes lietošanas maksas apmēru dzīvokļu īpašniekiem, kuri funkcionāli nepieciešamo zemi nevarēja iegūt īpašumā pastāvošo privatizācijas ierobežojumu dēļ. Biedrība uzskata, ka piespiedu dalītā īpašuma attiecības ar publisku personu (pašvaldību) regulē likums “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) un uz tā pamata noslēgtais zemes nomas līgums uz 99 gadiem, kas šajā termiņā rada tiesisko paļāvību, stabilitāti un aizsardzību.

Pašvaldība savukārt izraksta rēķinus par zemes nomu kā par zemes lietošanu saskaņā ar likumu “Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību” (turpmāk – Spēkā stāšanās likums). Pašvaldības ieskatā zemes nomas līgumi vairs nav spēkā, jo no 2024.gada 1.janvāra piespiedu dalītā īpašuma attiecības regulē Spēkā stāšanās likums, kur noteikts, ka pašvaldībai piederoša zemes gabala lietošanas maksa ir 4% gadā no zemes gabala kadastrālās vērtības.

Biedrība norāda, ka šādos apstākļos maksājumu slogs vairs nav panesams; biedrība uzskata, ka zemes lietošanas maksas piemērošana attiecībā uz dzīvokļu īpašniekiem, kuri nevar iegūt īpašumā funkcionāli nepieciešamo zemi privatizācijas ierobežojumu dēļ, ir netaisnīga. Dzīvokļa īpašnieku

situācija neatbilst tam, kāda problēma tiek risināta ar zemes lietošanas institūtu, kur tiek meklēts līdzsvars starp būves un zemes īpašnieka interesēm. Biedrība skaidro, ka salīdzināmās personu grupas ir dzīvokļu īpašnieki, kuri privatizācijas procesā ieguva zemi īpašumā. Šajā gadījumā šai personu grupai ir pienākums maksāt pašvaldībai tikai nekustamā īpašuma nodokli. Normatīvais regulējums paredz, ka gadījumā, ja privatizācijas ierobežojums beigtu pastāvēt, tad dzīvokļa īpašnieki zemi iegūtu īpašumā bez atlīdzības. Tomēr, ņemot vērā, ka transformatoru apakšstacija, kura atrodas mājas iekšpagalmā un rada privatizācijas ierobežojumu, pilda sabiedrībai svarīgu elektroapgādes funkciju, nav sagaidāms, ka privatizācijas ierobežojumi tuvākajā laikā zudīs. Jau 2026.gadā saskaņā ar Spēkā stāšanās likuma normām zemes lietošanas maksa atsevišķiem dzīvokļiem pārsniedz 1000 euro gadā, savukārt, ja zeme būtu īpašumā, tad būtu jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis aptuveni 300 euro. Izveidojusies situācija rada Latvijas Republikas Satversmes (turpmāk – Satversme) 1., 91. un 105.panta garantēto tiesību aizskārumu.

Iesnieguma izskatīšanas ietvaros tika konstatēts, ka gan Privatizācijas likuma normas, gan Spēkā stāšanās likuma normas ir spēkā esošas un rada savstarpēji pretrunīgas sekas iedzīvotājiem. Pamatojoties uz biedrības iesniegumu tika ierosināta pārbaudes lieta.

[1] Tiesiski nozīmīgi faktiskie apstākļi

Dzīvojamā māja, zeme, neprivatizējama ēka

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja būvēta 1909.gadā un ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis. Mājas iekšpagalmā 1960.gadā uzbūvēta transformatoru apakšstacija. Valsts akciju sabiedrības "Latvenergo" īpašumā esošie elektroenerģijas sadales un telekomunikāciju tīkli un iekārtas ir neprivatizējama manta.¹ Līdz ar to secināms, ka transformatoru apakšstacija ir neprivatizējama ēka un rada privatizācijas ierobežojumu Privatizācijas likuma 7.panta izpratnē.

Likumdevējs ir paredzējis, ka šādos gadījumos zemes privatizācija ir pieļaujama pēc zemes gabala sadales. Tomēr zemes gabals, uz kura uzbūvēta dzīvojamā māja, atrodas Rīgas vēsturiskajā centrā, kas ir UNESCO Pasaules mantojuma vieta un ir Valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis "Rīgas pilsētas vēsturiskais centrs". Latvijas Republikas Senāts līdzīgā lietā detalizēti vērtēja Rīgas vēsturiskajā centrā esoša zemesgabala sadales pieļaujamību un atzina, ka ierobežojumi vēsturisko zemesgabalu sadalīšanai ir noteikti ar likumu, tiem ir lēģitīms mērķis un tie ir samērīgi Satversmes

¹ [Energētikas likums](#), 20.1.panta otrā daļa.

