



Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi Eiropā un tirgus situācija Latvijā

2017. gada septembris

Pētījums

LATVIJAS REPUBLIKAS
SAEIMA



Pētījums kā pilotprojekts izstrādāts pēc Saeimas Tautsaimniecības, agrārās, vides un reģionālās politikas komisijas ierosinājuma.

Par pētījuma saturu ir atbildīgi tā autori – Saeimas Analītiskā dienesta vadītāja Inese Grumolte-Lerhe un pētnieki Zanīta Avotniece, Ilona Beizītere, Visvaldis Valtenbergs.

Pētījums neatspoguļo Latvijas Republikas Saeimas kā likumdevēja viedokli.

Visas mantiskās tiesības uz pētījumu pieder Latvijas Republikas Saeimai.

Nekomerciālos nolūkos pētījumu drīkst pārpublicēt vai citādi izmantot bez īpašas saskaņošanas ar Latvijas Republikas Saeimu un pētījuma autoriem.

Pārpublicēšanas, citēšanas vai citādas izmantošanas gadījumā atsauce uz pētījumu, tā autoriem un Latvijas Republikas Saeimu ir obligāta.

Latvijas Republikas Saeima un pētījuma autori nav atbildīgi par pētījumā iekļautās informācijas tālāku izmantošanu un tās radītajām sekām.

ISBN 978-9934-8592-4-3

Rīga, 2017



PĒTĪJUMA MĒRĶIS

Raksturot lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk arī – LIZ) tirdzniecības ierobežojumus Eiropā un tirgus situāciju Latvijā.

DARBA UZDEVUMI

1. Raksturot globāla un Eiropas mēroga tendences LIZ tirgū.
2. Apkopot informāciju par LIZ tirdzniecības ierobežojumiem un to veidiem Eiropas valstīs.
3. Aplūkot Latvijā ieviestos LIZ tirdzniecības ierobežojumus, regulācijas instrumentus un to trūkumus.
4. Raksturot līdzšinējo LIZ tirdzniecības ierobežojumu ietekmi uz LIZ tirgu Latvijā.

Satura rādītājs

1. Globāla un Eiropas mēroga tendences lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgū	5
2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi	7
Metodoloģija	8
Zemes darījumu tirgus regulācija Eiropā	9
ES Tiesas prakse LIZ tirgus ierobežojumu izvērtēšanā.....	20
3. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumu īstenošana Latvijā.....	22
Metodoloģija	22
LIZ platību un īpašumu piederības struktūras raksturojums Latvijā 2012.–2017. gadā	24
LIZ pirkšanas darījumi Latvijā 2012.–2016. gadā	31
LIZ pārdošanas darījumi Latvijā 2012.–2016. gadā	43
Lielākie LIZ īpašnieki 2017. gadā un to darījumu dinamika 2012.–2016. gadā	46
Pašreizējais regulējums un identificētie tā trūkumi.....	53
Izmantotā literatūra un avoti	58



GALVENIE SECINĀJUMI

Zemes sagrābšana ir aktuāla problēma daudzviet pasaulē, bet **Eiropas** mērogā – īpaši Austrumeiropā.

Eiropas Parlamenta (turpmāk arī – EP) eksperti ir aktualizējuši nepieciešamību uz LIZ tirgu paraudzīties plašāk, nekā to paredz brīvas preču, pakalpojumu, kapitāla un personu pārvietošanās uzstādījuma ietvars.

Eiropas valstīs novērojama sakarība starp normatīvā regulējuma stingrību, lauksaimnieciskās darbības īpatsvaru valsts ekonomikā un LIZ pārdošanas cenu – valstīs ar augstu LIZ cenu tirgus ierobežojumi ir maigāki.

Eiropas valstīs noteikti daudzveidīgi LIZ iegādes ierobežojumi, kas attiecas uz īpašumu veidu, pircējiem, kā arī darījumu nosacījumiem un to kontroli. Šie ierobežojumi pārsvarā vērsti uz to, lai nodrošinātu LIZ ilgstošu izmantošanu lauksaimnieciskiem mērķiem.

Vairumā aplūkoto valstu pastāv LIZ iegādes ierobežojumi ārvalstniekiem, trešdaļā no tām noteikts aizliegums trešo valstu pilsoņiem iegādāties LIZ.

Darījumu kontrole Eiropas valstīs tiek īstenota gan centralizēti, gan arī pašvaldību līmenī, turklāt kontrolējot ne tikai LIZ cenu, bet arī citus pirkšanas līguma nosacījumus. Atsevišķās valstīs tiek kontrolēti arī darījumi ar LIZ, kas iekļauta komercsabiedrību pamatkapitālā. Vairākās valstīs likuma prasību ievērošanu kontrolē arī pēc īpašuma iegādes.

Kopējā LIZ platība **Latvijā** turpina samazināties, tostarp arī uz apmežoto teritoriju platības rēķina.

LIZ īpašnieku struktūrā vērojamas īpašumu koncentrēšanās pazīmes. 2017. gadā 100 lielākajiem LIZ īpašniekiem pieder 7 % no LIZ kopplatības.

LIZ īpašumu struktūrā ievērojami palielinās juridisko personu īpatsvars, tām piederošās LIZ platības un veikto pirkumu skaits. Īpašumi ar LIZ platību virs 2000 ha pārsvarā pieder juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu. Tām pieder arī 53 % no 100 lielākajiem zemes īpašniekiem piederošās LIZ platības. Savukārt fizisko personu – ārvalstnieku – daļa kopējā LIZ īpašnieku struktūrā ir neliela.

LIZ tirgus asi reaģēja uz izmaiņām LIZ iegādes nosacījumos. Katrā no LIZ tirgus dalībnieku grupām šo izmaiņu izpausmes bija atšķirīgas.

LIZ iegādes uzraudzības instrumentu efektīvu darbību kavē informācijas uzskaites trūkums par darījumiem ar zemi, kas ietverti uzņēmumu pamatkapitālā, kā arī pašvaldību ierobežotās iespējas uzraudzīt izmaiņas komercreģistrā.

Latvijas Zemes fondam (turpmāk arī – LZF) ir nozīmīga loma LIZ saglabāšanā un tās izmantošanas lauksaimnieciskajā aprītē sekmēšanā Latvijā. Tomēr fonda darbību ierobežo nepilnības normatīvajā regulējumā.



1. Globāla un Eiropas mēroga tendences lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgū

ĪSUMĀ

Zemes sagrābšana ir aktuāla problēma daudzviet pasaulē, bet Eiropas mērogā – īpaši Austrumeiropā.

Eiropas Parlamenta (turpmāk arī – EP) eksperti ir aktualizējuši nepieciešamību uz LIZ tirgu paraudzīties plašāk, nekā to paredz brīvas preču, pakalpojumu, kapitāla un personu pārvietošanās uzstādījuma ietvars.

Ar piekļuvi zemes un ūdens resursiem saistītā problemātika pastāvīgi saglabājas globālajā dienaskārtībā. Dažādā kontekstā tā aktualizējas diskusijās par tādiem globāliem izaicinājumiem kā pārtikas drošība un apdraudējumi ilgtspējīgai attīstībai. Šie draudi ir saistīti ne tikai ar attiecīgo resursu nepietiekamību, bet arī ar efektīvu to izmantošanu. Šajā kontekstā gan attiecībā uz zemi, gan citām dabas bagātībām tiek lietoti dažādi apzīmējumi, kas kopumā liecina par to, ka attiecīgās dabas bagātības nonāk noteiktu personu īpašumā tādā apmērā, kas dažādos aspektos tiek uzskatīts par nesamērīgu un riskantu, piemēram, zemes sagrābšana (*land-grabbing*), spekulācijas ar zemi (*land-speculation*), zemes koncentrēšanās. Jāpiezīmē, ka zemes sagrābšanas fenomens nebūt nenozīmē pretlikumīgu darbību veikšanu. Labvēlīgi apstākļi tam var būt iedibināti tieši esošā regulējuma ietvaros vai regulējuma nepilnību dēļ. Eiropas mērogā zemes sagrābšana īpaši izteikta ir Centrāleiropā un Austrumeiropā, reģionos, kur ir auglīgas augsnes (*Constantin, Luminita and Vasile, 2017: 144. Sk. arī: Haerlin, Fuchloch, 2016*).

Globālā kontekstā uzmanību zemes sagrābšanas parādībai piesaistīja 2007.–2008. gada pasaules pārtikas cenu straujā celšanās, tomēr zemes sagrābšana aizvien rada bažas, tostarp Eiropas Savienībā (turpmāk arī – ES) (DG IP, 2015). Pētījumi apliecina – **pēdējos gados Eiropas Savienībā, jo īpaši jaunajās dalībvalstīs, zemes sagrābšana ir intensificējusies** (*Constantin, Luminita and Vasile, 2017: 143*). Šīm valstīm piešķirtais atbalsts Kopējās lauksaimniecības politikas ietvarā bija ievērojami mazāks nekā vecajām dalībvalstīm. Šis fakts, kā arī zemās zemes cenas Centrāleiropas un Austrumeiropas valstīs zemes sagrābšanas procesus ir veicinājis.

Acīmredzams zemes sagrābšanas un citu ar zemi saistītu ekonomisku un sociālu pārmaiņu rezultāts ir zemes koncentrēšanās. Tas nozīmē, ka neliels saimniecību skaits kontrolē lielu LIZ apjomu. Amsterdamā bāzētā Transnacionālā institūta aplēses liecina, ka 2013. gadā 3 % visu ES valstu lielo saimniecību (>100 ha) kontrolēja 50 % no visas LIZ platības. Lai gan Eiropas valstīs vēsturiski izplatītas bijušas mazas ģimeņu saimniecības, 77,4 % no visām saimniecībām apsaimniekoja mazāk par 10 ha zemes un aizņēma tikai 11,2 % no kopējās ES LIZ platības. Mazo saimniecību skaits strauji sarūk. Desmit gadu laikā tas samazinājies aptuveni par trešdaļu (33 %) – no aptuveni 12 miljoniem saimniecību 2003. gadā līdz astoņiem miljoniem 2013. gadā (TNI, 2016). Zemes resursu nevienlīdzīga sadalījuma ziņā ES ierindojama līdzās valstīm, kurās zemes resursu izplatības modeļi klasiski atzīti par nerekomendējamiem (piemēram, noteikti reģioni Āfrikā, Āzijā, Latīņamerikā un kādreizējās Padomju Savienības teritorijās Eirāzijā). Lielo saimniecību ekspansija ES ir notikusi uz mazo saimniecību rēķina, teikts Eiropas Parlamenta (turpmāk arī – EP) pasūtītajā pētījumā (DG IP, 2015: 25; *Eurostat, 2011*). Šādas tendences ne tikai veicina zemes un vides degradāciju, bet arī negatīvi ietekmē Eiropas pārtikas drošību un vietējo pārtikas kultūru. Klasiskās saimniekošanas tradīcijas Eiropā tiek nomainītas ar lielo korporāciju praktizētajām intensīvās lauksaimniecības metodēm.

Ir konstatēts, ka zemes sagrābšana un pārlietu liela zemes koncentrēšanās negatīvi ietekmē Eiropas pārtikas drošību un pārtikas neatkarību, nodarbinātību lauksaimniecības sektorā, tā dzīvotspēju, kā arī



vides ilgtspēju (UN FAO, 2011). Eiropas Parlamenta pasūtītajā pētījumā uzsvērts – ir nepieciešama Eiropas zemes pārvaldības reforma (DG IP, 2015: 1).

Vēsturiski nojēgums par brīvu preču, pakalpojumu, darbaspēka un kapitāla kustību netika attiecināts uz zemes resursiem, jo par tiem tika spriests kontekstā ar valsti, tās teritoriju un ekonomisko darbību, kas tiek veikta, izmantojot zemi. Pieņēmumi par „nacionālo ekonomiku” tirgus mehānismu darbības loģikas un lielo korporāciju ekspansijas dēļ kādreizējās pozīcijās zaudē. Tas attiecas arī uz zemi, kas klasiski tikusi uzlūkota par ražošanas faktoru saistībā ar valsti un tās funkciju nodrošināšanu, taču tagad aizvien lielākā mērā koncentrējas korporāciju pārziņā (*Constantin, et al., 2017: 144*). Vienlaikus jāņem vērā, ka ārvalstu investīcijām efektīvu tehnoloģiju, zināšanu un kapitāla piesaistes veidā ir bijusi būtiska nozīme Austrumeiropas valstu lauksaimniecības attīstībā (*Swinnen, et al., 2016*).

Jautājumi par zemes pārvaldību ietilpst ES dalībvalstu kompetencē. Vienlaikus tām ir jāpakļaujas ES tiesību regulējumiem attiecībā uz pamatbrīvībām, tostarp brīvību nodarboties ar uzņēmējdarbību, brīvu kapitāla kustību (LESD 63. pants, 49. pants) un aizsardzību pret diskrimināciju tautības dēļ. ES Tiesa ir konkretizējusi situācijas, kurās pieļaujama uzņēmējdarbību un brīva kapitāla plūsmu ierobežojoša prakse (sk. 2. nodaļu). Vienlaikus vesela virkne ES Tiesas spriedumu ir pieņemti par labu tieši pamatbrīvību nostiprināšanai (DG FISMA, 2017). Tas būtiski ierobežo dalībvalstu centienus pret dažādām grupām, īpaši ārzemniekiem, zemes iegādē izmantot protekcionistiskus risinājumus. Eiropas Komisija (turpmāk arī – EK) seko līdzī arī dalībvalstu īstenotajai politikai attiecībā uz LIZ iegādi, nosodot protekcionistisku praksi, jo tā neatbilst ES dibināšanas līgumā noteiktajai brīvai kapitāla aprītei un brīvībai veikt uzņēmējdarbību. Piemēram, EK savā 2016. g. 26. maija atzinumā Latvijai norādīja, ka prasības pēc profesionālās kvalifikācijas LIZ iegādes gadījumā nav samērīgas. EK uzsver, ka trūkst pierādījumu tam, lai apgalvotu, ka šīs prasības novērš spekulācijas ar LIZ (LA, 2015). 2017. g. 23. martā Saeima no likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” izslēdza šo prasību.

Apzinoties minētos riskus, **EP eksperti ir aktualizējuši nepieciešamību uz LIZ tirgu paraudzīties plašāk, nekā to paredz brīvas preču, pakalpojumu, kapitāla un personu pārvietošanās uzstādījuma ietvars**. Ir pētnieki, kuri aicina izstrādāt regulējumu, kas balstīts uz četriem horizontālajiem ietvariem (Iekšējais tirgus, Lauksaimniecība, Vide un Teritoriju kohēzija). Šim regulējumam būtu jānodrošina „visaptveroša, holistiska un cilvēktiesībās balstīts skatījums uz zemi” (DG IP, 2015: 13). EP 2017. gada 27. aprīļa rezolūcijā minēts, ka tirdzniecība ar lauku zemi varētu netikt īstenota uz vienlīdz brīviem principiem kā ar jebkuru citu kapitāla veidu, jo zeme ir „neatjaunojama un nepieciešama, un taisnīga tiesiskā un sociālā kārtība prasa, lai publiskās intereses attiecībā uz zemi tiktu ņemtas vērā lielākā mērā nekā attiecībā uz jebkuru citu īpašuma veidu” (EP, 2012). Zeme, uzsvērts EP rezolūcijā, nebūtu uzskatāma par parastu tirgojamu objektu, jo tā ir „pamats cilvēka tiesībām uz veselīgu un pilnvērtīgu pārtiku” (EP, 2012). Rezolūcijā arī vērsta uzmanība uz pieaugošajām bažām par zemes tirgošanu investoriem un uzņēmumiem, kas nenodarbojas ar lauksaimniecisko ražošanu. Tāpat uzskaitīta vesela virkne risku, kas izriet no lauku zemes koncentrēšanās, radot negatīvas sekas lauku kopienu attīstībā un lauku apvidu sociālekonomiskajā dzīvotspējā, kā arī nodarbinātības līmenī lauksaimniecības jomā (EP, 2012). Tas nozīmē, ka **diskusijās dažādos līmeņos tiek pieļauts – LIZ tirdzniecības jautājumos dalībvalstīm perspektīvā būtu piedāvājamas plašākas manevra iespējas**.



2. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumi

ĪSUMĀ

Novērojama sakarība starp normatīvā regulējuma stingrību, lauksaimnieciskās darbības īpatsvaru valsts ekonomikā un LIZ pārdošanas cenu – valstīs ar augstu LIZ cenu tirgus ierobežojumi ir maigāki.

Vairumā aplūkoto valstu pastāv LIZ iegādes ierobežojumi ārvalstniekiem, trešdaļā no tām noteikts aizliegums.

Vairākās Eiropas valstīs noteikti ierobežojumi LIZ platībai gan attiecībā uz tirdzniecības darījumiem, gan kopējo īpašumu platību.

Lielākā daļa valstu izvirza papildu nosacījumus LIZ iegādei, kas atrodas pierobežas vai citās nacionālās vai ekonomisko interešu aizsardzības nodrošināšanai būtiskās teritorijās. Zviedrijā pastāv zonējums, kas paredz darījumus ar LIZ noteikt atšķirīgas prasības.

LIZ pircējiem – juridiskajām personām – lielākoties jābūt reģistrētiem kā nodokļu maksātājiem valstī, kur tiek iegādāts īpašums.

LIZ pircējiem jāreķinās ar pirmpirkuma tiesībām, kuras var izmantot gan fiziskās un juridiskās personas, gan valsts un pašvaldību institūcijas.

Bieži sastopama prasība LIZ pircējam ir pieredze lauksaimniecībā, bet prasības pēc formālas izglītības vai profesionālās kvalifikācijas tiek izvirzītas retāk. Formālas prasības pēc vietējās valodas zināšanām nav bieži sastopamas.

Darījumu ierobežojumi pārsvarā vērsti uz to, lai nodrošinātu LIZ ilgstošu izmantošanu lauksaimnieciskiem mērķiem.

Biežāk izmantotie darījumu ierobežojumi saistīti ar prasību apliecināt, ka LIZ izmantos vienīgi pats pircējs lauksaimnieciskai darbībai. Izplatīta prasība ir sagatavot turpmākās LIZ izmantošanas plānu. Stingrāki ierobežojumi paredz aizliegumu pārdot LIZ vairākus gadus pēc iegādes vai pat nodrošināt noteikta līmeņa ienākumus no LIZ izmantošanas.

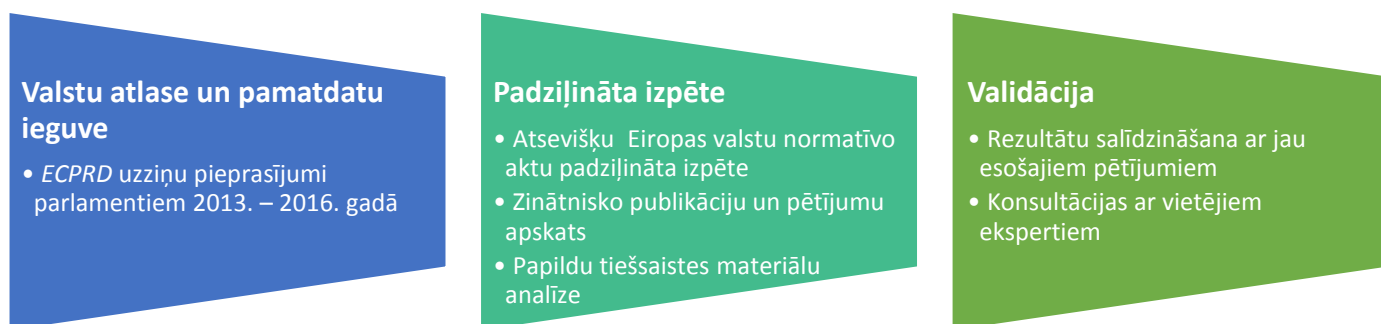
Darījumu kontrole Eiropas valstīs tiek īstenota gan centralizēti, gan arī pašvaldību līmenī, turklāt kontrolējot ne tikai LIZ cenu, bet arī citus pirkuma līguma nosacījumus. Vairākās valstīs likuma prasību ievērošanu kontrolē arī pēc īpašuma iegādes.



Metodoloģija

Šī pētījuma izstrādes ietvaros tika apkopota informācija no dažādiem uzticamiem un aktuāliem informācijas avotiem, lai apzinātu Eiropas valstu pieredzi un pieeju ar LIZ saistīto darījumu pārraudzībai un LIZ tirgus regulācijai. LIZ pārdošanas ierobežojumu pārskats ir balstīts uz Eiropas valstu parlamentu sniegto informāciju Eiropas parlamentārās pētniecības un dokumentācijas centra (*European Centre for Parliamentary Research and Documentation – ECPRD*) pieprasījumu formā, kā arī uz informāciju no normatīvajiem aktiem, publikācijām, plašsaziņas līdzekļiem, nacionāla un starptautiska mēroga statistikas datiem un citiem avotiem. Lai sistemātiski apkopotu informāciju par Eiropas valstu īstenotajiem ierobežojumiem LIZ tirdzniecībā, analīzes gaitā pēc vienotiem kritērijiem tika aizpildītas būtiskāko rādītāju tabulas (sk. 1.–3. tabulu), kā arī papildus informācijas analīzes gaitā raksturotas specifiskas starpvalstu atšķirības. Apkopotās informācijas validācijas nolūkā tā tika salīdzināta ar rezultātiem, kas iegūti citos Eiropas mērogā veiktos pētījumos, piemēram *Ciaian, et al., 2012; Kay, et al., 2015*. Šādā formātā apkopota informācija sniedz priekšstatu par daudzveidīgajiem Eiropas valstīs pielietotajiem risinājumiem, kā arī par LIZ tirdzniecības ierobežojumu attiecināšanu uz dažādām tiesību subjektu grupām.

Salīdzinājumā ar iepriekš veiktajiem pētījumiem šī pētījuma ietvaros apkopotā informācija ir ievērojami aktuālāka (aktuālais *ECPRD* pieprasījums veikts 2016. gada nogalē), kā arī tai ir normatīvā regulējuma pilnveidošanas mērķim būtiska, augsta informācijas detalizācijas pakāpe.



Atšķirības informācijas avotu klāstā un pieejamībā starp pētījumā iekļautajām valstīm apgrūtinā informācijas savstarpēju salīdzināmību. Tādēļ, interpretējot izstrādātā pētījuma rezultātus, jāņem vērā izmantoto jēdzienu, pieejamās informācijas un tās kvalitātes iespējamās atšķirības dažādās valstīs. Piemēram, katrā no pētījumā izmantotajiem *ECPRD* informācijas pieprasījumiem valstu parlamentiem tika lūgts atbildēt uz vieniem un tiem pašiem jautājumiem, tomēr saņemto atbilžu forma un saturs ir atšķirīgs, jo atbildes ir gan vispārīgas, gan detalizētas.

Ja atbildes bija vispārīgi formulētas, nianšu precizēšanai tika analizēti citi informācijas avoti, piemēram, normatīvie akti. Tomēr arī normatīvo regulējumu un konkrētu likumu interpretācija un savstarpēja salīdzināmība Eiropas mērogā ir apgrūtināta. Pat gadījumos, kad bija pieejams normatīvo aktu tulkojums angļu valodā, tika konstatētas to interpretācijas problēmas, kā arī atsevišķos gadījumos radās šaubas par likumu aktualitāti un tulkojuma korektumu. Turklāt atsevišķās valstīs, piemēram, Čehijā un Francijā, LIZ tirdzniecības ierobežojumi dažādos līmeņos un aspektos ir ietverti vairākos normatīvajos aktos (pamatprincipi ietverti Civillikumā, bet ierobežojoši nosacījumi – citos likumos un noteikumos). Informācijas izsekojamība un salīdzināmība līdz ar to ir apgrūtināta. Līdzīgas problēmas, veicot starpvalstu salīdzinājumus, konstatējuši arī citu pētījumu autori (*Mills, et al., 2006; Crompton and Lyonette, 2006; Kitel, 2006; Swinnen, et al., 2016*). Tādējādi korektu starpvalstu salīdzinājumu izstrādē bieži vien nepieciešama būtiska informācijas ģeneralizācija (vienlīdzīgi reprezentatīvu, interpretējamu un salīdzināmu rādītāju izmantošana),



kas šī pētījuma ietvaros netika veikta, ņemot vērā to, ka pētījuma uzdevums ir raksturot (nevis salīdzināt) dažādās Eiropas valstīs īstenotās pieejas.

Zemes darījumu tirgus regulācija Eiropā

Pārskata sagatavošanas gaitā tika konstatēts, ka Eiropas valstis var nosacīti grupēt gan pēc ieviesto LIZ tirdzniecības ierobežojumu apmēriem, gan arī pēc veida, kā šie ierobežojumi iestrādāti nacionālajā normatīvajā regulējumā. Pēc normatīvā regulējuma uzbūves valstis var iedalīt divās grupās:

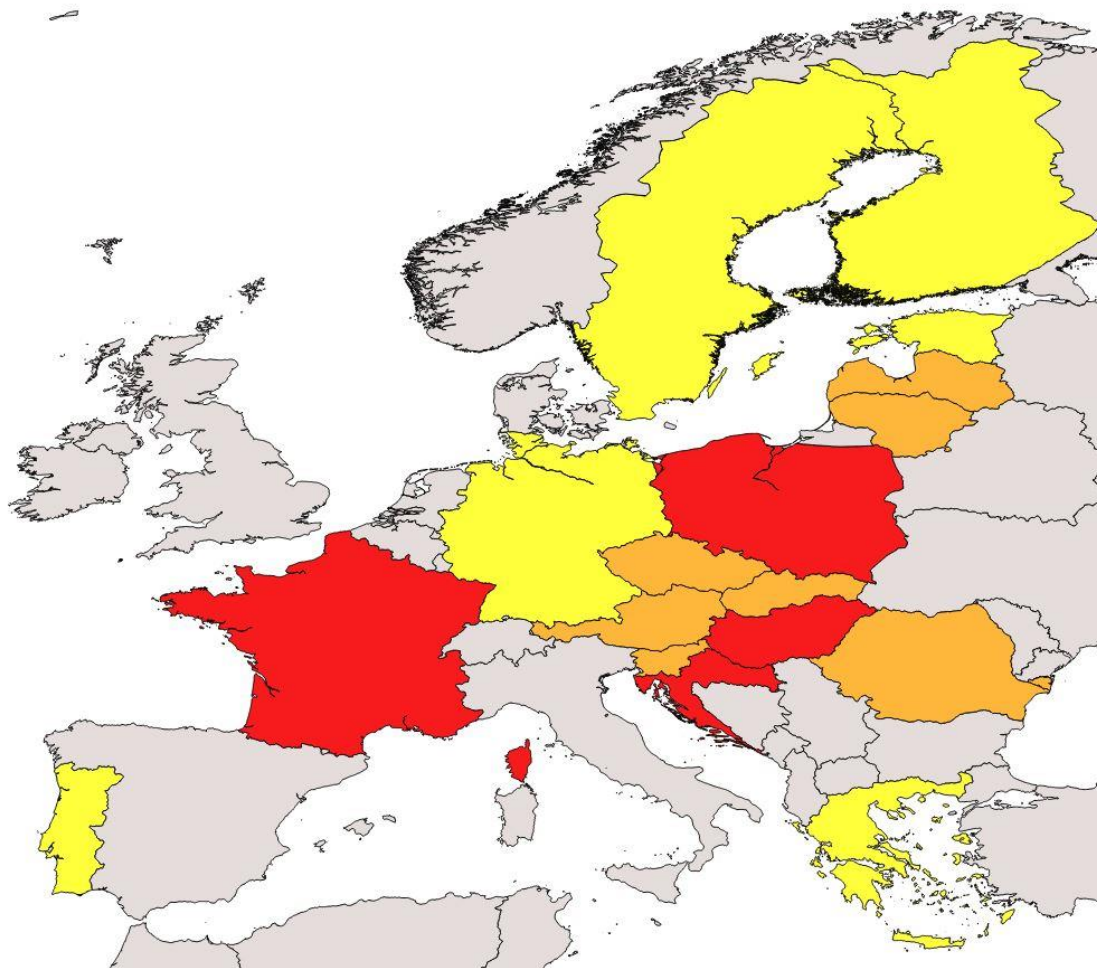
- **valstis, kurās LIZ darījumu principi ir ietverti vienā normatīvajā aktā** (Igaunija, Latvija, Lietuva, Polija, Rumānija, Slovākija, Slovēnija, Ungārija);
- **valstis, kurās LIZ darījumu principi ir ietverti vairākos normatīvajos aktos** (Austrija, Čehija, Francija, Grieķija, Portugāle, Somija, Vācija). Šajās valstīs LIZ īpašumtiesības, darījumu kārtību un ierobežojumus, pircējiem noteiktās prasības, kā arī ekonomiska rakstura zemes izmantošanas ierobežojumus nosaka vairāki normatīvie akti. Austrijā un Vācijā ir spēkā nacionāla līmeņa normatīvais akts, kas nosaka darījumu pamatprincipus, bet katrā federālajā zemē LIZ darījumiem piemēro atšķirīgus nosacījumus.

Analīzes rezultātā Eiropas valstis grupētas pēc dažādiem tiesību subjektiem saistošo LIZ tirdzniecības nosacījumu apmēra (1. attēls). Līdzīgs valstu iedalījums izveidots arī 2016. gadā veiktajā pētījumā par LIZ tirdzniecības un nomas regulējuma apjomu (*Swinnen, et al., 2016*). Pārskatā iekļautās 17 Eiropas valstis atbilstoši izmantotajai klasifikācijai var sarindot no nosacīti liberālām (piemēram, Somija, Grieķija, Igaunija) līdz valstīm ar ļoti stingriem LIZ tirdzniecības ierobežojumiem un pat aizliegumiem (piemēram, Ungārija, Francija, Polija). Stingro ierobežojumu grupā iekļauta arī Horvātija, kurā pēc iestāšanās ES joprojām pastāv moratorijs, proti, ārvalstniekiem LIZ iegāde ir aizliegta. Savukārt Ungārijā juridiskajām personām noteikts aizliegums LIZ iegūt īpašumā. Latvijā spēkā esošie LIZ tirdzniecības ierobežojumi starptautiskā kontekstā vērtējami kā vidēji stingri.

Lielākajā daļā valstu LIZ tirdzniecībai noteiktie ierobežojumi vienlīdz lielā mērā attiecas gan uz valsts pilsoņiem, gan arī ES, Eiropas Ekonomiskās zonas (turpmāk arī – EEZ) un Šveices Konfederācijas pilsoņiem. Tomēr atsevišķās valstīs ES, EEZ un Šveices Konfederācijas pilsoņiem izvirzītas papildu prasības vai ierobežojumi. Piemēram, Čehijā valsts pilsoņiem nav ierobežojumu attiecībā uz LIZ iegādi, bet ES, EEZ un Šveices Konfederācijas pilsoņiem aizliegta valsts LIZ iegāde.

Septiņās no 17 pārskatā iekļautajām valstīm noteikts aizliegums LIZ iegādāties trešo valstu pilsoņiem (izņemot likumā noteiktos gadījumus, proti, ja ir noslēgti specifiski starpvalstu vai asociācijas līgumi, saskaņā ar kuriem LIZ tirdzniecība ir pieļaujama). Lietuvā šāds aizliegums attiecas tikai uz personām no valstīm ārpus Ekonomiskās sadarbības un attīstības organizācijas (turpmāk arī – OECD) un Ziemeļatlantijas līguma organizācijas (turpmāk arī – NATO) valstu grupām.

Izvirzītie ierobežojumi parasti netiek attiecināti uz darījumiem ar mantojumu, kā arī darījumiem, kas tiek slēgti starp radniekiem. Lielākajā daļā valstu LIZ tirdzniecībai noteiktie ierobežojumi attiecas gan uz valsts pilsoņiem, gan arī ES, EEZ un Šveices Konfederācijas pilsoņiem.



