

# SKAIDROJUMI

Likums “Par zemes  
privatizāciju lauku apvidos”  
spēkā no 18.07.2024.

---

2024. GADA 30. SEPTEMBRIS

---

Zemkopības ministrija  
Autors: Renāte Priedīte



Zemkopības  
ministrija

- **30.<sup>3</sup> panta 8. punkta piemērošana “darījumiem ar zemi teritorijā, kurā paredzēta apbūve atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam”**

**Lauksaimniecības zeme** likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” tvērumā ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme un zeme, kuras sastāvā dominējošā zemes lietošanas kategorija ir lauksaimniecībā izmantojamā zeme, salīdzinot tās aizņemto platību ar citām zemes lietošanas kategorijām atbilstošo darījuma objekta platību summu vai darījuma objekta sastāvā esošas atsevišķas zemes vienības platību, kā arī šo zemes īpašumu domājamo daļu.

Teritorijas attīstības plānošanas likuma 1. panta 3. punkts noteic, ka funkcionālais zonējums ir teritorijas iedalījums zonās, kurām ir atšķirīgas prasības atļautajai teritorijas izmantošanai un apbūvei.

Savukārt, Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” (turpmāk – Noteikumi) 2. punkts definē, ka apbūve ir teritorijā izvietotu esošu vai plānotu ēku, inženierbūvju, inženiertīklu un labiekārtojuma elementu kopums.

Likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” grozījumu a notācijā ir minēts, ka precizēts Likuma 29. panta otrās daļas 4. punkts, nosakot, ka personas, kuras nav no valstīm, kas noteiktas Likuma 28. pantā, zemi publisko ūdenstilpju un ūdensteču aizsargjoslās var iegūt īpašumā teritorijās, kurās paredzēta apbūve atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam. Punkts precizēts, lai Likumā saskaņotu terminus attiecībā uz teritorijas plānošanas dokumentiem atbilstoši Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumiem Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi”. Arī likuma 30.<sup>3</sup> panta pirmās daļas 8. punktā precizēti termini attiecībā uz teritorijas plānošanas dokumentiem, nosakot, ka lauksaimniecības zemes iegādes nosacījumi netiek attiecināti uz darījumiem ar zemi teritorijā, kurā paredzēta apbūve atbilstoši pašvaldības teritorijas plānojumam.

Apbūves teritorija vai teritorija, kurā saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu ir paredzēta apbūve ir teritorija, kur plānojumā paredzēta apbūve kā galvenais teritorijas izmantošanas veids. Ministru kabineta 2013. gada 30. aprīļa noteikumu Nr. 240 “Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi” 1. pielikumā ir uzskaitītas teritorijas, kas ir uzskatāmas par apbūves teritoriju.

Iepriekš Likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” tika lietots termins – funkcionālais zonējums. Funkcionālais zonējums teritorijas plānojumos, lokālplānojumos vai detālplānojumos nosaka funkcionālās zonas, lai parādītu un nodalītu dažādu teritoriju atšķirīgās funkcijas un pazīmes, kā arī noteiktu atļautos izmantošanas veidus. Apbūves teritorija vai teritoriju, kurā saskaņā ar pašvaldības teritorijas plānojumu ir paredzēta apbūve, ir funkcionālā zona ar noteiktām prasībām.

Funkcionālo zonu robežas nosaka teritorijas plānojumā atbilstoši izvēlētā kartogrāfiskā materiāla mēroga noteiktībai un precizē lokālplānojumos un detālplānojumos, ievērojot dabā izšķiramus elementus, piemēram, ielas, ceļus, stīgas, ūdenstece vai zemes vienību robežas.

Noteikumu 17. punktā noteiktas funkcionālās zonas un to apzīmējumi.

Piemēram, pašvaldības teritorijas plānojumā kā galvenā izmantošana ir norādīta “Savrupmāju un vasarnīcu apbūve”, savukārt kā papildizmantošana – “Tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve, tūrisma un atpūtas, izglītības un zinātnes, veselības aizsardzības, sociālās aprūpes, dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve; publiskā ārtelpa; dārza māju apbūve.”