105.panta un Eiropas Cilvēka tiesību un pamatbrīvību aizsardzības konvencijas Pirmā protokola 1.panta otrās daļas izpratnē.²

Ņemot vērā minēto, secināms, ka konkrētajā gadījumā zemesgabala sadale, uz kura atrodas neprivatizējama ēka, kas rada privatizācijas ierobežojumu, nav iespējama un to apstiprina judikatūra.

Nomas līguma noslēgšana un tā saturs

Ar dzīvokļu īpašniekiem, pamatojoties uz 2011.gada 1.marta objekta pirkuma līgumu, kur tika noteiktas zemes gabala 99 gadu nomas tiesības, un pamatojoties uz Rīgas domes 2008.gada 8.jūlija lēmumu Nr.4048, tika noslēgti zemes nomas līgumi, ievērojot šādus pamatnosacījumus:

- zemes nomas līguma termiņš privatizēto objektu īpašniekiem – 99 gadi;
- zemes nomas maksa gadā – nekustamā īpašuma nodokļa likmes apmērā no zemesgabala kadastrālās vērtības plus pievienotās vērtības nodokļa summa;
- papildus noteiktajai zemes nomas maksai nomniekam jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Pašvaldības 2011.gadā noslēgtie zemes nomas līgumi, ciktāl tie skar nomas maksas apmēru un līguma termiņu, atbilst Privatizācijas likuma šobrīd spēkā esošām normām. Proti, ja viendzīvokļa vai daudzdzīvokļu māja pilnībā vai daļēji atrodas uz valsts vai pašvaldības īpašumā esošas zemes, uz kuras atrodas arī ēkas, kas nav privatizējamās šajā likumā noteiktajā kārtībā, un zeme nav sadalāma atbilstoši šā panta sestās daļas prasībām, privatizētā objekta īpašniekam ir valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala nomas tiesības uz 99 gadiem.³ Par nomā uz 99 gadiem nodota zemes gabala lietošanu tiek slēgts zemes nomas līgums. Nomas maksa saskaņā ar šo līgumu nevar pārsniegt zemes nodokļa lielumu.⁴

Līdzšinējo maksājumu izmaiņas

Saeima 2021.gada 30.septembrī pieņēma grozījumus Spēkā stāšanās likumā. Šā likuma 38. panta pirmā daļa noteic, ka līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi starp zemes īpašnieku un būves īpašnieku pastāv zemes lietošanas tiesības. Kā norāda Latvijas Republikas Satversmes tiesa (turpmāk

² Latvijas Republikas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2013.gada 30.jūlija spriedums lietā Nr.A42921509, [SKA-351/2013](#).

³ Likums "[Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju](#)", 7. panta septītā daļa.

⁴ Likums "[Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju](#)", 53. panta piektā daļa.

– Satversmes tiesa) šī norma ievieš jaunu liettiesisku institūtu, kas turpmāk regulēs savstarpējās attiecības dalītajā īpašumā, turklāt arī tajos gadījumos, kad zemes īpašnieks ir publiska persona.⁵ Ja būve ir patstāvīgs īpašuma objekts (..) un zemes īpašnieks ir publiska persona, Spēkā stāšanās likuma 38., 39., 40. un 41. panta prasības piemēro ar 2024. gada 1. janvāri.⁶ Ņemot vērā minēto, pašvaldība noslēgtos zemes nomas līgumus uz 99 gadiem uzskata par spēkā neesošiem kopš 2024.gada 1.janvāra un aprēķina zemes lietošanas maksu 4% apmērā no zemes kadastrālās vērtības, pamatojoties uz Spēkā stāšanās likuma 38.panta otro daļu un 42.panta piekto daļu.

Pārbaudes lietas ietvaros Rīgas valstspilsētas pašvaldībai tika lūgts sagatavot aprēķinus par zemes lietošanas maksu par diviem atšķirīgās platības dzīvokļiem.

Dzīvoklis	Maksa 2024.gadā (EUR)	Maksa 2025.gadā (EUR)	Maksa 2026.gadā (EUR)	Maksa 2027.gadā (EUR) , ja kadastrālā vērtība paliks 2026.gada apmērā
A	486,28	632,16	821,81	887,78
B	661,61	860,09	1118,1	1207,88

1.Tabula. Zemes lietošanas maksa pa gadiem

Pašvaldība papildus norādīja, ka Spēkā stāšanās likuma 42.panta septītā daļa, kura paredzēja zemes lietošanas maksas pakāpenisku pieaugumu, nav spēkā no 2027.gada 1.janvāra.

⁵ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedums lietā [Nr. 2022-02-01](#), 24.punkts.

⁶ Likums "[Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību](#)", 42. panta piektā daļa.

