



Latvijas Republikas tiesībsargs

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

Rīgā

06.08.2025.

Ministru kabinetam
pasts@mk.gov.lv

zināšanai: **Latvijas Republikas Saeimai**
saeima@saeima.lv

Par nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensāciju sistēmas pilnveidi

Tiesībsarga birojā, atbildot uz 2025.gada 11.marta vēstuli Nr.1-5/56 "Par nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensācijas sistēmas pilnveidi", ir saņemta Ministru kabineta 2025.gada 24.jūlija vēstule Nr.25-TA-1530 "Par nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensācijas sistēmas pilnveidi", turpmāk – Vēstule, ar kuru Tiesībsarga birojā skaidrots paveiktais un iecerētais nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensāciju sistēmas pilnveides jomā.

[1] Atzinīgi vērtējams Vēstulē norādītais, ka Ministru kabinets ir uzdevis Klimata un enerģētikas ministrijai izvērtēt un, ja nepieciešams, virzīt pieņemšanai Saeimā grozījumus Aizsargjoslu likuma 35.panta deviņtajā daļā. Pozitīvi jāraugās arī uz Vēstulē pausto, ka Ministru kabinets ir uzdevis Tieslietu ministrijai sadarbībā ar atbildīgajām nozaru ministrijām izvērtēt nepieciešamību izstrādāt regulējumu, kas paredzētu īpašuma atsavināšanu gadījumos, kad ir iespējams konstatēt, ka ir notikusi nekustamā īpašuma *de facto* atsavināšana. Tiesībsarga birojs pauž cerību, ka Ministru kabinets arī turpmāk sniegts informāciju par normatīvā regulējuma pilnveides progresu.

[2] Neraugoties uz iepriekš minēto, ar bažām un kritiski vērtējama norāde Vēstulē, ka decentralizēto pieeju nekustamo īpašumu aprobežojumu un kompensāciju jomā, kas pašlaik pastāv Latvijā, Ministru kabinets neplāno mainīt, pat kontekstā ar nepieciešamību sistēmiski izvērtēt spēkā esošo regulējumu un tā pilnveides iespējas.

Nav šaubu, ka nekustamo īpašumu aprobežojumu pamatu un kompensācijas noteikšanas kritēriji ir tās ministrijas atbildība, kuras kompetencē ir attiecīgā politikas joma, taču visi minētie aspekti ir

aplūkojami vienas tiesību sistēmas ietvarā, tie ir cieši saistīti, kā arī ir nepieciešama sistēmiska pieeja iespējamo personu pamattiesību aizskāruma risku mazināšanas kontekstā.

Tiesībsarga birojs atkārtoti uzsver nepieciešamību veikt visaptverošu to normatīvo aktu savstarpējo analīzi un salīdzinājumu, kuros paredzētas kompensācijas par tiesību uz īpašumu ierobežojumiem, identificējot gadījumus, kad kompensācijas apmērs nav taisnīgs, neatbilst tiesiskās vienlīdzības principam vai konstatējamas citas nepilnības, kā arī izstrādāt un virzīt pieņemšanai nepieciešamos grozījumus normatīvajos aktos.

Šādas pieejas pamatojums jau indikatīvi izriet no konkrētiem piemēriem pašlaik spēkā esošajā tiesiskajā regulējumā, kas paredz visnotaļ dažādus, taču vienlaikus ne vienmēr skaidri pamatotus un saprotamus noteikumus nekustamo īpašumu aprobežojumu un ar to saistīto kompensāciju jomā.

[3] Tiesībsarga birojs ar atsevišķu piemēru, kas secīgi izklāstīti turpmāk, palīdzību vērš Ministru kabineta uzmanību uz nepieciešamību izmantot centralizētu pieeju, lai vispusīgi izprastu esošās nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensācijas sistēmas nepilnības un tās novērstu.

[3.1] Piemēram, Aizsargjoslu likuma 36. panta piektajā daļā un Zemes pārvaldības likuma 6. panta pirmajā daļā ir paredzētas zemes īpašnieku tiesības uz zaudējumu atlīdzināšanu par piekļuves nodrošināšanu pludmalei, iekšzemes publiskajiem ūdeņiem un īpaši aizsargājamajām dabas teritorijām. Faktiski ar šo regulējumu ir paredzēta kompensācija, kuras apmērs nav atkarīgs no ciesto zaudējumu apmēra, bet gan no aprēķina formulas par kadastrālo vērtību skartajai teritorijai (sk. Ministru kabineta 2022. gada 29. marta noteikumu Nr. 201 "Noteikumi par zaudējumiem, kas rodas, nodrošinot piekļuvi iekšzemes publiskajiem ūdeņiem, jūras piekrastes joslai un īpaši aizsargājamajām dabas teritorijām" 10. – 13.punktu). Analogiski apsvērumi ir attiecināmi arī uz energoapgādes objektu ierīkošanu (sk. Enerģētikas likuma 24. pantu un Ministru kabineta 2006. gada 25. jūlija noteikumus Nr.603 "Kārtība, kādā aprēķināma un izmaksājama atlīdzība par energoapgādes objekta ierīkošanai vai rekonstrukcijai nepieciešamā zemes īpašuma lietošanas tiesību ierobežošanu"). Tātad konstatējamas acīmredzamas regulējuma nepilnības, kas vērtējamas no tiesību sistēmas viedokļa un kompleksi.