- ◆ – stingri ierobežojumi
- ◆ – vidēji stingri ierobežojumi
- ◆ – liberāla pieeja

1. attēls. Eiropas valstu iedalījums atbilstoši LIZ tirdzniecības darījumu nosacījumu stingrības pakāpei un galvenie lauksaimniecību raksturojošie rādītāji

	LIZ platība (% no valsts kopējās platības)	Lauksaimniecības īpatsvars IKP (%)	Nodarbinātība lauksaimniecībā (% no kopējās nodarbinātības)	LIZ cena (EUR/ha)
	2015	2016	2016	2014
◆ Ungārija	57,5%	2,94%	5%	1 267–2 865
◆ Francija	53,5%	1,10%	2,8%	5 940
◆ Polija	46,1%	1,83%	10,5%	5 280–7 723
◆ Horvātija	27,2%	2,04%	7,6%	1 255–3 744
◆ Rumānija	58,0%	3,73%	23,1%	1 744–3 021
◆ Lietuva	46,0%	2,20%	8%	1 373–2 330
◆ Čehija	44,3%	0,81%	2,9%	2 591–3 202
◆ Slovākija	39,2%	0,64%	2,9%	3 100–5 300
◆ Austrija	32,4%	0,77%	4,3%	NA
◆ Latvija	29,2%	1,15%	7,7%	1 371–2 552
◆ Slovēnija	23,5%	1,16%	5%	14 332–16 009
◆ Vācija	46,8%	0,43%	1,3%	18 099
◆ Portugāle	40,1%	1,20%	6,9%	NA
◆ Grieķija	38,6%	2,78%	12,4%	4 877–18 978
◆ Igaunija	22,0%	0,81%	3,9%	2 006–2 426
◆ Zviedrija	6,9%	0,36%	1,9%	2 814–7 408
◆ Somija	6,7%	0,32%	3,9%	8 090

NA - nav informācijas

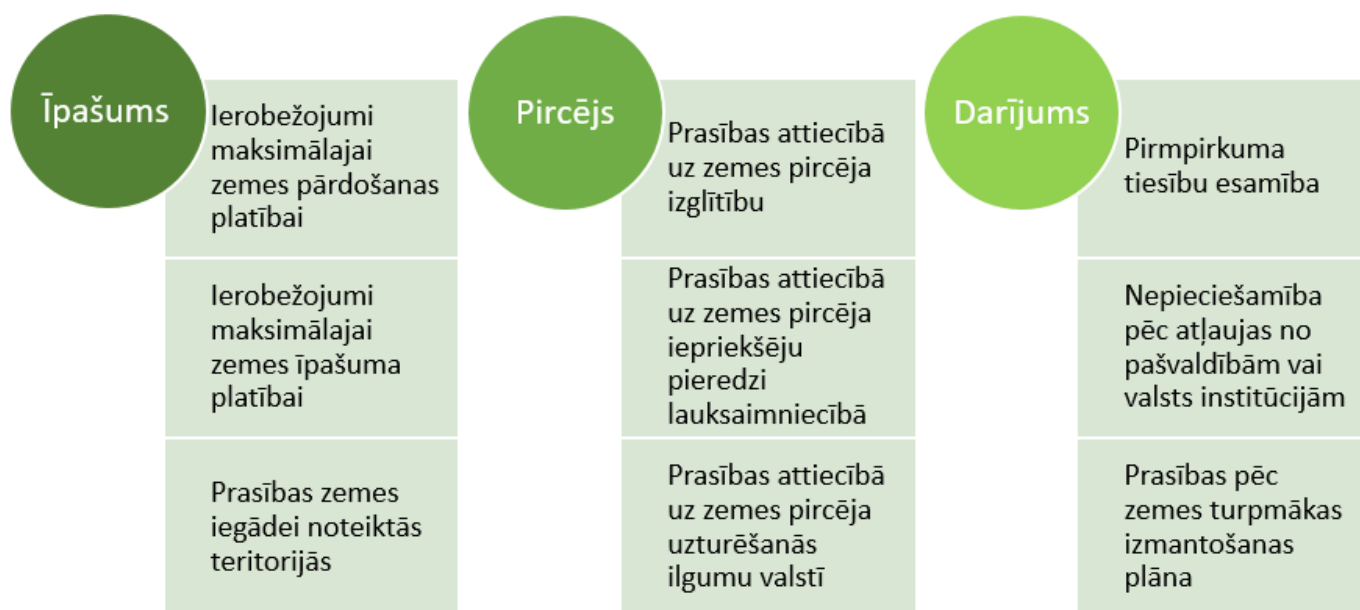


Analizējot valstu iedalījumu pēc LIZ tirdzniecības ierobežojumiem, nav konstatējama tā saistība ar valstu ģeogrāfisko atrašanās vietu (piemēram, R-A vai Z-D gradienta). Vienlaikus iezīmējas tendence – stingrāks regulējums pastāv valstīs, kurās ir lielākas LIZ platības, lauksaimniecībai ir lielāka ietekme uz iekšzemes kopproduktu (IKP), un LIZ cenas – salīdzinoši zemas. Savukārt, piemēram, Beļģijā un Nīderlandē faktiski nepastāv LIZ tirgus regulācija (lai gan pastāv nomas regulācija), taču regulējošā mehānisma funkcijas zināmā mērā pilda augstās LIZ cenas.

Šīs atšķirības skaidrojamas ne tikai ar valstu dažādo tautsaimniecības struktūru, bet arī ar valstu vēsturiskā mantojuma specifiku. Jaunajās ES dalībvalstīs XXI gadsimta sākumā vēl bija vērojama savstarpēji un arī no ES vecajām dalībvalstīm atšķirīga pieeja privatizācijas un zemes reformu īstenošanai, kā arī lauksaimnieciskajai darbībai kopumā (Swinnen, et al., 2016; Swinnen, et al., 2011).

Turpmāk, 1.–3. tabulā, apkopoti galvenie LIZ tirdzniecības ierobežojumi Eiropas valstīs, tos grupējot pēc ierobežojumiem vai prasībām attiecībā uz:

- īpašuma raksturu (platību vai atrašanās vietu);
- pircēja juridisko statusu un līdzšinējo darbību nozarē;
- darījumu nosacījumiem un to kontroli.



Tabulās strukturētie nosacījumi ir saistoši atsevišķām tiesību subjektu grupām: konkrētās valsts pilsoņiem, ES, EEZ vai Šveices Konfederācijas pilsoņiem (kā arī citos starptautiskos līgumos noteiktām ārvalstnieku grupām) un trešo valstu pilsoņiem (uz kuriem neattiecas starpvalstu līgumos nostiprinātie izņēmumi), vienlaikus nošķirot fiziskās un juridiskās personas.

Uz īpašumu attiecināmi LIZ tirdzniecības ierobežojumi Eiropas valstīs

Valsts	Ierobežojumi attiecībā uz maksimālo LIZ pārdošanas platību (ha)				Ierobežojumi attiecībā uz maksimālo LIZ īpašuma platību (ha)				Aizliegums iegūt īpašumā noteiktās teritorijās lokalizētu LIZ (piemēram, nacionālo vai ekonomisko interešu aizsardzības nolūkā)			
	Valsts, ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices		Valsts, ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices		Valsts, ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices	
	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP
Latvija	–		Aizliegums		2000–4000*		Aizliegums		–		Aizliegums	
Austrija	Diferencēti ierobežojumi atkarībā no valsts reģiona				–				Nav informācijas			
Horvātija	Valsts LIZ 0,2–1*		Aizliegums - pārejas periods		Ārvalstniekiem aizliegums - pārejas periods				Ārvalstniekiem aizliegums - pārejas periods			
	Ārvalstniekiem aizliegums - pārejas periods											
Čehija	Ārvalstniekiem aizliegums iegādāties valsts LIZ		Aizliegums		Ārvalstniekiem aizliegums iegādāties valsts LIZ		Aizliegums		Ārvalstniekiem aizliegums iegādāties valsts LIZ		Aizliegums	
Igaunija	–		–		–		–		–		Aizliegums	
Somija	–		–		–		–		–		–	
Francija	SAFER var noteikt individuālus ierobežojumus				SAFER var noteikt individuālus ierobežojumus				Nepieciešama SAFER atļauja			
Vācija	Diferencēti ierobežojumi atkarībā no valsts reģiona				–				Nav informācijas			
Grieķija	–				–				Nepieciešama pašvaldības vai aizsardzības ministra atļauja		Nepieciešama atļauja no dažādas ministrijas pārstāvošas komitejas	
Ungārija	–	Aizliegums		1–300*	Aizliegums			–	Aizliegums			
Lietuva	300–500*		Aizliegums, izņemot OECD un NATO: 300–500*		300–500* vai vairāk definētos gadījumos		Aizliegums, izņemot OECD un NATO: 300–500* vai vairāk definētos gadījumos		–			
Polija	300				300				Nav informācijas			
Portugāle	–				–				Nepieciešama atļauja			
Rumānija	–	Aizliegums		100	Aizliegums			Nepieciešama atļauja		Aizliegums		
Slovākija	–	Aizliegums		–	Aizliegums			–		Aizliegums		
Slovēnija	–	Aizliegums		–	Aizliegums			Nepieciešama atļauja		Aizliegums		
Zviedrija	–				–				–			

Te un turpmāk: FP – fiziskās personas; JP – juridiskās personas; * diferencēta pieeja atkarībā no saimnieciskās darbības, teritorijas rakstura vai īpašnieka veida.



Lai regulētu LIZ tirdzniecību, Eiropas valstis **ierobežo pārdodamo īpašumu platību un izvirza specifiskas prasības LIZ iegādei konkrētās valsts teritorijās** (1. tabula). Šādas pieejas mērķis ir saglabāt tradicionālās lauksaimniecības struktūru un aizsargāt vietējos lauksaimniekus un investorus starptautiskajā tirgū (Ciaian, et al., 2012).

Aplūkotajās valstīs noteikti ierobežojumi gan attiecībā uz maksimālo LIZ platību, kas var atrasties viena tiesību subjekta īpašumā, gan arī uz LIZ iegādi viena darījuma ietvaros. Piemēram, Polijā un Lietuvā viena darījuma ietvaros atļauts iegādāties ne vairāk kā 300–500 ha LIZ, savukārt federatīvās valstīs (Austrija, Vācija) dažādās administratīvajās vienībās noteikti ierobežojumi mēdz būt atšķirīgi. Horvātijā, kur pārejas periodā pēc iestāšanās ES joprojām ir spēkā LIZ iegādes aizliegums ārvalstniekiem, arī vietējām fiziskajām un juridiskajām personām ir strikti ierobežojumi attiecībā uz valstij piederošās LIZ iegādi. Proti, viena darījuma ietvaros drīkst pārdot ne vairāk kā vienu ha LIZ, bet piekrastes un salu apgabalos – tikai 0,2 ha LIZ.

Polijā un Lietuvā noteikti LIZ pārdošanas ierobežojumi attiecināmi arī uz **maksimālo viena tiesību subjekta īpašumā esošo LIZ platību**. Savukārt Latvijā, Rumānijā un Ungārijā noteikti ierobežojumi tikai īpašuma maksimālajai platībai. Rumānijā īpašuma platība nedrīkst pārsniegt 100 ha, savukārt Ungārijā jebkura fiziskā persona var iegādāties īpašumā līdz vienam ha LIZ, bet, iegūstot apliecinājumu par lauksaimnieka statusu – līdz 300 ha LIZ. Latvijā ierobežojums ir ievērojami maigāks, proti, 2000 ha vienai fiziskajai vai juridiskajai personai, bet saistītām personām – līdz 4000 ha. Savukārt Francijā Zemes apsaimniekošanas un lauku attīstības sabiedrības (turpmāk – SAFER) pēc detalizētas katra konkrētā gadījuma analīzes ir tiesīgas ierobežojumus piemērot individuāli, tādējādi vienlaikus gan atbalstot agrārās politikas mērķu īstenošanu, gan ierobežojot spekulatīvus darījumus.

Ungārijas prioritāte – atbalsts mazajām saimniecībām

Ungārijā kopš 2014. gada LIZ tirgus liberalizācijas nolūkā ES pilsoņiem noteiktas tādas pašas prasības kā Ungārijas pilsoņiem. Vienlaikus likuma mērķis ir aizsargāt mazos LIZ īpašniekus (privātpersonas, ģimenes saimniecības) un izvairīties no zemes sagrābšanas. Tādēļ priekšrocības LIZ iegādē likums nosaka privātpersonām, kurām ir lauksaimnieka kvalifikācija vai statuss, savukārt juridiskajām personām noteikts aizliegums iegādāties LIZ, bet tās var nomāt vai izmantot LIZ, kas īpašumā iegūtas pirms likumā izdarītajiem grozījumiem.

Vairums valstu realizē protekcionistisku politiku attiecībā uz LIZ iegādi īpašas nozīmes teritorijās. Par tādām uzskatāmas teritorijas, kas atzītas par būtiskām, piemēram, valsts nacionālo vai ekonomisko interešu aizsardzības nodrošināšanai (pierobežas vai piekrastes reģioni, militāru objektu apkārtnē, derīgo izrakteņu atradnes u.c.). Piemēram, Igaunijā noteikts aizliegums ārvalstniekiem iegādāties LIZ iepriekš minētajās teritorijās, savukārt Francijā, Grieķijā, Portugālē, Rumānijā un Slovēnijā jebkuram subjektam, neatkarīgi no tā no izcelsmes valsts, nepieciešama atļauja īpašuma iegādei. Nacionāla un reģionāla līmeņa attīstību un drošību lielā mērā var ietekmēt ne vien valstu un ES iekšējo robežu tuvumā esošas LIZ tirdzniecība, bet arī LIZ tirdzniecības darījumi pierobežā (Kay, et al., 2016).

LIZ zonējums Zviedrijā

Zviedrijā LIZ tirdzniecības regulācijas un zemes fragmentācijas mazināšanas nolūkā izveidots **zonējums, kas paredz atšķirīgus LIZ iegādes nosacījumus blīvi apdzīvotās un mazapdzīvotās teritorijās**. Likums noteic, ka, iegādājoties LIZ mazapdzīvotās teritorijās, pircējam, neatkarīgi no tā izcelsmes valsts vai tiesību subjekta veida, nepieciešama Apgabala administratīvās padomes izsniegta LIZ iegādes atļauja. Šādas atļaujas izsniegšanai var tikt prasīta gan pircēja izglītība vai iepriekšēja pieredze lauksaimniecībā, gan arī iepriekšēja pastāvīga uzturēšanās pašvaldībā, kur plānots iegādāties LIZ.

Prasības LIZ pircējiem Eiropas valstīs

Valsts	Prasības attiecībā uz LIZ pircēja izglītību				Prasības attiecībā uz LIZ pircēja iepriekšēju pieredzi lauksaimniecībā				Prasības attiecībā uz LIZ pircēja uzturēšanās ilgumu valstī			
	Valsts, ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices		Valsts, ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices		ES, EEZ, Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices	
	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP
Latvija	–		Aizliegums		–		Aizliegums		–		Aizliegums	
Austrija	–				Diferencētas prasības atkarībā no valsts reģiona				–		Diferencētas prasības atkarībā no valsts reģiona	
Horvātija	Ārvalstniekiem aizliegums – pārejas periods				Ārvalstniekiem aizliegums – pārejas periods				Aizliegums – pārejas periods			
Čehija	Ārvalstniekiem aizliegums iegādāties valsts LIZ		Aizliegums		Ārvalstniekiem aizliegums iegādāties valsts LIZ		Aizliegums		Aizliegums iegādāties valsts LIZ		Aizliegums	
Igaunija	–				–	ja > 10 ha, 3 gadi	1 gads valstī		–	0,5 gadi	–	
Somija	–				–				–			
Francija	SAFER var noteikt specializētas prasības				SAFER var noteikt specializētas prasības				–			
Vācija	–				Diferencētas prasības atkarībā no valsts reģiona				–			
Grieķija	–				–				–			
Ungārija	Ir	Aizliegums			3 gadi	Aizliegums			3 gadi	Aizliegums		
Lietuva	> 40 g. v.	–	Aizliegums, izņemot OECD un NATO: > 40 g. v.	–	> 40 g. v. 3 gadi valstī pēdējo 10 gadu laikā	3 gadi valstī pēdējo 10 gadu laikā	Aizliegums, izņemot OECD un NATO: > 40 g. v. 3 gadi valstī pēdējo 10 gadu laikā	Aizliegums, izņemot OECD un NATO: 3 gadi valstī pēdējo 10 gadu laikā	3 gadi	Aizliegums, izņemot OECD un NATO: 3 gadi		
Polija	Ir				Likums prasa pieredzi lauksaimniecībā				5 gadi vai iekšlietu ministra atļauja			
Portugāle	–				–				–			
Rumānija	Ir	Aizliegums			5 gadi		Aizliegums		–	Aizliegums		
Slovākija	–	Aizliegums		3 gadi (izņemot jaunos lauksaimniekus)	3 gadi	Aizliegums		10 gadi	Aizliegums			
Slovēnija	–	Aizliegums		Pirmpirkuma tiesības, ja ir lauksaimnieka statuss		Aizliegums		–	Aizliegums			
Zviedrija	–				–				–			



Lielākajā daļā aplūkoto valstu LIZ iegāde nav aizliegta, tomēr pircējiem bieži vien tiek izvirzīti specifiski nosacījumi (2. tabula). Pirmkārt, valstis var noteikt, cik ilgi LIZ pircējam jāuzturas valstī pirms pirkuma izdarīšanas. Šāda prasība gan ir tikai dažās valstīs. Igaunijā šis rādītājs ir pusgads, turklāt prasība tiek attiecināta tikai uz juridiskajām personām. Lietuvā, Polijā un Ungārijā – trīs gadi, bet Slovākijā pat 10 gadi (ierobežojums neattiecas uz fiziskajām personām, kuras nav sasniegušas 40 gadu vecumu). Juridiskajām personām lielākoties ir jābūt reģistrētām kā nodokļu maksātājām valstī, kurā LIZ atrodas. Šāda prasība netiek izvirzīta Čehijā un Somijā. Čehijā ierobežojumi ārvalstniekiem šajā jomā savulaik bija iedibināti, taču tika atzīts, ka tie nesasniedz mērķi. Lai apietu prasību, LIZ iegādes nolūkā tika dibinātas vietējās komercsabiedrības.

Otrkārt, lielākajā daļā valstu pircējiem – gan fiziskajām, gan juridiskajām personām – ir jāreķinās ar **pirmpirkuma tiesībām**. To noteikšanā var tikt ievērots tā saucamo ieinteresēto lauksaimnieku princips, kas īpašuma iegādes darījumos paredz priekšrocības jebkuram ieinteresētam lauksaimniekam, ja vien zemes pircējs pats nav lauksaimnieks (piemēram, Austrijā). Pirmpirkuma tiesības var būt noteiktas piegulošo zemju īpašniekiem (Portugālē), tuvāko apdzīvoto vietu iedzīvotājiem (Slovākijā), personām ar lauksaimnieka statusu (Slovēnijā) vai nomniekiem (Latvijā). Slovākijā ir noteiktas vairākpakāpju pirmpirkuma tiesības. Prioritāri zemi var pirt attiecīgās pašvaldības lauksaimnieki. Ja viņi šīs tiesības neizmanto, priekšroka tiek dota piegulošo pašvaldību lauksaimniekiem, visbeidzot – jebkuram citam Slovākijas lauksaimniekam. Tikai tad, ja neviens no minētajiem neizmanto pirmpirkuma tiesības, zemi var pārdot jebkuram citam pircējam.

Treškārt, lielākajā daļā aplūkoto valstu pircējam tiek prasīta iepriekšēja **pieredze lauksaimniecībā, retāk – attiecīga izglītība vai profesionālā kvalifikācija lauksaimniecībā**. Apliecinājums par iepriekšējas pieredzes lauksaimniecībā esamību jāsniedz potenciālajiem LIZ pircējiem Igaunijā, Lietuvā, Polijā un Rumānijā. Prasības attiecībā uz pieredzes ilgumu atšķiras gan atkarībā no pircēja juridiskā statusa un iegādājamās platības apjoma, gan uzturēšanās ilguma valstī. Zemes pircējam noteiktā pieredze lauksaimniecībā parasti ir trīs gadi. Tā tas ir, piemēram, Ungārijā, kur zemes tirgus tiek stingri regulēts. Šajā valstī personām līdztekus lauksaimnieka kvalifikācijai ir jāapliecina, ka tās „savā vārdā un uz savu risku” pastāvīgi veic lauksaimniecisko darbību vismaz trīs gadus. Lai veicinātu jaunu cilvēku piesaisti laukiem, Lietuvā iepriekšēja pieredze lauksaimniecībā tiek prasīta vienīgi personām, kas vecākas par 40 gadiem.

Valsts valodas zināšanas zemes pircējiem zemes iegādi reglamentējošajos normatīvajos aktos tiek prasītas reti. Vienlaikus zemes pircējiem no ārvalstīm šajā jomā jāsaucas ar normām, kas iesakņojušās sabiedrības kultūrā (piemēram, Francijā), vēsturiskā mantojuma specifiku un citām niansēm, kas rada situāciju, kad valsts valodas pārzināšana LIZ pircējam ievērojami atvieglo gan darījuma veikšanu, gan tālāko īpašuma apsaimniekošanu.

Spekulatīvo darījumu ierobežošana Lietuvā

Juridiskajām personām – potenciālajiem pircējiem – Lietuvā tiek prasīts pierādīt, ka tās iepriekš darbojušās lauksaimniecībā vismaz trīs gadus pēdējo 10 gadu laikā. Turklāt šo gadu laikā no personas īpašumā esošās zemes bija jāievāc raža, bet **vairāk nekā 50 %** no personas kopējiem ieņēmumiem jānodrošina ar ieņēmumiem no lauksaimnieciskās darbības. Saskaņā ar Lauksaimniecības ministrijas reglamentētu procedūru personai pirms LIZ iegādes jāpierāda **sava ekonomiskā dzīvotspēja**. Piecus gadus pēc pirkuma veikšanas LIZ **izmantojama vienīgi lauksaimnieciskiem mērķiem**, nodrošinot, ka **ieņēmumi no viena ha nav zemāki par Lauksaimniecības ministrijas noteikto sliekšni**.

Uz darījumu attiecināmi LIZ tirdzniecības ierobežojumi Eiropas valstīs

Valsts	Ir/Nav noteiktas pirmpirkuma tiesības		LIZ iegādei nepieciešama pašvaldības vai nacionāla līmeņa institūcijas atļauja					LIZ iegādei nepieciešams iesniegt tās turpmākas izmantošanas plānu						
	FP vai JP	Valsts institūcijas	Valsts pilsonis		ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices		Valsts pilsonis		ES, EEZ vai Šveices pilsonis		Persona ārpus ES, EEZ, Šveices	
			FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP	FP	JP
Latvija	Ir	Ir	> 10 ha	> 5 ha	> 10 ha	> 5 ha	Aizliegums		> 10 ha	> 5 ha	> 10 ha	> 5 ha	Aizliegums	
Austrija	Ir	Nav	Jā					Jā						
Horvātija		Ir	Valsts LIZ		Aizliegums – pārejas periods			–		Aizliegums – pārejas periods				
Čehija			–		Aizliegums iegādāties valsts zemi		Aizliegums		–		Aizliegums iegādāties valsts zemi		Aizliegums	
Igaunija	Ir	Ir	–	> 10 ha, < 3 gadu pieredze	–	> 10 ha, < 3 gadu pieredze	Jā		–	> 10 ha, < 3 gadu pieredze	–	> 10 ha, < 3 gadu pieredze	Jā	
Somija	Nav	Ir	–					–						
Francija	Ir	Ir	Jā (SAFER)					Pēc SAFER pieprasījuma						
Vācija	Ir	Nav	Diferencētas prasības atkarībā no valsts reģiona					Nav informācijas						
Grieķija			–					–						
Ungārija	Ir	Ir	Jā	Aizliegums	Jā	Aizliegums			–	Aizliegums	–	Aizliegums		
Lietuva	Ir	Ir	> 10 ha				Aizliegums, izņemot OECD un NATO: ja pircējam pēc darījuma piederēs >10 ha		Jā				Aizliegums, izņemot OECD un NATO: Jā	
Polija	Ir	Ir	Jā					Jā						
Portugāle	Ir	Ir	–					–						
Rumānija	Ir	Ir	–			Jā	Aizliegums		–				Aizliegums	
Slovākija	Ir	Nav	Jā				Aizliegums		–				Aizliegums	
Slovēnija	Ir	Ir	Jā				Aizliegums		–				Aizliegums	
Zviedrija		Ir	Nepieciešama atļauja, ja īpašums atbilstoši zonējumam atrodas mazapdzīvotā teritorijā					–						



Valstīs pastāv atšķirīgi ierobežojumi darījumiem ar LIZ (3. tabula) un to kontroles modeļi. No 17 analizētajām valstīm 12 valstīs pašvaldības vai valsts var izmantot **LIZ pirkuma tiesības**, kuras realizē ar fonda, nacionāla mēroga vai pašvaldības struktūras, vai arī aģentūras starpniecību. Austrijā, Francijā, Polijā, Slovākijā, Slovēnijā un Ungārijā pirkuma tiesības var tikt izmantotas ikvienā darījumā ar LIZ, savukārt citās valstīs tas pieļaujams, ja ir spēkā noteikti kritēriji. Vairumā gadījumu ir noteikts LIZ platības sliekšnis, kuru sasniedzot veicama darījuma kontrole un izskatāms jautājums par pirkuma tiesību izmantošanu. Sliekšnis var tikt attiecināts gan uz pārkamās LIZ platību, gan uz kopējo pircējam piederošo LIZ platību pēc darījuma veikšanas. Tā tas ir, piemēram, Baltijas valstīs.

Vairumā valstu LIZ iegādei ir nepieciešama atļauja, kuras iegūšanai pastāv specifiskas prasības un ierobežojumi. Piemēram, atļauju izsniegs pircējam, kas:

- **apņemas izmantot zemi pats un vienīgi lauksaimnieciskās ražošanas vajadzībām (Ungārijā);**
- **apņemas iegādāto zemi ilgstoši apsaimniekot un nepārdot (Rumānijā un Polijā – 10 gadus; Lietuvā un Ungārijā – piecus);**
- **iesniedzis LIZ turpmākās izmantošanas plānu (Austrijā, Lietuvā un Polijā).**

Latvijā LIZ turpmākas izmantošanas plāns jāprezentē pēc pašvaldības komisijas pieprasījuma darījumam virs noteiktā LIZ platības sliekšņa. Slovēnijā jāizpilda detalizēti likumā reglamentēti LIZ apsaimniekošanas nosacījumi, tostarp jāievēro laba vadītāja (*good manager*) principi, kurus neizpildot stājas spēkā sankcijas.

LIZ tirdzniecības darījumu izmaksu amplitūda ir plaša. Valsts nodeva par nekustamā īpašuma iegādi Slovākijā noteikta tikai 0,25 % apmērā no darījuma summas, Igaunijā 0,1–2,5 %, Lietuvā 1,5 %, Zviedrijā 1,5–3 %, Austrijā 3–5 %, Vācijā 3,5–5 %, Somijā un Čehijā 4 %, Francijā 5,1–5,8 %. Papildus jāreķinās arī ar citām izmaksām. Rumānijā kopējās darījuma izmaksas sasniedz 10–30 % no īpašuma cenas, līdzīgi arī Grieķijā – 10–15 %. Vairākās valstīs nodeva par nekustamā īpašuma iegādi tiek noteikta, izvēloties lielāko summu, proti, tā tiek reķināta vai nu no pirkuma cenas, vai arī kadastrālās vērtības. Ar LIZ iegādi saistītie papildus izdevumi var kalpot kā viens no LIZ tirgu regulējošiem mehānismiem. Vienlaikus līgumslēdzējas puses līgumā var norādīt zemāku darījuma summu. Lai kontrolētu un regulētu cenas atbilstību, dažās valstīs ir noteikta LIZ tirdzniecības **darījumu piesaiste tirgus cenām** (Francijā, Vācijā). Valstij piederošās LIZ tirdzniecības cena tiek regulēta arī Latvijā, Horvātijā un Polijā. Čehijā pēc ierobežojumu atcelšanas ārzemniekiem bija vērojams būtisks LIZ cenas kāpums. 2015. gadā tā pieauga par 16,5 %, bet 2016. gada pirmajā pusē – par 20 %. 2016. gada vidū vidējā LIZ cena sasniedza pat 200 000 CZK (aptuveni 7500 EUR) par ha. Nekustamā īpašuma eksperti to raksturo kā LIZ „cenu burbuli” (*Kütner, 2016*).

Ierobežojumu kontroles veidi valstīs ir atšķirīgi. Visbiežāk tiek īstenota vispārēja darījumu pārraudzība, ko parasti veic ministrijas. Ir arī sarežģītāki modeļi, kas ietver gan centralizētu kontroli, gan regulāciju pašvaldību līmenī. Kontroli realizē publiskas struktūras, fondi, pašvaldību komitejas, pieaicinot ieinteresēto pušu pārstāvjus un ekspertus.



LIZ iegādes atļaujas saņemšana Igaunijā un Lietuvā

Igaunijā LIZ iegādes atļaujas ārvalstniekiem izsniedz pašvaldības. Atļaujas saņemšanai visām trešo valstu personām jāiesniedz īpašuma lauksaimnieciskās izmantošanas plāns. Šis nosacījums attiecas arī uz tām Igaunijas, ES, EEZ un Šveices Konfederācijas juridiskajām personām, kas iegādājas LIZ vairāk nekā 10 ha platībā un kuru pieredze lauksaimniecībā nepārsniedz trīs gadus.

Lietuvā LIZ kontroles sistēma ir ierobežojošāka. Lai iegādātos vairāk nekā 10 ha LIZ, nepieciešama Nacionālā zemes dienesta izsniegta atļauja. Ja Igaunijā pirkšanas atļaujas Igaunijas un citu ES un EEZ valstu fiziskajām personām nav nepieciešamas, tad Lietuvā tāda ir vajadzīga. Visām pircēju grupām jāiesniedz arī īpašuma lauksaimnieciskās izmantošanas plāns.

Diferencēta kontroles sistēma pastāv, piemēram, Rumānijā. Mazāka mēroga darījumus (pērkot mazāk nekā 30 ha LIZ) uzrauga pašvaldības, bet lielāka – Lauksaimniecības un lauku attīstības ministrija, savukārt pirkuma tiesības pieder Valsts īpašumu aģentūrai. Vācijā atļauju LIZ iegādei izsniedz federālo valstu zemes ministrija vai finanšu ministrija. Horvātijā izveidotās inspektoru komisijas uzrauga un kontrolē pārkāpumus LIZ izmantošanā, piemēram, konstatējot LIZ izmantošanu nelauksaimnieciskiem mērķiem. Savukārt Polijā Lauksaimniecības īpašumu aģentūras pilnvaras ietver ne tikai LIZ darījumu kontroli, bet arī tā kontrolē kapitālsabiedrību darījumus gadījumos, kad tie skar LIZ.

Nesenās izmaiņas LIZ tirgus regulācijā Polijā

Noslēdzoties moratorija termiņam par LIZ tirdzniecības ierobežojumiem ārzemniekiem, kopš 2016. gada Polijā ir **sašaurināts to personu loks, kas tiesīgas iegādāties lauksaimnieciskos īpašumus**. Personām, kas nav ES, EEZ un Šveices Konfederācijas pilsoņi, LIZ iegādei ir nepieciešama Iekšlietu pārraudzības lietu ministrijas un Lauku attīstības ministrijas atļauja.

Saskaņā ar nesen veiktajiem grozījumiem Polijā **LIZ īpašnieki var būt galvenokārt privātpersonas – individuālie zemnieki**. Grozījumi gandrīz pilnībā aizliedz pārdot valstij piederošo zemi, vienlaikus ievērojami paplašinot Lauksaimniecības īpašumu aģentūras pilnvaras. **Atļaujas saņemšanai veicamā pārbaude neaprobežojas ar LIZ darījuma nosacījumu kontroli, bet skar arī darījumus ar uzņēmumu kapitāla daļām, ja zemes īpašumu iegulda pamatkapitālā**. Tad aģentūra var izmantot šādu uzņēmumu daļu pirkuma tiesības. Aģentūrai ir tiesības atpirkt lauksaimniecības īpašumus sabiedrībās ar ierobežotu atbildību, ja tajās mainās dalībnieku sastāvs vai pievienojas jauns dalībnieks. **Aģentūra kontrolē arī darījumus, kuros zeme tiek dalīta, apvienota, plānota uzņēmuma juridiskās formas maiņa**.

Francijā ieviesti vieni no stingrākajiem LIZ iegādes nosacījumiem Eiropā. Kontroles funkcijas nacionālajā mērogā un plašas pilnvaras lemt par LIZ darījumiem vietējā līmenī nodotas bezpeļņas sabiedrībai SAFER. Tā veic sabiedrisko pakalpojumu uzdevumus, lai pārraudzītu darījumus ar zemi, atbalstītu zemnieku kopienas un saimniecību konsolidāciju, kā arī ierobežotu lauku saimniecību nekontrolētu paplašināšanos un izvairītos no spekulācijām (*Latruffe, et al., 2013*). Eksperti SAFER pieredzi atzīst par ievēribas cienīgu, jo tā liecina, ka ir iespējams regulēt zemes tirgu, lauksaimniecības ražošanas struktūras pielāgojot tā, lai tās kalpotu gan valsts, gan sabiedrības interesēm (*Merlet, 2015*).



SAFER – Francijas lauksaimniecības politikas realizācijas instruments

SAFER kontrolē lauksaimniecības un mežsaimniecības zemes darījumu atbilstību vietējām un valsts interesēm. **Sabiedrībai piešķirtas plašas pilnvaras, un to var uzskatīt par svarīgāko Francijas agrārās politikas realizācijas instrumentu.** SAFER veic zemes darījumu līgumu kontroli, kā arī iegādājas LIZ un lauku saimniecību zemi, lai novērstu zemes koncentrāciju un spekulācijas.

SAFER ir bezpeļņas sabiedrība ar ierobežotu atbildību, kas darbojas Francijas Lauksaimniecības ministrijas un Finanšu ministrijas uzraudzībā. Šai institūcijai ir nodaļas katrā no 100 Francijas departamentiem (pašvaldību līmenī). SAFER valdēs ir vietējo pašvaldību, profesionālu lauksaimniecības organizāciju, banku un valsts pārstāvji. Katru LIZ pirkuma pieteikumu izskata tehniskā komiteja, kuras sastāvā ir apmēram 20 eksperti, lauksaimnieku organizāciju, arodbiedrību, zemes īpašnieku pārstāvji, notārs, prefekts (pārstāvot valsts intereses) un mērs (pārstāvot pašvaldības intereses).

SAFER tika izveidota 1960. gada 5. augustā. Tās darbības **sākotnējais mērķis bija pārveidot lauku saimniecības ar nolūku veicināt ražīgāku lauksaimniecību un piesaistīt lauksaimnieciskajai darbībai gados jaunus cilvēkus.** Tobrīd SAFER galvenie darbības principi bija „zemes īpašums – lauksaimnieka drošība un stabilitāte”, „zeme pieder tam, kas uz tās strādā”. Politikas rezultātā pašlaik tieši lauksaimnieku ģimenēm pieder aptuveni 85 % zemes platību. Jaunajiem (nesen darbību uzsākušajiem) lauksaimniekiem pārdoti aptuveni 38 % no SAFER piederošās zemes. **Ar SAFER palīdzību tiek veicināta jaunu saimniecību dibināšana, sniegta iespēja mazajām lauku saimniecībām kļūt dzīvotspējīgām, kā arī tiek regulēts LIZ nomas tirgus, veicināta lauku teritoriju apsaimniekošana un sekmēta apkārtējās vides aizsardzība.**

Notāriem ir jāinformē SAFER par katru līgumu. SAFER var izmantot LIZ pirkuma tiesības, mainīt līguma nosacījumus un pat bloķēt darījumu. Tiek pārbaudītas visu līgumu darījumu summas, darījuma puses, to savstarpējā saistība, tiek veikts nosacījumu saskaņojums ar diviem SAFER valdes locekļiem, kuri pārstāv Lauksaimniecības ministriju un Finanšu ministriju un kuriem ir veto tiesības. Ja LIZ pārdošanas cena ir augstāka par tirgus vērtību, SAFER var ieteikt atbilstošāku cenu. Ja puses nevienojas, tai ir tiesības celt prasību attiecīgo cenu noteikt tiesas ceļā.