[2] Normatīvā regulējuma vēsturiskā attīstība, dažāda izpratne un piemērošana

Spēkā stāšanās likums

Latvijas Republikas Augstākā padome 1990.gada 21.novembrī pieņēma likumu „Par zemes reformu Latvijas Republikas lauku apvidos” un likumu “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās”, kuru viens no mērķiem bija nelikumīgi atsavinātu zemes īpašumu atdošana. Civillikums, kas pieņemts 1937.gada 28.janvārī stājās spēkā 1992.gada 1.septembrī. Šā likuma 968.pants noteic, ka uz zemes uzcelta un cieši ar to savienota ēka atzīstama par tās daļu. Tomēr, lai pasargātu būvju īpašniekus, ar Spēkā stāšanās likumu, kurš stājās spēkā arī 1992.gada 1.septembrī, tika noteikts, ka minētais ēkas un zemes nedalāmības princips nav spēkā gadījumos, kad ēka uzcelta šim nolūkam saskaņā ar tajā laikā spēkā esošajiem likumiem piešķirtajā zemes gabalā, bet īpašuma tiesības uz šo zemes gabalu atjaunotas bijušajam īpašniekam vai viņa mantiniekam (tiesību pārņēmējam). Starp zemes gabala īpašnieku un ēkas īpašnieku izveidojas nomas tiesiskās attiecības (redakcijā uz 1992.gada 1.septembri). Tātad vēsturiski Spēkā stāšanās likuma 14.panta norma radīta, lai noregulētu būves īpašnieka un zemes īpašnieka, kuram atjaunotas īpašuma tiesības uz zemi, attiecības.

Privatizācijas likums

Privatizācijas likums stājās spēkā 1995.gada 25.jūlijā, kura mērķis bija noteikt valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību. Likumā tika nošķirti divi privatizācijas objekta gadījumi:

- 1) Zeme atrodas valsts vai pašvaldības īpašumā - privatizācijas objekts ir daudzdzīvokļu māja (dzīvoklis) ar zemes gabalu vai ar zemes gabala nomas tiesībām uz 99 gadiem (Privatizācijas likuma 7.pants); Privatizācijas objekta vērtība šajā gadījumā nosakāma saskaņā ar likuma 27.panta otro daļu, aprēķina formulā iekļaujot zemes gabala kadastrālo vērtību.
- 2) Zeme atrodas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā - privatizācijas objekts ir daudzdzīvokļu māja (dzīvoklis) (Privatizācijas likuma 8.pants); Privatizācijas objekta vērtība nosakāma saskaņā ar likuma 27.panta trešo daļu, aprēķina formulā neiekļaujot zemes gabala kadastrālo vērtību.

Privatizācijas likums noteica iespēju iegūt dzīvokli īpašumā arī līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Dzīvokļa cena tika noteikta divu sertifikātu apmērā par vienu dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetru.⁷ Šajā gadījumā privatizācijas objekta pirkuma maksa tika noteikta atbilstoši

⁷ Ministru kabineta 1996. gada 9. aprīļa noteikumi Nr. 145 "[Kārtība, kādā veicami maksājumi par dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai](#)"; Ministru kabineta 1997. gada 2. septembra noteikumi Nr. 312 "[Kārtība un apmēri, kādos veicami maksājumi par dzīvokļa, mākslinieka darbnīcas un neapdzīvojamās telpas nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai](#)".

pašvaldības domes (padomes) lēmumā noteiktajai maksai par dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.⁸

Dažādas tiesību normu interpretācijas

Tieslietu ministrija, skaidrojot radušos situāciju, norādīja,⁹ ka Privatizācijas likuma 7. un 53.pantā minētais 99 gadu nomas tiesību institūts ir laikā ierobežots un specifiski radīts tikai dzīvojamo māju privatizācijas procesam, lai nodrošinātu taisnīgumu starp tiem privatizēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, kas līdz ar privatizēto objektu saņēma īpašumtiesības uz valsts/pašvaldības zemi zem dzīvojamās mājas un tiem, kas to nevarēja saņemt valsts noteikto ierobežojumu dēļ. Ņemot vērā minēto, zemes likumiskās lietošanas tiesību regulējums šajā 99 gadu nomas termiņā uz šādu zemi nav attiecināms.

Tieslietu ministrija paskaidroja, ka 2024.gada 19.februārī iesniedza Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas priekšsēdētājam priekšlikumus likumprojektam “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” pirms otrā lasījuma,¹⁰ piedāvājot izteikt Privatizācijas likuma 54.pantu šādā redakcijā:

“54. pants Likumiskās zemes lietošanas tiesības

(1) Ja privatizētais objekts atrodas uz citai personai piederoša zemes gabala, likumiskās zemes lietošanas tiesības attiecas uz tā zemes gabala lietošanu, ko pašvaldības dome vai tās pilnvarota institūcija, vai valsts dzīvojamo māju privatizāciju veicošā institūcija noteikusi kā dzīvojamai mājai funkcionāli nepieciešamo zemes gabalu. Ja privatizētā objekta īpašniekam ir valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala nomas tiesības uz 99 gadiem, likumiskās zemes lietošanas tiesības šajā periodā nav piemērojamas.

Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas 2025.gada 29.janvāra sēdē¹¹ Tieslietu ministrijas pārstāve norādīja, ka grozījumi Privatizācijas likumā ir nepieciešami skaidrības labad, proti, par to, ka Spēkā stāšanās likuma normas par zemes lietošanas tiesībām neattiecas uz Privatizācijas likumā noteikto 99 gadu nomu šajā 99 gadu garumā. Tomēr Saeimas Juridiskā biroja pārstāve iebilda pret grozījumiem un skaidroja, ka “Privatizācijas likums iet uz galu un ar terminoloģijas maiņu ir jābūt

⁸ Likums "[Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju](#)", 43. pants.

⁹ Tieslietu ministrijas 2026.gada 8.aprīļa vēstule Nr.1-17/1183.

¹⁰ [Par priekšlikumiem likumprojektam “Grozījumi likumā “Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”” \(reģ. Nr. 434/Lp14\) pirms otrā lasījuma.](#)

¹¹ Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisijas [2025.gada 29.janvāra sēde, protokols Nr.141.1.9/7-5-14/25.](#)

uzmanīgiem, lai neradītu izpratni par kaut kā jauna ieviešanu, kas darbojies līdz šim. Likums ir noregulējis to, kas notiek starp valsti vai pašvaldību un dzīvokļa īpašnieku un pateicis, ka gadījumos, kad zeme ir nomā uz 99 gadiem un iemesls ir apgrūtinājumi, kuri noteikti citos likumos, kuru dēļ zemi nevar atdot īpašumā, zemes īpašnieks paliks valsts, bet persona to var lietot 99 gadus un maksa par šo zemi šobrīd likumā ir noteikta nekustamā īpašuma nodokļa apmērā, t.i., kopumā 1,5% apmērā. Tās ir attiecības, kas neattiecas uz piespiedu lietošanu. Tāpēc, ja būs veikti grozījumi ir jābūt absolūtai skaidrībai, ka nejauksies šī 99 gadu noma, kas ir un paliek noma ar tām lietošanas tiesībām, kas ir piespiedu attiecības arī, bet tikai tās ir starp privātpersonu. Vislabāk būtu neskart šīs attiecības un netaisīt grozījumus.” Pašvaldības pārstāvis Saeimas komisijas sēdē pauda pretēju viedokli, norādot, ka zemes lietošanas institūts tomēr aizstāj 99 gadu zemes nomu. Komisija Tieslietu ministrijas priekšlikumus neatbalstīja.

Neskatoties uz 2025.gada 29.janvāra komisijas sēdē apspriesto par to, ka persona var lietot valstij/pašvaldībai piederošo zemi 99 gadus un maksa par šo zemi šobrīd likumā ir noteikta nekustamā īpašuma nodokļa apmērā, Saeimas Valsts pārvaldes un pašvaldības komisija uz biedrības iesniegumu 2026.gada 25.marta sniegtajā atbildē norādīja, ka būves īpašnieks var lietot zemesgabalu, maksājot likumisko zemes lietošanas maksu.

Finanšu ministrijas 2023.gada 6.aprīļa vēstulē Nr.4.1-6/4/1153, kuru iesniedza Tieslietu ministrija, paskaidrots, ka personām, kuras ieguvušas terminētas (99 gadu) nomas tiesības uz valsts vai pašvaldības zemi, valsts ir radījusi tiesisko paļāvību uz konkrētu laika posmu, kurā persona varēs nomāt zemes gabalu par maksu, kas nepārsniedz zemes nodokļa apmēru, kā arī iespējamību šo 99 gadu laikā zemes gabalu iegūt īpašumā bez papildu maksas, ja atsavināšanas ierobežojumi tiek atcelti. Par šādu tiesību iegūšanu personas faktiski ir veikušas samaksu, proti, privatizējot uz zemes esošo objektu, tā vērtībā tika iekļauta arī zemes kadastrālā vērtība. Tāda pati privatizējamā objekta vērtība tika noteikta arī gadījumiem, kad kopā ar ēku privatizācijai tika nodota arī valstij vai pašvaldībai piederošā zeme. Proti, personu, kuras savā īpašumā valsts vai pašvaldības zemi, uz kuras atradās privatizējamais objekts (ēka), neieguva (tā vietā ieguva 99 gadu nomas tiesības) un personu, kuras kopā ar ēku īpašumā ieguva arī zem tās atrodamos valsts vai pašvaldības zemi, privatizējamo objektu vērtības komponentes bija identiskas (Privatizācijas likuma 27.pants). Ievērojot minētos apstākļus, Privatizācijas likumā noteiktajos gadījumos, kuros valsts vai pašvaldības zeme personām nodota 99 gadu nomā, plānots saglabāt esošo tiesisko regulējumu, tajā skaitā, ka šādu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem zemes īpašniekam (publiskai personai) ir jāmaksā nomas maksa, kas nepārsniedz zemes nodokļa lielumu.

