Lieta Nr.A420664211

SKA-71/2014

SPRIEDUMS

Rīgā 2014.gada 14.jūlijā

Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments šādā sastāvā:

tiesnese V.Kakste

tiesnesis J.Neimanis

tiesnese I.Skultāne

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz /pers. A/ pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, sakarā ar /pers. A/ kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2013.gada 21.maija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Pieteicēja /pers. A/ nomāja nekustamo īpašumu – ēku un zemi /adrese/ (turpmāk arī – objekts). Objekts tika nodots privatizācijai.

Ar Dundagas novada domes 2011.gada 29.septembra lēmumu apstiprināti noteikumi „Pašvaldības īpašuma objekta un kopā ar to privatizējamā zemesgabala privatizācijas projekts". Privatizācijas projektam kā pielikums pievienots pirkuma līguma projekts. Līguma 2.3.punkts paredzēja: „Līdzēji ir novērtējuši nekustamā īpašuma faktisko stāvokli un tā atbilstību pirkuma maksai, tādēļ šajā sakarā apņemas neizvirzīt nekādas savstarpējas pretenzijas un neprasīt šī līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ.".

Pieteicēja iesniedza privatizācijas komisijai paziņojumu par to, ka vēlas izmantot pirmpirkuma tiesības. Vienlaikus citstarp norādīja, ka privatizācijas projekts ir apstiprināts, pārkāpjot likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) 41.panta pirmo daļu. Savukārt, nosakot objekta cenu, nav ņemti vērā tajā veiktie pieteicējas ieguldījumi, kas ievērojami palielinājuši objekta vērtību. Līguma 2.3.punktā ietverts noteikums, kas liedz pieteicējai īstenot tiesības uz ieguldījumu atgūšanu.

Privatizācijas komisija noraidīja pieteicējas iebildumus.

[2] Pieteicēja iesniedza Administratīvajā rajona tiesā pieteikumu par domes 2011.gada 29.septembra lēmuma atcelšanu un labvēlīgāka administratīvā akta izdošanu.

[3] Ar Administratīvās rajona tiesas 2012.gada 28.septembra spriedumu izbeigta tiesvedība lietā daļā par pirkuma līguma projekta saturu. Pārējā daļā pieteikums noraidīts.

[4] Ar Administratīvās apgabaltiesas 2013.gada 21.maija spriedumu atcelts pirmās instances tiesas spriedums daļā par tiesvedības izbeigšanu un pieteikums noraidīts. Spriedumā, ievērojot apgabaltiesas pievienošanos pirmās instances tiesas sprieduma motīviem daļā par procesuālo pārkāpumu konstatēšanu, norādīts turpmāk minētais.

[4.1] 2011.gada 19.jūlijā domē saņemtajā pieteicējas pieteikumā par privatizējamo objektu pieteicēja lūdza pieņemt lēmumu par: 1) ēkas renovācijā ieguldīto neatdalāmo ieguldījumu Ls 21 777,42 atlīdzināšanu pieteicējai; 2) privatizējamā objekta nodošanu privatizācijai pieteicējai par būves inventarizācijas vērtību Ls 300.

Pirmās instances tiesas sēdē pieteicēja paskaidroja, ka, tā kā pašvaldība noteica cenu un ir SIA „Latio" vērtējums, pieteicēja šo vērtējumu respektējot. Būtiskās sastāvdaļas no pieteicējas puses ir izpildītas, pašvaldībai tika pārskaitīta summa pilnā apmērā Ls 11 123, bet līgumu pieteicēja neparaksta, jo uzskata, ka ar to pieteicējai tiek liegtas tiesības prasīt ievērojamos ēkā ieguldītos līdzekļus, kā arī pārējos izdevumus – līdzekļus par braukšanu uz tiesu, tiesas izdevumus, advokāta izdevumus.

Secināms, ka pieteicēja ir piekritusi domes noteiktajam privatizācijas objekta novērtējumam, bet uzskata, ka līdz ar nosacījuma, ka līdzēji ir novērtējuši nekustamā īpašuma faktisko stāvokli un tā atbilstību pirkuma maksai, tādēļ šajā sakarā apņemas neizvirzīt savstarpējas pretenzijas un neprasīt šī līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ, iekļaušanu pirkuma līgumā, viņai tiek liegtas tiesības strīdēties ar domi par viņas veikto ieguldījumu objektā, kā arī liegtas tiesības prasīt tiesāšanās izdevumu atlīdzināšanu tiesvedībā, kas bija saistīta ar domes atteikumu nodot objektu privatizācijai.