Līdzīgi apsvērumi, taču papildus ciešā kontekstā arī ar tiesiskās vienlīdzības un taisnīguma principu, attiecināmi uz esošo regulējumu, kas kompensācijas vai jebkādos citus kompensējošos mehānismus neparedz par ierobežojumiem vairākās aizsargjoslās (Baltijas jūras un Rīgas līča

piekrastes aizsargjoslā, aizsargjoslā ap purviem, aizsargjoslā ap kultūras pieminekļiem, mežu aizsargjoslā, aizsargjoslā ap valsts meteoroloģisko un hidroloģisko novērojumu stacijām un hidrometriskajiem posteņiem, aizsargjoslā ap meliorācijas būvēm un ierīcēm, aizsargjoslā ap ģeodēziskā tīkla punktiem, aizsargjoslā ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem un militārajiem jūras novērošanas tehniskajiem līdzekļiem, aizsargjoslā ap valsts aizsardzības objektiem, aizsargjoslā ap optiskajiem teleskopiem un radioteleskopiem, aizsargjoslā ap aizsprostiem).

Savukārt par dažām aizsargjoslām (virszemes ūdensobjektu aizsargjoslas, aizsargjoslas ap kapsētām, aizsargjoslas ap atkritumu apglabāšanas poligoniem, atkritumu izgāztuvēm, ap izmantošanai pārtikā neparedzēto dzīvnieku izcelsmes blakusproduktu lielveikalu sadedzināšanas uzņēmumiem, iekšzemes publiskajiem ūdeņiem, kultūras pieminekļu teritorijām, meliorācijas sistēmām) kā kompensējošie mehānismi paredzēti vienīgi kadastrālās vērtības samazināšana vai atbrīvošana no nekustamā īpašuma nodokļa, bet ne kompensācija kā tāda.

No tā secināms, ka **aizsargjoslu regulējums būtu vērtējams kompleksi, lai nodrošinātu taisnīgu un vienotu nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensāciju sistēmu valstī.**

[3.2] Lai arī no Aizsargjoslu likuma ir izslēgts drošības aizsargjoslu ap vēja elektrostacijām regulējums, saskaņā ar Ministru kabineta 2013.gada 30.aprīļa noteikumiem Nr.240 "Vispārīgie teritorijas plānošanas, izmantošanas un apbūves noteikumi" un Enerģētiskās drošības un neatkarības veicināšanai nepieciešamās atvieglotās energoapgādes būvju būvniecības kārtības likumu ir noteikts vismaz 800 metru attālums no tuvākās plānotās vēja elektrostacijas un vēja parka robežas līdz dzīvojamām un publiskām ēkām (atkarībā no vēja elektrostacijas jaudas tas var būt arī vismaz 500 metru). Šis ierobežojums vienlīdz vērtējams no īpašuma tiesību aprobežojuma samērīguma aspekta, jo attiecināms arī uz to nekustamo īpašumu, kas atrodas šajā 800 (vai attiecīgi 500) metru teritorijā ap esošo vēja elektrostaciju, īpašnieku tiesību apjomu, plānojot jaunu dzīvojamo vai publisko apbūvi.

[4] Nav mazsvarīgi nekustamo īpašumu atsavināšanas sabiedrības vajadzībām, apgrūtinājumu un kompensācijas sistēmas kontekstā akcentēt arī aplūkojamā jautājuma starptautisko dimensiju.