Ekonomikas ministrija paskaidrojumos norādīja,¹² ka Privatizācijas likums paredz tiesisku un sabiedrības interesēm atbilstošu risinājumu situācijām, kad zemes privatizācija nav iespējama. Proti, atbilstoši šā likuma 7.panta septītajai daļai gadījumos, kad daudzdzīvokļu māja pilnībā atrodas uz pašvaldības īpašumā esošas zemes, uz kuras atrodas arī neprivatizējamas ēkas un zeme nav sadalāma atbilstoši šā panta sestās daļas prasībām, privatizētā objekta īpašniekam tiek piešķirtas attiecīgā zemes gabala nomas tiesības uz 99 gadiem. Minētais regulējums kopsakarā ar Privatizācijas likuma 53.panta piekto daļu nodrošina samērīgu līdzsvaru starp publiskajām interesēm un dzīvokļu īpašnieku tiesībām, paredzot, ka nomas maksa nedrīkst pārsniegt zemes nodokļa apmēru. Šis tiesību institūts ir radīts tieši dzīvojamo māju privatizācijas procesam, lai nodrošinātu taisnīgu līdzsvaru starp tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri ieguva īpašuma tiesības uz zemi, un tiem, kuri likumā noteikto ierobežojumu dēļ to izdarīt nevarēja.

Rīgas valstspilsētas pašvaldība sniedza paskaidrojumu pārbaudes lietā,¹³ norādot, ka Spēkā stāšanās likuma grozījumu likumprojekta anotācijā¹⁴ norādīts, ka likumprojekta mērķis un būtība ir pārveidot līdzšinējās piespiedu nomas attiecības par likumiskajām zemes lietošanas tiesībām par maksu un paredzēt tām vienotu regulējumu visiem dalītā īpašuma gadījumiem, neatkarīgi no tā izveidošanās tiesiskā pamata. Saskaņā ar Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma 9.panta sestās daļas 4.punktu, ja konstatē pretrunu starp vienāda juridiska spēka jaunāku vispārējo tiesību normu un vecāku speciālo tiesību normu, vecāko speciālo tiesību normu piemēro tiktāl, ciktāl tās mērķis nav pretrunā ar jaunākās vispārējās tiesību normas mērķi. Tādējādi secināms, ka no 2024.gada 1.janvāra piespiedu dalītā īpašuma gadījumā maksa par publiskai personai piederoša zemes gabala lietošanu piemērojama Spēkā stāšanās likumā noteiktajā kārtībā un apmērā.

Nemot vērā iestāžu konceptuāli pretējas pozīcijas tiesību normu interpretācijā, Tiesībsarga birojā uz kopīgu tikšanos tika uzaicināta Tieslietu ministrija, Ekonomikas ministrija un Rīgas valstspilsētas pašvaldība. Sapulces dalībnieki uzturēja savus iepriekš sniegtos paskaidrojumus.

Rīgas valstspilsētas pašvaldība papildus norādīja, ka no izveidojušās tiesu prakses izriet, ka tiesas, skatot naudas piedziņas lietas par nesamaksāto zemes lietošanas maksu, ir akceptējušas pašvaldības tiesību normu interpretāciju par to, ka zemes lietošanas institūts aptver 99 gadu zemes nomas attiecības. Minēto apstiprina arī Satversmes tiesas spriedumi.

¹² Ekonomikas ministrijas 2026.gada 9.aprīļa vēstule Nr. 3.3-17/2026/2103N.

¹³ Rīgas valstspilsētas pašvaldības 2026.gada 1.aprīļa vēstule Nr. DMPK-26-1159-nd.

¹⁴ [Likumprojekta Nr. 843/Lp13 Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" anotācija.](#)

Tiesu prakse

Satversmes tiesa norādīja, ka Spēkā stāšanās likuma 38. panta pirmā daļa noteic, ka līdz būves apvienošanai vienā īpašumā ar zemi starp zemes īpašnieku un būves īpašnieku pastāv zemes lietošanas tiesības. Šī norma ievieš jaunu liettiesisku institūtu, kas turpmāk regulēs savstarpējās attiecības dalītajā īpašumā, turklāt arī tajos gadījumos, kad zemes īpašnieks ir publiska persona.¹⁵

Civillietā Nr.C771502124 tiesa norāda, ka kopš 2024.gada 1.janvāra pušu tiesiskās attiecības ir noregulētas ar likumiskās lietošanas tiesības institūta palīdzību, paredzot ēkas (būves) īpašniekam tiesisku pamatu un iespēju īstenot savu īpašuma tiesību uz ēku (būvi), bet zemesgabala īpašniekam – saņemt atlīdzību par zemesgabala lietošanu. 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 (...). Tādējādi līdz 2024.gada 1.janvārim prasītājs (pašvaldība) bija tiesīgs aprēķināt nomas maksu, kas nevarēja pārsniegt zemes nodokļa lielumu, bet sākot ar 2024.gada 1.janvāri prasītājs ir tiesīgs aprēķināt zemes lietošanas maksu.