Zeme, kas nonākusi SAFER īpašumā, izmantojot pirkuma tiesības, tiek piedāvāta tālākpārdošanai. Potenciālo pircēju pieteikumus vērtē tehniskā komiteja, un galīgo lēmumu par pārdošanu konkrētam pircējam pieņem valde, ja līguma nosacījumus apstiprina Lauksaimniecības ministrijas un Finanšu ministrijas pārstāvji. 2015. gadā SAFER izmantoja pirkuma tiesības attiecībā uz 1260 īpašumiem, kuru kopējā platība ir 6000 ha un vērtība – 54 miljoni EUR (t. i., 0,6 % no kopējā notāru paziņojumu skaita). 2015. gadā SAFER iegādājās 10 300 īpašumus 83,8 tūkst. ha platībā. Kopumā SAFER īpašumā tobrīd bija 28 % no 301 tūkst. ha pieejamās Francijas lauku zemes platības.

Priekšrocības:

- SAFER saņem informāciju par katru LIZ darījumu, līdz ar to iespējams mazināt spekulāciju riskus;
- SAFER rīcībā ir pietiekami daudz resursu, lai izmantotu pirkuma tiesības uz zemi un to apsaimniekotu līdz pārdošanai galapircējam;
- ieinteresēto pušu pārstāvība SAFER valdēs un komitejās mazina risku, ka darījumos tiks ņemtas vērā tikai noteiktu grupu vai indivīdu intereses.

Trūkumi:

- stingrā kontrole apdraud brīvu kapitāla apriti un pazemina lauksaimniecības starptautisko konkurētspēju;
- SAFER priekšrocību sniegšana LIZ darījumiem, kuros ar minimālu zemes platību tiek nodrošināta augstāka produktivitāte un nodarbinātība, mazina atbalstu darījumiem, kas vērsti uz citu ilgtspējīgu un dažādotu lauksaimniecības formu attīstību;
- SAFER vairāk atbalsta arī mantotās, tostarp mazāk produktīvās saimniecības, kas nav orientētas uz investīciju piesaisti un inovāciju ieviešanu. Vienlaikus ir apgrūtināta LIZ iegāde jaunajiem lauksaimniekiem, kas nesaņem zemi mantojumā.



ES Tiesas prakse LIZ tirgus ierobežojumu izvērtēšanā

Veiktā analīze apliecina, ka dalībvalstis dažādos veidos cenšas novērst LIZ tirgus nepilnības. Ar regulējošo un atbalsta instrumentu palīdzību tās cenšas saglabāt zemi lauksaimnieciskajai ražošanai, aizsargāt lauksaimnieku kopienas, ierobežot zemes koncentrēšanos un spekulācijas. Līgums par ES darbību noteic, ka **dalībvalstu īpašumtiesību sistēma ir katras dalībvalsts pārziņā**, proti, dalībvalstis var veikt ierobežojošus pasākumus, lai novērstu attiecīgās valsts normatīvo aktu pārkāpumus, veikt pasākumus, ko pamato sabiedriskās kārtības vai sabiedriskās drošības intereses (LESD, 2012). Tomēr **ES Tiesa vairākos spriedumos ir norādījusi, ka izņēmumi neatbrīvo dalībvalstis no fundamentālo līguma nosacījumu, tostarp pamatbrīvību, ievērošanas** (Lieta C-302/97, *Konle*, nr. 38; C-367/98, Komisija pret Portugāli, nr. 48; Lieta C-463/00, Komisija pret Spāniju („zelta akcijas”), nr. 56. u. c.).

Izņēmumus no pamatbrīvībām ES Tiesa interpretējusi šauri, norādot, ka ekonomiskus mērķus nevar stādīt augstāk par iedzīvotāju pamatbrīvībām (Lieta 54/99, *Eglise de Scientologie*, nr. 17-18). Tomēr dažos gadījumos ES Tiesa atzinusi LIZ tirdzniecības ierobežojumu pamatotību. Tiesa atsaukusies uz ES Kopīgās lauksaimniecības politikas mērķi, proti, nodrošināt godīgu dzīves līmeni lauksaimniecības kopienai, ņemot vērā lauksaimnieciskās darbības īpatnības, piemēram, sociālo struktūru vai strukturālās un dabiskās atšķirības starp dažādiem lauksaimniecības reģioniem (Lieta C-452/01, *Ospelt*, nr. 40).

Pieļaujamie ierobežojumi darījumos ar lauksaimniecības zemi ES Tiesas praksē

Ņemot vērā līdzšinējo ES Tiesas praksi, dalībvalstis var noteikt ierobežojumus darījumos ar LIZ, lai:

- palielinātu LIZ īpašumu platību izmantošanai, balstoties uz ekonomiski izdevīgiem principiem, kā arī lai novērstu spekulācijas ar LIZ (Lieta C-182/83 *Fearon*, nr. 3);
- saglabātu lauksaimniecības kopienas un tādas LIZ īpašumtiesības, kas ļautu attīstīt dzīvotspējīgas saimniecības, apsaimniekot zaļās zonas un laukus, veicinātu saprātīgu zemes platību izmantošanu, novēršot spiedienu uz zemi, mazinātu dabas katastrofu riskus, uzturētu un attīstītu dzīvotspējīgu lauksaimniecību, ņemot vērā sociālos un teritoriālos plānošanas apsvērumus, kas nosaka lauksaimniecībai paredzētas zemes apsaimniekošanu un turpmāku izmantošanu lauksaimniecības mērķiem (Lieta C-452/01 *Ospelt*, nr. 39, 43);
- saglabātu LIZ tradicionālās apsaimniekošanas formas, kurās LIZ īpašnieks pats dzīvo iegādātās LIZ teritorijā, kā arī nodrošinātu to, ka lauksaimniecības īpašumu aizņem un tajā strādā galvenokārt paši zemes īpašnieki. Tādējādi tiek saglabāta pastāvīgu lauksaimnieku kopiena un veicināta saprātīga pieejamās LIZ izmantošana, mazinot spiedienu uz LIZ (Lieta C-370/05 *Festersen*, nr. 27, 28);
- pilsētu un lauku plānošanā vai reģionālās plānošanas nolūkos un vispārējās interesēs saglabātu pastāvīgu iedzīvotāju skaitu un saimniecisko darbību, kas būtu neatkarīga no tūrisma nozares dažos reģionos (Lieta C-302/97 *Konle*, nr. 40 u. c.);
- saglabātu valsts nozīmes teritorijas vietās, kas noteiktas par militāri nozīmīgām, kā arī aizstāvētu militārās intereses, vairoties no reāliem, specifiskiem un nopietniem riskiem (Lieta C-423/98 *Albore*, nr. 18, 22).

Tiesa pieļāvusi dalībvalstu tiesības noteikt ierobežojumus darījumiem ar LIZ noteiktu mērķu vārdā. Visbiežāk dalībvalstīm nācies pierādīt, ka darījumus ar LIZ ierobežojošie tiesību akti atbilst proporcionalitātes principiem (Lieta C-333/14, *Scotch Whiskey*, nr. 54). **Par proporcionalitātes principam atbilstošiem tiek uzskatīti tādi ierobežojumi, kas ir piemēroti un nepieciešami, lai sasniegtu noteikto mērķi, tostarp tiem**



konsekventi un sistemātiski jākalpo likumīgam publiskajam mērķim (Lieta C-243/01, *Gambelli*, nr. 67; Lieta C-169/07, *Hartlauer*, nr. 55). Ierobežojumi nedrīkst pārsniegt līmeni, kas nepieciešams sabiedrības interešu nodrošināšanai. Visbeidzot, ierobežojums nevar tikt atzīts par samērīgu, ja pastāv iespējamais alternatīvais pasākums, kas varētu palīdzēt nodrošināt attiecīgās sabiedrības intereses tādā veidā, kas mazāk ierobežo kapitāla brīvu apriti vai brīvību veikt uzņēmējdarbību (DG FISMA, 2017).



3. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirdzniecības ierobežojumu īstenošana Latvijā

ĪSUMĀ

Kopējā LIZ platība Latvijā turpina samazināties, tostarp arī uz apmežoto teritoriju platības rēķina.

LIZ īpašnieku struktūrā vērojamas īpašumu koncentrēšanās pazīmes. 2017. gadā 100 lielākajiem LIZ īpašniekiem pieder 7 % no LIZ kopplatības.

LIZ īpašumu struktūrā ievērojami palielinās juridisko personu īpatsvars, tām piederošās LIZ platības un veikto pirkumu skaits. Konstatēts, ka fiziskās personas – Latvijas pilsoņi – pārskata periodā ir pārdevušas vairāk LIZ nekā nopirkušas.

LIZ tirgus asi reaģēja uz izmaiņām LIZ iegādes nosacījumos. Novērots, ka īpaši liels LIZ darījumu skaits reģistrēts iepriekšējā mēnesī pirms Likuma grozījumu stāšanās spēkā – 2014. gadā oktobrī. Iespējams, daļa LIZ darījumu, kas faktiski notika tikai 2015. gadā, tika noformēti ar atpakaļejošu datumu, tādējādi apejot šos ierobežojumus.

Fizisko personu – ārvalstnieku – daļa kopējā LIZ īpašnieku struktūrā ir neliela. To īpašumā neatrodas lielas LIZ platības un to veiktais darījumu skaits ir neliels.

Lai gan pētījums neapstiprina Latvijas LIZ izpārdošanu ārzemniekiem – fiziskajām personām, būtiska ir tieši juridisko personu – uzņēmumu ar ārvalstu kapitālu – ietekme uz LIZ tirgu. Īpašumi ar LIZ platību virs 2000 ha pārsvarā pieder juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu. Tām pieder 53 % no 100 lielākajiem zemes īpašniekiem piederošās LIZ platības.

LIZ iegādes uzraudzības instrumentu efektīvu darbību kavē informācijas uzskaites trūkums par darījumiem ar zemi, kas ietverti uzņēmumu pamatkapitālā, kā arī pašvaldību ierobežotās iespējas uzraudzīt izmaiņas komercreģistrā.

Prasība pēc valsts valodas zināšanām, saskaņā ar EK pausto viedokli, var tikt uzskatīta par brīvu kapitāla apriti ierobežojošu.

Latvijas Zemes fondam ir nozīmīga loma LIZ saglabāšanā un tās izmantošanas lauksaimnieciskajā aprītē sekmēšanā. Tomēr fonda darbību ierobežo nepilnības normatīvajā regulējumā.

Metodoloģija

LIZ tirgus un tā izmaiņu raksturošanai šī pētījuma ietvaros izmantota informācija, kas iegūta no Valsts zemes dienesta (turpmāk – arī VZD), SIA „Lursoft IT” un AS „Attīstības finanšu institūcija ALTUM”. Tāpat veiktie aprēķini, konstatētās tendences un fakti balstīti uz Centrālās Statistikas pārvaldes (turpmāk arī – CSP) un Lauku Atbalsta dienesta (turpmāk arī – LAD) apkopotajiem statistikas datiem. Lai raksturotu LIZ īpašnieku struktūru, kā arī darījumu ar LIZ dinamiku un tās izmaiņas pēc 1992. gada 1. septembra likuma „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” (turpmāk – Likums) 2014. gada 1. augusta grozījumiem (turpmāk – grozījumi), analizēta informācija par laika periodu no 2012. gada līdz 2017. gadam. No VZD Nekustamā īpašuma valsts



kadastra informācijas sistēmas iegūta informācija par zemes īpašumiem, kuru sastāvā ir LIZ, par to īpašniekiem – fiziskajām personām (ar norādi „Latvijas pilsonis”, „nepilsonis”, „bezvalstnieks” vai „ārvalstnieks”) vai juridiskajām personām, kā arī par kopējo īpašumā esošo LIZ platību un īpašuma atrašanās vietu. Lai raksturotu pirkšanas un pārdošanas darījumus ar zemes vienībām, kuru sastāvā ir LIZ, pēc līdzvērtīgiem nosacījumiem no VZD Nekustamā īpašuma tirgus datu bāzes iegūta informācija par periodā no 2012. gada 1. janvāra līdz 2016. gada 31. decembrim veiktajiem LIZ tirdzniecības darījumiem. Šī pētījuma ietvaros LIZ īpašumu un darījumu vienību atlase veikta, ievērojot šādus kritērijus:

- zemes vienības, kurās zemes lietošanas veids ir LIZ (aramzeme, pļavas, ganības un augļu dārzi);
- zemes vienība nav dalīta dzīvokļu īpašumos;
- zemes vienības statuss ir „nekustamais īpašums”;
- zemes vienības īpašnieks ir fiziskā vai juridiskā persona.

Nolūkā identificēt ārvalstu kapitāla klātbūtni to juridisko personu pamatkapitālā, kuras veikušas pirkšanas un pārdošanas darījumus ar LIZ, no SIA „Lursoft IT” pieprasīta informācija par juridisko personu dalībnieku kapitāldaļu īpatsvaru un dalībnieku valstisko piederību, par atsevišķiem uzņēmumiem pieprasot konkrētas padziļinātas uzziņas. Tomēr ārvalstu kapitāla klātbūtni juridiskajās personās ne vienmēr var konstatēt tieši. Pētījuma gaitā konstatēti gadījumi, kad Latvijā reģistrēta juridiskā persona pastarpināti pieder ārvalstīs reģistrētai fiziskajai vai juridiskajai personai. Jāuzsver, ka šis ir viens no pirmajiem mēģinājumiem sistemātiski apzināt juridisko personu ar ārvalstu kapitālu klātbūtni zemes tirgū Latvijā. Pētījuma gaitā padziļināti tika aplūkotas atsevišķas fiziskās un juridiskās personas. Šie piemēri pētījumā ietverti nolūkā pēc būtības ilustrēt nepilnības efektīvā normatīvā regulējuma īstenošanā, nevis izcelt kādu konkrētu LIZ īpašnieku un tā veiktās darbības.

Informācija par LIZ tirdzniecības cenām 2017. gada pirmajos sešos mēnešos un 2015. gadā iegūta no AS „Attīstības finanšu institūcija ALTUM”.

Līdz šim Latvijā veiktajos pētījumos par LIZ izmantoti dažādi datu atlases kritēriji. Tāpēc dažādos ziņojumos, apsekojumos un pētījumos ietvertos rādītājus attiecībā uz LIZ ir grūti salīdzināt. Datu atlases atšķirību dēļ šajā pētījumā apkopotā informācija par LIZ vienību skaitu un platību atšķiras arī no VZD sagatavotā Nekustamā īpašuma tirgus pārskata par Lauku zemes tirgus tendencēm pēc 2014. gada tirgus regulējuma izmaiņām (turpmāk – VZD pārskats) (VZD, 2016). Atšķirības izskaidrojamas ar to, ka VZD pārskatā pieņemtā LIZ definīcija paredz striktākus nekustamā īpašuma vienību atlases nosacījumus: tajā ņemts vērā ne tikai zemes lietošanas veids, bet arī zemes vienībai reģistrētais nekustamā īpašuma lietošanas mērķis no grupām „Lauksaimniecības zeme”, „Mežsaimniecības zeme un īpaši aizsargājamās dabas teritorijas, kurās saimnieciskā darbība ir aizliegta ar normatīvo aktu” vai „Ūdens objektu zeme”. Savukārt šis pētījums tiek balstīts uz plašāku izpratni par LIZ – LIZ tiek aplūkota pēc zemes lietošanas veida, tādējādi raksturojot teritorijas, kas no citām atšķiras ar saviem dabiskajiem apstākļiem un tiek ilgstoši izmantotas noteiktiem mērķiem. Tāpat praksē diezgan bieži ir sastopami gadījumi, kad zemes vienībai noteikti divi lietošanas mērķi – šādi gadījumi nav iekļauti VZD pārskatā, bet tika iekļauti šajā pētījumā. Visbeidzot atbilstoši darba uzdevumiem šī pētījuma ietvaros iegūtā informācija atšķiras no VZD pārskatā sniegtās informācijas tāpēc, ka šajā pētījumā netiek apskatīta informācija par pašvaldību un valsts īpašumā esošu LIZ, par īpašumiem bez identificējamiem īpašniekiem, kā arī par zemes vienībām, kuru statuss nav „nekustamais īpašums” (piemēram, zemes lietojums vai nekustamā īpašuma tiesiskais valdījums).

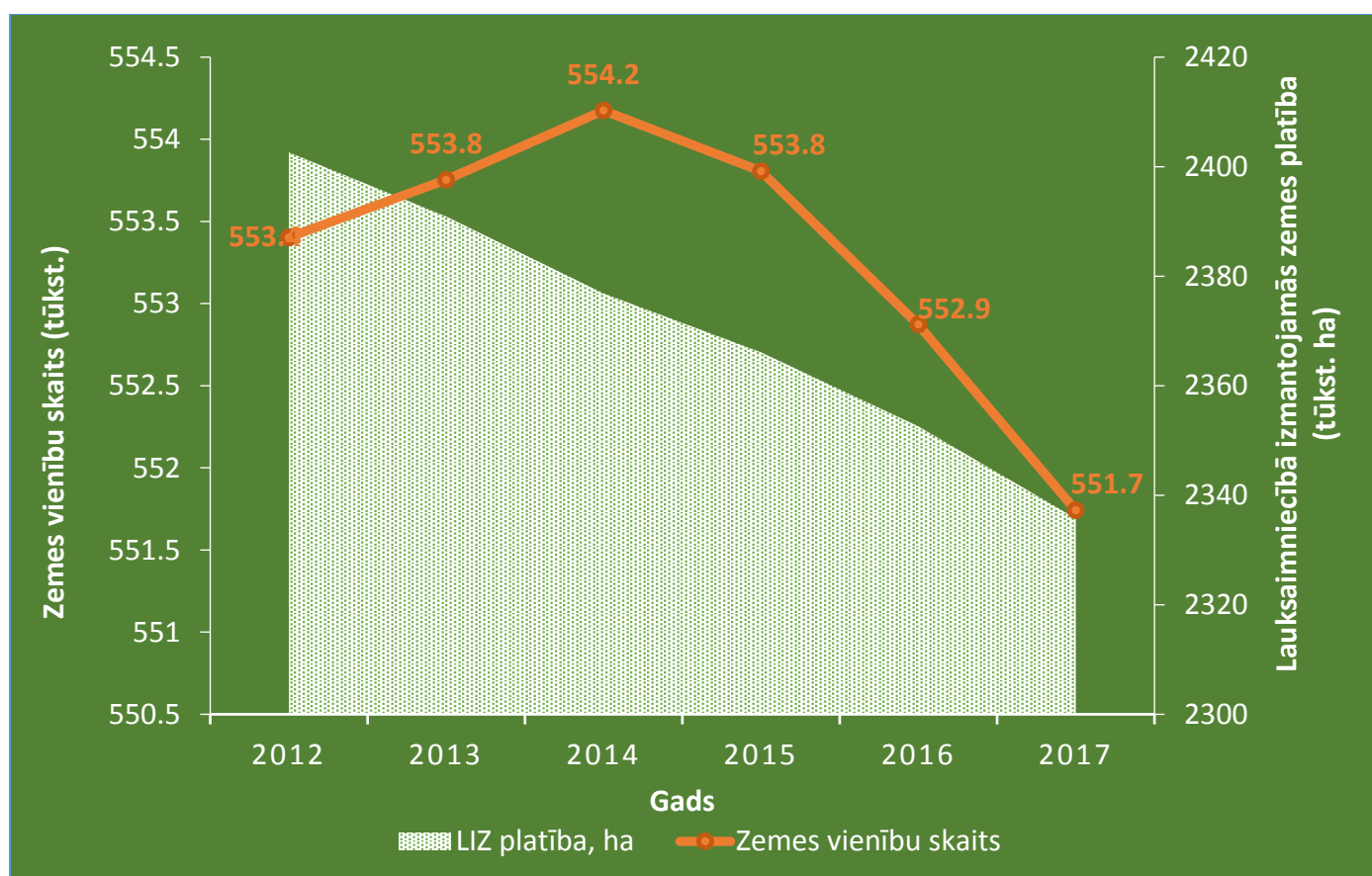
Pētījums balstīts uz VZD rīcībā esošajiem datiem, kuru sakritība ar Zemesgrāmatā fiksētajiem datiem ir augsta. 2012. gada 10. aprīļa MK noteikumi Nr. 263 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” nosaka, ka kadastra dati tiek aktualizēti piecu darba dienu laikā, ja saņemta informācija no citām valsts un pašvaldību informācijas sistēmām. Saskaņā ar VZD sniegto informāciju, tas



katru gadu veic datu salīdzināšanu ar Zemesgrāmatas datiem. 2016. gada 1. augustā veiktais salīdzinājums liecina, ka datu par 1 220 000 īpašumiem (t.sk. nodalījuma un apakšnodalījuma) sakritība ir ļoti augsta – 99,95 %. **Līdz ar to šīs informācijas izmantošana nodrošina pētījumam nepieciešamo augsto datu aktualitātes un ticamības līmeni.**

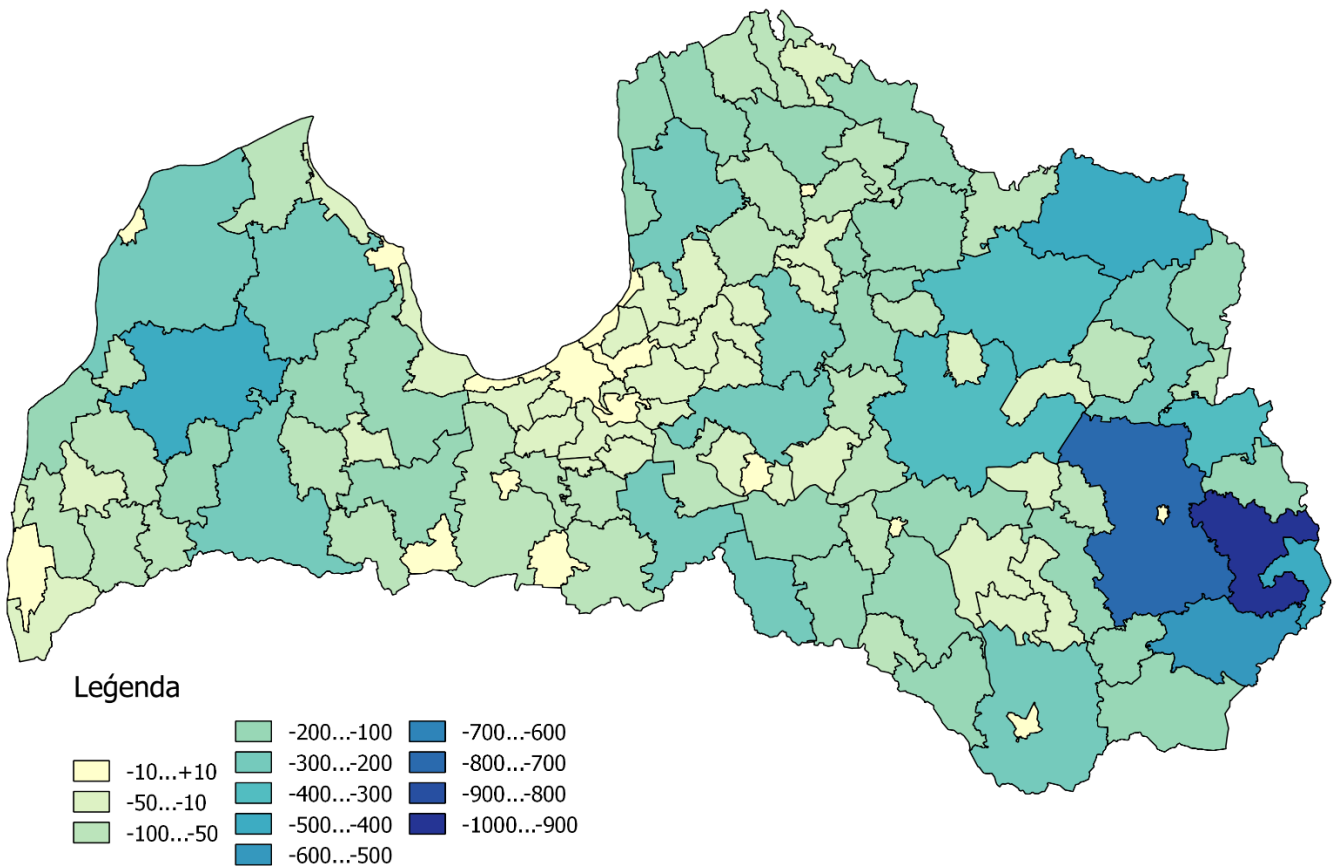
LIZ platību un īpašumu piederības struktūras raksturojums Latvijā 2012.–2017. gadā

Datu analīzes rezultāti liecina, ka kopējā **LIZ platība Latvijā joprojām samazinās** (2. attēls). 2017. gada 1. janvārī Latvijā LIZ kopējā platība bija 2 335 773 ha, tas ir par 66 846 ha jeb 2,78 % mazāk nekā 2012. gada 1. janvārī, kad LIZ kopējā platība bija 2 402 619 ha. LIZ platības samazināšanās var liecināt gan par to, ka teritorijas netiek koptas, aizaug un modificējas dabisku procesu vai cilvēku saimnieciskās darbības rezultātā, gan arī par zemes lietošanas mērķa maiņu.



2. attēls. LIZ platības (ha) un zemes vienību skaita izmaiņas Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam

Analizējot LIZ kopējo platību samazināšanās tendences teritoriālā griezumā (3. attēls), var secināt, ka kopš 2012. gada visvairāk LIZ platība vidēji gadā ir samazinājusies Ludzas novadā (-904 ha) un Rēzeknes novadā (-708 ha). Tiem seko Dagdas novads (-542 ha) un Kuldīgas novads (-444 ha). Visvairāk LIZ platība samazinājusies Ludzas novada Istras un Isnaudas pagastā, kā arī Zilupes novada Pasienes un Zaļesjes pagastā. Kopumā šajos novados „zaudētās” LIZ apjoms pielīdzināms Jēkabpils pilsētas platībai. **Lielo LIZ platību samazināšanos, tostarp jau minētajos Latgales novados, var skaidrot ar zemes apmežošanu.** Tā minētajā Ludzas novadā mežu platību apjoms kopš 2012. gada palielinājās par 5324 ha, Rēzeknes novadā par 4558 ha, bet Dagdas novadā par 3142 ha. Kuldīgas novadā mežu platības palielinājās par 2617 ha. LIZ īpatsvars kopumā palielinājies tikai republikas nozīmes pilsētās – Rīgā (+10 ha), Jelgavā (+10 ha), Ventspilī (+5 ha), Jēkabpilī (+4 ha) un Daugavpilī (+1 ha).



3. attēls. LIZ platības ikgadējās vidējās izmaiņas (ha) Latvijas novados laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam

Koptās LIZ platība samazinās

Ne visu LIZ var izmantot lauksaimniecībā, jo zeme var būt aizaugusi, nepļauta vai apbūvēta. Lauku atbalsta dienesta veiktie apsekojumi, kuros tiek noteikta koptā un nekoptā LIZ platība, parāda, ka 2012. gadā kopti bija 86,3 %, bet gadu vēlāk – 84,7 % no kopējās LIZ platības. 2016. koptās LIZ īpatsvars samazinājās jau līdz 82,8 %. Jāpiebilst, ka 2013. gadā LAD paaugstināja kritērijus attiecībā uz koptu zemi, tāpēc dati par kopto LIZ nav salīdzināmi laikā. Tomēr kopumā joprojām vērojama koptās LIZ īpatsvara samazināšanās tendence. Vismazākais nekopto platību īpatsvars bija novados ar augstu lauksaimniecisko aktivitāti (Rundāles, Tērvetes, Varakļānu, Jaunpils, Jelgavas novads). Ja neskaita lielās pilsētas, salīdzinoši liels nekopto platību īpatsvars bija Pierīgas pašvaldībās – Garkalnes, Salaspils, Babītes, kā arī Mērsraga novadā, kur LIZ, visticamāk, vairāk tiek izmantota apbūvei.

Laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam Latvijā notikušas ievērojamas LIZ īpašnieku struktūras izmaiņas (4. tabula). Lai gan pārskata periodā kopējā fizisko un juridisko personu īpašumā esošā LIZ platība samazinājusies, ir palielinājies kopējais LIZ īpašumu skaits, turklāt tas notiek situācijā, kad īpašnieku skaits aizvien samazinās. Šāda tendence norāda uz **pieaugošu LIZ platību un īpašumu koncentrēšanos**. To apstiprina arī konkrētajā periodā konstatētais vienam īpašniekam piederošo LIZ īpašumu un to platību pieaugums. **Ja 2017. gadā vidēji vienam īpašniekam Latvijā pieder 8,71 ha LIZ, tad fizisko personu īpašumā esošās platības ir ievērojami mazākas par šo vidējo vērtību, savukārt juridiskajām personām piederošā LIZ platība sasniedz vidēji 60 ha.** Tāpat arī fiziskajām personām piederošo īpašumu skaits vidēji nepārsniedz divus, savukārt juridiskajām personām piederošo īpašumu skaits – svārstās ap vidēji astoņiem. Kopš 2012. gada Latvijā samazinājies fiziskajām personām – Latvijas pilsoņiem, nepilsoņiem un bezvalstniekiem –



piejerošo LIZ īpašumu skaits un platība, kā arī pašu šo īpašnieku skaits. Vienlaikus palielinājies fizisko personu ārvalstnieku īpatsvars LIZ piederības struktūrā. Tomēr ievērojami lielāks ir bijis juridisko personu īpatsvara pieaugums: kopš 2012. gada šādiem īpašniekiem pieder par ~20 tūkst. vairāk LIZ īpašumu un par ~140 tūkst. ha vairāk kopējās LIZ platības.

4. tabula

LIZ īpašnieku struktūras izmaiņas Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam

		2012	2013	2014	2015	2016	2017
Vidējā vienam īpašniekam piederošā LIZ* platība (ha)		8.67	8.72	8.73	8.74	8.72	8.71
Juridiskā persona		58.41	59.32	59.39	59.55	59.40	60.00
Fiziskā persona	Latvijas pilsonis	7.66	7.57	7.48	7.39	7.28	7.16
	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	0.44	0.44	0.44	0.43	0.45	0.49
	Ārvalstnieks	5.82	5.45	4.61	4.18	4.00	4.11
Vidējais vienam īpašniekam piederošo LIZ* īpašumu skaits		2.00	2.03	2.05	2.06	2.07	2.07
Juridiskā persona		7.75	8.10	8.14	8.16	8.12	8.23
Fiziskā persona	Latvijas pilsonis	1.90	1.90	1.90	1.90	1.89	1.89
	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	1.10	1.10	1.13	1.13	1.13	1.14
	Ārvalstnieks	1.50	1.50	1.45	1.44	1.45	1.46
Kopējais LIZ* īpašnieku skaits		242980	242683	242363	242200	242364	241920
Juridiskā persona		5966	6450	6985	7419	7832	8121
Fiziskā persona	Latvijas pilsonis	227112	226356	224994	224113	223858	223318
	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	7258	7078	7005	6806	6604	6331
	Ārvalstnieks	2644	2799	3379	3862	4070	4150
Kopējais LIZ* īpašumu skaits		485941	492782	496195	498963	500875	501972
Juridiskā persona		46230	52064	56875	60529	63588	66845
Fiziskā persona	Latvijas pilsonis	427159	428046	426415	425138	423888	421835
	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	8248	8017	7918	7696	7469	7195
	Ārvalstnieks	4017	4195	4910	5576	5917	6077
Kopējā īpašumā esošā LIZ* platība (ha)		2107981.0	2115935.9	2115688.1	2117409.0	2114424.0	2106195.6
Juridiskā persona		348446.0	382597.1	414873.2	441779.2	465185.6	487226.4
Fiziskā persona	Latvijas pilsonis	1740486.4	1714312.4	1682083.6	1656490.3	1629953.4	1598786.7
	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	3216.8	3104.6	3064.2	2947.5	2980.3	3089.5
	Ārvalstnieks	15395.3	15253.5	15568.1	16155.5	16280.8	17058.0

*Īpašumi, kuru sastāvā ir zeme ar izmantošanas veidu lauksaimniecībā izmantojamā zeme

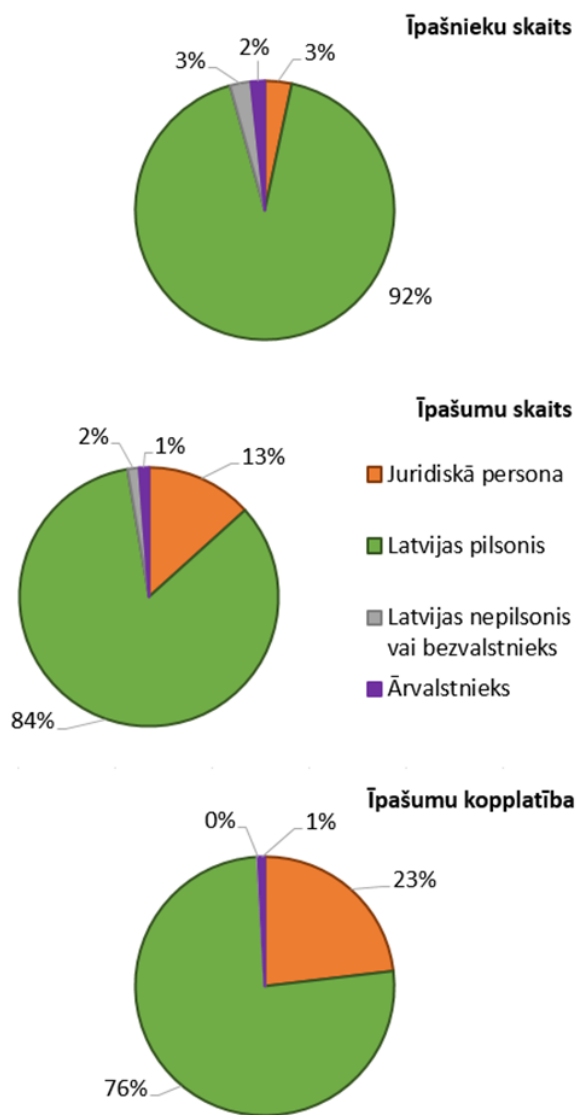


LIZ īpašnieku struktūru 2017. gadā (4. attēls) raksturo tas, ka **relatīvi nedaudziem īpašniekiem ar juridiskās personas statusu pieder teju ceturtdaļa pieejamās LIZ platības**. Iepriekšēju apsekojumu gaitā konstatēts, ka arī Eiropā vērojamas līdzīgas tendences: 3 % lielo LIZ īpašnieku (>100 ha) pieder 52 % kopējās LIZ platības, kamēr 75 % mazo LIZ īpašnieku (<10 ha) pieder tikai 11 % pieejamās LIZ platības (TNI, 2016).

