Lietas Nr. A420511312
Lietas arhīva Nr. A42-02027-13/46

SPRIEDUMS

LATVIJAS TAUTAS VĀRDĀ

Valmierā 2013.gada 14.oktobrī

Administratīvā rajona tiesa

šādā sastāvā: tiesnese Solveiga Pone,

piedaloties pieteicēja pārstāvei /pers. A/,

atbildētājas Latvijas Republikas pusē pieaicinātās iestādes valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" pārstāvei /pers. B/,

2013.gada 24.septembrī atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc /pers. C/ pieteikuma par valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" valdes priekšsēdētājas 2012.gada 11.jūlija lēmuma Nr.81/623 atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Administratīvās rajona tiesas Valmieras tiesu namā 2012.gada 22.augustā saņemts /pers. C/ (turpmāk – pieteicējs) pieteikums par valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" (turpmāk – atbildētāja) 2012.gada 11.jūlija lēmuma Nr.81/623 (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) atcelšanu un ar Administratīvās rajona tiesas tiesneses 2012.gada 22.augusta lēmumu pieteikums pieņemts un ierosināta administratīvā lieta Nr. A420511312.

[2] No lietas materiāliem konstatējams.

[2.1] 2011.gada 22.jūlijā sastādīts Akts par valstij piekrītošās ½ domājamās daļas no ēkas (būves kadastra apzīmējums /kad. numurs A/), kas ietilpst nekustamā īpašuma „n/a", /adrese/, (kadastra Nr./numurs B/) sastāvā (turpmāk – Objekts), nodošanu un pārņemšanu valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" valdījumā", ar kuru ½ minētais nekustamais īpašums nodots valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" valdījumā (*sk.lietas 18.lapu*).

[2.2] Ar VAS „Privatizācijas aģentūra" 2011.gada 26.oktobra Valdes lēmumu Nr.97/665 izveidota Nekustamā īpašuma vērtēšanas darba grupa, apstiprināts tās nolikums (*sk.lietas 20.-21.lapu*).

[2.3] 2012.gada 22.martā SIA „Dzieti" veikusi Objekta novērtējumu, par ko sastādīta Atskaite (*sk.lietas 23.-30.lapu*).

[2.4] 2012.gada 4.aprīlī Nekustamā īpašuma vērtēšanas darba grupa izdevusi Atzinumu par Objekta nosacīto cenu – Ls 11 000 (*sk.lietas 22.lapu*).

[2.5] Ar VAS „Privatizācijas aģentūra" 2012.gada 11.jūlija lēmumu Nr.84/623 (*sk.lietas 9.-12.lapu*) nolemts:

1) apstiprināt Objekta izsoles noteikumus;

2) apstiprināt nosacīto cenu (izsoles sākumcenu) Ls 11000,00; izsoles soli Ls 150,00; izsoles reģistrācijas maksu Ls 50,00;

3) noteikt pretendentu pieteikšanās termiņu Privatizācijas aģentūrā uz Objekta izsoli līdz 2012.gada 22.augustam plkst.16.00;

4) ja uz Objekta izsoli valdes lēmuma 3.punktā noteiktajā termiņā pieteiksies vismaz viens dalībnieks, rīkot izsoli 2012.gada 7.septembrī plkst.13.00 Privatizācijas aģentūras telpās;

5) publicēt oficiālajā laikrakstā „Latvijas Vēstnesis", Jaunpiebalgas novada pašvaldības vietējā laikrakstā „n/a" un Privatizācijas aģentūras interneta mājas lapā sludinājumu par Objekta izsoli.

[3] Pieteicējs uzskata, ka pārsūdzētais lēmums ir atceļams, pamatojoties uz šādiem argumentiem.

[3.1] Pieteicējs vērš uzmanību, ka ir persona, kurai ir pirmpirkuma tiesības uz Objektu un norāda, ka ilgstoši veicis Objekta uzturēšanu un uzlabošanu, lai nepasliktinātos tā stāvoklis. Pieteicējs norāda, ka nevar atbildētājai iesniegt dokumentus, kas apliecinātu saskaņojumus ar būvvaldi par veiktajiem darbiem, taču ir izdevumu dokumenti, kas apliecina veiktos uzlabošanas un saglabāšanas darbus.

[3.2] Pieteicējs norāda, ka atbildētāja veikusi nepamatoti augstu objekta novērtējumu, jo, kā zināms, tas veicams, ievērojot gan attiecīgā īpašuma atrašanās vietu, gan to, vai pārdodamais objekts sastāv gan no ēkas, gan zemes uz kura tas atrodas. Objekts sastāv no ½ domājamās daļas nekustamā īpašuma – dzīvojamās ēkas, līdz ar to tas pielīdzināms neliela dzīvokļa īpašumam – bez īpašuma tiesībām uz zemi zem tā. Pieteicējs vērš uzmanību, ka analizējot līdzīgu īpašumu cenas tirgū, konstatējams, ka Jaunpiebalgas novadā, /pagasts/ 1 vai 2 istabu dzīvokļa cenas svārstās robežās no Ls 2000 – Ls3000 apmērā. Atbildētāja nepamatoti noteikusi Objekta pārdošanas cenu, kas apmēram piecas reizes pārsniedz tirgus cenu.