Augstākā tiesa vienā no lietām norādījusi, ka - lai gan Privatizācijas likuma 27.panta sestā daļa un šā likuma 53.panta piektā daļa ir spēkā, Augstākā tiesa atzīst, ka nomas maksas noteikšanai piemērojamais likums ir Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 16.panta piektā daļa, kā jaunākā speciālā tiesību norma un uz tās pamata pieņemtie Ministru kabineta noteikumi. Privatizācijas likuma 53.panta piektajā daļā nomas maksa piesaistīta zemes nodoklim, taču zemes nodoklis kā juridiska kategorija vairs nefigurē no 1998.gada 1.janvāra, kad spēkā stājās likums „Par nekustamā īpašuma nodokli”. Minētā likuma norma, nosakot, ka nomas maksa nevar pārsniegt zemes nodokļa lielumu, bija noteikusi kritēriju, pēc kāda tiek aprēķināta nomas maksa. Minētā likuma norma nepasaka, ka nomnieks ir atbrīvots no zemes nodokļa nomaksas, bet, nosaucot abas šīs juridiskās kategorijas, likumdevējs tādējādi ir noteicis kā nomas maksas, tā zemes nodokļa maksāšanas pienākumu.¹⁶

¹⁵ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2023. gada 2. maija spriedums lietā [Nr. 2022-02-01](#), 24.punkts.

¹⁶ Latvijas Republikas Augstākās tiesas 2018.gada 27.novembra spriedums lietā Nr.[C30429214](#), (SKC-262/2018), 17.punkts.

Grozījumu izstrāde

Tieslietu ministrijas sagatavotais likumprojekts "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"" Ministru kabineta sēdē tika izskatīts 2020.gada 20.oktobrī,¹⁷ kurā tika diskutēts par zemes lietošanas tiesību institūta ieviešanu, taču netika skarts jautājums par 99 gadu zemes nomu privatizācijas ierobežojumu dēļ.

Grozījumu likumprojekta anotācijā ir sniegts zemes lietošanas maksas apmēra pamatojums. Proti, anotācijā izskaidrots, ka konkrētais zemes lietošanas maksas apmērs noteikts, saskaitot divas komponentes:

- 1) atlīdzību par nekustamā īpašuma nodokli, ko maksā zemes īpašnieks, - 1,5 procentu apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā;
- 2) zemes īpašnieka ienākumu jeb atlīdzību par viņa īpašuma tiesību ierobežojumu - 2,5 procentu apmērā no lietošanā esošās zemes kadastrālās vērtības gadā.

No minētā anotācijā sniegtā skaidrojuma izskatāmajā situācijā, varētu nonākt pie absurda secinājuma, ka būvju īpašniekiem privatizācijas ierobežojumu dēļ ir jāmaksā atlīdzība pašvaldībai par pašvaldības īpašuma tiesību ierobežojumu, lai gan tieši pretēji – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem ir noteikts ierobežojums iegūt zemi īpašumā.

Ministru kabineta sēdē tika norādīts, ka zemes lietošanas tiesību institūts ir pārejas periods posmā līdz brīdim, kad tiks pieņemts regulējums par piespiedu dalītā īpašuma izbeigšanu.

Piespiedu dalītā īpašuma izbeigšana

Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums (turpmāk – Dalītā īpašuma izbeigšanas likums) pieņemts 2021.gada 25.novembrī, bet stājās spēkā 2023.gada 1.janvārī. No Dalītā īpašuma izbeigšanas likuma 3.panta trešās daļas izriet, ka likums neattiecas uz gadījumiem, kad daudzdzīvokļu dzīvojamā māja atrodas uz valstij vai pašvaldībai piederoša zemes gabala. Šajos gadījumos piespiedu dalīto īpašumu izbeidz atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likumā vai Privatizācijas likumā noteiktajai kārtībai. Savukārt Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 2.panta otrajā daļā noteikts, ka likums neattiecas uz valsts un pašvaldību

¹⁷ Ministru kabineta 2020.gada 20.oktobra [sēdes](#) attālinātā veidā [protokols Nr. 62](#), 23.§ Likumprojekts "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"", TA-1830.

mantu, kuru privatizē atbilstoši Privatizācijas likumam un zemes reformas likumiem. Šāda atruna būtu loģisks izskaidrojums tam, ka, ja reiz likumdevējs liedzis zemi iegūt īpašumā privatizācijas procesa ietvaros pastāvošo ierobežojumu dēļ, paredzot vien nomas tiesības, tad to nevarētu iegūt īpašumā citus ceļus ejot.