5. un 6. tabulā apkopota informācija par to īpašnieku skaitu, kuru īpašumā ietilpst noteikta lieluma LIZ platība (ha) vai kuriem pieder noteikts LIZ īpašumu skaits. **Laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam pieaudzis to Latvijas pilsoņu skaits, kuru īpašumā ir nelielas (līdz 5 ha) vai arī ļoti lielas (500–1000 ha) LIZ platības, savukārt samazinājies to īpašnieku skaits, kuriem pieder 5–500 ha LIZ.** Pārsvarā samazinās arī Latvijas nepilsoņu un bezvalstnieku īpašumā esošās LIZ platības, turpretī to ārvalstnieku skaits, kuriem pieder līdz 500 ha LIZ, pārskata periodā ir palielinājies. **Tomēr vislielākās izmaiņas skārušas juridiskās personas – to skaita pieaugums vērojams visā LIZ platību, kā arī īpašumu skaita sadalījuma spektrā.**

Pēdējo gadu laikā pieaug to īpašnieku skaits, kuriem pieder viens īpašums – šāda tendence varētu būt saistīta gan ar pirmreizēju LIZ īpašuma iegādi, gan arī ar citu īpašniekiem piederošo LIZ īpašumu pārdošanu. Jāmin, ka laika periodā no **2012. līdz 2017. gadam Latvijā kopumā bijuši vien 16–18 LIZ īpašnieki (visi – juridiskās personas), kuru īpašumā esošā LIZ platība pārsniedz 2000 ha.** Šī robežvērtība Likumā ir noteikta kā maksimāli iespējamā vienai fiziskajai vai juridiskajai personai

piederošā LIZ platība. Līdz ar to šīs analīzes rezultāti norāda, ka pašreizējā normatīvajā regulējumā noteiktie ierobežojumi ir praksē reti pielietojami.



4. attēls. LIZ īpašnieku struktūra Latvijā 2017. gada 1. janvārī



5. tabula

Īpašnieku ar noteiktu LIZ platību skaita izmaiņas laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam

LIZ platība īpašumā	Fiziskā persona			Juridiskā persona
	Latvijas pilsonis	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	Ārvalstnieks	
līdz 5 ha				
5–10 ha				
10–50 ha				
50–100 ha				
100–500 ha				
500–1 000 ha		-		
1 000–2 000 ha		-		
2 000–5 000 ha	-	-	-	
5 000–10 000 ha	-	-	-	
10 000–15 000 ha	-	-	-	
15 000–20 000 ha	-	-	-	
20 000–25 000 ha	-	-	-	

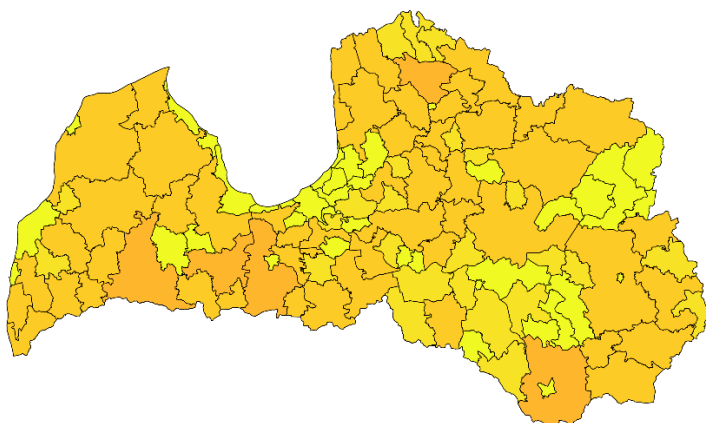
6. tabula

Īpašnieku skaita, kam pieder noteikts daudzums īpašumu ar LIZ, izmaiņas laika periodā no 2012. līdz 2017. gadam

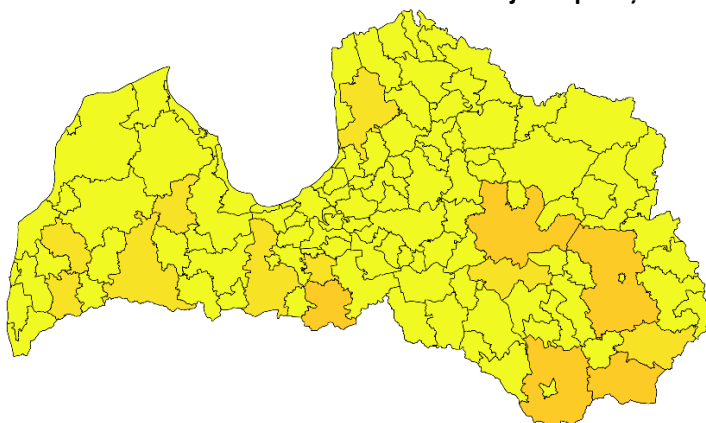
Īpašumu skaits	Fiziskā persona			Juridiskā persona
	Latvijas pilsonis	Latvijas nepilsonis vai bezvalstnieks	Ārvalstnieks	
1				
2				
3				
4				
5				
6–10				
11–50				
51–100		-		
101–200		-	-	
201–6000	-	-	-	



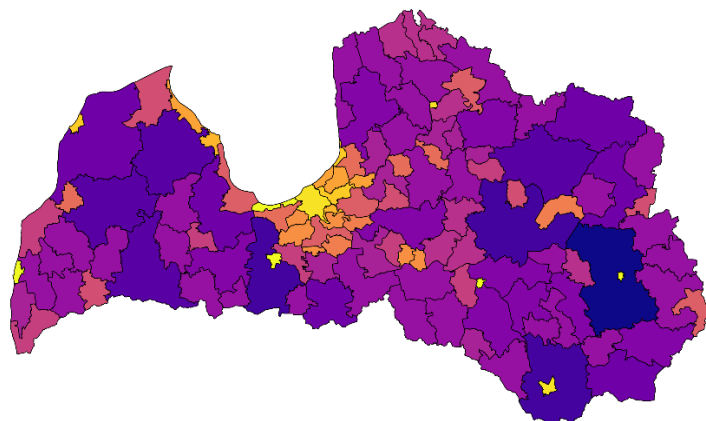
A: Ārvalstnieki



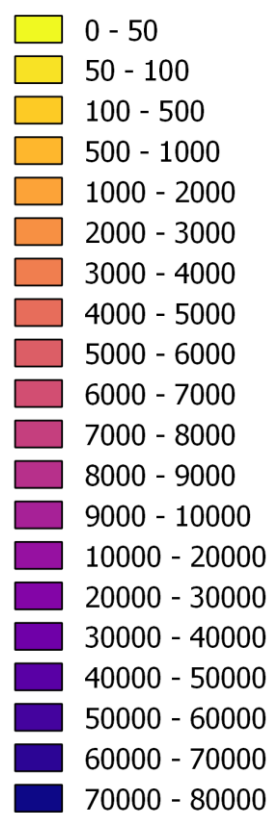
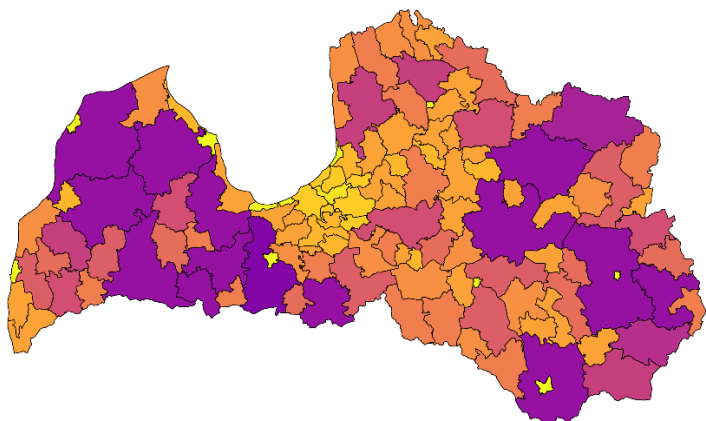
B: Latvijas nepilsoņi un bezvalstnieki



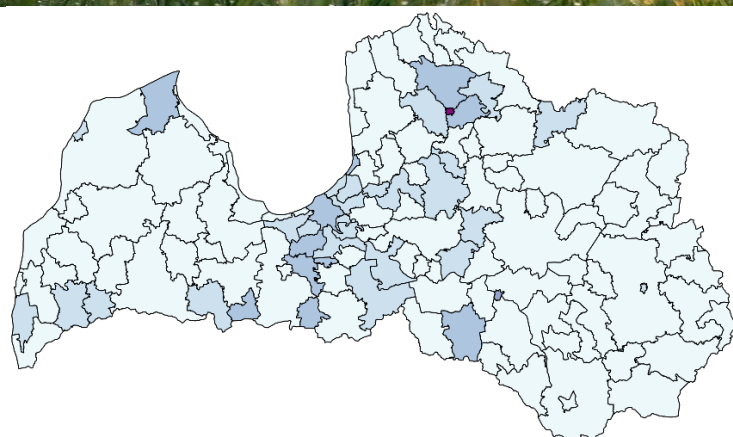
C: Latvijas pilsoņi



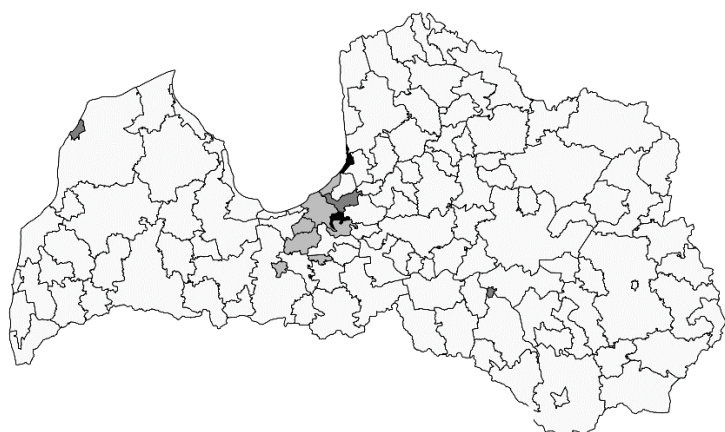
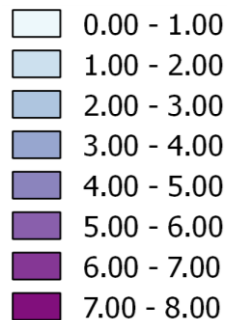
D: Juridiskās personas



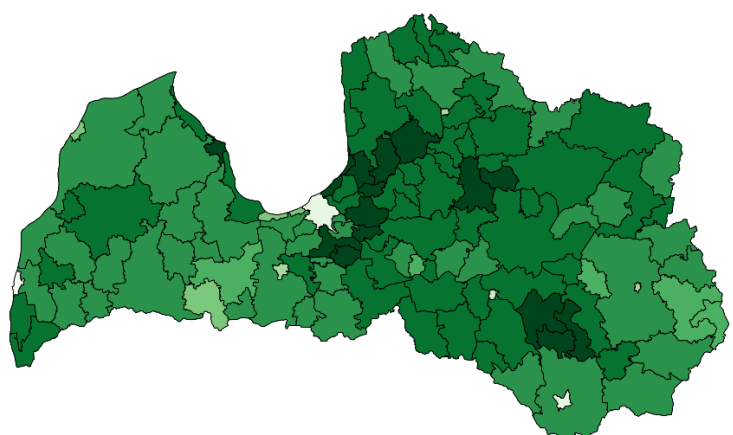
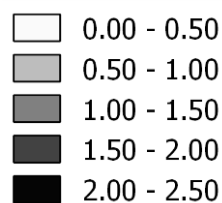
5. attēls. Fiziskajām un juridiskajām personām piederošā LIZ platība (ha) Latvijas novados 2017. gada 1. janvārī



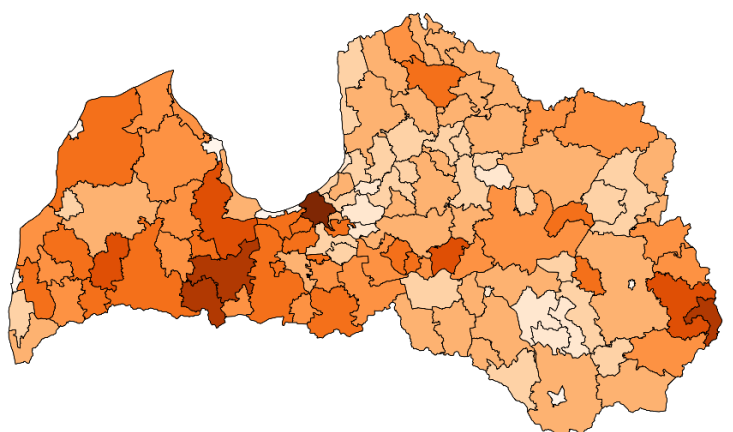
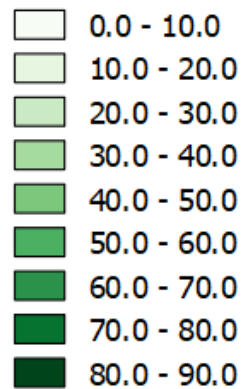
A: Ārvalstnieki



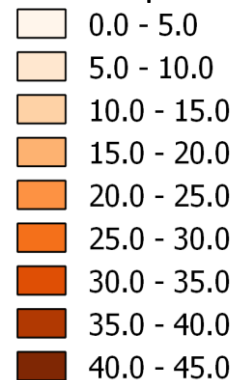
B: Latvijas nepilsoņi un bezvalstnieki



C: Latvijas pilsoņi



D: Juridiskās personas



6. attēls. Fiziskajām un juridiskajām personām piederošā LIZ platība (% no kopējās LIZ platības novadā) Latvijas novados 2017. gada 1. janvārī



2017. gada 1. janvārī visvairāk ha LIZ valsts novados joprojām pieder Latvijas pilsoņiem, bet lielas LIZ platības, īpaši Kurzemē un valsts austrumu daļā, pieder juridiskajām personām (5. attēls). **Ārvalstnieku un Latvijas nepilsoņu un bezvalstnieku īpašumā ir samērā nelielas LIZ platības, tā ka šajā ziņā nav izteiktu teritoriālās koncentrēšanās iezīmju.** Turklāt jāpiemin, ka pārskata periodā Latvijas LIZ īpašnieku struktūrā konstatēti tikai 2–4 LIZ īpašnieki fiziskās personas ar Latvijas bezvalstnieka statusu. Personu Latvijas Republikā var atzīt par bezvalstnieku, ja vien kāda valsts saskaņā ar tās likumiem nav atzinusi šo personu par savu pilsoni. Latvijas bezvalstniekiem uz 2017. gada 1. janvāri kopumā pieder 0,49 ha LIZ Olaines pagastā un Carnikavas novadā.

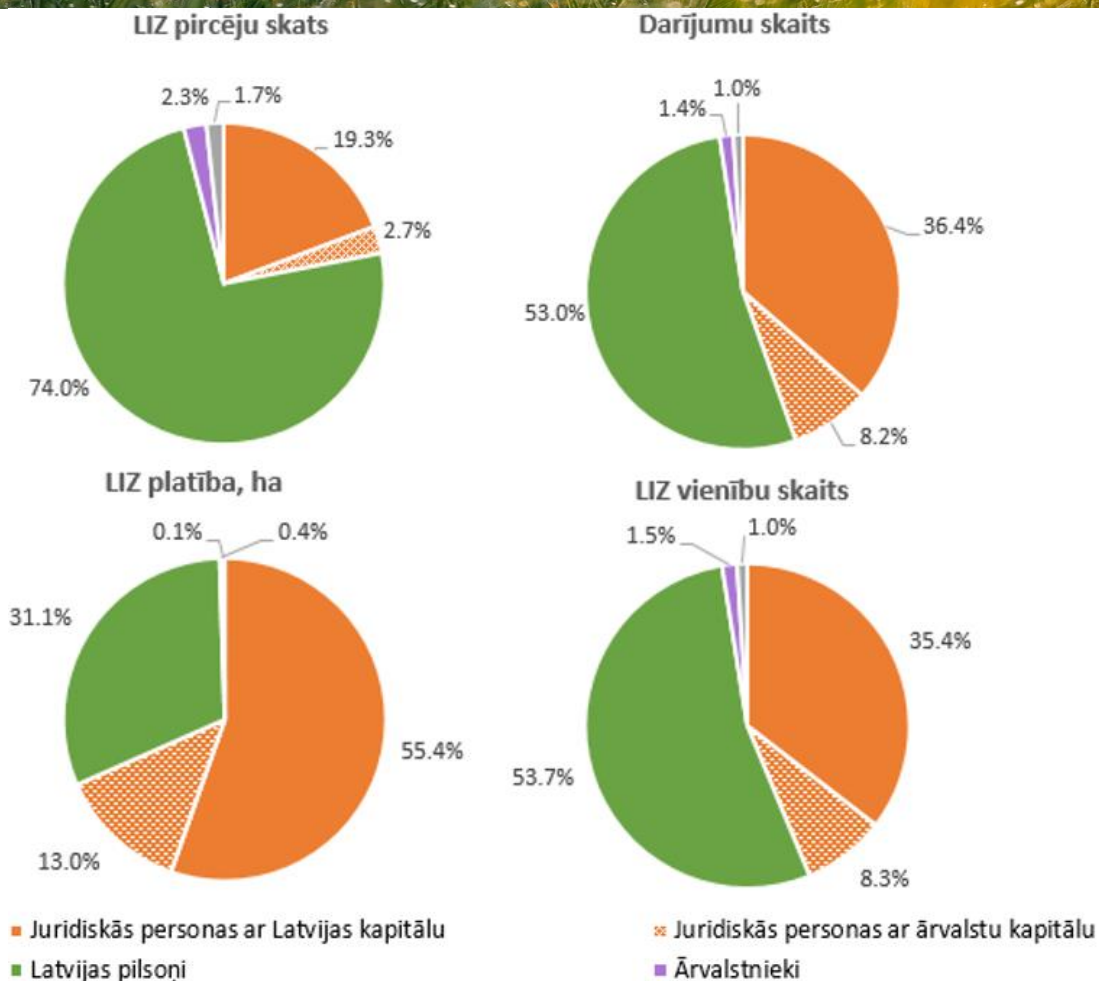
Vienlaikus jāuzsver, ka atsevišķiem tiesību subjektiem piederošo LIZ platību absolūtā vērtība hektāros teritoriālajā aspektā vēl neliecina par to ietekmi uz konkrēto novadu lauksaimnieciskās darbības un resursu nodrošināšanu. Piemēram, Rīgā kopējā LIZ platība ir neliela, tomēr LIZ koncentrēta galvenokārt juridisko personu īpašumā (6. attēls).

LIZ pirkšanas darījumi Latvijā 2012.–2016. gadā

VZD sniegtie dati par visiem periodā no 2012. līdz 2016. gadam uzskaitītajiem pirkšanas un pārdošanas darījumiem ar LIZ, liecina, ka Likuma grozījumi kopš to stāšanās spēkā ir ietekmējuši LIZ pirkšanas darījumus visās pircēju grupās. Izmaiņas darījumos ar LIZ tika vērtētas trijās fizisko personu grupās (Latvijas pilsoņi, Latvijas nepilsoņi un ārvalstnieki) un divās juridisko personu (ar Latvijas vai ar ārvalstu kapitālu) grupās. Konstatēto izmaiņu raksturs katrā pircēju grupā ir atšķirīgs.

Darījumu veidi bija dažādi: gan tādi, kuros piedalījās viens vai vairāki pircēji vai pārdevēji, gan arī tādi, kuros tika tirgots viens vai vairāki zemes gabali. Darījumos kā unikāli pircēji tika identificētas 5 158 juridiskās personas un 28 699 fiziskās personas. Konstatēts, ka vairākas personas analizētajā piecu gadu periodā darījumos piedalījās atkārtoti, kā arī vairākas zemes vienības tika pirktas un pārdotas atkārtoti. Lai labāk raksturotu izmaiņas LIZ pirkuma darījumos, turpmāk aplūkoti katru gadu veiktie darījumi sadalījumā pa pircēju grupām. No analizējamiem darījumiem tika izslēgti tādi, kuru rezultātā LIZ iegādājās valsts, pašvaldības vai reliģiskās organizācijas, turklāt šādu gadījumu īpatsvars bija neliels: pārskata periodā 77 minētās institūcijas iegādājās 435 zemes vienības ar kopējo LIZ platību 325,31 ha.

Laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam starp LIZ pircējiem lielākais īpatsvars bija Latvijas pilsoņiem – 74 % (7. attēls). Otra lielāka grupa bija juridiskās personas ar Latvijas kapitālu – 19,3 %. Arī pēc darījumu skaita Latvijas pilsoņi bija visaktīvākie – tie iesaistījās kopumā 53 % no visiem LIZ pirkšanas darījumiem un kopumā nopirka 53,7 % no visām zemes vienībām ar sastāvā esošu LIZ. Juridisko personu ar Latvijas kapitālu LIZ darījumu skaita īpatsvars bijis 36,4 %, un tās nopirkušas 35,4 % LIZ vienību. Savukārt juridisko personu ar ārvalstu kapitālu LIZ darījumu aktivitāte kopumā ir bijusi mazāka: būdamas 2,7 % no pircēju skaita, tās piedalījās 8,2 % no darījumu skaita, iegādājoties 8,3 % LIZ vienību. Jāuzsver, ka iegādāto LIZ platību ziņā proporcijas starp pircēju grupām būtiski atšķiras: 55,4 % iegādājušās juridiskās personas ar Latvijas kapitālu, 31,1 % – Latvijas pilsoņi, bet 13,0 % – juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu. Kopumā Latvijā fizisko personu – ārvalstnieku un nepilsoņu – aktivitāte nav bijusi liela: kā pircēji tie kopā bija vien 4 % un iegādājušies tikai 0,5 % no LIZ kopplatības.



7. attēls. LIZ pirkšanas darījumu struktūra Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

7. tabulā ir apkopoti LIZ pirkšanas darījumu rādītāji un to izmaiņu dinamika sadalījumā pa pircēju grupām periodā no 2012. līdz 2016. gadam. **Iegādātās LIZ platības īpatsvars (no kopējās iegādātās LIZ platības attiecīgajā gadā) visās grupās ir samazinājies, izņemot juridisko personu ar Latvijas kapitālu iegādātās LIZ platības, kas ir vienmērīgi pieaugušas līdz 59,73 % 2016. gadā.** Šajā grupā LIZ īpatsvars ir audzis tieši pēc 2014. gada. To LIZ platību īpatsvars, kuras iegādājušās fiziskās personas – Latvijas pilsoņi, ir bijis virs 30 % visā pārskata periodā, taču pirkumu aktivitātes samazinājums vērojams tieši 2014. gadā. Ārvalstnieku un Latvijas nepilsoņu iegādātās LIZ kopplatības īpatsvars ir nenozīmīgs salīdzinājumā ar pārējām pircēju grupām un 2016. gadā kopumā veido tikai 0,52 %. Arī juridisko personu ar ārvalstu kapitālu iegādāto LIZ platību īpatsvars ir neliels, un pēc 2014. gada tas ir samazinājies no 14,19 % līdz 9,57 %. Savukārt darījumu skaita ziņā to īpatsvars visā pārskata periodā Latvijas pilsoņu grupā ir pieaudzis no 48,37 % līdz 57,42 %. Jāatzīmē, ka būtisks darījumu skaita īpatsvara pieaugums bija vērojams 2015. gadā, kad tas sasniedza pat 58,07 %. Otrajā lielākajā pircēju – juridisko personu ar Latvijas kapitālu – grupā aktivitāte nedaudz samazinājās pēc 2014. gada, kad konstatējams kritums no 36,78 % līdz 33,21 % 2015. gadā. Pārējās grupās pēc 2014. gada darījumu skaita īpatsvars samazinājās.

7. tabulā attēlotās darījumu apjomu tendences katrā pircēju grupā raksturo vidējo vienā darījumā iegādātās LIZ platību. Savukārt maksimālā viena darījuma rezultātā iegādātā LIZ platība raksturo atsevišķus katra gada lielākos darījumus. Juridisko personu ar Latvijas kapitālu grupā vidējā LIZ platība ir mainījies nedaudz (6,37–6,81 ha robežās), taču novērojama maksimālās iegādātās LIZ platības samazināšanās tendence: 2012. gadā tā bija 296,3 ha, bet 2016. gadā – tikai 97,3 ha. Savukārt juridisko personu ar ārvalstu



kapitālu grupā vidējā LIZ platība ir vienmērīgi samazinājusies no 7,79 ha 2012. gadā līdz 5,21 ha 2016. gadā. Šajā grupā arī maksimālā iegādātā LIZ platība ir samazinājusies: 2012. gadā tā bija 180 ha, bet 2016. gadā – tikai 65,3 ha. Latvijas pilsoņu grupā ir novērojama stabila vidējās iegādātās LIZ platības samazināšanās no 3,16 ha 2012. gadā līdz 1,97 ha 2016. gadā. Lai gan maksimālā iegādātās LIZ platība šajā grupā pieaug, jāņem vērā, ka tie ir tikai atsevišķi darījumi uz kopējā darījumu fona. Ārvalstnieku un nepilsoņu iegādātās vidējās LIZ platības ir salīdzinoši nelielas. Arī maksimālās iegādātās LIZ platības liecina par to, ka šīm divām pircēju grupām nav raksturīga lielu LIZ platību iegāde.

7. tabula

Iegādātās LIZ platības un darījumu skaita īpatsvara izmaiņas un vienā darījumā iegādātās LIZ platība sadalījumā pa pircēju grupām Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

Pircēju grupas		2012	2013	2014	2015	2016
Iegādātās LIZ platības īpatsvars kopējā iegādātās LIZ platībā						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	31.35%	32.12%	30.21%	31.62%	30.18%
	Ārvalstnieki	0.16%	0.20%	0.61%	0.80%	0.50%
	Latvijas nepilsoņi	0.19%	0.07%	0.04%	0.03%	0.02%
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	52.56%	54.08%	54.95%	57.34%	59.73%
	ar ārvalstu kapitālu	15.74%	13.54%	14.19%	10.21%	9.57%
LIZ pirkšanas darījumu īpatsvars kopējā LIZ pirkšanas darījumu skaitā						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	48.37%	51.09%	51.11%	58.07%	57.42%
	Ārvalstnieki	1.13%	1.76%	2.05%	1.02%	1.11%
	Latvijas nepilsoņi	1.42%	1.16%	1.04%	0.67%	0.48%
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	39.53%	37.78%	36.78%	33.21%	33.97%
	ar ārvalstu kapitālu	9.55%	8.21%	9.02%	7.04%	7.02%
Vidējā vienā darījumā iegādātās LIZ platība hektāros						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	3.16	2.80	2.61	2.03	1.97
	Ārvalstnieki	0.65	0.47	1.23	2.76	1.65
	Latvijas nepilsoņi	0.76	0.24	0.17	0.15	0.12
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	6.81	6.78	6.75	6.37	6.73
	ar ārvalstu kapitālu	7.79	7.37	7.18	5.47	5.21
Maksimālā vienā darījumā iegādātās LIZ platība hektāros						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	96.80	101.30	53.30	81.50	134.80
	Ārvalstnieki	33.77	10.85	51.90	61.70	15.70
	Latvijas nepilsoņi	27.80	5.30	3.03	1.47	1.55
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	296.30	118.30	190.40	106.10	97.30
	ar ārvalstu kapitālu	180.00	97.40	134.80	98.10	65.30

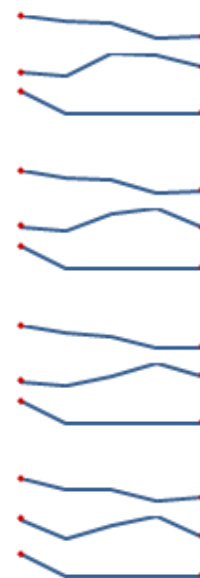


Faktiskā LIZ platība, ar kuru veikti darījumi, liecina, ka fizisko personu darījumu rezultātā lielākoties tika iegādāta LIZ, kuras platība nepārsniedza 10 ha. Likuma grozījumos 10 ha noteikta kā robežvērtība, kuru pārsniedzot, potenciālajam pircējam jāatbilst noteiktiem nosacījumiem. 8. tabulā ir attēlota iegādātās par 10 ha lielākas LIZ platības darījumu dinamika sadalījumā pa fizisko personu grupām. **Latvijas pilsoņu grupā darījumu ar LIZ virs 10 ha skaita īpatsvars ir vienmērīgi samazinājies no 6,7 % 2012. gadā līdz 2,7 % 2015. gadā.** Vienlaikus šajā grupā samazinājās arī par 10 ha lielākas LIZ platības īpatsvars kopējā šajā grupā iegādātajā platībā no 41,9 % 2012. gadā līdz 25,9 % 2015. gadā. Tomēr 2016. gadā darījumu skaits un kopējā iegādātā par 10 ha lielākā LIZ platība nedaudz palielinājās, sasniedzot attiecīgi 2,8 % un 28,1 %. Savukārt visā pārskata periodā ārvalstnieku un nepilsoņu grupā veiktās aktivitātes uz kopējā LIZ darījumu fona nav būtiskas: ārvalstnieki veikuši tikai 29 šādus darījumus ar kopējo LIZ platību 639,34 ha, bet Latvijas nepilsoņu grupā – tikai 2012. gadā tika veikti 3 darījumi ar LIZ 76,4 ha kopplatībā.

8. tabula

Par 10 ha lielākas LIZ platības pirkšanas darījumu dinamika sadalījumā pa fizisko personu grupām
Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

Pircēju grupas		2012	2013	2014	2015	2016
Par 10 ha lielākas LIZ pirkšanas darījumu skaits						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	590	512	465	256	279
	Ārvalstnieki	3	2	10	9	5
	Latvijas nepilsoņi	3	-	-	-	-
Par 10 ha lielākas LIZ kopējā iegādātā platība hektāros						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	9839.6	8079.1	7469.7	4288.6	4771.4
	Ārvalstnieki	70.5	21.1	211.2	283.3	53.3
	Latvijas nepilsoņi	76.4	-	-	-	-
Par 10 ha lielākas LIZ pirkšanas darījumu īpatsvars kopējā darījumu skaitā						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	6.7%	5.2%	4.6%	2.7%	2.8%
	Ārvalstnieki	1.5%	0.6%	2.5%	5.5%	2.6%
	Latvijas nepilsoņi	1.2%	-	-	-	-
Par 10 ha lielākas LIZ pirkšanas darījumu platības īpatsvars kopējā iegādātajā platībā						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	41.9%	34.4%	33.4%	25.9%	28.1%
	Ārvalstnieki	59.8%	14.5%	46.6%	67.5%	18.9%
	Latvijas nepilsoņi	52.9%	-	-	-	-



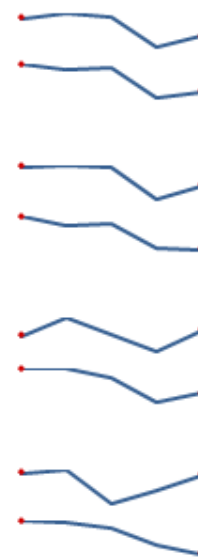
Lai gan juridisko personu grupā vairums darījumu ar LIZ bija zem Likuma grozījumos noteiktās 5 ha robežvērtības, tomēr būtisku LIZ darījumu īpatsvaru veido pēc apmēra lielāki darījumi. 9. tabulā attēlota iegādātās par 5 ha lielākas platības darījumu dinamika sadalījumā pa juridisko personu grupām. Par 5 ha lielāku darījumu skaita īpatsvars grupā – juridiskās personas ar Latvijas kapitālu – ir samērā vienmērīgs – virs 40 % visā pārskata periodā, tomēr absolūtos skaitļos bija vērojams samazinājums 2012. gadā un neliels pieaugums 2016. gadā. Savukārt grupā – juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu – darījumu ar LIZ, kuru platība bija virs 5 ha, īpatsvars būtiski samazinājās 2015. gadā gan procentuāli (27,8 %), gan absolūtos skaitļos (317 darījumi). 2016. gadā bija vērojama neliela darījumu skaita palielināšanās. Jāuzsver, ka abās grupās to platību apmēra, kas iegādāts darījumos, pērkot LIZ virs 5 ha, īpatsvars veido lielāko kopējo platību apmēru. **Juridisko personu ar Latvijas kapitālu grupā šīs platības īpatsvars 2016. gadā (83,1 %) ir gandrīz sasniedzis 2012. gada rādītāju (83,4 %), tomēr absolūtos skaitļos šādu LIZ platību kopējais apmērs ir samazinājies.** Savukārt grupā – **juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu – kopējās platības darījumos ar LIZ virs 5 ha īpatsvars kopš 2014. gada ir samazinājies. 2016. gadā šādas platības īpatsvars veidoja 76,4 %, tomēr absolūtos skaitļos tas ir vien 4114,37 ha.**



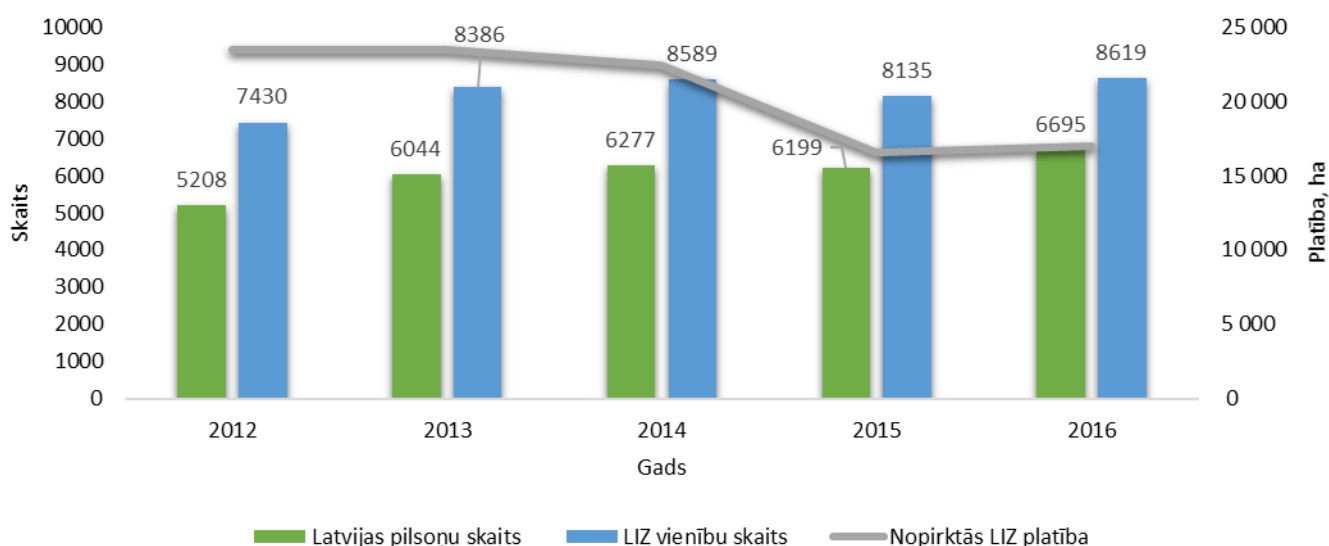
9. tabula

Par 5 ha lielākas LIZ platības pirkšanas darījumu dinamika sadalījumā pa juridisko personu grupām
Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