[4.2] Lai gan privatizējamā nekustamā īpašuma pirkuma līgums ir civiltiesisku darījumu apstiprinošs dokuments, atbilstoši Privatizācijas likuma 42.pantam līguma projektam ir jāatbilst tādiem pašiem nosacījumiem, kādi paredzēti apstiprinātajos pašvaldības īpašuma objekta privatizācijas noteikumos. Tādējādi pirkuma līguma nosacījumi ir apspriežami tādā pašā kārtībā, kādā apstiprinātie privatizācijas noteikumi. No minētā izriet, ka pieteicējai ir tiesības iebilst pret līguma nosacījumiem, ja tie neatbilst privatizācijas projektam.

[4.3] Civillikuma 2040.pants paredz, ka izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt vienai pusei prasot: 1) kad viena puse bijusi piedabūta noslēgt līgumu vai nu ar otras ļaunprātību, vai ar viltu, vai ar spaidiem; 2) pirktās lietas trūkumu dēļ; 3) pamatojoties uz blakus nolīgumiem, ar kuriem paturēta atkāpšanās tiesība; 4) pārmērīgā zaudējuma dēļ, ko cieš viena vai otra puse.

Atbilstoši Civillikuma 2042.pantam pārmērīga zaudējuma gadījumā, tas ir, kad pirkuma maksa nesasniedz pat ne pusi no lietas parastās vērtības, pārdevējs var prasīt, lai līgumu atceļ. Bet pircējs var atcelšanu novērst, piemaksājot pie pirmējās pirkuma maksas tādu summu, kas kopā ar to līdzinātos lietas īstai vērtībai. Tāpat arī pircējam savukārt ir tiesība prasīt, lai atceļ līgumu, kad viņa samaksātā pirkuma maksa vairāk kā divkārt pārsniedz lietas īsto vērtību; bet pārdevējs var atcelšanu novērst, pazeminot minēto maksu līdz pārdotā priekšmeta parastai vērtībai.

No minētajām normām un pirkuma līguma projekta secināms, ka dome ir atteikusies no savām tiesībām prasīt līguma atcelšanu pārmērīgā zaudējuma dēļ un paredzējusi arī šādu pircēja tiesību ierobežojumu.

[4.4] Neapdzīvojamo telpu nomas līguma ar izpirkuma tiesībām 3.punktā paredzēts, ka attiecībā uz nomas objektā izdarīto ieguldījumu atlīdzināšanu piemērojami Civillikuma noteikumi par izdevumu atlīdzināšanu.

No minētā ir secināms, ka visi strīdi par pieteicējas ieguldījumu apmēru nekustamajā īpašumā ir risināmi civiltiesiskā kārtībā. Civiltiesiskā kārtībā izspriežamais jautājums par pieteicējas ieguldījumiem nekustamajā īpašumā nevar ietekmēt privatizācijas objekta cenu un tas ir saistīts ar pieteicējas un pašvaldības savstarpējiem norēķiniem privāto tiesību jomā. Arī pieteicēja ir piekritusi, ka privatizācijas objekts ir novērtēts pareizi.

[4.5] Ņemot vērā, ka pieteicēja neiebilst domes apstiprinātajai pirkuma cenai un ir to samaksājusi un ka nav konstatējami pārkāpumi cenas noteikšanas procedūrā, atzīstams, ka privatizācijas cena ir noteikta pareizi.

Lai sasniegtu privatizācijas mērķi radīt labvēlīgu vidi privātā kapitāla darbībai Latvijas tautsaimniecības attīstības interesēs un tiesiskās noteiktības principa ievērošanai, ir būtiski radīt apstākļus, ka tiek privatizēts pašvaldības objekts, kuram nav noteikti apgrūtinājumi, attiecībā uz kuru visas saistības ir izpildītas, kuram nevar rasties iemesli līguma atcelšanai, vienai pusei to prasot. Nosacījuma, liedzot tiesības pusēm prasīt līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ, iekļaušana privatizācijas objekta pirkšanas līgumā ir tiesiska un pamatota.