Savukārt, lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

Noteikumu 55. punkts noteic, ka lauksaimniecības teritorijas galvenie izmantošanas veidi ir:

- 55.1. lauksaimnieciska izmantošana;
- 55.2. viensētu apbūve;
- 55.3. lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve;
- 55.4. publiskā vai privātā ārtelpa.

Tātad lauksaimniecības zeme primāri ir izmantojama lauksaimniecībai, un, protams, ka pašvaldības teritorijas plānojums pieļauj viensētas, vasarnīcu vai dārza māju apbūvi. Iegādājoties zemi, kuras zemes lietošanas veids Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā ir noteikts kā lauksaimniecības zeme un pašvaldības teritorijas plānojumā šai lauksaimniecības zemei galvenais zemes izmantošanas veids ir lauksaimniecības zeme (L), ir jāievēro likumā “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” noteiktie kritēriji, kas drīkst iegādāties lauksaimniecības zemi.

Apbūves zeme tāpat kā līdz šim ir zemes gabals, kurš ir paredzēts privātmāju jeb kāda cita veida ēku un būvju būvniecībai, funkcionālā zonējuma nosaukums jau ietver terminu “apbūves teritorija” un katrai pašvaldībai minimālā šāda zemes gabala teritorija un zemes platība ir noteikta apbūves noteikumos, un šādu zemi drīkst iegūt īpašumā arī tie darījuma subjekti, kas nav minēti likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 28. pantā.

### • 30.<sup>2</sup> panta “Pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecības zemi” piemērošana.

Likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 30.<sup>2</sup> pants noteic pirmpirkuma tiesības uz lauksaimniecības zemi. Proti, ja zemes īpašnieks atsavina sev piederošo lauksaimniecības zemi, pirmpirkuma tiesības uz to secīgi ir:

- 1) zemes kopīpašniekam, kura pirmpirkuma tiesības īstenojamas Civillikumā noteiktajā kārtībā;
- 2) zemes nomniekam, kura zemes nomas līgums ir reģistrēts pašvaldībā vai zemesgrāmatā vismaz gadu pirms darījuma noslēgšanas dienas, par līguma reģistrāciju pusēm vienojoties rakstveidā. Ja zemi nomā vairākas personas, tās rakstveidā vienojas par pirmpirkuma tiesību izmantošanas kārtību;
- 3) Latvijas zemes fonda pārvaldītājam. Ja Latvijas zemes fonds izmanto savas pirmpirkuma tiesības, atsavināšanas darījums nav atceļams.

Zemes fondam (turpmāk – fonds) ir tiesības realizēt pirmpirkuma tiesības uz jebkuru īpašumu, kura sastāvā ir lauksaimniecības zeme – , piemēram, ja īpašumam vairāk kā 50% ir mežs un tam Valsts nekustamā īpašuma kadastra informācijas sistēmā zemes lietošanas veids ir reģistrēts kā “meža zeme” vai “mežs”, bet īpašuma sastāvā ir arī lauksaimniecības zeme, un pircējam pēc īpašuma iegādes piederošais lauksaimniecības zemes apjoms pārsniedz likumā noteikto minimālo sliksi (5 vai 10 ha), pašvaldībai ir jāpārsūta fondam izvērtēšanai arī šādus iesniegumus par darījumiem ar nekustamo īpašumu. Pašvaldībai nav padziļināti jāvērtē šo īpašumu īpašnieku atbilstību likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” prasībām.

Fondam ir pirmpirkuma tiesības arī uz atsevišķu zemes vienību. Tas nozīmē, ka fonds var pieteikt pirmpirkuma tiesības ne tikai uz visu īpašumu, bet arī uz tā daļu.

- **30.<sup>3</sup> panta pirmā daļa “Izņēmumi darījumos ar lauksaimniecības zemi”**

Šā likuma 28.<sup>1</sup> panta, 30.<sup>1</sup> panta un 30.<sup>2</sup> panta prasības netiek attiecinātas uz:

lauksaimniecības zemes ieguvējiem, kuru īpašumā vai tiesiskajā valdījumā esošā lauksaimniecības zemes platība darījuma noslēgšanas brīdī un pēc darījuma kopā nepārsniedz desmit hektārus fiziskajām personām vai piecus hektārus juridiskajām personām vai vairāk, ja zemes platības pārsniegums ir mazāks nekā pašvaldības noteiktā jaunizveidojamās zemes vienības minimālā platība.