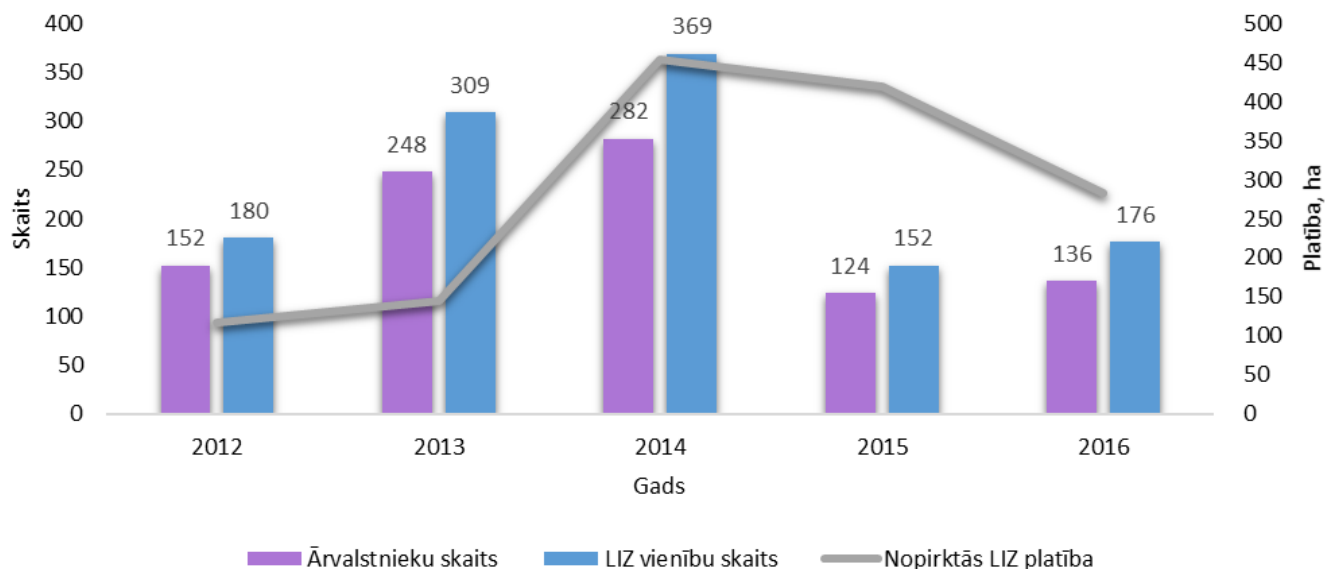
Pircēju grupas		2012	2013	2014	2015	2016
Par 5 ha lielākas LIZ pirkšanas darījumu skaits						
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	2984	3140	3035	2149	2468
	ar ārvalstu kapitālu	729	665	677	317	384
Par 5 ha lielākas LIZ kopējā iegādātā platība hektāros						
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	32835.3	33120.8	32430.3	24345.6	27913.8
	ar ārvalstu kapitālu	10209.9	8519.5	8865.6	4241.2	4114.4
Par 5 ha lielākas LIZ pirkšanas darījumu īpatsvars kopējā darījumu skaitā						
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	41.5%	43.3%	41.6%	40.0%	42.0%
	ar ārvalstu kapitālu	42.0%	42.2%	37.8%	27.8%	31.6%
Par 5 ha lielākas LIZ pirkšanas darījumu platības īpatsvars kopējā iegādātajā platībā						
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	83.4%	83.8%	79.6%	81.2%	83.1%
	ar ārvalstu kapitālu	86.5%	86.1%	84.3%	79.4%	76.4%



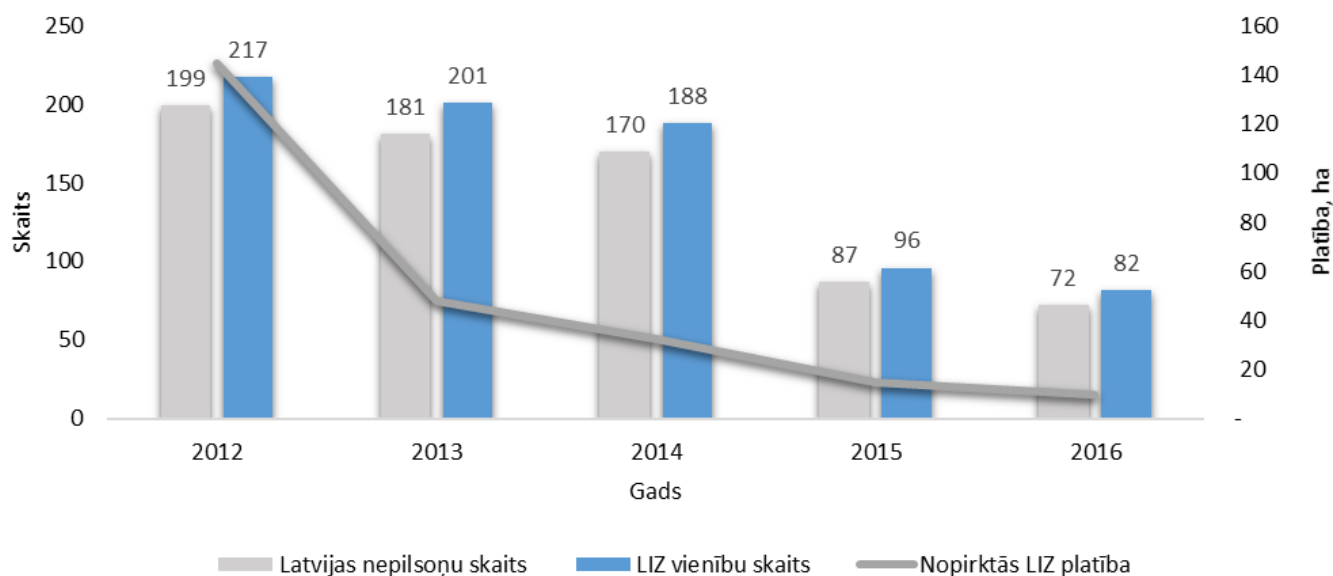
Kopējās pirkšanas tendences fizisko personu segmentā norāda, ka **kopš 2014. gada ir samazinājusies nopirktās LIZ kopējā platība** (8.–10. attēls). Latvijas pilsoņu grupā pircēju un zemes vienību ar LIZ skaits pēc 2014. gada ir nedaudz samazinājies, taču 2016. gadā atkal mazliet pieaudzis. Savukārt skaitliski nelielajās ārvalstnieku un Latvijas nepilsoņu grupās kopš 2014. gada konstatēts gan pircēju, gan LIZ vienību skaita samazinājums.



8. attēls. Fizisko personu – Latvijas pilsoņu – LIZ pirkšanas darījumu dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



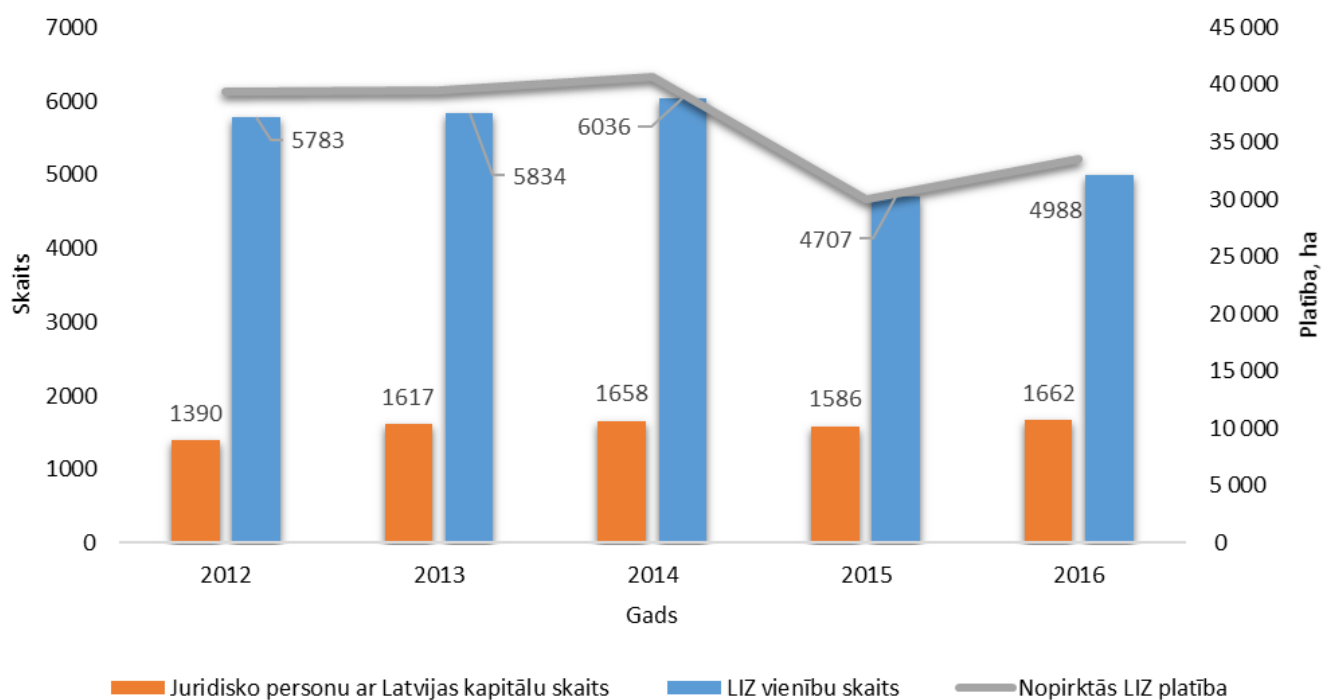
9. attēls. Fizisko personu – ārvalstnieku – LIZ pirkšanas darījumu dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



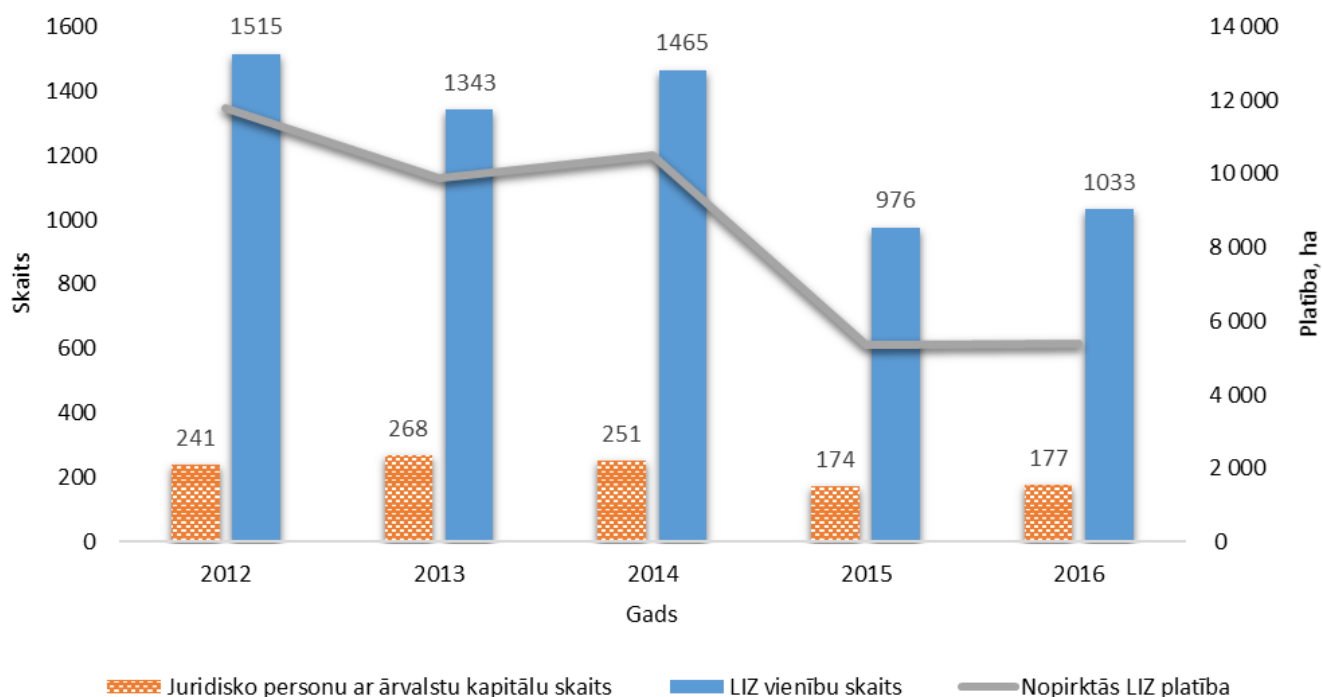
10. attēls. Fizisko personu – Latvijas nepilsoņu – LIZ pirkšanas darījumu dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

Relatīvi neliels pircēju un darījumu skaita īpatsvars LIZ darījumu tirgū un nelielais iegādātās LIZ apjoms varētu liecināt par to, ka Latvijas nepilsoņu un ārvalstnieku grupas primārais mērķis nav LIZ iegāde izmantošanai lauksaimniecībā.

Analizējot kopējās pirkšanas tendences juridisko personu segmentā (11.–12. attēls), redzams, ka 2015. gadā ir bijis kritums gan nopirtās LIZ platības, gan pircēju, gan arī LIZ saturošu zemes vienību skaita ziņā. Tomēr 2016. gadā visos parametros konstatējams neliels pieaugums.



11. attēls. Juridisko personu ar Latvijas kapitālu LIZ pirkšanas darījumu dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

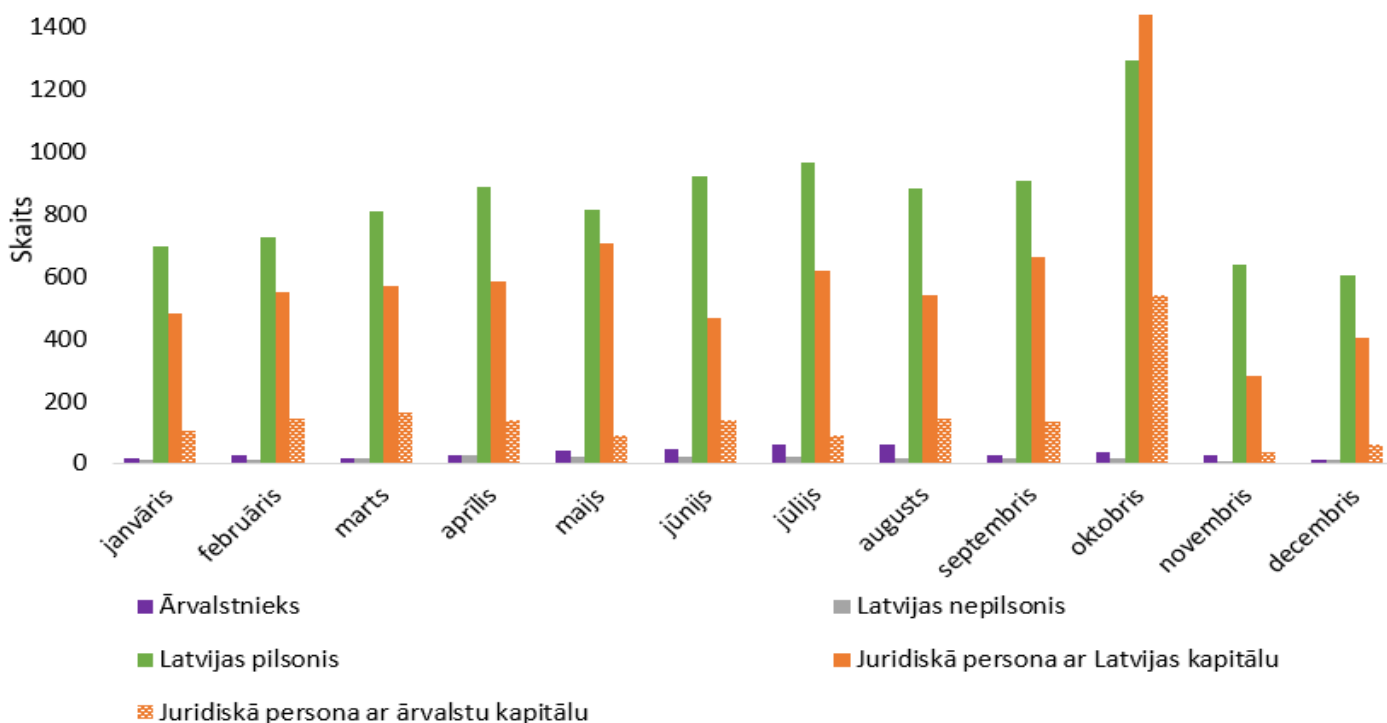


12. attēls. Juridisko personu ar ārvalstu kapitālu LIZ pirkšanas darījumu dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



Salīdzinot rādītājus fizisko un juridisko personu segmentos, redzams, ka **LIZ pirkšanas darījumos būtiskākā loma ir juridiskajām personām ar Latvijas kapitālu, kas pārskata periodā iegādājušās lielāko LIZ platību apjomu. Otrajā lielākajā – Latvijas pilsoņu – grupā vērojama augsta darījumu aktivitāte gan darījumu, gan nopirkto LIZ vienību skaita ziņā, bet vienlaikus jāatzīmē arī tas, ka nopirktās LIZ platības lielākoties bija nelielas.**

Visās pircēju grupās bija novērojamas izmaiņas darījumos ar LIZ pirms un pēc 2014. gadā veiktajiem Likuma grozījumiem. 2014. gada oktobrī pirkšanas darījumu skaits strauji palielinājās (13. attēls) īpaši juridisko personu (gan ar Latvijas kapitālu, gan ar ārvalstu kapitālu) un fizisko personu – Latvijas pilsoņu – grupās. Jāpiebilst, ka 2014. gada 1. novembrī stājās spēkā grozījumi, kuros noteikta prasība par izglītību lauksaimniecībā un ieviesti LIZ platību ierobežojumi. Darījumu skaita dinamika sadalījumā pa mēnešiem apliecina VZD konstatēto (VZD, 2016: 7), ka **daudzi LIZ pirkšanas darījumi 2015. gadā līgumos tika noformēti, kā notikuši pirms 2014. gada 1. novembra.** Tas daļēji izskaidro arī darījumu skaita samazināšanos 2015. gadā visās pircēju grupās. 2015. gadā kopējais darījumu skaits samazinājās par 18,5 %, salīdzinot ar 2014. gadu. Savukārt 2016. gadā konstatēts darījumu skaita pieaugums par 6,7 %, salīdzinot ar 2015. gadu. Attiecībā uz kopējo iegādāto LIZ platību vērojama līdzīga tendence: 2015. gadā iegādātā LIZ platība samazinājās par 29,5 %, salīdzinot ar 2014. gadu, bet 2016. gadā konstatēts iegādātās LIZ platības pieaugums par 7,5 %, salīdzinot ar 2015. gadu. Šie **rezultāti apstiprina VZD pārskata secinājumu (VZD, 2016, 10) par vispārēju tirgus aktivitātes samazināšanos par aptuveni 20–30 % pēc Likuma grozījumu stāšanās spēkā 2014. gadā.**

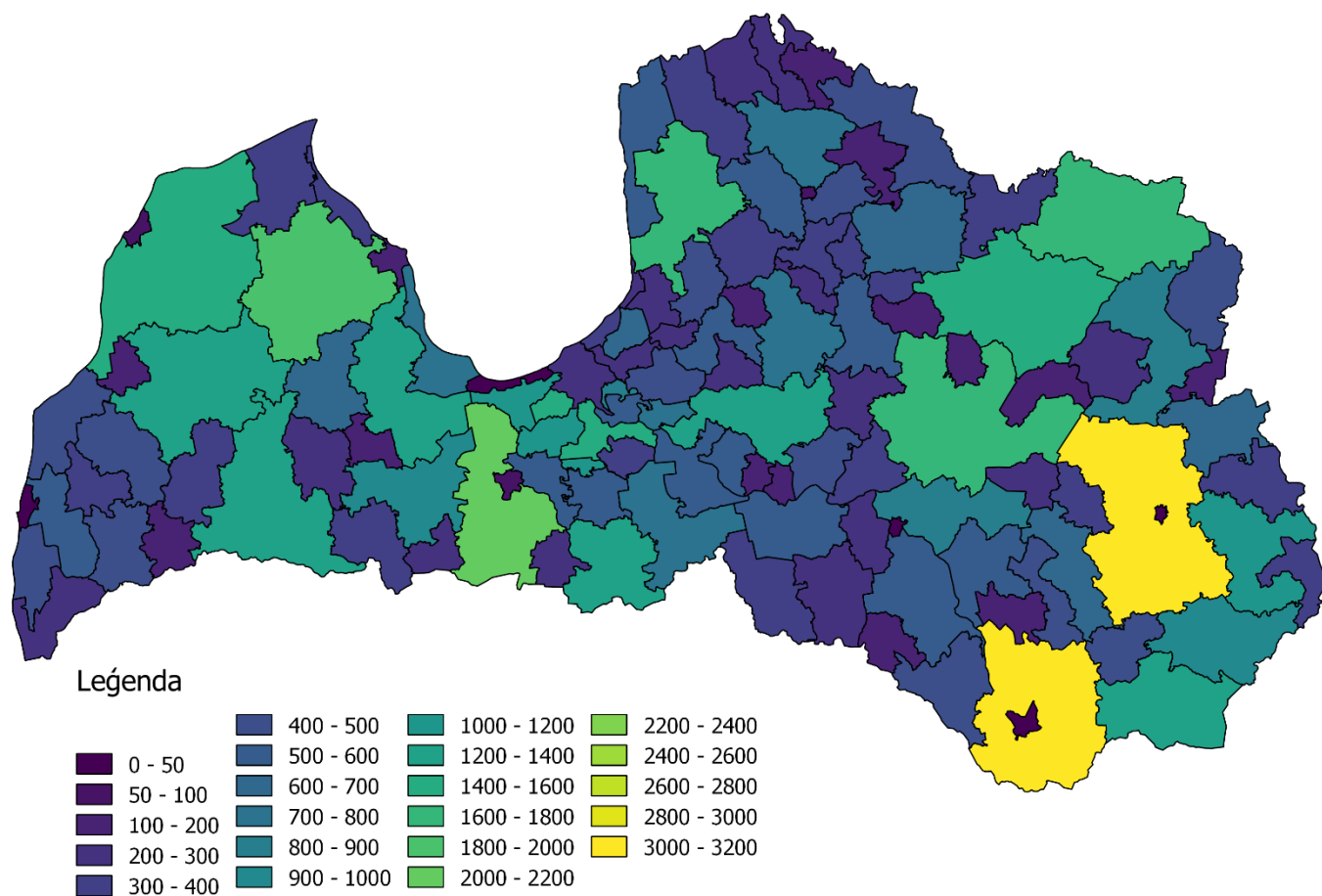


13. attēls. LIZ pirkšanas darījumu skaita dinamika 2014. gadā

Savukārt 14.04.2011. pieņemtie Likuma grozījumi noteica, ka ar 2014. gada 1. maiju ES dalībvalstu pilsoņi un ES dalībvalstīs reģistrētas juridiskās personas zemi var iegūt īpašumā ar tādiem pašiem noteikumiem kā Latvijas pilsoņi un Latvijā reģistrētas juridiskās personas. Tieši šo Likuma izmaiņu ietekme uz LIZ pirkšanas darījumu skaita un arī pārdotās LIZ platības dinamiku praktiski nav konstatējama. Arī VZD pētījumā secināts, ka pēc ierobežojumu atcelšanas ārvalstniekiem iegādāties LIZ, „būtiskas reakcijas tirgū nebija” (VZD, 2016: 10).



Pārskata periodā kopumā vislielākā aktivitāte noslēgto darījumu skaita ziņā ir bijusi Rēzeknes, Daugavpils, Jelgavas, Talsu, Madonas un Limbažu novadā (14. attēls). Ārvalstnieki aktīvāk pirkuši LIZ ietverošus zemes gabalus Babītes, Mārupes, Ķekavas un Rucavas novadā (15. attēls). Savukārt Latvijas nepilsoņiem LIZ šķitusi pievilcīga Daugavpils, Olaines, Stopiņu un Babītes novadā. Kopumā Latvijā šīs fizisko personu grupas veikušas salīdzinoši maz darījumu ar LIZ. Latvijas pilsoņiem attiecībā uz LIZ iegādi pievilcīgākais bijis Rēzeknes, Daugavpils, Jelgavas, Ķekavas un Mārupes novads. Juridiskajās personas ar Latvijas kapitālu visvairāk darījumu ar LIZ veikušas Rēzeknes, Daugavpils, Alūksnes, Jelgavas un Talsu novadā. Juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu vispievilcīgākie bijuši atsevišķi teritoriāli izkaisīti novadi.

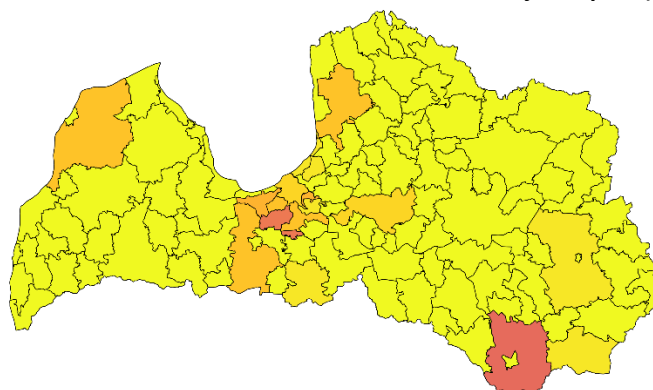
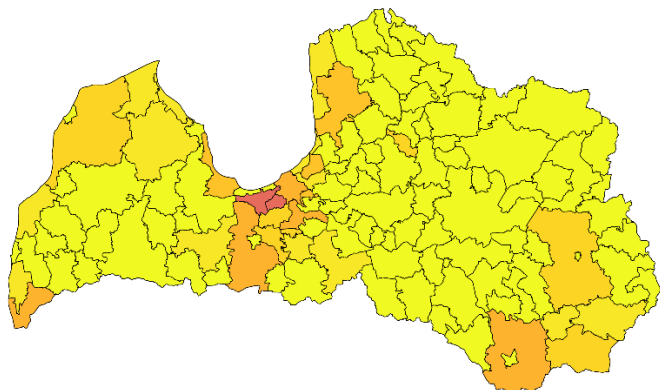


14. attēls. Kopējais LIZ pirkšanas darījumu skaits Latvijas novados laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

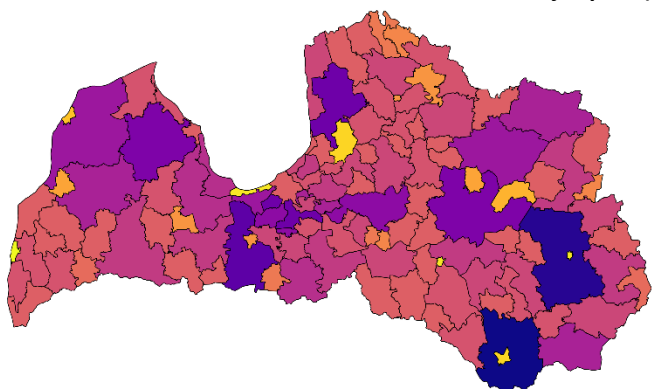


A: Ārvalstnieki

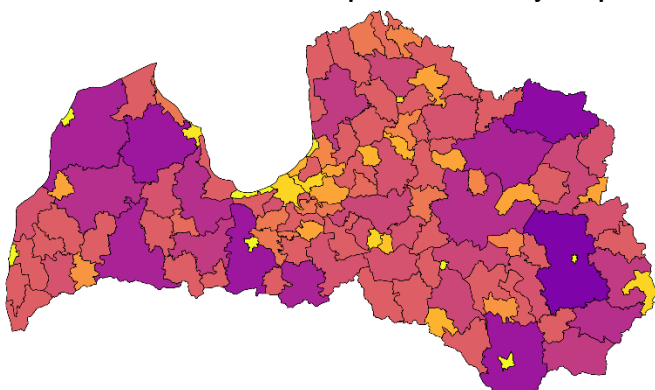
B: Latvijas nepilsoņi



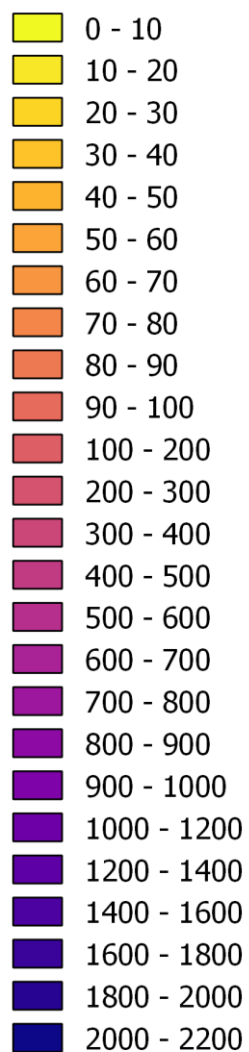
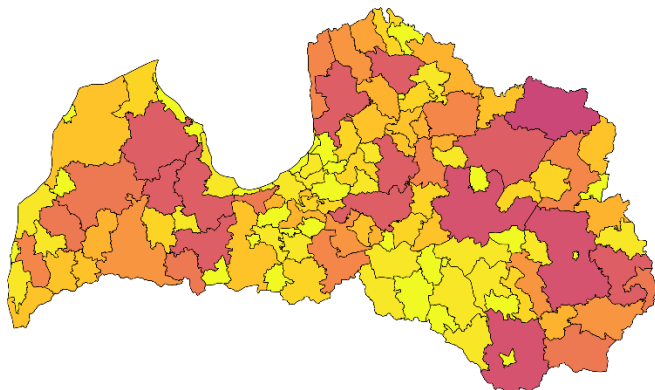
C: Latvijas pilsoņi



D: Juridiskās personas ar Latvijas kapitālu



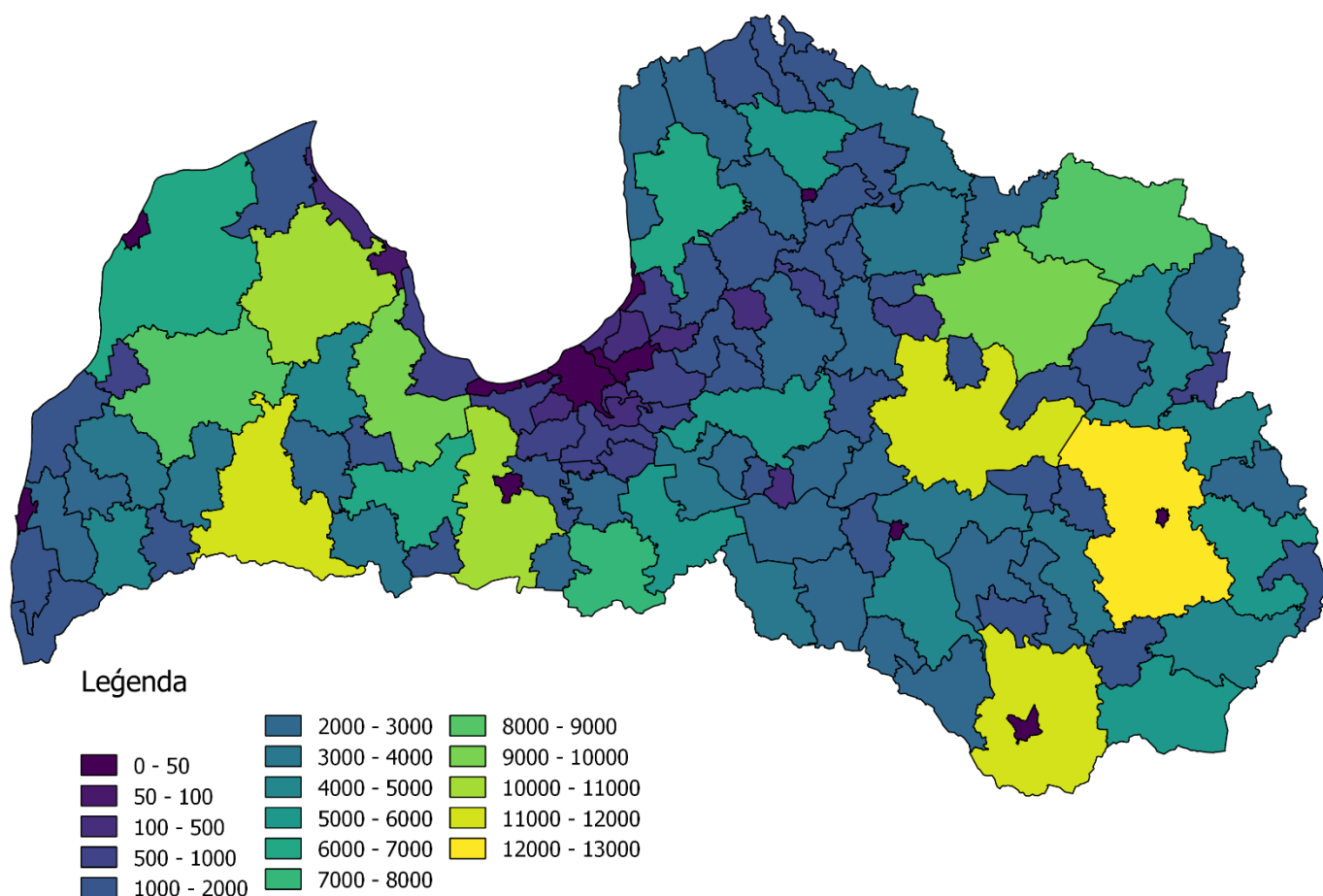
E: Juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu



15. attēls. Kopējais fizisko un juridisko personu LIZ pirkšanas darījumu skaits Latvijas novados laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



Kopumā vislielākās LIZ platības iegādātas Rēzeknes, Daugavpils, Jelgavas, Talsu, Madonas novadā (16. attēls), kas arī noslēgto darījumu skaita ziņā bija populārākie. Ārvalstnieki vislielākās LIZ platības iepirkuši Dundagas un Vecumnieku novadā (17. attēls), savukārt Latvijas nepilsoņi – Līgatnes un Olaines novadā. Tomēr šo grupu iegādātās LIZ platības bijušas salīdzinoši nelielas. Latvijas pilsoņi vislielākās LIZ platības iegādājušies Rēzeknes, Daugavpils, Madonas, Gulbenes un Talsu novadā. Juridiskās personas ar Latvijas kapitālu vislielākās LIZ platības pirkušas Saldus, Jelgavas un Talsu novadā, savukārt juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu – Tukuma, Madonas, Auces, Kandavas un Ogres novadā. Tomēr jāņem vērā, ka vairākos gadījumos veikti atkārtoti darījumi ar vienu un to pašu zemes vienību. Tātad 16.–17. attēlā parādītā LIZ platība neraksturo faktiski novadā iegādāto LIZ platību, bet gan tas ir uzskatāms par indikatīvu kopējās darījumu aktivitātes rādītāju. Piemēram, piecu pārskata perioda gadu laikā divi konkrēti LIZ īpašumi pārdoti pat 10 un 11 reizes.