[4.6] Privatizācijas projekts ir vērsts uz nosacījumu izvirzīšanu nekustamā īpašuma privatizēšanai. Pieteicējai ir tiesības izmantot pirmpirkuma tiesības, bet pēc viņas pieprasījuma privatizācijas projektā un attiecīgi pirkuma līgumā nav iespējams iekļaut subjektīvus, tikai pieteicējas tiesības ietekmējošus, nosacījumus, kuri turklāt izriet no pieteicējas un domes civiltiesiska darījuma.

Pamatojoties uz minēto, prasījums izdot pieteicējai labvēlīgāku administratīvo aktu, izslēdzot no pirkuma līguma 2.3.punktu, nav pamatots un ir noraidāms.

[4.7] Attiecībā uz prasījumu par procesuāliem pārkāpumiem norādāms, ka no pieteicējas paskaidrojumiem pirmās instances tiesas sēdē izriet, ka domes sēdē tika paziņots, ka ir pieņemts lēmums par objekta nodošanu privatizācijai pieteicējai. Savukārt no publiski pieejamās informācijas internetā konstatējams, ka dome ir publicējusi lēmumu savā mājaslapā. Tādēļ atzīstams, ka dome nav pārkāpusi lēmuma paziņošanas pienākumu. Nav pamatots pieteicējas arguments, ka viņa nav iepazīstināta ar privatizācijas projektu. Tādēļ nav pamata atzīt, ka būtu pieļauts pieteicējas norādītais procesuālais pārkāpums.

Turklāt nav strīda, ka pieteicēja bija pienācīgi uzaicināta uz domes sēdi, kurā tika apspriests privatizācijas projekts. Situācijā, kad koleģiālās institūcijas reglaments – domes nolikums – neparedz privātpersonai tiesības iniciēt konkrētas procesuālas darbības, piemēram, viedokļa izteikšanu, bet šo darbību iniciators var būt vienīgi domes amatpersona (šajā gadījumā – pēc domes priekšsēdētāja vai ziņotāja priekšlikuma tiek dots vārds uz domes sēdi uzaicinātajām ieinteresētajām personām), nav pilnīgi pareizs secinājums, ka privātpersonai ir pienākums savas tiesības izmantot aktīvi un ka šo tiesību neīstenošana ir privātpersonas atbildība.

Vienlaikus atzīstams, ka arī gadījumā, ja pieteicējai netika piedāvāts izmantot viņas tiesības paust viedokli, bet viņai bija tāda vēlēšanās, pieteicējai bija iespēja domes sēdē atgādināt par savām tiesībām uz viedokļa paušanu. No lietas materiāliem un lietas dalībnieku paskaidrojumiem nav konstatējams, ka viņa būtu šādi rīkojusies un ka domes sēdes dalībnieki pieteicējai būtu šīs tiesības lieguši un pārmetuši viņai iejaukšanos domes darbā. Līdz ar to nav konstatējams, ka procesuālais pārkāpums domes sēdes norisē, būtu radījis būtisku pieteicējas tiesību aizskārumu.

[5] Pieteicēja iesniedza kasācijas sūdzību par apgabaltiesas spriedumu. Kasācijas sūdzībā norādīts turpmāk minētais.

[5.1] Tiesa nepareizi interpretējusi Privatizācijas likuma 42.pantu, Civillikuma 2040., 2042.pantu, kā arī nav piemērojusi likumu „Par pašvaldībām".

[5.2] Tiesa nepareizi interpretējusi Privatizācijas likuma 2.panta pirmo daļu, ka privatizācijas mērķis ir radīt apstākļus, ka tiek privatizēts pašvaldības objekts, kuram nav noteikti apgrūtinājumi, attiecībā uz kuru visas saistības izpildītas, kuram nevar rasties tādi iemesli līguma atcelšanai, vienai pusei to prasot. Šādos apstākļos nepamatoti tiek ierobežotas pieteicējas tiesības vērsties civiltiesiskā kārtībā tiesā ar prasījumu par objektā izdarīto ieguldījumu, kas veikti saskaņā ar noslēgto nomas līgumu, atlīdzināšanu.