Privatizācijas likuma 84.panta pirmā daļa, ko pārņem arī Valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas pabeigšanas likuma (turpmāk – Privatizācijas pabeigšanas likums) 9.pants, paredz, ka gadījumā, ja privatizācijas ierobežojums beidz pastāvēt, tad dzīvokļa īpašnieki zemi iegūst īpašumā bez atlīdzības.

Šajā sakarā jāvērs uzmanība, ka Privatizācijas pabeigšanas likums stājās spēkā 2025.gada 1.maijā. Likuma anotācijā, sadaļā “Pašreizējā situācija” – “Zemes privatizācija zem privatizētajām dzīvojamām mājām” norādīts, ka privatizētā objekta īpašniekam ir valsts vai pašvaldības īpašumā esošā zemes gabala nomas tiesības uz 99 gadiem gadījumos, kad pastāv zemes privatizācijas ierobežojumi. Gadījumos, kad zemesgabala privatizācijas ierobežojumi vairs nepastāv, zemesgabalu nodod īpašumā bez atlīdzības privatizēto dzīvokļu īpašniekiem. Ja dzīvokļu īpašnieki neizmanto tiesības iegūt zemesgabalu domājamās daļas īpašumā bez atlīdzības, tiek nodibinātas vai turpinātas zemes nomas tiesiskās attiecības. No minētā var secināt, ka 99 gadu zemes nomas attiecības joprojām ir spēkā. Vienlaikus nevar atstāt bez ievēribas, ka likumdevējs nav noregulējis situāciju, beidzoties 99 gadu termiņam, ja privatizācijas ierobežojums tomēr nezūd.

[3] Vērtējums

Viens no vispārējiem tiesību principiem, kas atvasināts no demokrātiskas tiesiskas valsts pamatnormas, ir tiesiskas valsts princips, no kura izriet noteiktas prasības arī attiecībā uz likumdošanas procesu. Likumdevējam jāizvērtē likumprojektā paredzēto tiesību normu atbilstība augstāka juridiska spēka tiesību normām, tostarp Satversmei, starptautiskajām un Eiropas Savienības tiesību normām, un jāsaskaņo likumprojektā paredzētās tiesību normas un tiesību sistēmā jau pastāvošās tiesību normas atbilstoši racionāla likumdevēja principam.¹⁸

Saskaņā ar Satversmes ievadu valsts darbībai, citastarp likumdošanas procesam, ir jābūt vērstam uz ilgtspējīga tiesiskā regulējuma izstrādi. Tādējādi tiesību normu jaunradē likumdevējam, īpaši gadījumos, kad tiek ierobežotas pamattiesības, jābalstās, kur nepieciešams, plānotā tiesiskā

¹⁸ Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2019. gada 6. marta spriedums [Lietā Nr.2018-11-01](#), 18.1.punkts.

regulējuma sociālās ietekmes izvērtējuma pētījumā.¹⁹ Mājoklis atzīstams par primāru sociālu vajadzību. Ir pamats prognozēt, ka straujš un neskaidrs maksājumu slogs rada un nākotnē vēl vairāk radīs reālu parādu un piedziņas risku, kas var apdraudēt mājokļa saglabāšanu sociāli neaizsargātākiem dzīvokļu īpašniekiem.

Jāņem vērā, ka piespiedu dalītā īpašuma jautājumos nepārtraukti notiek tiesvedības un ir pamats pieņēmumam, ka Satversmes tiesas 2025.gada 10.decembra spriedums lietā Nr.2024-21-0103 rezultēsies ar to, ka zemes lietošanas maksai nāks klāt atsevišķi arī nekustamā īpašuma nodoklis. Proti, sprieduma 22.2.punktā norādīts, ka ikvienam zemes īpašniekam ir jāsaņem tāda zemes likumiskās lietošanas maksa, kas pilda atlīdzības funkciju. 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. Līdz ar ko varētu būt sagaidāms, ka likumdevējs, ievērojot spriedumā dotās norādes un to, ka norma par 4 procentu zemes lietošanas maksu zaudē spēku ar 2027.gada 1.janvāri, varētu lemt par grozījumiem likumā "Par nekustamā īpašuma nodokli", kas aplūkotajos gadījumos rezultēsies šādi: A dzīvoklis - 1124,21 euro gadā (887,78 euro + 236,43 euro); B dzīvoklis - 1529,52 euro gadā (1207,88 euro + 321,67 euro). Līdz ar to ir būtiski savlaicīgi izprast likumdevēja patieso gribu nošķirt vai nenošķirt 99 gadu nomas attiecības no zemes lietošanas tiesību institūta.