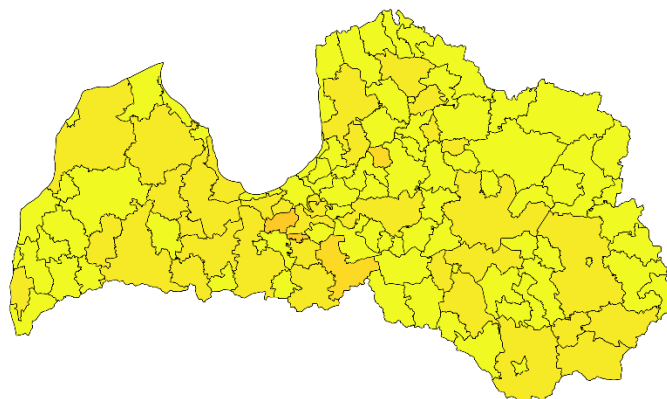
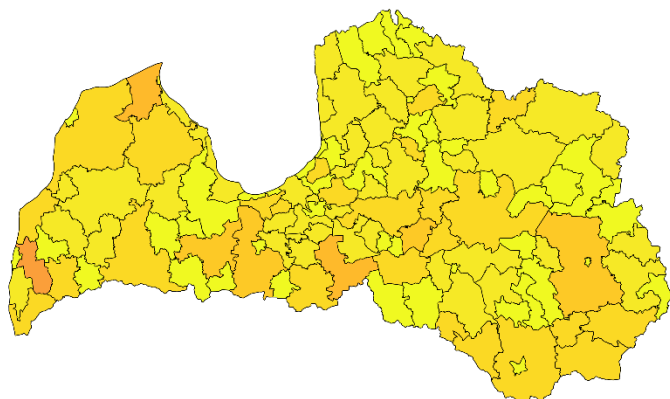


16. attēls. Kopējā iegādātā LIZ platība (ha) Latvijas novados laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

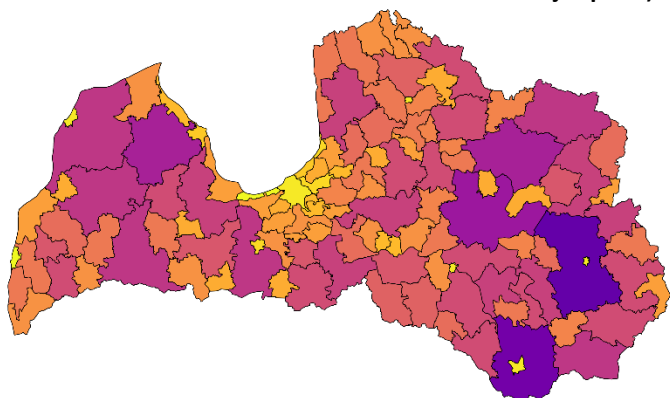


A: Ārvalstnieki

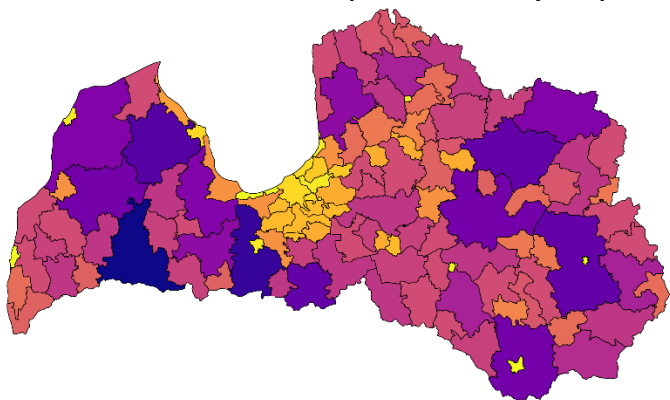
B: Latvijas nepilsoņi



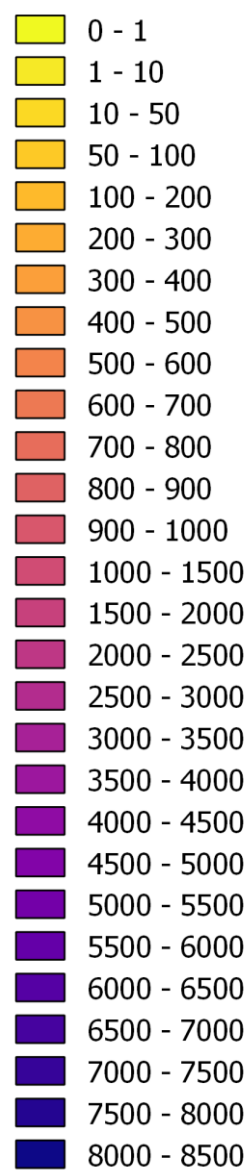
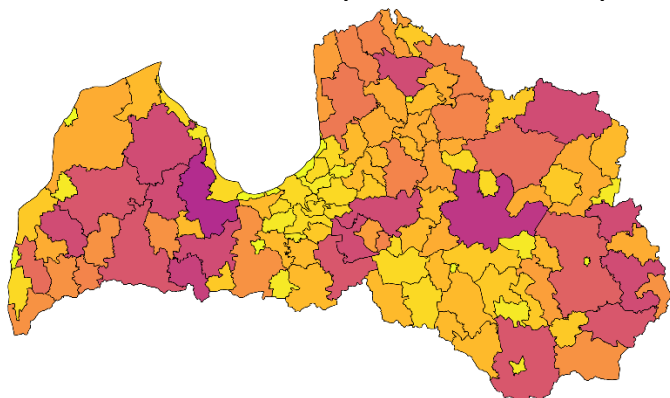
C: Latvijas pilsoņi



D: Juridiskās personas ar Latvijas kapitālu



E: Juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu

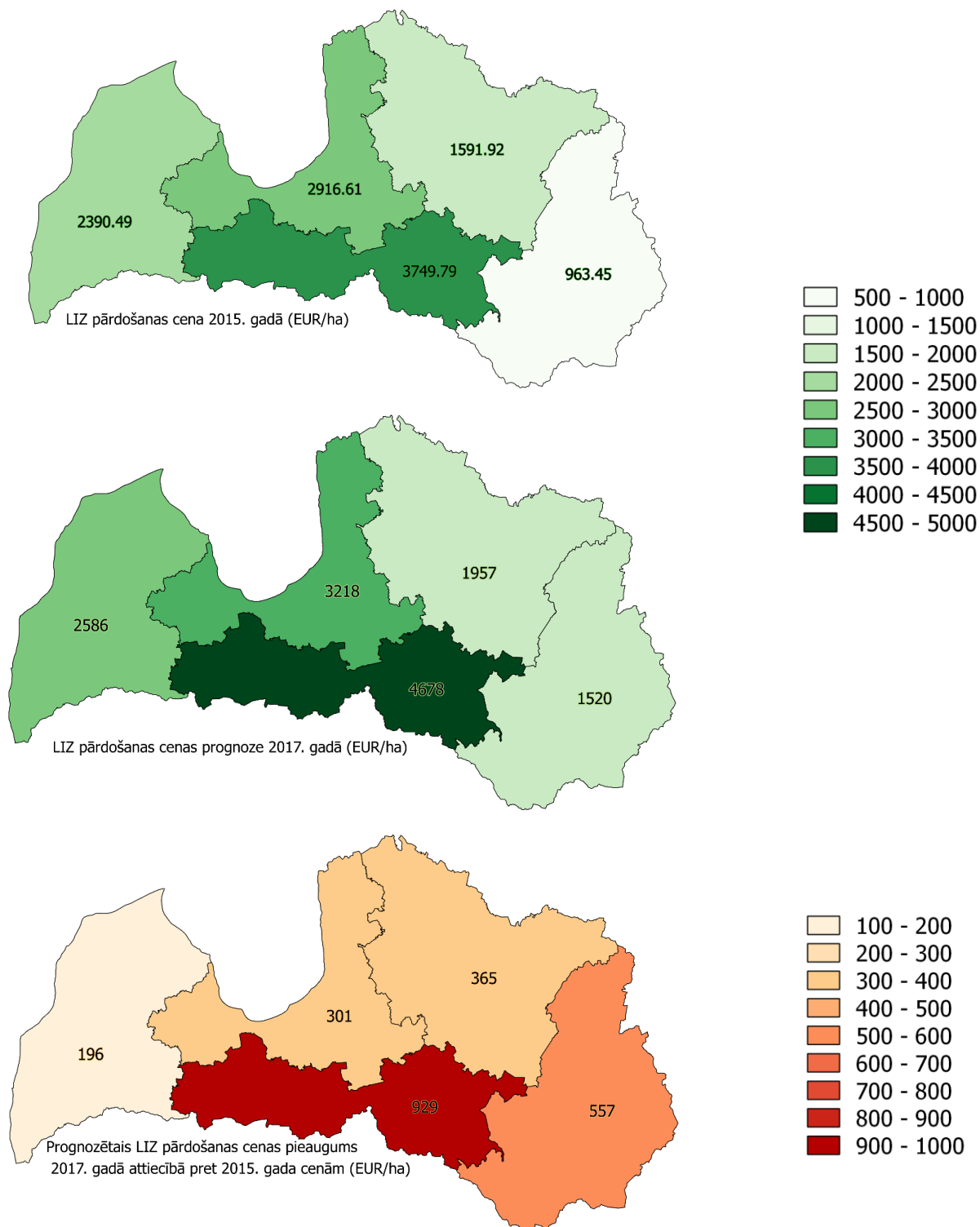


17. attēls. Kopējā juridisko un fizisko personu iegādātā LIZ platība (ha) Latvijas novados laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



LIZ pārdošanas darījumi Latvijā 2012.–2016. gadā

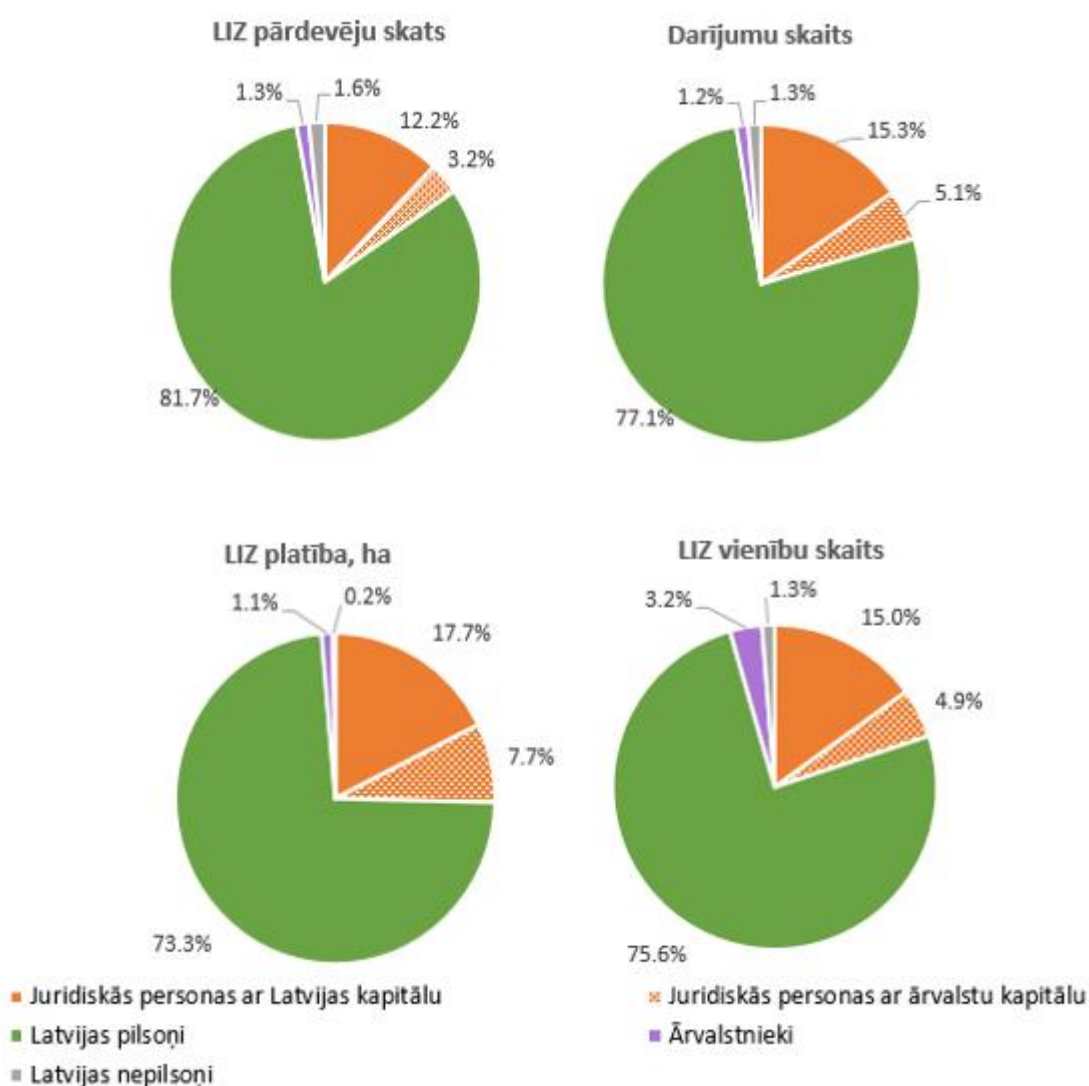
Viens no iemesliem, kas varēja ietekmēt LIZ darījumu aktivitāti, bija LIZ pārdošanas cenas un to atšķirības Latvijas reģionos, īpaši cenu pieaugums kopš 2015. gada (18. attēls). Cenu ziņā vispievilcīgākie LIZ iegādei bijuši Latgales un Vidzemes novadi.



18. attēls. LIZ pārdošanas cenas (EUR/ha) un to izmaiņas 2015. un 2017. gadā



LIZ pārdošanas darījumu struktūra Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam apkopota 19. attēlā. Kopā pārskata periodā tika noslēgti 88 557 pārdošanas darījumi par zemi, kuras sastāvā ir LIZ, ar kopēju LIZ platību 325 106,77 ha. Šajā periodā **visaktīvākie LIZ pārdevēji bija fizisko personu grupa – Latvijas pilsoņi**. Viņu darījumi veidoja vislielāko īpatsvaru: **tie bija pārdevēji 81,7 % no visiem LIZ pārdevējiem, iesaistījās 77,1 % no darījumu skaita, pārdeva 75,6 % no visām zemes vienībām ar sastāvā esošu LIZ, kuras platība veidoja 73,3 % no kopējās pārdotās LIZ platības**. Jāuzsver, ka pārdevēju grupa – **juridiskās personas ar Latvijas kapitālu – LIZ pārdeva mazāk nekā iegādājās**. Tās veidoja 12,2 % no kopējā LIZ pārdevēju skaita (salīdzinājumam – tās bija 19,3 % no kopējā LIZ pircēju skaita), iesaistījās 15,3 % no LIZ pārdošanas darījumu skaita (36,4 % no LIZ pirkšanas darījumu skaita), un tās pārdeva tikai 15 % (bet nopirka 35,4 %) LIZ vienību. Šajā **periodā juridiskās personas ar Latvijas kapitālu pārdeva 17,7 % no kopējās LIZ platības (57 432 ha), bet nopirka 55,4 % (183 218 ha) no kopējās LIZ platības**. Citās pārdevēju grupas pārdošanas darījumus raksturojošie parametri bija salīdzinoši nelieli.



19. attēls. LIZ pārdošanas darījumu struktūra Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



10. tabulā attēlotas pārdotās LIZ platības un darījumu skaita īpatsvara izmaiņas. **Lielākajā pārdevēju grupā – Latvijas pilsoņi – ne pārdotās LIZ platības, ne darījumu skaita īpatsvars laika gaitā nav būtiski mainījies.** Tomēr ir konstatējams samazinājums 2014. gadā. Jāuzsver, ka juridiskās personas tieši 2014. gadā ir pārdevušas visvairāk LIZ, proti, juridiskām personām ar Latvijas kapitālu – 19,58 % un juridiskām personām ar ārvalstu kapitālu – 9,19 %. Arī pārdošanas darījumu īpatsvars bijis lielāks tieši 2014. gadā – attiecīgi 16,41 % un 6,88 %. Ārvalstnieku un nepilsoņu grupās visā pārskata periodā šis īpatsvars bijis salīdzinoši neliels.

10. tabula

**Pārdotās LIZ platības un darījumu skaita īpatsvara izmaiņas un sadalījums pa pircēju grupām
Latvijā laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam**

Pārdevēju grupas		2012	2013	2014	2015	2016
Pārdotās LIZ platības īpatsvars kopējā pārdotās LIZ platībā						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	71.86%	75.27%	69.82%	76.44%	74.15%
	Ārvalstnieki	1.21%	1.45%	1.17%	0.80%	0.83%
	Latvijas nepilsoņi	0.29%	0.17%	0.24%	0.17%	0.33%
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	18.37%	15.46%	19.58%	17.11%	17.58%
	ar ārvalstu kapitālu	8.27%	7.64%	9.19%	5.49%	7.11%
LIZ pārdošanas darījumu īpatsvars kopējā LIZ pārdošanas darījumu skaitā						
Fiziskās personas	Latvijas pilsoņi	78.55%	78.33%	74.41%	76.78%	77.46%
	Ārvalstnieki	1.06%	1.30%	1.19%	1.12%	1.29%
	Latvijas nepilsoņi	1.49%	1.17%	1.11%	1.35%	1.44%
Juridiskās personas	ar Latvijas kapitālu	14.96%	14.98%	16.41%	15.70%	14.54%
	ar ārvalstu kapitālu	3.93%	4.22%	6.88%	5.05%	5.27%

LIZ pārdošanas darījumi pašvaldībās

VZD sniegtie dati liecina, ka laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam **pašvaldības pārdeva zemi ar tās sastāvā esošu LIZ arī ārvalstniekiem un juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu.** Kopumā notika 23 nelieli darījumi, kuros LIZ tika pārdota fiziskajām personām – ārvalstniekiem, un tās kopējā platība bija 10,23 ha. Pēc 2014. gada pašvaldības veica astoņus darījumus ar ārvalstniekiem, kuros tika pārdota LIZ ar kopējo platību 8,33 ha.

Kopumā reģistrēti 26 darījumi, kuros LIZ pārdota juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu: pašvaldības pārdeva zemi, kuras sastāvā bija LIZ 133,02 ha platībā, tajā skaitā pēc 2014. gada notika astoņi darījumi, kuros kopā tika pārdoti 36,65 ha LIZ.

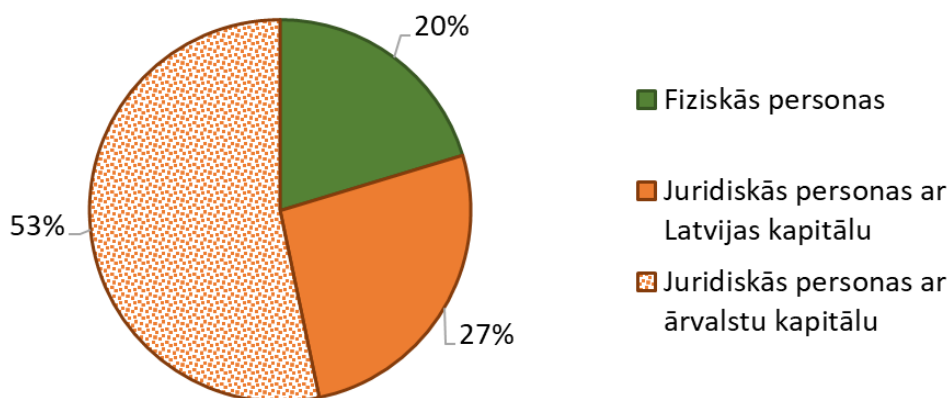
Piemēram, kāda novada pašvaldība vienam konkrētam uzņēmumam ar ārvalstu kapitālu 2012., 2014. un 2016. gadā trijos darījumos pārdevusi LIZ ar kopējo platību 92,37 ha. No SIA „Lursoft IT” iegūtā informācija liecina, ka šī uzņēmuma daļas 100 % apmērā pieder Vācijas īpašniekam. Uzņēmums 2017. gadā ierindojās 18. vietā Latvijā starp lielākajiem LIZ īpašniekiem, ņemot vērā tiem piederošās LIZ platības lielumu.



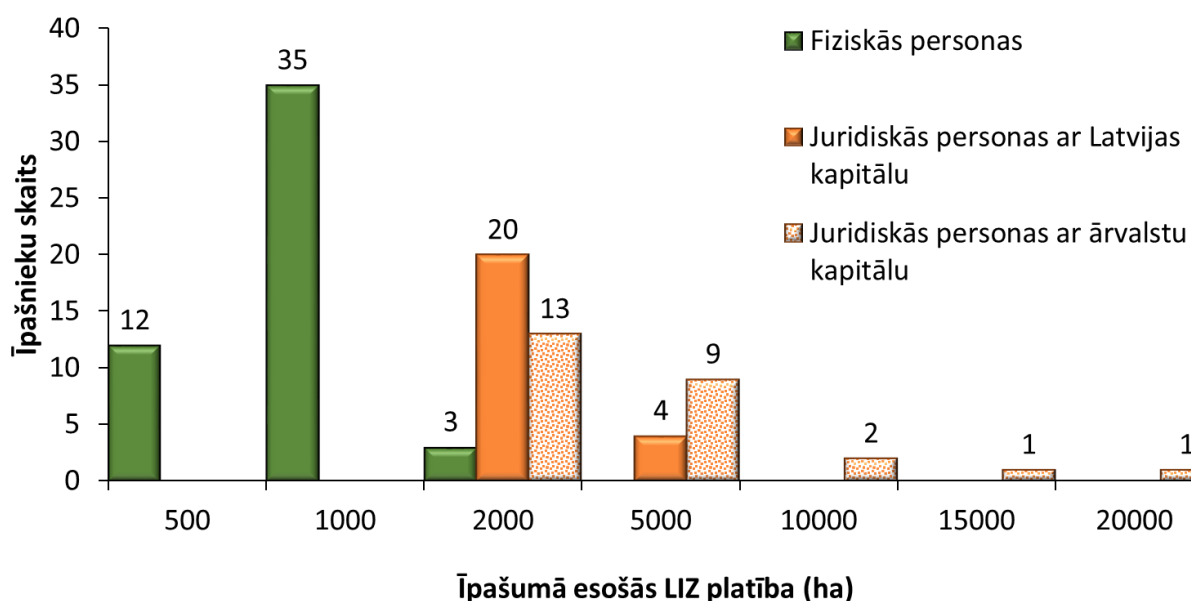
Lielākie LIZ īpašnieki 2017. gadā un to darījumu dinamika 2012.–2016. gadā

Lai gūtu priekšstatu par izmaiņām lielāko LIZ īpašnieku struktūrā, tika identificēti un detalizēti analizēti 100 LIZ īpašnieki, kuriem 2017. gada 1. janvārī Latvijā piederēja vislielākās LIZ platības. Līdz ar to no sākotnējās datu kopas tika atlasīta informācija par 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – un 50 LIZ īpašniekiem – fiziskajām personām. Lai gan šāda izlase neraksturo visa LIZ īpašnieku spektra ietvaros notiekošos procesus un to tendences, tieši izmaiņām lielāko LIZ īpašnieku struktūrā un iesaistē darījumos ar LIZ ir būtiska nozīme LIZ koncentrēšanās un ilgtspējīgas izmantošanas aspektā.

2017. gadā 100 lielākajiem LIZ īpašniekiem pieder 158 772 ha jeb 7 % no LIZ kopplatības Latvijā, tajā skaitā 32 277 ha (jeb 20 %) pieder 50 lielākajiem īpašniekiem – fiziskajām personām, bet 126 495 ha (jeb 80 %) – 50 lielākajiem īpašniekiem – juridiskajām personām (20. attēls). Tika konstatēts (21. attēls), ka arī lielāko LIZ īpašnieku lokā fiziskajām personām pieder salīdzinoši mazākas LIZ platības, savukārt lielākās LIZ platības pieder juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu.



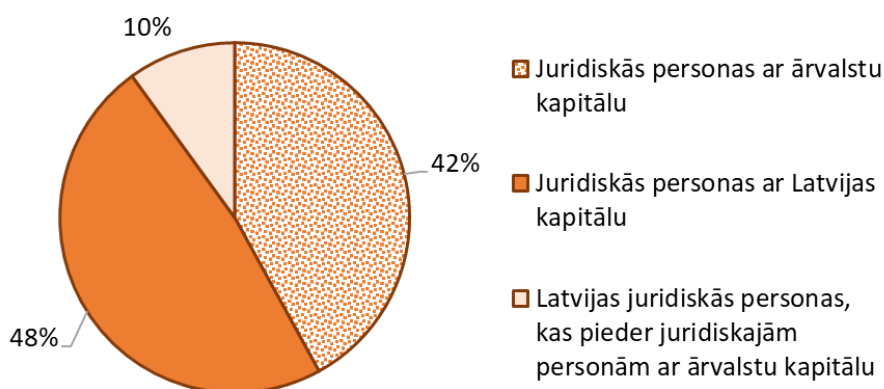
20. attēls. 100 lielākajiem LIZ īpašniekiem piederošās LIZ platības sadalījums (%) 2017. gada 1. janvārī



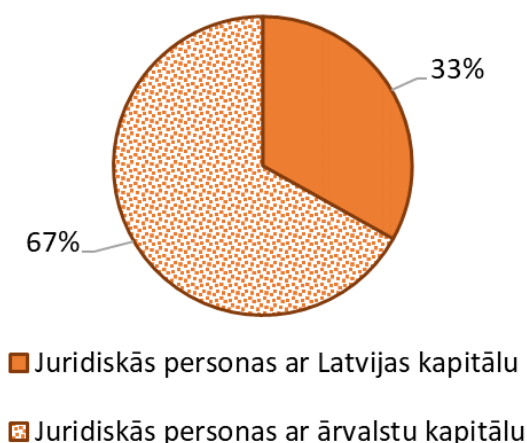
21. attēls. 100 lielāko LIZ īpašnieku sadalījums pēc to īpašumā esošās LIZ platības (ha) 2017. gada 1. janvārī



Vienlaikus jāmin, ka starp 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – fiziskajām personām – nav ārvalstnieku, visi lielākie LIZ īpašnieki ir Latvijas pilsoņi. **Savukārt no 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – tikai 24 nav konstatēta ārvalstu kapitāla klātbūtne, bet 21 uzņēmumam ir ārvalstu kapitāls. Pieciem uzņēmumiem ārvalstu kapitāla klātbūtne konstatējama pastarpinātā veidā – identificējot mātes uzņēmumus un to kapitāldaļu turētājus** (22. attēls). Juridisko personu ar Latvijas kapitālu īpašumā ir 41 896 ha jeb 33 %, savukārt juridisko personu ar ārvalstu kapitālu – 84 599 ha jeb 67 % no 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – piederošās platības (23. attēls). **Turklāt arī īpašumi ar LIZ platību, kas pārsniedz 2000 ha, pārsvarā pieder juridiskajām personām ar ārvalstu kapitālu** (2017. gada 1. janvārī tie ir 13 no kopumā 17 LIZ īpašniekiem, kuru īpašumā ir LIZ platībā virs 2000 ha). Starp lielākajiem īpašniekiem – juridiskajām personām – ārvalstu kapitāls ticis piesaistīts no kopumā deviņām valstīm (Zviedrija, Norvēģija, Dānija, Luksemburga, Kipra, Īrija, Vācija, Austrija, Nīderlande), visvairāk – no Dānijas, Zviedrijas, Norvēģijas, Vācijas. Arī pastarpinātas piederības gadījumos pārsvarā konstatēta Zviedrijas valstspiederīgo vai uzņēmumu kapitāla klātbūtne.



22. attēls. 50 lielāko LIZ īpašnieku – juridisko personu – sadalījums (%) atkarībā no to kapitāla piederības 2017. gada 1. janvārī



23. attēls. 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – piederošās LIZ platības sadalījums (%) atkarībā no ārvalstu kapitāla klātbūtnes 2017. gada 1. janvārī

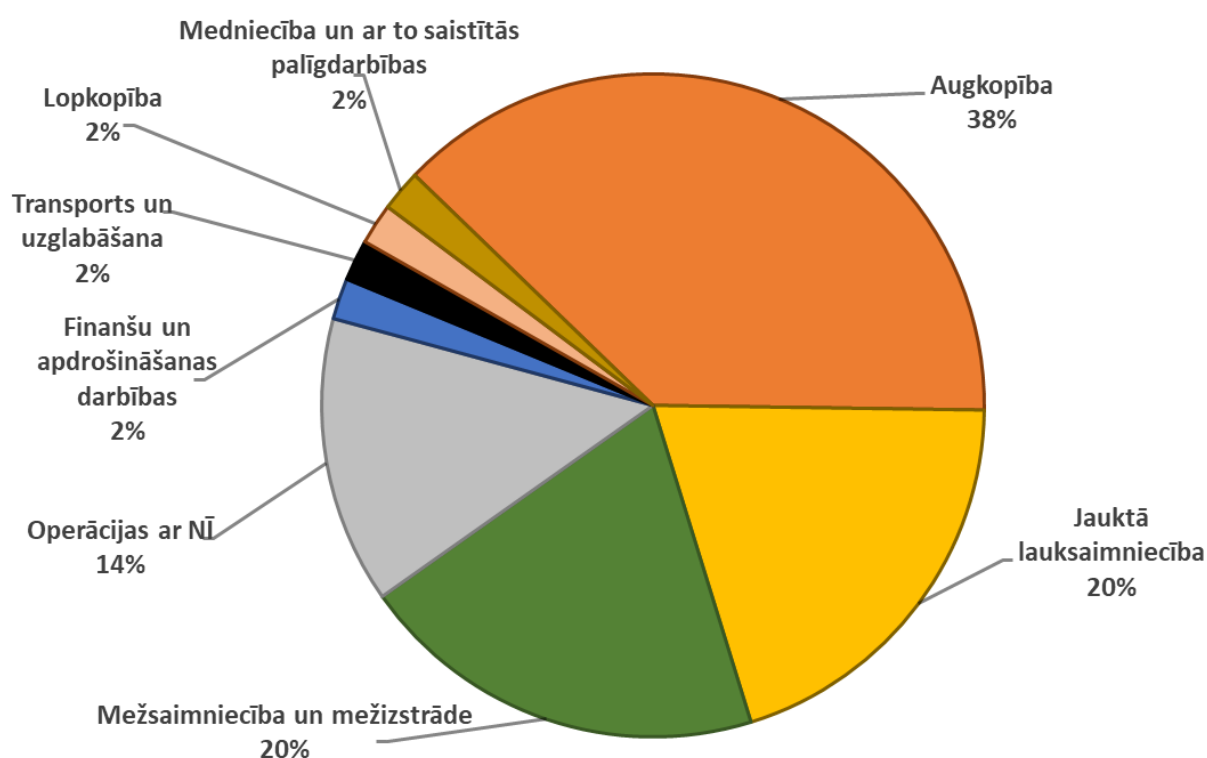


Pastarpināta ārvalstu kapitāla klātbūtne lielāko LIZ īpašnieku grupā

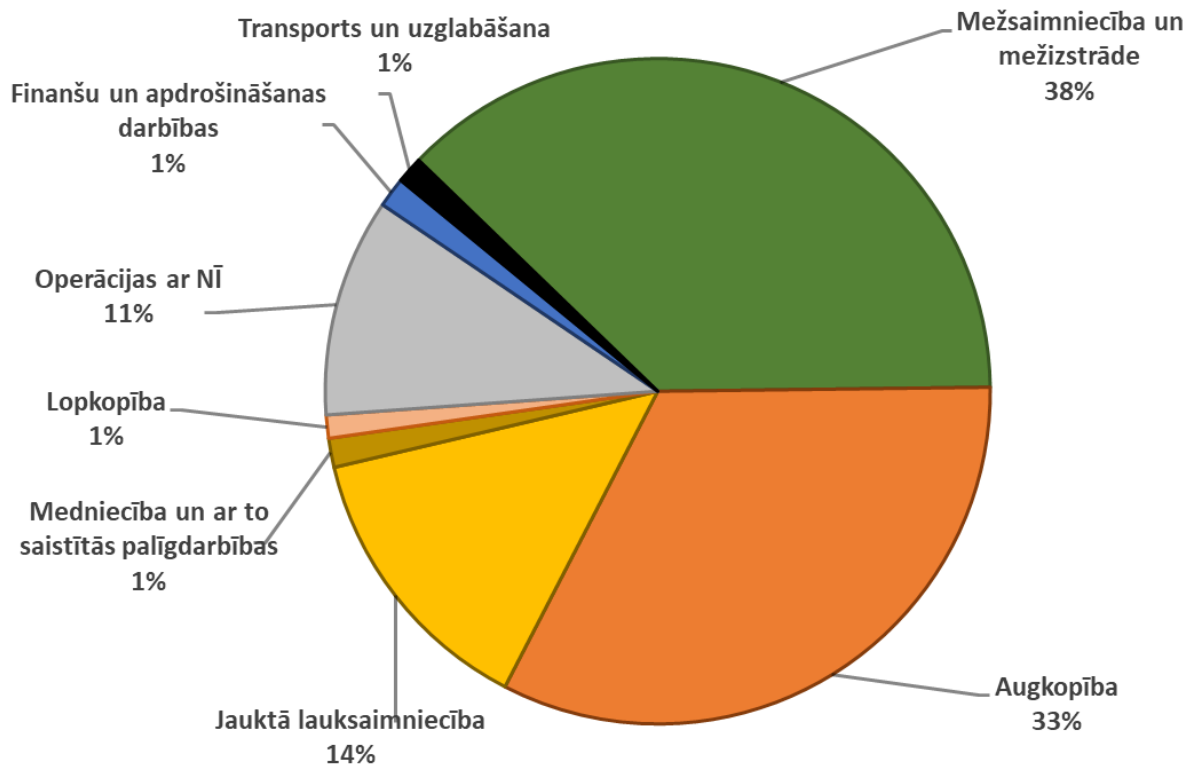
No 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – piecos uzņēmumos ārvalstu kapitāla klātbūtne konstatējama pastarpināti. Kā piemēru var minēt vienu no lielākajiem LIZ īpašniekiem Latvijā, kam 2017. gada 1. janvārī piederēja 19 470 ha LIZ. Šāda platība pielīdzināma Alsungas novada platībai.