[5.3] Ievērojot likuma „Par pašvaldībām" 23. un 37.pantu, Dundaga novada domes nolikuma 72.punktu, tiesa nepareizi atzinusi, ka nav pieļauti būtiski procesuāli pārkāpumi, kas aizskartu pieteicējas tiesības. Tiesa ir pārkāpusi likuma „Par tiesu varu" 17.pantu.

Motīvu daļa

[6] Privatizācijas likuma 40.pants un 89.panta otrā daļa noteic kopā ar privatizējamo objektu privatizējamā zemesgabala privatizācijas projektā ietveramās ziņas. Tās citstarp ir ziņas par fiziskajām un juridiskajām personām, kuras nomā objektu (un zemesgabalu) vai tā daļu; ziņas par iespējamiem pircējiem (tostarp nomniekiem); nosacītā cena, paredzētie maksāšanas līdzekļi, to proporcijas, samaksas kārtība un noteikumi.

Atbilstoši šā likuma 42.pantam privatizācijas subjekti, kuriem ir pirmpirkuma tiesības, var brīvi izvēlēties – iesniegt vai neiesniegt pašvaldības īpašuma objekta privatizācijas projektu (pirmā daļa). Ne vēlāk kā nedēļas laikā pēc pašvaldības īpašuma objekta privatizācijas projekta apstiprināšanas dienas pašvaldība piedāvā privatizācijas subjektiem, kuriem ir pirmpirkuma tiesības, noslēgt privatizējamā objekta pirkuma līgumu ar tādiem pašiem nosacījumiem, kādi paredzēti apstiprinātajā pašvaldības īpašuma objekta privatizācijas projektā (otrā daļa). Privatizācijas subjektiem, kuriem ir pirmpirkuma tiesības, jādod atbilde divu nedēļu laikā. Ja privatizācijas subjekti, kuriem ir pirmpirkuma tiesības, nedod atbildi noteiktajā termiņā, viņu pirmpirkuma tiesības izbeidzas.

[7] Atbilstoši minētajam privatizācijas projekts noteic objektu raksturojošos datus, privatizācijas noteikumus, nosacījumus un kārtību. Atbilstoši tam ir nosakāmi arī pirkuma līguma noteikumi. Savukārt pirmpirkumtiesīgā persona tāpat kā jebkurš potenciālais pircējs var izvēlēties pirkt objektu atbilstoši apstiprinātajiem noteikumiem vai nepirkt. Pirmpirkumtiesīgajai personai atšķirībā no citiem pretendentiem ir priekšroka vienīgi pirkuma līguma noslēgšanā, bet nav citu vispārīgu priekšrocību.

Tādēļ jāņem vērā, ka privatizācijas projekts ir objektīvu ziņu un pārdošanas darījuma sastāvdaļu kopums, atbilstoši kuriem pašvaldība piedāvā iespējamiem pretendentiem (ne tikai pirmpirkumtiesīgajām personām) privatizēt attiecīgo īpašumu. Pirmpirkumtiesīgā persona tāpat kā jebkurš pretendents var pieņemt pašvaldības piedāvājumu, ja tas atbilst tās interesēm, bet nevar prasīt piedāvājumu grozīt. Tādā ziņā pareizs ir arguments, kas izriet no sprieduma, ka objekta pārdošanas cena privatizācijas projektā un pirkuma līgumā ir nosakāma atbilstoši objektīvam īpašuma novērtējumam. Līdz ar to arī visi strīdi par ieguldījumiem objektā, kas izriet no nomas līguma, nevar ietekmēt objekta cenu kā tādu. Pareizs ir arī secinājums, ka pašvaldība vispārīgi nav ierobežota paredzēt noteikumu par pirkuma līguma pušu atteikšanos no līguma vēlākas atcelšanas pārmērīga zaudējuma dēļ.

[8] Vienlaikus ir jāņem vērā konkrētās lietas apstākļi. Kā arī tas, ka pieteicēja iebilst diviem noteikumiem līgumā, proti, gan pret līdzēju atteikšanos no līguma atcelšanas pārmērīgu zaudējumu dēļ, gan pret atteikšanos no jebkādu savstarpēju pretenziju izvirzīšanas saistībā ar īpašuma faktisko stāvokli un tā atbilstību pirkuma maksai. Tiesa nav pietiekami izvērtējusi konkrēto apstākļu ietekmi uz apstrīdētajiem noteikumiem, turklāt ir aplūkojusi tikai pirmo no tiem.