Latvijas Republika ir noslēgusi virkni divpusējus starptautiskus līgumus par ieguldījumu veicināšanu un aizsardzību (piem., ar Ēģipti, Gruziju, Kazahstānu, Izraēlu, Islandi, Kanādu, Korejas Republiku u.c.). Nereti minētajos līgumos puses ir uzņēmušās saistības otras līgumslēdzējas puses investīciju (arī nekustamo īpašumu) nacionalizācijas, ekspropriācijas vai nacionalizācijai vai ekspropriācijai

līdzvērtīgu pasākumu gadījumā nodrošināt tūlītējas, atbilstošas un efektīvas kompensācijas izmaksu. Piemēram, Latvijas Republikas valdības un Korejas Republikas valdības līguma par ieguldījumu veicināšanu un savstarpēju aizsardzību, kas stājies spēkā 1997.gada 26.janvārī, 5.pantā citstarp ir noteikts, ka: "Šīs kompensācijas apjomam jāatbilst tai objektīvajai tirgus vērtībai, kas ekspropriētajam ieguldījumam bija tieši pirms ekspropriācijas vai pirms brīža, kad tika atklāti paziņots par gaidāmo ekspropriāciju, vadoties pēc tā, kurš no šiem abiem pasākumiem tika īstenots pirmais, un tajā iekļaujami pēc piemērotas komerciālas likmes aprēķināti procenti par laiku kopš ekspropriācijas datuma līdz apmaksas datumam, tā ir izmaksājama nekavējoties, tai ir jābūt efektīvi realizējamai un brīvi pārvedamai brīvi konvertējamā valūtā."

Latvijas Republikas valdības un Kuveitas Valsts valdības līguma par ieguldījumu veicināšanu un savstarpēju aizsardzību, kas stājies spēkā 2004.gada 21.martā, 6.panta ceturtā daļa tieši noteic, ka: "Šī Līguma mērķiem termins "ekspropriācija" aptver arī Līgumslēdzējas Puses iejaukšanās vai regulējoši pasākumi, kam de facto ir tādas pašas sekas kā ekspropriācijai tādējādi, ka šo pasākumu rezultātā ieguldītājam tiek faktiski liegtas īpašuma tiesības, kontrole vai iespēja baudīt ievērojamas priekšrocības, ko tam sniegtu viņa ieguldījums, vai kas var izraisīt ieguldījuma ekonomiskās vērtības izzušanu vai devalvāciju tādos gadījumos kā ieguldījuma iesaldēšana vai bloķēšana, ieguldījuma aplikšana ar mākslīgiem vai pārmērīgi lieliem nodokļiem, pilnīga vai daļēja ieguldījuma piespiedu pārdošana un citi līdzīgi pasākumi." Tas nozīmē, ka kompensācijas, kuras apjoms tiek piesaistīts ieguldījumu un tirgus vērtībai, maksāšanas pienākums noteiktos gadījumos var tikt attiecināts arī uz nekustamo īpašumu apgrūtinājumiem, atsavināšanu un de facto atsavināšanu sabiedrības vajadzībām.

Tāpat nekustamo īpašumu atsavināšanas (arī de facto) sabiedrības vajadzībām, apgrūtināšanas un kompensāciju sistēmas kontekstā ir nepieciešama arī Latvijai saistošo starptautisko līgumu analīze, lai salāgotu ārvalstu investīcijām un Latvijai nacionālā līmenī noteikto tiesisko režīmu. Tas nozīmē, ka decentralizēta pieeja Latvijas tiesiskā regulējuma un valsts starptautisko saistību apzināšanai nekustamo īpašumu atsavināšanas sabiedrības vajadzībām, apgrūtinājumu un kompensācijas sistēmas kontekstā nevar sniegt pienācīgas kvalitātes rezultātu.

[5] Īpaši jāuzsver, ka sniegtie piemēri tikai indikatīvi apliecina un pamato nepieciešamību veikt visaptverošu tiesiskā regulējuma un Latvijai saistošu noteikumu izvērtējumu nekustamo īpašumu apgrūtinājumu un kompensācijas sistēmas pilnveides nolūkā. Domājams, ka novēršamo regulējuma nepilnību patiesais apmērs visprecīzāk ir nosakāms ar Ministru kabineta centralizēti

organizēta izvērtējuma palīdzību, sadarbojoties visām nozaru ministrijām un iesaistītajām institūcijām.

Ievērojot visu iepriekš minēto, lai iespējami mazinātu personu pamattiesību aizskāruma riskus, ar šo aicinu Ministru kabinetu veikt visaptverošu to normatīvo aktu savstarpējo analīzi un salīdzinājumu, kuros paredzētas kompensācijas par tiesību uz īpašumu ierobežojumiem, identificējot gadījumus, kad kompensācijas apmērs nav taisnīgs, neatbilst tiesiskās vienlīdzības principam vai konstatējamas citas nepilnības, kā arī izstrādāt un virzīt pieņemšanai nepieciešamos grozījumus normatīvajos aktos.

Atbildi par plānotajām darbībām aicinu sniegt līdz šā gada 1.oktobrim.

Ar cieņu

tiesībsarga vietniece

Ineta Piļāne