Pašvaldības komisija tāpat kā līdz šim, izskata tikai tos darījumus, kuros lauksaimniecības zeme ir dominējošā. Attiecībā uz katru darījumu, pašvaldības komisija pieņem lēmumu tikai pēc tam, kad ir saņemts fonda atteikums izmantot pirkuma tiesības.

Gadījumos, kad pircējam pēc īpašuma iegādes piederošais lauksaimniecības zemes apjoms pārsniedz 5 ha juridiskai personai vai 10 ha fiziskai personai, kaut arī tiek iegādāts, piemēram, meža īpašums, pašvaldībai būs jāpārsūta fondam izvērtēt arī visus šādus iesniegtos darījumus, padziļināti nevērtējot šo īpašumu īpašnieku atbilstību likumam.

Tas nozīmē, ka veicot darījumus ar jebkura veida nekustamo īpašumu, ja lauksaimniecības zemes apjoms nepārsniedz 5 ha juridiskai personai vai 10 ha fiziskai personai, darījuma subjektiem nav notāram un zemesgrāmatas tiesnesim jāiesniedz fonda atteikums par pirkuma tiesību izmantošanu. Kā arī jāņem vērā, ja zemes platības pārsniegums ir mazāks par pašvaldības noteikto jaunizveidojamās zemes vienības minimālo platību, to lauksaimniecības zemes platību, kas nav nodalāma, arī nevērtē nedz komisija, nedz fonds.

Fondam tagad ir pirkuma tiesības arī uz atsevišķu zemes vienību. Fonds var pieteikt pirkuma tiesības ne tikai uz visu īpašumu, bet uz tā daļu. Dažādu darījuma subjektu un lielāka apjoma īpašumu līgumos bieži ir noteikta cena katrai zemes vienībai.

- **30.<sup>1</sup> panta ceturrtā daļa. Darījumu ar lauksaimniecības zemi izskatīšanas kārtība:**

Lēmumu par piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā pašvaldības komisija noformē izziņas veidā. Darījuma akts ir derīgs ierakstīšanai zemesgrāmatā tikai tad, ja tam pievienota minētā izziņa un Latvijas zemes fonda pārvaldītāja lēmums par pirkuma tiesību neizmantošanu. Lēmumu par atteikumu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā darījuma pusēm ir tiesības pārsūdzēt tiesā Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā.

Likums tieši nenoteic, ka pašvaldībai būtu jāgatavo izziņa par darījumiem, kurus tā nevērtē. Ieteicams pašvaldības komisijai sagatavot standarta izziņas formu, kurā būtu atsauce uz likuma normu, kas neuzliek par pienākumu pašvaldības komisijai vērtēt konkrēto darījumu, pievienojot fonda atteikumu izmantot pirkuma tiesības. Arī līdz šim ir bijuši gadījumi, kad pašvaldības komisija sagatavoja izziņu par darījumiem, kurus tā nevērtēja. Piemēram, zemes atsavināšanas maiņas darījumi vai zemes atsavināšana, kur par pamatu ir uztura līgums.

Zemesgrāmatu tiesneši vadās pēc Zemesgrāmatu likuma 77. panta, kas nosaka, ka, izskatot nostiprinājuma lūgumu, tiesnesis pārliecinās vienīgi par to vai lūgums atbilst Zemesgrāmatu likuma 57., 58. un 60. - 68. panta noteikumiem, vai nostiprinājumam nav par šķērslī citas jau nostiprinātas tiesības vai cits tajā pašā dienā ienācis nostiprinājuma lūgums, vai tiesības, kuras lūdz nostiprināt, pieder pie 31. un 44. pantā minētajām tiesībām, kā arī vai dokumentos (piemēram, pašvaldības izziņa), uz kuriem pamatots nostiprinājuma lūgums, nav nekā acīmredzami pretlikumīga.

Lēmumu par piekrišanu lauksaimniecības zemes iegūšanai īpašumā pašvaldības komisija noformē **izziņas veidā, un darījuma akts ir derīgs ierakstīšanai zemesgrāmatā tikai tad, ja tam**

---

**pievienota minētā izziņa un Latvijas zemes fonda pārvaldītāja lēmums par pirmpirkuma tiesību neizmantošanu.**