Minētais uzņēmums, kura pamatkapitāls pārsniedz 82 miljonus EUR, pieder Latvijā reģistrētam uzņēmumam, kas savukārt ir meitas uzņēmums Zviedrijā reģistrētai uzņēmumu grupai – vienai no lielākajām meža apsaimniekošanas sabiedrībām Eiropā. Grupai pieder vēl četri Latvijas uzņēmumi, kuru darbība ir saistīta ar lauksaimniecību un mežizstrādi. Kopumā Zviedrijā reģistrētajai uzņēmumu grupai Latvijā pastarpināti pieder vairāk nekā 100 000 ha apsaimniekojamo platību. No tām divas trešdaļas veido meža platības ar kopējo koksnes krāju 8,2 miljoni m³, bet vienu piekto daļu veido LIZ.

Starp 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – ir uzņēmumi, kas specializējas dažādās tautsaimniecības nozarēs. 62 % no šiem uzņēmumiem ir saistīti ar lauksaimniecību, 20 % nodarbojas ar mežsaimniecību un mežizstrādi, savukārt 18 % – ar nekustamā īpašuma darījumiem, finansēm un transportu (24. attēls). **Turklāt uzņēmumiem, kuri specializējas lauksaimniecībā, pieder mazāk par pusi (49 %) LIZ, kamēr līdzvērtīga LIZ platība pieder uzņēmumiem ar specializāciju mežsaimniecības un mežizstrādes, kā arī nekustamo īpašumu jomā (25. attēls).**



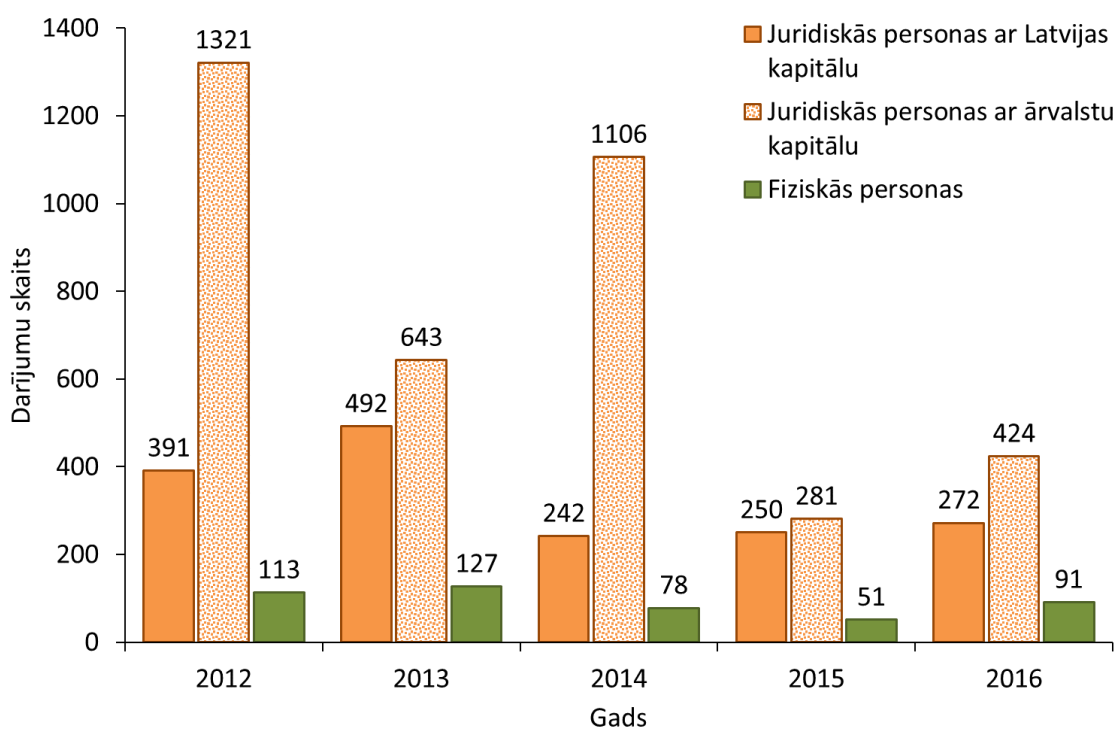
24. attēls. 50 lielāko LIZ īpašnieku – juridisko personu – sadalījums (%) atbilstoši to pamatdarbības veidam (pēc NACE klasifikācijas) 2017. gada 1. janvārī



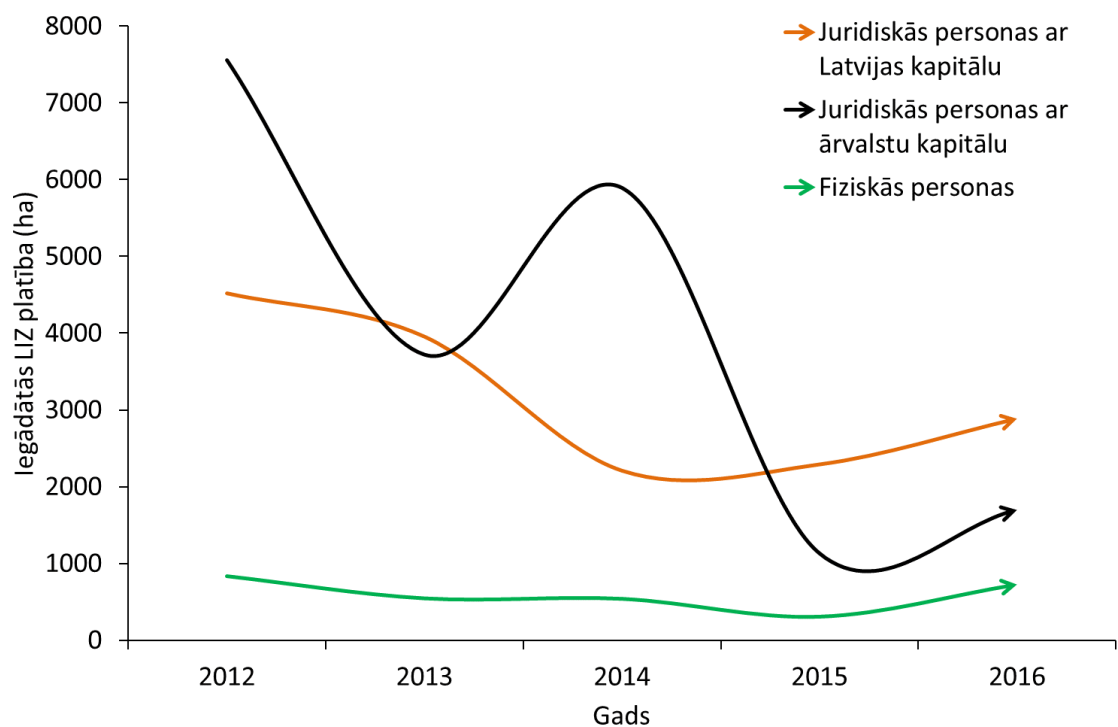
25. attēls. 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – piederošās LIZ platības sadalījums (% no kopējās 50 lielākajām juridiskajām personām piederošās LIZ platības) atbilstoši to pamatdarbības veidam (pēc NACE klasifikācijas) 2017. gada 1. janvārī

Laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam 50 lielākie LIZ īpašnieki – juridiskās personas – veikuši 5422 LIZ iegādes darījumus, no tiem 1647 darījumus veikušas juridiskās personas ar Latvijas kapitālu, bet 3775 – juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu. Tikai viena no lielākajām juridiskajām personām šajā periodā nav iegādājusies LIZ. Savukārt no 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – fiziskajām personām – pārskata periodā LIZ ir iegādājušās 32 fiziskās personas, un to kopējais darījumu skaits ir 460.

Analizējot LIZ pirkšanas darījumu skaita dinamiku, var konstatēt, ka **ievērojami mainījusies juridisko personu ar ārvalstu kapitālu aktivitāte pēc 2014. gada**. 2015. gadā šo tiesību subjektu veikto LIZ īpašumu iegādes darījumu skaits ir aptuveni četras reizes samazinājies salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu (26. attēls). Šādas izmaiņas, visticamāk, ir skaidrojamas ar Likuma grozījumos noteikto LIZ iegādes ierobežojumu stāšanās spēkā, kā arī jau iepriekšējos pētījumos konstatēto tendenci Likuma grozījumu periodā notikušos darījumus reģistrēt ar atpakaļejošu datumu (VZD, 2016). Kopējā LIZ iegādes darījumu skaita izmaiņām līdzīgs pīķis vērojams arī attiecībā uz iegādāto LIZ platību – 2014. gadā juridiskās personas ar ārvalstu kapitālu iegādājušās tādu LIZ platību, kas vairāk nekā divas reizes pārsniedz juridisko personu ar Latvijas kapitālu iegādāto un teju 11 reizes pārsniedz fizisko personu iegādāto LIZ platību (27. attēls).



26. attēls. 100 lielāko LIZ īpašnieku veikto LIZ pirkšanas darījumu skaita dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

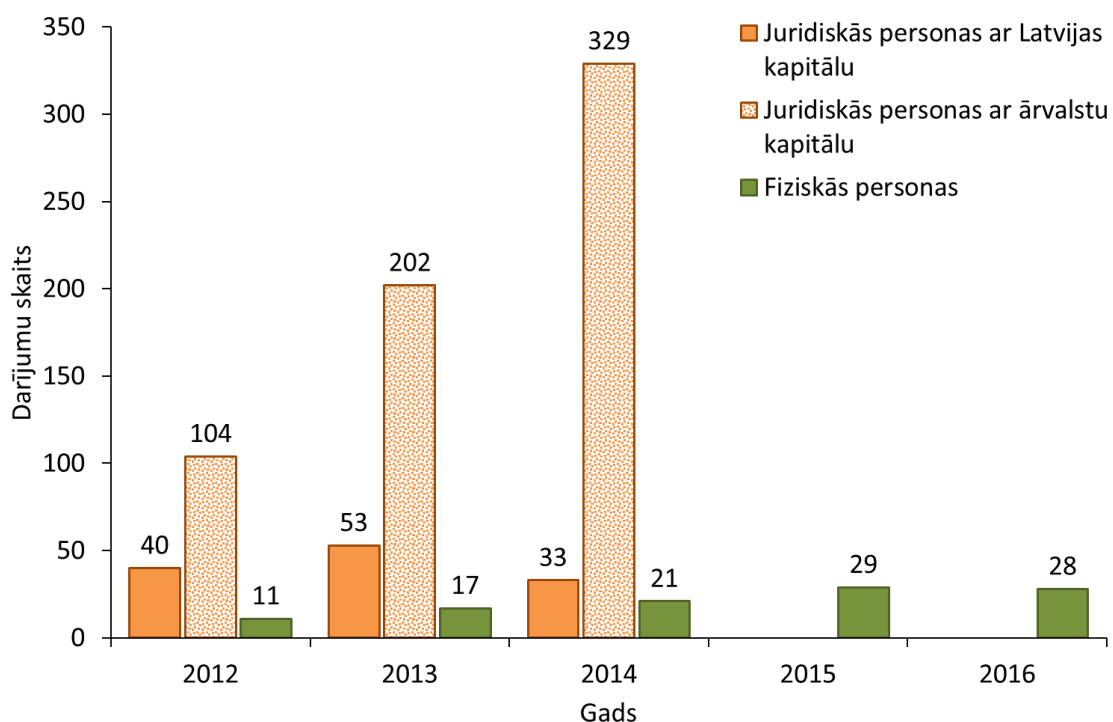


27. attēls. 100 lielāko LIZ īpašnieku iegādātās LIZ platības (ha) dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam

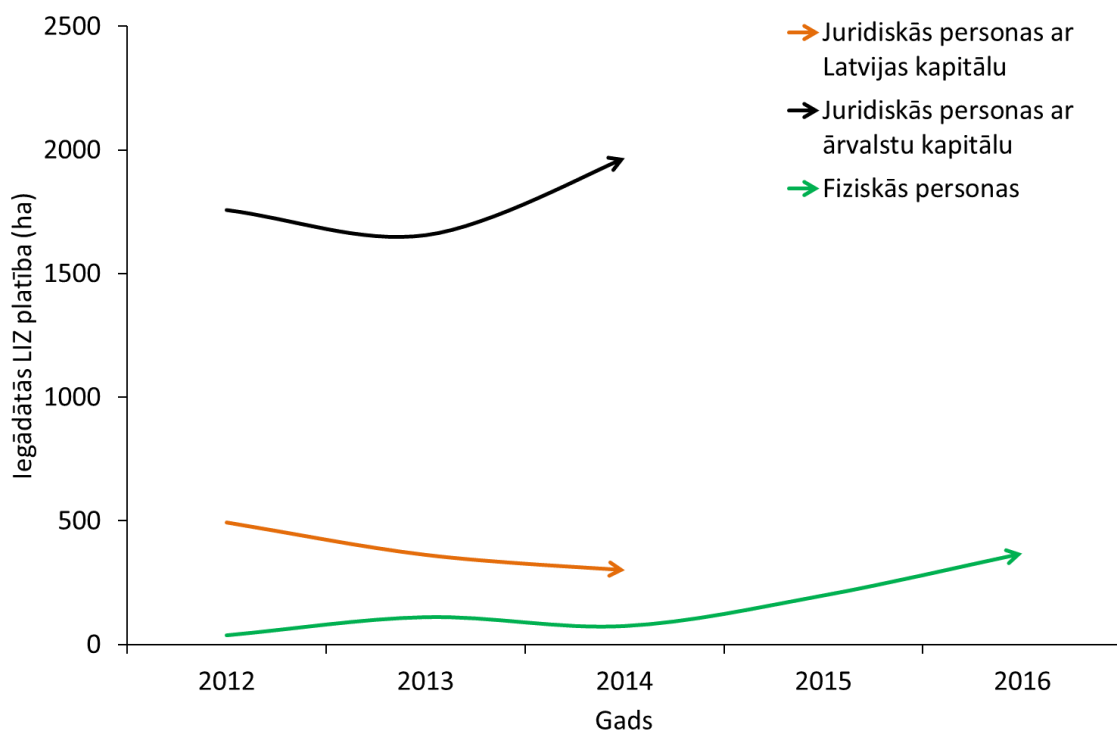
Analīzes gaitā tika konstatētas izmaiņas arī LIZ pārdošanas darījumu struktūrā. Līdz 2014. gadam vērojama liela LIZ īpašnieku – juridisko personu – aktivitāte LIZ īpašumu pārdošanā (28. un 29. attēls),



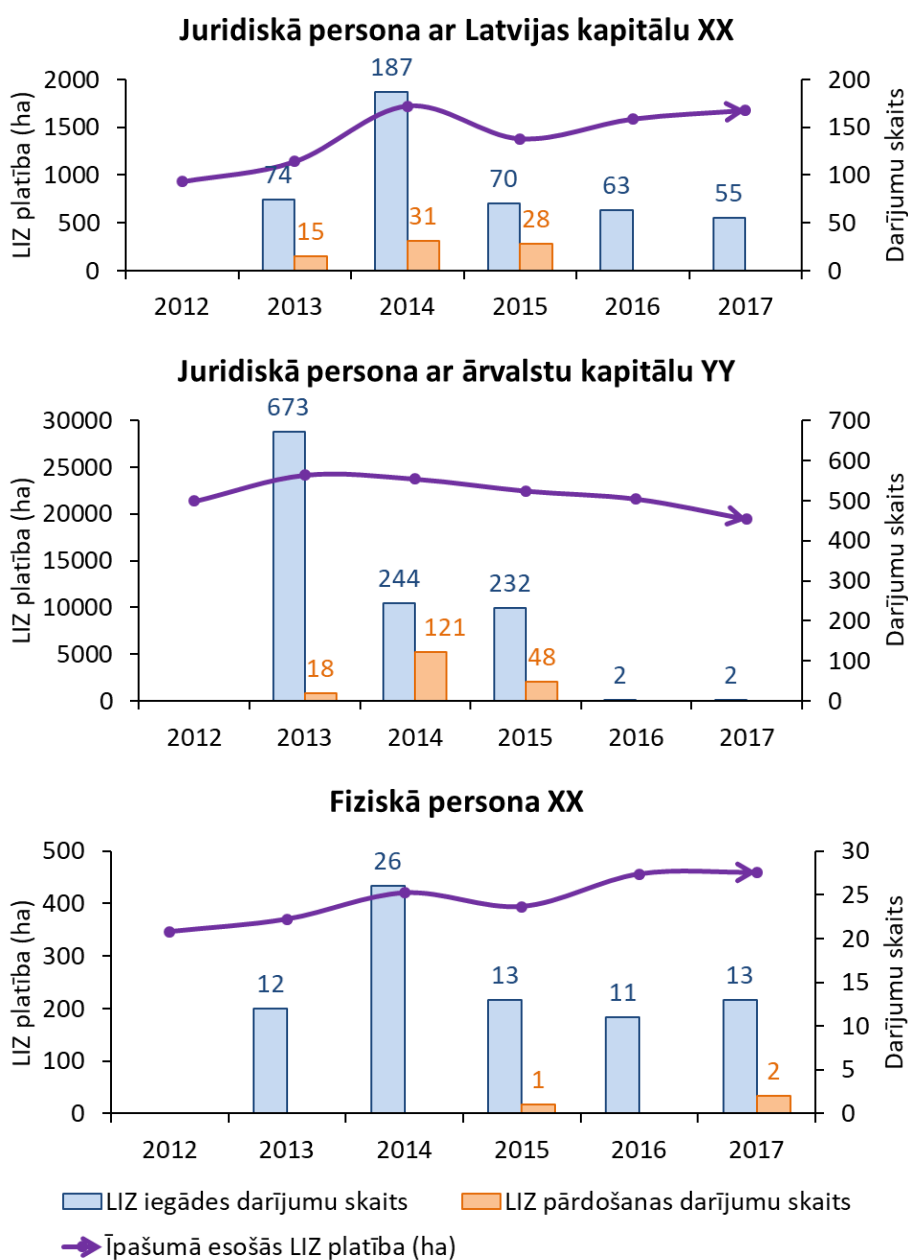
kopumā tie 2014. gadā veica 362 darījumus un pārdeva LIZ 2266 ha platībā. Savukārt **pēc 2014. gada neviens no 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem – juridiskajām personām – vairs nav pārdevis LIZ īpašumus.**



28. attēls. 100 lielāko LIZ īpašnieku veikto LIZ pārdošanas darījumu skaita dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



29. attēls. 100 lielāko LIZ īpašnieku pārdotās LIZ platības (ha) dinamika laika periodā no 2012. līdz 2016. gadam



30. attēls. Atsevišķu LIZ īpašnieku īpašumā esošās LIZ platības (ha) un veikto LIZ tirdzniecības darījumu skaita dinamika 2012. – 2017. gadā (informācija par LIZ platību attēlota pēc stāvokļa katra gada 1. janvārī, bet par darījumiem – par iepriekšējo kalendāra gadu)

Lai gūtu priekšstatu par to, vai Likuma grozījumi ir būtiski ietekmējuši tiesību subjektus, kuru aktivitāte LIZ tirdzniecības darījumu veikšanā ir bijusi vislielākā, papildus tika analizētas trīs konkrētu LIZ īpašnieku darījumu un LIZ platību izmaiņas. Tādējādi no 100 lielāko LIZ īpašnieku kopas tika identificēta viena juridiskā persona ar Latvijas kapitālu, viena juridiskā persona ar ārvalstu kapitālu un viena fiziskā persona, kas pārskata periodā veikušas visvairāk LIZ pirkšanas darījumu (attiecīgi 449, 1153 un 75 darījumi). Tika konstatēts (30. attēls), ka abas juridiskās personas pārskata periodā aktīvi iesaistījušās arī LIZ pārdošanas darījumos, tos veicot kopumā 74 (juridiskā persona ar Latvijas kapitālu) un 278 reizes (juridiskā persona ar ārvalstu kapitālu). Visu atlasīto īpašnieku darījumu aktivitāte ir samazinājusies ap Likuma grozījumu spēkā stāšanās laiku, tomēr vienīgi juridiskajai personai ar ārvalstu kapitālu samazinājās kopējā tās īpašumā esošā LIZ platība.



Pašreizējais regulējums un identificētie tā trūkumi

Latvijā ieviesti vairāki politikas instrumenti, kas vērsti uz to, lai lauksaimnieciskajai darbībai tiktu izmantotas lielākas zemes platības un tiktu mazināts aizaugušās un nekoptās LIZ īpatsvars. **Starp ierobežojošajiem instrumentiem** varētu minēt pašvaldību iespēju noteikt nekustamā īpašuma nodokļa papildlikmi neapstrādātai LIZ. Arī Administratīvo pārkāpumu kodeksā paredzēta soda piemērošana tām fiziskajām un juridiskajām personām, kuras pēc 2014. gada ir iegādājušās LIZ, bet nav uzsākušas tās izmantošanu lauksaimnieciskajā darbībā. Likumā ir noteiktas prasības ar LIZ veicamo darījumu uzraudzībai, piemēram, pircējam rakstveidā jāapliecina, ka tas iegūto LIZ apņemas izmantot lauksaimnieciskajā darbībā, u.c. Mērķa sasniegšanai ieviesti arī **motivējošie instrumenti**. Ir sākušas darboties lauksaimnieku atbalsta programmas, piemēram, darbojas zemes kreditēšanas programma, darbu uzsācis Latvijas Zemes fonds, kura mērķis ir veicināt „lauksaimniecības zemes resursu aizsardzību un pieejamību, racionālu, efektīvu un ilgtspējīgu izmantošanu, kā arī lauksaimniecības zemes platību saglabāšanu”. Tādējādi LZF tika uzticētas valsts mērogā būtiskas funkcijas. Par LZF pārvaldītāju tika noteikta AS „Attīstības finanšu institūcija ALTUM” (MK rīkojums Nr.119).

Izvērtējot Latvijā ieviesto LIZ tirdzniecības ierobežojumu ietekmi uz zemes tirgu, var minēt dažus problemātiskus spēkā esošā regulējuma un tā īstenošanas aspektus, kas saistīti ar **LIZ iegādes ierobežojumu mērķiem, ārvalstniekiem noteikto iegādes ierobežojumu samērīgumu, juridisko personu darījumu uzraudzību, kā arī ierobežojumiem LZF darbībā.**

LIZ iegādes ierobežojumu mērķi

Zemes pārvaldības politikās LIZ iegādes ierobežojumi parasti ir saistīti ar zemes resursu kvalitātes saglabāšanu, efektivitāti un ilgtspēju. Daudzās valstīs LIZ iegādes ierobežojumi ir vērsti uz dažādu tirgus nepilnību labošanu, tostarp arī ārvalstu kapitāla ietekmes mazināšanu vietējā LIZ tirgū. **Jāapsver, vai pašreizējie LIZ iegādes ierobežojumi, kas vērsti tikai pret ārvalstu fiziskajām personām, ir pietiekams risinājums, jo LIZ īpašnieku vidū pieaug tieši juridisko personu īpatsvars, savukārt fizisko personu – ārvalstnieku, Latvijas nepilsoņu un bezvalstnieku – īpašumā ir salīdzinoši nelielas LIZ platības.** Pētījumā apkopotie dati liecina, ka Latvijā 100 lielāko LIZ īpašnieku vidū vairāk nekā puse (53 %) LIZ platības pieder uzņēmumiem ar ārvalstu kapitālu. Jāpiebilst, ka vēl pirms LIZ iegādes ierobežojumu atcelšanas ārvalstniekiem 2014. gadā Latvijā bija iespēja dibināt kapitālsabiedrības, kuras iegādājās LIZ. Līdz ar to rodas jautājums, vai ierobežojumi ārvalstu kapitāla ienākšanai Latvijas zemes tirgū ir bijuši savlaicīgi un vai tie pēc būtības ir vērsti uz LIZ tirgus nepilnību mazināšanu.

„Apslēptais” ārvalstu kapitāls Latvijas zemes tirgū

Ārvalstu fizisko personu pirkšanas un pārdošanas darījumi ar LIZ sniedz tikai daļēju priekšstatu par ārvalstu kapitāla ietekmi uz LIZ tirgu Latvijā. **Darījumos, kuros piedalās juridiskās personas, LIZ nereti tiek ietverta uzņēmuma pamatkapitālā (neizmantojot pirkšanas–pārdošanas darījumu), bet par tiem informācija netiek apkopota.** Pēc tirgus ierobežojumu atcelšanas ārvalstnieki iegādājās to Latvijas uzņēmumu kapitāldaļas, kuru īpašumā ir ievērojamas LIZ platības. Tā kā Latvijā pieaug juridiskajām personām piederošās LIZ platības, pastāv iespēja, ka zemes īpašnieku maiņa ar kapitāldaļām saistītu darījumu rezultātā būs izplatīta arī turpmāk.

Viens no LIZ iegādes ierobežojumu mērķiem pētījumā aplūkotajās valstīs ir ierobežot LIZ platību, kas var būt vienas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā. Latvijā šim mērķim ir noteikta salīdzinoši augsta



robežvērtība – 2000 ha vienai fiziskajai vai juridiskajai personai vai 4000 ha saistītajām personām. Pētījumā apkopotie dati liecina, ka no 2012. līdz 2017. gadam tikai 16–18 LIZ īpašnieki pārsniedza robežvērtību 2000 ha, tāpēc būtu jāapsver, vai ierobežojums – 2000 ha – nav pārāk augsts. Latvijas LIZ tirgum ir raksturīgāki vairāki maza apmēra darījumi (bieži vien – zem 5 ha), kuru rezultātā viena persona ilgākā laika posmā izpērk zemi no vairākiem īpašniekiem. Jāatzīmē, ka Likums ļauj pašvaldībām noteikt arī striktākus maksimālā LIZ platības ierobežojumus to teritorijā. Tāpēc pašvaldību loma LIZ pārmērīgas koncentrēšanās novēršanā ir būtiska.

Ārvalstu personām noteikto LIZ iegādes ierobežojumu samērīgums

Latvijā noteiktie LIZ iegādes ierobežojumi, īpaši prasība pēc valsts valodas zināšanām, atbilstoši EK paustajam viedoklim var tikt uzskatīti par tādiem, kas ierobežo kapitāla brīvu apriti un brīvību veikt uzņēmējdarbību, jo mazina ārvalstnieku un ārvalstniekiem piederošu uzņēmumu iespējas veikt uzņēmējdarbību Latvijā. EK norādījusi, ka attiecībā uz personām, kuras vēlas iegādāties LIZ, prasība valsts valodā prezentēt pašvaldības komisijai zemes turpmāku izmantošanu lauksaimnieciskajā darbībā, pārkāpj Līgumā par ES darbību ietvertos principus, tostarp principu, kas prasa brīvību no diskriminācijas pilsonības dēļ, un nesamērīgi ierobežo kapitāla apriti (LA, 2015). Pašlaik Likuma 28. panta pirmās daļas 1. punkta „e” apakšpunkts paredz, ka LIZ īpašumā var iegūt tikai tādi darījuma subjekti, kas ir saņēmuši Savienības pilsoņa reģistrācijas apliecību un dokumentu par valsts valodas zināšanām vismaz atbilstoši B līmeņa 2. pakāpei, ja tie ir citu ES dalībvalstu, EEZ valstu vai Šveices Konfederācijas pilsoņi. Tādi paši nosacījumi attiecas arī uz juridiskajām personām.

Pēc LIZ pārdošanas moratorija atcelšanas vairākas Austrumeiropas valstis, tostarp arī Latvija, noteica netiešus ierobežojumus attiecībā uz LIZ iegādi ārvalstniekiem. Tomēr jāatzīst, ka ārvalstu kapitāla ienākšanai LIZ tirgū ir bijušas arī pozitīvas sekas – tehnoloģiju modernizācija, jaunu zināšanu izplatīšanās. Pētījums par zemes tirgus regulāciju Eiropā rekomendē Austrumeiropas valstīm rast līdzsvaru starp galēji liberālu un protekcionistisku pieeju (Swinnen, et al., 2016). No ES Tiesas prakses izriet, ka atsevišķos gadījumos LIZ iegādes ierobežojumi ir attaisnojami. **Tomēr šiem ierobežojumiem jābūt piemērotiem un nepieciešamiem konkrēta leģitīma mērķa sasniegšanai, kā arī samērīgiem.** (sk. iepriekš). No šī viedokļa raugoties, **ierobežojumiem, kuru mērķis ir LIZ koncentrēšanās mazināšana un spekulatīvu darījumu novēršana, vajadzētu būt tiešāk vēršiem uz minēto problēmu novēršanu, turklāt šādi ierobežojumi nepārkāptu ES kopējā tirgus un cilvēktiesību pamatprincipus, jo attiektos gan uz vietējām, gan uz ārvalstu fiziskajām un juridiskajām personām.**



EK iebildes pret Latvijas LIZ iegādes ierobežojumiem

2015. gada 30. aprīlī EK Latvijai norādīja, ka dažas Likuma prasības nav piemērotas vai samērīgas, jo tās ierobežo uzņēmējdarbību un brīvu kapitāla apriti. Komisija apšaubīja to, ka profesionālā kvalifikācija ir nepieciešama zemes pircējiem, jo nebija pārliacināta, ka profesionālās zināšanas palīdzēs novērst spekulācijas ar LIZ. Eiropas Komisija arī nesaskatīja saikni starp nodokļu parādiem un noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizāciju un neuzskatīja, ka zemes pārdošanas darījumā, kas tiek veikts starp divām personām, pircējam būtu jāpierāda nodokļu parādu neesamība. Latvijas iestādes sniedza paskaidrojumus par minētajām normām, tomēr likumdevējam nācās pieņemt EK prasības un izslēgt attiecīgos nosacījumus no Likuma. 2017. gada 23. martā Saeima pieņēma Likuma grozījumus, iestrādājot Likumā arī vairākus papildinājumus un labojumus, kas novērsa zināmas normu interpretācijas, piemērošanas un uzraudzības problēmas.

Tomēr 2017. gada 31. martā iebildes pret Likuma izsludināšanu pauda Valsts prezidents, nododot likumu otrreizējai caurlūkošanai. Pēc iepazīšanās ar Valsts prezidenta iebildumiem, Saeima lēma, ka ārzemniekam, LIZ pircējam, būs jāpārziņina valsts valoda B līmeņa 2. pakāpē, kā arī precizēja prasības attiecībā uz zemes plāna prezentēšanu pašvaldības komisijā. 2017. gada 31. maijā Valsts prezidents izsludināja pārstrādātos grozījumus, un tie stājās spēkā 2017. gada 1. jūlijā. EK ir informēta par veiktajiem grozījumiem.

Juridisko personu LIZ darījumu uzraudzība

Tā kā pasaulē pieaug pieprasījums pēc LIZ, aizvien svarīgāk ir nodrošināt ar zemi saistīto darījumu pārskatāmību. Tāpēc aktuāla ir nepieciešamība pēc informācijas par patiesajiem zemes īpašniekiem, tostarp personām ar ārvalstu kapitālu, kā arī informācija par iegādātās zemes tālāku izmantošanu. **Uzraudzības instrumentu efektivitāti šobrīd ierobežo informācijas pieejamība par darījumiem ar zemes īpašumiem, kas ietverti uzņēmumu pamatkapitālā, kā arī pašvaldību ierobežotās iespējas uzraudzīt izmaiņas komercreģistrā** (Laviņa, 2017).

Ārvalstu kapitāla uzraudzība – pašvaldību rokās

Lai veicinātu uzraudzību pār kapitālsabiedrību īpašumā esošo zemes īpašumu izmantošanu, Likums nosaka, ka no 2017. gada 1. jūlija to kapitālsabiedrību pārstāvjiem, kurām pieder zeme lauku apvidos (tostarp LIZ, meža zemes u.c.) desmit dienu laikā ir jāinformē attiecīgā pašvaldība par izmaiņām kapitālsabiedrības dalībnieku sastāvā. Pašvaldībai jāpārbauda, vai kapitālsabiedrības jaunie dalībnieki ir ES, EEZ vai Šveices konfederācijas pilsoņi un/vai ir pilsoņi vai juridiskās personas no valstīm, ar kurām Latvija ir noslēgusi starptautiskos līgumus par investīciju veicināšanu un aizsardzību. Ja jaunie dalībnieki nav reģistrēti šajās valstīs, kapitālsabiedrībai ir jāiegūst pašvaldības piekrišana. To var iegūt, ja kapitālsabiedrība iesniedz pašvaldībai pieteikumu, kurā norāda iegūtās zemes turpmākās izmantošanas mērķi. Pašvaldība nevar dot piekrišanu kapitālsabiedrībai, ja tās dalībnieki nav reģistrēti minētajās valstīs un viņiem pieder vairāk nekā 2000 ha LIZ vai, ja kapitālsabiedrībai un ar to saistītajām personām kopā pieder vairāk nekā 4000 ha LIZ. Atteikuma gadījumā zeme var tikt atsavināta divu gadu laikā. Ja pašvaldības dome sniedz savu piekrišanu, tad pašvaldībai pašai ir jākontrolē, vai LIZ tiešām tiek izmantota lauksaimniecības vajadzībām.