[9] Pašvaldībai ir jārēķinās ar saistībām, kas sakarā ar objekta uzlabojumiem tai pastāv pret potenciālo pircēju. Arī ar iespējamām saistībām, par kurām joprojām aktuāls ir nenoregulēts strīds. Saprātīgi un atbilstoši Privatizācijas likuma 40.pantam būtu šo jautājumu gadījumam, ja objektu privatizē pirmpirkumtiesīgā persona, ar kuru pašvaldībai ir iespējamas saistības, noregulēt privatizācijas projektā, bet, slēdzot pirkuma līgumu ar šo personu, – pirkuma līgumā. Tomēr, ja tas nav darīts, privatizācijas noteikumi nevar būt vērsti uz to, lai pirmpirkumtiesīgās personas izvēli akceptēt privatizācijas piedāvājumu ietekmētu nepieciešamība vispār atteikties no pretenzijām uz ieguldījumu atgūšanu.

Ievērojot, ka privatizācijas projekts (pirkuma līguma projekts) vispār neregulē pušu tiesības šajā jautājumā, bet, tieši pretēji, paredz pieteicējas atteikšanos no jebkādām pretenzijām saistībā ar objekta faktisko stāvokli, pieteicējas iebildumi par attiecīgo noteikumu izslēgšanu no privatizācijas noteikumiem un līguma ir pamatoti. Tādēļ tiesas spriedums ir atceļams.

[10] Pieteicējas kasācijas sūdzības arguments par uzklausīšanas pienākuma pārkāpumu pilnībā neatbilst spriedumā norādītajam. Tiesa nav atzinusi, ka procesuāls pārkāpums šajā sakarā nav noticis. Tā ir atzinusi, ka, tā kā pieteicēja domes sēdē nav atgādinājusi par savām tiesībām izteikt viedokli, procesuālais pārkāpums nav atzīstams par būtisku.

Augstākās tiesas ieskatā, apstāklis, vai pieteicēja tika uzklausīta tieši domes sēdē, kurā tika apstiprināts privatizācijas projekts, nav izšķirošais. Turklāt, lai atzītu, ka procesuālais pārkāpums ir bijis būtisks, nav izšķiroši, vai pieteicēja pati ir atgādinājusi par savām tiesībām. Būtiski ir, vai iestādei vispār bija zināms pieteicējas viedoklis par privatizācijas projektu un varēja ietekmēt domes lēmumu.

Turklāt, neskatoties uz minēto, tiesas uzmanība ir vēršama uz Privatizācijas likuma 41.panta pirmo daļu, uz kura pārkāpumu lietā norādījusi pieteicēja. Jāņem vērā, ka pašvaldības īpašuma privatizācijas projektu var sagatavot un iesniegt jebkurš privatizācijas subjekts (Privatizācijas likuma 39.pants). Tāpat privatizācijas projektu var sastādīt pati pašvaldība. 41.panta pirmā daļa noteic, ka iesniegtie pašvaldības īpašuma objekta privatizācijas projekti ne vēlāk kā mēneša laikā pēc projektu iesniegšanas termiņa izbeigšanās jāizskata domei, piedaloties citstarp privatizācijas subjektam. No lietas secināms, ka dome apstiprināja privatizācijas komisijas sagatavotu privatizācijas projektu. Tādēļ tiesai jāvērtē, vai projekta apstiprināšanā atbilstoši Privatizācijas likuma 41.panta pirmajai daļai bija uzaicināmi privatizācijas subjekti.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.[1]panta pirmās daļas 2.punktu, 348.panta 2.punktu un 351.pantu, Augstākās tiesas Administratīvo lietu departaments

nosprieda

Atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2013.gada 21.maija spriedumu un nosūtīt lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Atmaksāt /pers. A/ samaksāto drošības naudu – 71,14 *euro*.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesnese V.Kakste

Tiesnesis J.Neimanis

Tiesnese I.Skultāne