Viena no svarīgākajām tiesiskas valsts principa prasībām ir prasība pēc tiesību normas noteiktības un skaidrības. Tiesību normu sistēma, kuru normas adresāts nevar izprast, noved pie tiesiskas nedrošības. Tiesiskā valstī par tādu kalpo skaidras, viennozīmīgas un noteiktas normu pavēles. Tādēļ skaidras un noteiktas tiesību normas ir tiesību pamats un būtiska tiesiskas valsts sastāvdaļa. Gadījumā, ja tiesību normas redakcija neatspoguļo tās patieso saturu, ja tā ir kļūdaini izprotama vai maldinoša vai ja likums pats ir iekšēji pretrunīgs, tiesību norma var nonākt pretrunā ar tiesiskas valsts principiem un nebūt spēkā.²⁰ Spēkā stāšanās likuma 42.panta piektā daļa noteic, ka ar 2024.gada 1.janvāri savstarpējās attiecības dalītajā īpašumā gadījumos, kad zemes īpašnieks ir publiska persona, piemēro šā likuma 38.pantu. Tajā pašā laikā arī Privatizācijas likuma normas ir spēkā.

Pirms jaunā regulējuma stāšanās spēkā bija jāveic izvērtējums arī tādiem gadījumiem, kur zemes īpašnieks ir publiska persona un dalītais īpašums ir veidojies privatizācijas ierobežojumu dēļ.

¹⁹ Turpat.

²⁰ [Tiesu prakses apkopojums nodokļu tiesību vispārīgajos jautājumos](#). (Judikatūras atziņas un aktuālā tiesu prakse: 2005.–2018.gada augusts), 80.lpp.

Lai nonāktu pie likuma normas patiesās jēgas un mērķa, ir jāizmanto tiesību normu interpretācijas metodes. Viena no svarīgākajām ir vēsturiskā interpretācija, ar kuras palīdzību iespējams noskaidrot likuma normas rašanās iemeslus, kas tieši palīdz saprast, kādu problēmu likumdevējs ir gribējis atrisināt. Minētais ļaus nonākt pie taisnīga un saprotama rezultāta, kas sniegs atbildi - uz kuras tiesību normas pamata būves īpašniekam rodas samaksas pienākums par publiskai personai piederošas zemes nomu/lietošanu.

Vērtējot radušos situāciju kopumā, konstatējams, ka Privatizācijas likuma 53.panta piektās daļas norma joprojām ir spēkā un tās mērķis ir nodrošināt taisnīgu risinājumu dzīvokļu īpašniekiem, kuri privatizācijas ierobežojumu dēļ zemi nevarēja iegūt īpašumā. Spēkā stāšanās likuma normu mērķis ir nodrošināt taisnīgu atlīdzību par zemes īpašnieka tiesību ierobežojumu rīkoties ar savu īpašumu. Tomēr likumdevējs zemes lietošanas tiesību institūtu attiecināja arī uz publiskai personai piederošo zemes gabalu.

Līdz ar to dzīvokļa īpašnieki izskatāmajā gadījumā pašlaik atrodas situācijā, kurā vienlaikus spēkā ir Spēkā stāšanās likuma 38.panta un 42.panta noteikumi, kas tādējādi rada dzīvokļa īpašniekiem iespējamu pamattiesību aizskārumu Satversmes 1., 91. un 105.panta kontekstā.

[4] Ieteikumi

Spēkā stāšanās likumā vai Privatizācijas likumā ir nepieciešams nepārprotami noteikt, vai zemes lietošanas tiesību institūts aptver vai neaptver iegūtās 99 gadu zemes nomas tiesības, rūpīgi izvērtējot ietekmi uz dzīvokļa īpašnieku pamattiesību iespējamo aizskārumu, kā arī normas vēsturiskās rašanās iemeslus.

Neatkarīgi no tā, vai turpmāk pastāvēs zemes noma vai likumiskā zemes lietošana, noteikt tādu maksu, kas saskanētu ar Privatizācijas likuma 53. panta piektajā daļā paredzēto kritēriju - zemes nodokļa ierobežojumu, ņemot vērā likumdevēja prezumpciju, ka zeme ir izpirkta.

Noteikt tiesību turpinājumu, ja privatizācijas šķērslis saglabājas arī pēc 99 gadiem, nepasliktinot personas tiesisko stāvokli tikai tāpēc, ka likumā noteiktais privatizācijas šķērslis nav izzudis.

Tā kā Spēkā stāšanās likuma 38.panta otrās daļas otrā teikuma norma, kura nosaka maksu par zemes lietošanu četrus procentus, zaudēs spēku 2027.gada 1.janvārī, kā to paredz Satversmes tiesas 2025.gada 10.decembra spriedums lietā Nr.2024-21-0103, tad 99 gadu nomas jautājums jāatrisina nekavējoties, bet ne vēlāk kā līdz **2027.gada 1.janvārim**.

Lūdzu informēt mani par iespējamu situācijas risinājumu.

Ar cieņu

tiesībsardze

Karina Palkova