Informācija par ārvalstu fiziskajām personām – LIZ īpašniekiem – ir pieejama, taču informācija par LIZ īpašniekiem, kuru īpašnieks ir ārvalstu fiziskā vai juridiskā persona, – nav tieši identificējama. Netiek apkopota arī informācija par LIZ darījumos iesaistītajiem uzņēmumiem, kuru pastarpināts īpašnieks ir



ārvalsts fiziskā vai juridiskā persona. Informācija par akciju sabiedrību dalībniekiem publiski nav pieejama. Jāpiebilst, ka četri no 50 lielākajiem LIZ īpašniekiem bija akciju sabiedrības. Minētās informācijas pieejamība palielinātu zemes tirgus pārskatāmību.

Likuma 2017. gada 18. maija grozījumos ir paredzēts noteikt juridiskajām personām pienākumu informēt pašvaldību par izmaiņām to dalībnieku sastāvā. **Tomēr var rasties situācijas, kad pašvaldība netiek informēta un līdz ar to tai nav reālu mehānismu, kā uzraudzīt izmaiņas komercreģistrā** (Laviņa, 2017).

Darījumi ar zemi caur ieguldījumiem uzņēmumu kapitāldaļās

Pēc nejaušības principa analīzei izvēlēta gadījuma piemērs parāda, ka ārvalstu investori var izmantot iespēju pārņemt zemi īpašumā, iegādājoties Latvijā reģistrēta uzņēmuma kapitāldaļās. VZD sniegtie dati liecina, ka 2013. gadā konkrētam Latvijā reģistrētam uzņēmumam ar pilnībā Latvijas pilsoņiem piederošu pamatkapitālu īpašumā bija 154 zemes vienības ar kopējo LIZ platību 2 252 ha. Tā pamatdarbība reģistrēta kā graudaugu, pākšaugu un eļļas augu sēklu audzēšana. 2015. gadā minētā uzņēmuma kapitāldaļās pilnībā iegādājās Dānijā reģistrēts uzņēmums. Iegāde notika, palielinot uzņēmuma pamatkapitālu par 1,56 miljoniem EUR. Dānijas uzņēmums kļuva par mātes uzņēmumu arī otram Latvijā reģistrētam uzņēmumam, kura pamatdarbība reģistrēta kā nekustamo īpašumu izīrēšanā un pārvaldīšanā. Tā pamatkapitālā tika ieguldīti zemes īpašumi, kas iepriekš piederējuši pirmajam uzņēmumam. Tādējādi faktiski notika zemes īpašumtiesību maiņa, atsavinot tās uzņēmumam – lauksaimnieciskās darbības veicējam un nododot uzņēmumam – zemes īpašuma pārvaldītājam.

Dānijas uzņēmumu reģistrā publiski pieejamā informācija liecina, ka Dānijas mātes uzņēmuma īpašnieku sarakstā ir trīs Dānijas lauksaimniecības uzņēmumi, no kuriem viens ir Skandināvijas valstīs lielākais ģimenei piederošs biodegvielas ražotājs (VIRK, 2017). Uzņēmuma apgrozījuma rādītāji liecina par tā aktīvu darbību.

Abi Latvijā reģistrētie uzņēmumi sekmīgi pretendēja uz lauksaimniekiem paredzēto atbalstu LAD projektu ietvaros. 2015. un 2016. gadā tiem tika piešķirtas valsts subsīdijas un Eiropas Lauksaimniecības garantiju fonda un Eiropas Lauksaimniecības fonda lauku attīstībai finansējums aptuveni 445 tūkstošu EUR apmērā. Tā kā tika analizēts konkrēts pēc nejaušības principa izvēlēts gadījums, nav iespējams izdarīt secinājumus par to, cik šāda prakse ir izplatīta.

Zemes darījumu „maskēšana” ar ieguldījumiem uzņēmumu kapitāldaļās netieši konstatējama, analizējot uzņēmumu likvidēšanas un reorganizācijas statistiku. Pētījumā aplūkotajā laika periodā no 6285 unikālajiem LIZ darījumos iesaistītajiem uzņēmumiem, 254 tika likvidēti, bet 49 reorganizēti. Šie dati neļauj tieši pārliecināties par to, kā notikusi šiem uzņēmumiem piederošo LIZ īpašumu īpašumtiesību maiņa. Visos likvidētajos un reorganizētajos uzņēmumos bija Latvijas piederības pamatkapitāls.

Lai veicinātu uzraudzību pār kapitālsabiedrību īpašumā esošās LIZ izmantošanu Latvijā, kopš 2017. gada 1. jūlija kapitālsabiedrību dalībnieku sastāvu izvērtē un piekrišanu attiecīgajiem darījumiem sniedz pašvaldības. Tomēr jāvērtē, vai šāda uzraudzības kārtība ir efektīva un vai ir reāli gadījumi, kuros minētās normas ir piemērotas. Turklāt personas no valstīm, kuru pilsoņiem zemes iegādes regulējums liedz vai ierobežo LIZ iegādi, var izmantot speciāli dibinātu juridisko personu – daļu pircēju, kas reģistrēta kādā citā valstī, un tādējādi izvairīties no atļaujas iegūšanas procedūras pašvaldībā (Jurkāns, 2017). Savukārt personām no valstīm, kuru pilsoņiem atļauts iegādāties LIZ, kā arī pašvaldībām šādas papildu kontroles rezultātā palielinās administratīvais slogs.



Latvijas Zemes fonda darbības ierobežojumi

LZF tika izveidots, lai sekmētu LIZ saglabāšanu un izmantošanu lauksaimnieciskajā aprītē. Šobrīd fonds darbojas sekmīgi, tomēr sastopas ar ierobežojumiem, kas zināmā mērā ilustrē arī LIZ tirgus nepilnības, piemēram, saistībā ar pirmpirkuma tiesību izmantošanu, LIZ pirkumu reģistrāciju Zemesgrāmatā u.c.

LZF darbības ierobežojumi

Intervijā LZF pārvaldes daļas vadītāja Ina Alksne un projektu vadītājs Ivars Rubenis (18.07.2017.) atzina, ka fonda darbības modelis tika veidots pēc Francijas SAFER parauga, tomēr praksē fonda darbība no šī parauga atšķiras, un šobrīd tā darbību ierobežo vairākas nepilnības.

Pirmkārt, lai gan LZF attiecībā uz LIZ ir noteiktas pirmpirkuma tiesības, bieži vien praksē fondam zemi nav iespējams iegādāties. Pašreizējā kārtība nenodrošina visu LIZ darījumu kontroli, jo nav noteikti konkrēti pašvaldību (pie kurām nonāk sākotnējie pirkuma dokumenti) rīcību regulējoši kritēriji attiecībā uz to, kad tām jāinformē LZF par LIZ darījumu. Divu gadu laikā līdz 2017. gada jūlijam LZF nav saņēmis nevienu pieteikumu par LIZ darījumu pārbaudi pirmpirkuma tiesību izmantošanai, lai gan zināms, ka novados darījumi ar LIZ ir notikuši. Tāpat konstatēti arī gadījumi, kad nopludināta informācija par LZF gatavību realizēt savas pirmpirkuma tiesības, un šādos gadījumos pircējs un pārdevējs nereti anulē līgumu ar atpakaļejošu datumu. Konstatēta arī negodprātīga pircēju un pārdevēju rīcība, proti, tādas cenas noteikšana LIZ darījumam, kura pārsniedz tirgus vērtību. Šādas rīcības mērķis ir panākt, lai LZF atsakās no pirmpirkuma tiesībām neadekvāti augstās cenas dēļ (fondam attiecībā uz LIZ iegādi ir noteikti cenu ierobežojumi). Pašreizējā kārtība neparedz fondam iespēju ietekmēt šādu darījumu cenu. Salīdzinājumam jānorāda, ka Francijā SAFER ir tiesības vērsties tiesā, lai tā pieņemtu lēmumu par atbilstošu darījuma cenu.

Otrkārt, LIZ līguma reģistrācija Zemesgrāmatā netiek kontrolēta, un tādējādi tiek pieļauta iespēja iesniegt līgumu ar citu – zemāku cenu – tādu, ko LZF būtu varējis samaksāt, realizējot pirmpirkuma tiesības. Problēmu varētu risināt tādējādi, ka Zemesgrāmatai iesniedzamajās atļaujās būtu norādāma pašvaldībai iesniegtajā līgumā norādītā darījuma summa.

Treškārt, attiecībā uz LZF nav reglamentēti atsevišķi gadījumi, kas saistīti ar valsts nodevas par nekustamā īpašuma atsavināšanu (2 % no īpašuma vērtības) piemērošanu Zemesgrāmatā. Fondam (tāpat kā parastai kapitālsabiedrībai) tiek piemērota valsts nodeva 2 % apmērā par izsoles laikā iegūtu LIZ, lai gan likumiski LZF ir atbrīvots no šādas nodevas maksāšanas. Cits gadījums ir tas, kad ar LZF palīdzību tiek realizēts arī netiešs lauksaimnieciskās darbības atbalsts – LZF iegādājas LIZ, kas tiek iznomāta pārdevējam ar atpakaļpirkuma līgumu uz pieciem gadiem. Tādā veidā tiek nodrošināta grūtībās nonākušu saimniecību finanšu plūsmas un saistību restrukturizācija, saglabājot lauksaimniecisko ražošanu un zemes apstrādi. Lauksaimniekam, atpērkot zemi, ir jāmaksā 2 % valsts nodeva, kuru tas, visticamāk, jau ir maksājis, pirmo reizi iegūstot īpašumtiesības uz šo zemi. Faktiski veidojas situācija, ka valsts nodeva 2 % tiek samaksāta dubultā apmērā. Tāpat konstatēta arī prakse Zemesgrāmatai iesniegtajā LIZ līgumā norādīt zemāku pirkuma cenu, un tādējādi arī nodeva ir mazāka.

Ceturtkārt, no LZF redzesloka un kontroles „pazūd” tādi pirkuma darījumi, kad tiek pirkta uzņēmuma kapitāldaļa vai arī visa lauku saimniecība ar dažādu zemes veidu sastāvu, tostarp līgumā grūti identificējamu LIZ platībā virs 10 ha. Šādu darījumu rezultātā var tikt apieta LZF līguma kontrole.

Visbeidzot, LZF kā valsts kapitālsabiedrībai ir jāmaksā par kontrolei izmantotajiem valsts informācijas sistēmu datiem, kas savukārt paaugstina administratīvās izmaksas.



Izmantotā literatūra un avoti

Alksne, I., Rubenis, I. 2017. *Latvijas Zemes fonda darbība*. Intervēja Zanita Avotniece, Ilona Beizītere un Visvaldis Valtenbergs [Intervija] Rīgā, 2017. gada 18. jūlijā.

Bonhommeau, P. 2016. *The SAFER – Society for land development and rural structures*. [Online] Available at: <<http://www.arc2020.eu/land-rush-land-grab/>> [Accessed 14 July 2017].

LR Centrālā Statistikas pārvalde (CSP). 2017a. *Lauksaimniecība – Galvenie rādītāji*. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://www.csb.gov.lv/statistikas-temas/lauksaimnieciba-galvenie-raditaji-30325.html>> [Sk. internetā 2017. gada 12. augustā].

LR Centrālā Statistikas pārvalde (CSP). 2017b. *Centrālās Statistikas pārvaldes datubāzes: Lauksaimniecība, mežsaimniecība un zivsaimniecība*. [Tiešsaiste] Pieejams: <http://data.csb.gov.lv/pxweb/lv/lauks/lauks__ikgad__LS_cenas/?tablelist=true&rxid=cdbc978c-22b0-416a-aacc-aa650d3e2ce0> [Sk. internetā 2017. gada 19. augustā].

Ciaian, P., Kancs, d'Artis, Swinnen, J., Van Herck, K. and Vranken, L. 2012. *Sales market regulations for agricultural land in EU member states and candidate countries*. [Online]. Available at: <<https://www.ceps.eu/publications/sales-market-regulations-agricultural-land-eu-member-states-and-candidate-countries>> [Accessed 22 July 2017].

Constantin C., Luminita C., Vasile A.J., 2017. Land grabbing: a review of extent and possible consequences in Romania. *Land Use Policy*, 62, pp. 143–150.

Crompton, R., Lyonette, C., 2006. Some issues in cross-national comparative research methods: a comparison of attitudes to promotion, and women's employment, in Britain and Portugal. *Work, Employment & Society*, 20(2), pp. 403–414.

European Parliament (EP). 2012. *State of play of farmland concentration in the EU: how to facilitate the access to land for farmers. Resolution of 27 April 2017*. [Online] Available at: <<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?pubRef=-//EP//NONSGML+TA+P8-TA-2017-0197+0+DOC+PDF+V0//EN>> [Accessed 6 July 2017].

European Parliament Directorate General for Financial Stability, Financial Services and Capital Markets Union (DG FISMA)

2017. *The Regulation of Agricultural Land Sales Markets in the EU*. Discussion paper for the meeting to exchange views on the agricultural land sales markets.

European Parliament Directorate-General for Internal Policies (DG IP). 2015. *Extent of farmland grabbing in the EU*. [Online] Available at: <[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU\(2015\)540369_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU(2015)540369_EN.pdf)> [Accessed 7 July 2017].

Eurostat. 2011. *Large farm statistics*. [Online] Available at: <http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Archive:Large_farm_statistics> [Accessed 21 July 2017].

Food and Agriculture Organization of the United Nations (UN FAO). 2011. *The state of food insecurity in the world*. [Online] Available at: <<http://www.fao.org/3/a-i4646e.pdf>> [Accessed 13 July 2017].

Haerlin, B., Fuchsloch, S. 2016. *Land rush and the sellout of Europe's farmland*. [Online] Available at: <<http://www.arc2020.eu/land-rush-land-grab/>> [Accessed 15 July 2017].

Jurkāns, J. 07.07.2017. Grozījumi radīs birokrātisku slogu, bet likuma mērķi nerasnē. *Dienas Bizness*.



- Kay, S. 2016. *Land grabbing and land concentration in Europe. A Research Brief*. [Online] Available at: <<https://www.tni.org/en/publication/land-grabbing-and-land-concentration-in-europe>> [Accessed 19 July 2017].
- Kay, S., Peuch J., Franco J. European Parliament Directorate-General for Internal Policies (DG IP) Policy Department Structural and Cohesion Policies. 2015. *Extent of Farmland Grabbing in the EU*. [Online] Available at: <[http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU\(2015\)540369_EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/RegData/etudes/STUD/2015/540369/IPOL_STU(2015)540369_EN.pdf)> [Accessed 4 July 2017].
- Kittel, B. 2006. A crazy methodology? On the limits of macroquantitative social science research. *International Sociology*, 21(5), pp. 647–677.
- Kütner, D. 2016. *Agricultural land prices ballooning*. [Online] Available at: <<http://www.businessinfo.cz/en/articles/agricultural-land-prices-ballooning-81570.html>> [Accessed 31 July 2017].
- Latrufe, L., Minviel, J. J., Salanie, J. 2013. *The role of environmental and land transaction regulations on agricultural land price: The example of the French region Brittany. Working Paper SMART – LERECO N°13–11 October 2013*. [Online] Available at: <<http://ageconsearch.umn.edu/bitstream/207855/2/WP%20SMART-LERECO%2013-11.pdf>> [Accessed 19 July 2017].
- Latvijas Avīze (LA). 2015. EK sāk procedūru pret Latviju par ierobežojumiem ārzemniekiem zemes iegādē. [LA portāls] 2015.g. 29. aprīlis. Pieejams: <<http://www.la.lv/ek-sak-proceduru-pret-latviju-par-ierobezojumiem-arzemniekiem-zemes-iegade/>> [Sk. internetā 2017. gada 9. septembrī].
- Lauku Atbalsta dienests (LAD). 2017a. *Statistika*. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://www.lad.gov.lv/lv/statistika>> [Sk. internetā 2017. gada 23. augustā].
- Lauku Atbalsta dienests (LAD). 2017b. *Lauku atbalsta dienesta maksājumu saņēmēji*. [Tiešsaiste] Pieejams: <https://eps.lad.gov.lv/payment_recipients> [Sk. internetā 2017. gada 3. septembrī].
- Laviņa, L. 2017. Svarīgi grozījumi likumā par zemes privatizāciju lauku apvidos. [Tiešsaiste]. 2017. gada 18. maijs. Pieejams: <<http://itiesibas.lv/raksti/likumdosana/likumdosana/svarigi-grozijumi-likuma-par-zemes-privatizaciju-lauku-apvidos/11924>> [Sk. Internetā 2017. gada 5. augustā].
- Līgums par Eiropas Savienību. (26.10.2012) Līgums par Eiropas Savienību un Līguma par Eiropas Savienības darbību konsolidētās versijas (LESD). *Oficiālais Vēstnesis*, C 326, 26.10.2012, 0001 – 0390 lpp. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://eur-lex.europa.eu/legal-content/LV/TXT/HTML/?uri=CELEX:12012E/TXT&from=EN>> [Sk. internetā 2017. gada 5. jūlijā].
- LR MK Rīkojums Nr. 119 „Par Latvijas Zemes fonda pārvaldītāju” 11.03.2015. Rīga: Latvijas Vēstnesis.
- LR MK noteikumi Nr. 263 „Kadastra objekta reģistrācijas un kadastra datu aktualizācijas noteikumi” 10.04.2012. Rīga: Latvijas Vēstnesis.
- LR MK Zemes politikas plāns 2016.–2020. gadam. Projekts. Izsludināts Valsts sekretāru sanāksmē 09.02.2017. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://tap.mk.gov.lv/lv/mk/tap/?dateFrom=2016-09-01&dateTo=2017-09-15&text=Zemes+politikas+pl%C4%81ns+%&org=0&area=0&type=0>> [Sk. internetā 2017. gada 11. jūlijā].
- LR Nekustamā īpašuma valsts kadastra likums. 01.12.2005. Rīga: Latvijas Vēstnesis.
- LR Likums „Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 09.07.1992. Rīga: Latvijas Vēstnesis.
- Merlet, M. 2015. *SAFERs: Land Agencies that Have Been Used to Regulate the French Rural Land Market for Over 50 Years. Briefing Notes to improve our understanding and ability to ask the right questions and take effective action on land matters in West Africa*. [Online] Available at: <http://www.agter.org/bdf/en/corpus_chemin/fiche-chemin-556.html> [Accessed 19 July 2017].
- Mills, M., Bunt, G.G., Bruijin, J., 2006. Comparative research. Persistent problems and promising solutions. *International Sociology*, 21(5), pp. 619–631.
- SAFER, 2015. *The Safer: The Essential*. [Online] Available at: <<http://www.safer.fr/missions-safer.asp>> [Accessed 31 July 2017].



Swinnen, J., Van Herck, K., Vranken, L. 2016. The diversity of land markets and regulations in Europe, and (some of) its causes. *The Journal of Development Studies*, 52 (2), pp. 186–205.

Swinnen, J., Vranken, L., Macours, K., Noev, N. 2011. Property rights imperfections and asset allocation: co-ownership in Bulgaria. *Journal of Comparative Economics*, 39 (2), pp. 159–175.

Transnational Institute (TNI). 2016. *Land grabbing and land concentration in Europe. A Research Brief*. [Online] Available at: < https://www.tni.org/files/publication-downloads/landgrabbingeurope_a5-2.pdf > [Accessed 15 July 2017].

Valsts Zemes dienests (VZD). 2016. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. Lauku zemes tirgus tendences pēc 2014. gada regulējuma izmaiņām. [Tiešsaiste]. Pieejams: <http://www.vzd.gov.lv/files/nekustama_ipasuma_tirgus_parskats_22_12_2016.pdf> [Sk. internetā 2017. gada 14. augustā].

VIRK [Dānijas Uzņēmumu reģistra datubāze]. 2017. [Tiešsaiste] Pieejams: <<https://datacvr.virk.dk/data/?language=en-gb>> [Sk. internetā 2017. gada 16. augustā].

ES Tiesas lēmumi

ES Tiesa. Lieta C-333/14, *Scotch Whiskey*, nr. 54, 200. 2015. g. 23. septembris. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?num=C-333/14>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-169/07, *Hartlauer*, nr. 55. 2009. g. 10. marts. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-169/07>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-370/05, *Festersen*, nr. 27, 28. 2007. g. 25. janvāris. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=65453&doclang=en>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-243/01, *Gambelli*, nr. 67, 2003. g. 6. novembris. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-243/01>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-452/01, *Ospelt*, nr. 40, 2003. g. 23. septembris. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=48616&doclang=DA>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-463/00, Komisija pret Spāniju („zelta akcijas”), nr. 53, 2003. g. 13. maijā. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=48279&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1069705>> [Sk. internetā 2017. gada 4. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-367/98, Komisija pret Portugāli, nr. 48, 2002. g. 4. jūnijs. [Tiešsaiste]. Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=47377&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1069161>> [Sk. internetā 2017. gada 4. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-423/98, *Albore*, nr. 18, 22. 2000. g. 13. jūnijs. Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-423/98>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].

ES Tiesa. Lieta 54/99, *Eglise de Scientologie*, nr. 17-18, 2000. g. 14. marts. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=45038&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1070557>> [Sk. internetā 2017. gada 4. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-302/97, *Konle*, nr. 38, 1999. g. 1. jūnijs. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=44617&pageIndex=0&doclang=en&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1067145>> [Sk. internetā 2017. gada 4. augustā].

ES Tiesa. Lieta C-182/83, *Fearon*, nr. 3. 1984. g. 6. novembris. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://curia.europa.eu/juris/liste.jsf?language=en&num=C-182/83>> [Sk. internetā 2017. gada 6. augustā].



Eiropas valstu salīdzinošā pārskata sagatavošanā izmantotā literatūra un avoti

Alexandru, O., 2014. *Romania: Foreigners buying agricultural land: More freedom or more restrictions?* [Online] Available at: <<http://roadmap2014.schoenherr.eu/romania-foreigners-buying-agricultural-land-freedom-restrictions/>> [Accessed 24 July 2017].

Algarvereealestate. 2017. *Buying and selling property in Portugal*. [Online] Available at: <<http://www.algarvereealestate.com/legal-advice/buying-a-property-in-portugal/>> [Accessed 1 August 2017].

Allgemeines Bürgerliche Gesetzbuch ABGB. 1811. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://www.aeiou.at/aeiou.encyclop.a/a284900.htm>>. [Sk. internetā 2017. gada 24. jūlijā].

Balogh, T. 2017. *Expanded Opportunities for EU Citizens to Acquire Agricultural Land*. [Online] Available at: <<http://roadmap2015.schoenherr.eu/expanded-opportunities-eu-citizens-acquire-agricultural-land/>> [Accessed 17 July 2017].

Bergvik Skog [S.a.] Par Bergvik Skog. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://bergvikskog.lv/lv/bergvik-skog-latvija/par-bergvik-skog>> [Sk. internetā 2017. gada 29. septembrī].

Bonhommeau, P. [S.a.]. *The SAFER – Society for land development and rural structures*. [Online]. Available at: <https://www.greens-efa.eu/legacy/fileadmin/dam/Documents/Events/2016_12_07_Access_to_land_for_farmers_in_the_EU/Paul_Bonhommeau.pdf> [Accessed 13 August 2017].

Civil Code. 2013. [Online]. Available at: <https://www.legifrance.gouv.fr/Media/Traductions/English-en/code_civil_20130701_EN> [Accessed 19 July 2017].

Código Civil Portugues 25.11.1966. [Tiešsaiste] Pieejams: <http://www.stj.pt/ficheiros/fpstjptlp/portugal_codigocivil.pdf> [Sk. internetā 2017. gada 16. jūlijā].

Dentons. 2016. *Restrictions on trade in agricultural property*. [Online] Available at: <<https://www.dentons.com/en/insights/alerts/2016/april/26/restrictions-on-trade-in-agricultural-property>> [Accessed 24 July 2017].

Ecovis Hungary. 2016. *Real property transactions in Hungary*. [Online] Available at: <<https://www.ecovis.com/hu/real-property-transactions-hungary/>> [Accessed 11 July 2017].

Eiropas Parlamentārās pētniecības un dokumentācijas centra (*European Center for Parliamentary Research and Documentation – ECPRD*) informācijas pieprasījumi Nr. 3232 (2016), 3225 (2016), 3036 (2016), 2272 (2013), 2303 (2013).

Embassy of the Czech Republic in Brussels. 2014. *Acquisition of Real Estate*. [Online] Available at: <http://www.mzv.cz/brussels/en/commerce_and_economy/acquisition_of_real_estate/index.html> [Accessed 11 July 2017].

Embassy of the Czech Republic in Riyadh. 2014. *Acquisition of Real Estate in the Czech Republic*. [Online] Available at: <http://www.mzv.cz/riyadh/en/trade_and_economy/acquisition_of_real_estate_in_the_czech/acquisition_of_real_estate_in_the_czech.html> [Accessed 25 July 2017].

European Commission (EC). 2017. *Agricultural statistics and indicators*. [Online] Available at: <https://ec.europa.eu/agriculture/statistics_en> [Accessed 24 July 2017].

European Commission (EC). 2017. *Agriculture in the European Union and the member states. Statistical factsheets*. [Online] Available at: <https://ec.europa.eu/agriculture/statistics/factsheets_en> [Accessed 24 July 2017].

European Commission (EC). 2016. *Agricultural land prices and rents data for the European Union*. [Online] Available at: <<http://ec.europa.eu/eurostat/documents/749240/749310/Research+Paper+->



+Agricultural+Land+Prices+and+Rents+data+for+the+European+Union%2C+December+2016/15fad00e-6f46-4ee1-9c36-5bfc325b2384> [Accessed 24 July 2017].

European Land Registry Association, [S.a.]. *Legal restrictions. Portugal*. [Online] Available at: <<https://www.elra.eu/contact-points-contributions/portugal/>> [Accessed 22 July 2017].

Eurostat database. 2017. *Agriculture, forestry and fisheries*. [Online] Available at: <<http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>> [Accessed 12 July 2017].

German Civil Code. 1900. [Online]. Available at: <http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/> [Accessed 24 July 2017].

Greek Civil Code. 2000. [Online]. Available at: <<http://ceflonline.net/wp-content/uploads/Greece-Parental-Responsibilities-Legislation.pdf>> [Accessed 15 July 2017].

GRUIA DUFAUT. [S.a.] *Purchasing agricultural lands in Romania: New rules*. [Online] Available at: <<http://www.gruiadufaut.com/en/achat-terres-agricoles-en-rou/>> [Accessed 22 July 2017].

Jordbruks verket. 2011. *Vem behöver Jordförvärvstillstånd?* [Tiešsaiste]. Pieejams: <http://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_ovrigt/ovr120.pdf> [Sk. internetā 2017. gada 3. augustā].

Jordförvärvslagen. 1979. [Online]. Available at: <<https://lagen.nu/1979:230>> [Accessed 17 July 2017].

Kowalski, M. 2016. *New restrictions on trading in agricultural land in Poland since 30 April, 2016*. [Online]. Available at: <<http://mkowalski.pl/English/2016/05/09/new-restrictions-on-trading-in-agricultural-land-in-poland-since-30-april-2016/>> [Accessed 25 July 2017].

Land Parcel Act. 1961. [Online]. Available at: <<https://www.ecolex.org/details/legislation/land-parcel-act-lex-faoc088999/>> [Accessed 21 July 2017].

Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku 24.06.1991. [Tiešsaiste]. Pieejams: <<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229>> [Sk. internetā 2017. gada 2. jūlijā].

Law on Land (Lithuania). 26.04.1994. [Online]. Available at: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/4bf34552ad7211e68987e8320e9a5185?jfwid=16j6tpil98>> [Accessed 14 July 2017].

Law of on Land Resources. 20.02.1991. [Online]. Available at: <<https://www.ecolex.org/details/legislation/law-on-land-resources-lex-faoc027729/>> [Accessed 24 July 2017].

Law No. 89/2012 Coll. Civil Code. 2012. [Online]. Available at: <<http://www.czechlegislation.com/en/89-2012-sb>> [Accessed 16 July 2017].

Legifrance.gouv.fr. [S.a.]. *Legifrance translations*. [Online] Available at: <<https://www.legifrance.gouv.fr/Traductions/en-English/Legifrance-translations>> [Accessed 19 July 2017].

Lietuvos Respublikos konstitucija. 25.10.1992. [Tiešsaiste]. Pieejams: <<https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.1890?jfwid=-umo1q4cck>> [Sk. internetā 2017. gada 12. jūlijā].

LEGE nr. 17 din 7 martie 2014

privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului 17.07.2014. [Tiešsaiste]. Pieejams: <<http://www.madr.ro/terenuri-agricole/legislatie/1-lege-nr-17-din-7-martie-2014.html>> [Sk. internetā. 2017. gada 7. jūlijā].

Lisec, A., Sevatdal, H., Bjerva, O.J. and Ferlan, M., 2012. *The institutional framework of land consolidation – comparative analysis between Slovenia and Norway*. [Online] Available at: <https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2012/papers/ts02e/TS02E_lisec_sevatdal_et_al_5823.pdf>. [Accessed 19 July 2017].



Luca, L., 2014. Romanian land market regulatory framework: The legislative corrections in 2014. *Agricultural Economics and Rural Development*, 2, pp. 203–212.

Merlet, M. 2015. *SAFERs: Land agencies that have been used to regulate the French rural land market for over 50 years*. [Online] Available at: <http://www.agter.org/bdf/en/corpus_chemin/fiche-chemin-556.html> [Accessed 22 July 2017].

National Land Survey of Finland, 2017. Register your ownership of a property. [Online] Available at: <<http://www.maanmittauslaitos.fi/en/real-property/services/register-your-ownership-property>> [Accessed 25 July 2017].

Nolte, K., Chamberlain, W., Giger, M. 2016. *International Land Deals for Agriculture. Fresh insights from the Land Matrix: Analytical Report II*. [Online] Available at: <http://landmatrix.org/media/filer_public/ab/c8/abc8b563-9d74-4a47-9548-cb59e4809b4e/land_matrix_2016_analytical_report_draft_ii.pdf> [Accessed 10 July 2017].

French-Property. 2010. *Farm Sales and the Role of SAFER*. [Online]. Available at: <https://www.french-property.com/news/french_property/safer_land_farm_sales_france/> [Accessed 13 July 2017].

Ralli, T., Weckstrom, K. [s.a.]. *Real property law and procedure in the European Union. National report. Finald*. [Online] Available at:

<<http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Finland.PDF>> [Accessed 23 July 2017].

Restrictions on Acquisition of Immovables Act, February 2, 2012. [Online]. Available at: <<https://www.riigiteataja.ee/en/eli/514112013013/consolide>> [Accessed 1 July 2017].

Stanros. 2011. *Real Estate in Austria*. [Online]. Available at: <http://stanros.com/files/real-estate-in-austria_en.pdf> [Accessed 24 July 2017].

Organization for Economic Co-operation and Development (OECD). [S.a]. Agri-Environmental other indicators. [Online] Available at: <http://stats.oecd.org/Index.aspx?DataSetCode=AEI_OTHER> [Accessed 17 July 2017].

Odluku o proglašenjju zakona o poljoprivrednom zemljištu. 27.03.2013. [Tiešsaiste] Pieejams: <<https://www.ecolex.org/details/legislation/law-on-agricultural-land-lex-faoc133468/>> [Sk. internetā 2017. gada 18. jūlijā].

Pletichová D., Gebeltoová Z. 2013. Development of market prices of agricultural land within the conditions of the EU. *Agris on-line Papers in Economics and Informatics*. [Online] Available at: <http://ageconsearch.umn.edu/record/157586/files/agris_on-line_2013_3_pletichova_gebeltova.pdf> [Accessed 2 July 2017].

The Constitution of Greece. 1975. [Online] Available at: <<http://www.hri.org/docs/syntagma/>> [Accessed 21 July 2017].

Transnational Institute (TNI). 2016. Land for the few Infographics. [Online] Available at: <<https://www.tni.org/en/publication/land-for-the-few-infographics>> [Accessed August 3 2017].

Törvény a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról. 06.06.2015. [Tiešsaiste] Pieejams: <http://njt.hu/cgi_bin/njt_doc.cgi?docid=161522.294091> [Sk. internetā 2017. gada 11. jūlijā].

Tranio, 2017. *European limitations on foreign property purchases*. [Online] Available at: <https://tranio.com/traniopedia/tips/european_limitations_on_foreign_property_purchases/> [Accessed 24 July 2017].

Ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego 11.04.2003. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20030640592>> [Sk. internetā 2017. gada 24. jūlijā].

Ustawa o lasach. 28.09.1991. [Tiešsaiste] Pieejams: <<file:///C:/Users/inesegrumolterhe/Downloads/D19910444.pdf>> [Sk. internetā 2017. gada 19. jūlijā].



Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez obywateli. 24.03.1920. [Tiešsaiste] Pieejams:
<<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19200310178>> [Sk. internetā 2017. gada 18. jūlijā].

Valsts Zemes dienests (VZD). 2017a. Latvijas nekustamā īpašuma tirgus – statistiskie rādītāji. [Tiešsaiste] Pieejams:
<<http://kadastralavertiba.lv/tirgus-dati/statistika/>> [Sk. internetā 2017. gada 10. augustā].

The World Bank, 2017. *Agriculture and rural development.* [Online] Available at:
<<https://data.worldbank.org/indicator>> [Accessed 10 July 2017].

Zákon o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov. 01.07.2016. [Tiešsaiste] Pieejams: <<http://www.zakonypreludi.sk/zz/2014-140>> [Sk. internetā 2017. gada 25. jūlijā].

Zákon o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů. 31.12.2012. [Tiešsaiste]. Pieejams:
<<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-503>> [Sk. internetā 2017. gada 6. jūlijā].

Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. 28.04.1999. [Tiešsaiste] Pieejams: <http://eagri.cz/public/web/mze/legislativa/pravni-predpisy-mze/tematicky-prehled/Legislativa-MZe_uplna-zneni_Zakon-1999-95-viceoblasti.html> [Sk. internetā 2017. gada 29. jūlijā].

Zakon o kmetijskih zemljiščih (ZKZ). 26.10.1996. [Tiešsaiste] Pieejams:
<<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO541>> [Sk. internetā 2017. gada 29. jūlijā].

Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. 24.06.1991. [Tiešsaiste] Pieejams:
<<https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229>> [Sk. internetā 2017. gada 2. jūlijā].

Pētījuma noformējumam izmantoti attēli no interneta vietnēm <https://pixabay.com/> un
<https://www.pexels.com/>