[3.3] Pieteicējs norāda, ka nevar iesniegt saskaņojumus no būvvaldes par Objektā veiktajiem remontdarbiem, bet tas nenozīmē, ka šādi darbi nav veikti. Atbildētājai veicot objekta vērtēšanu, būtu bijis jāņem vērā Objektā veiktos ieguldījumus, par kuriem tad varētu tikt samazināta nosacītā cena.

Pieteicējs atsaucas uz Administratīvā procesa likuma 5.,7.,9. un 10. pantu un norāda, ka atbildētāja pārsūdzētajam lēmumam nav pievienojusi objekta novērtēšanas aktu un tajā izmantotos kritērijus. Objekts novērtēts nepamatoti – par vairāk nekā piecas reizes augstāku vērtību, nekā tirgus vērtība. Pieteicējs papildus norāda, ka atbildētāja nav ievērojusi Administratīvā procesa likuma 67.panta otrās daļas 6.punkta prasības.

[4] 2012.gada 1.oktobrī Administratīvajā rajona tiesā saņemti atbildētājas rakstveida paskaidrojumi, kuros norādīts, ka pieteikums ir nepamatots un noraidāms, pamatojoties uz šādiem argumentiem.

[4.1] Atbildētāja norāda, ka Ministru kabinets ar 2010.gada 17.novembra rīkojumu Nr.660 „Par nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmata uz valsts vārda un pārdošanu" uzdeva Valsts ieņēmumu dienestam nodot un atbildētājai pārņemt par bezmantinieka mantu atzīto īpašumu – Objektu. Tāpat ar rīkojumu atļauts pārdot izsolē Objektu saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 11.panta trešo daļu.

[4.2] Atbildētāja atsaucas uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 8.panta pirmās daļas ar indeksu trīs, trešo, sesto un septīto daļu un norāda, ka tai ar likumu ir piešķirtas tiesības veikt Objekta vērtēšanas organizēšanu, kurā tā ir tiesīga pieaicināt vērtētāju. Vērtētājs, atbilstoši, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 6.punktam Objektu ir novērtējis saskaņā ar īpašuma vērtēšanas standartu LVS 401 un klasificējis kā vispārējas nozīmes objektu, kuru iespējams piedāvāt pārdošanā brīvā nekustamā īpašuma tirgū. Nosakot Objekta nosacīto cenu, ir ņemta vērā Objekta atrašanās vieta, proti – Jaunpiebalgas novada /pagasts/ nomale, /iela/ apkārtne, kā arī fakts, ka Objektā neietilps zemesgabals.

[4.3] Atbildētāja norāda, ka pieteicējs ir neadekvāti salīdzinājis Objektu pielīdzinot to dzīvoklim, kā arī nav devis objektīvus pierādījumus salīdzināšanai. Vērtētājs, nosakot Objekta tirgus vērtību, ir salīdzinājis līdzīgus nekustamos īpašumus Vidzemes reģionā, kuru tirgus vērtības ir augstākas nekā Objektam.

[4.4] Atbildētāja norāda, ka pārsūdzētajā lēmumā nav norādes par konstatētiem ieguldījumiem Objektā un pieteicējs nav vērsies ar lūgumu izskatīt iespēju atlīdzināt veiktos ieguldījumus Objektā, pamatojot tos ar attiecīgajiem dokumentiem.

Izvērtējot vērtētāja veikto vērtējumu, redzams, ka Objekta tirgus vērtība noteikta ņemot vērā dzīvojamās ēkas kopējo platību, kas atbilst 1995.gada 5.aprīļa inventarizācijas lietā noteiktajai dzīvojamās ēkas platībai, līdz ar to secināms, ka piebūvi, par kuras būvniecību nav saņemts attiecīgs būvvaldes saskaņojums, vērtētājs, nosakot Objekta cenu, nav ņēmis vērā, kā arī Objekta piebūves platība nav zināma.

[5] Tiesas sēdē pieteicēja pārstāve pieteikumu uzturēja, minot pieteikumā norādītos argumentus. Tiesas sēdē atbildētājas Latvijas Republikas pusē pieaicinātās iestādes VAS „Privatizācijas aģentūra" pārstāve pieteicēja pieteikumu neatzina, minot pārsūdzētajā lēmumā ietvertos argumentus.

Motīvu daļa

[6] Tiesa, izvērtējot lietas materiālus, noklausoties administratīvā procesa dalībnieku pārstāvju tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus atzīst, ka pieteikums nav pamatots un ir noraidāms, pamatojoties uz šādiem apsvērumiem.

[7] Lietā ir strīds par noteikto privatizācijas objekta cenu.

[7.1] Pārkāpts patvaļas aizlieguma princips, nav pievienots Objekta novērtēšanas akts.

[7.2] Nav ievērots Administratīvā procesa likuma 67.panta otrās daļas 6.punkts – administratīvais akts izdots bez pietiekama pamatojuma un lietderības apsvērumiem.

[8] Saskaņā ar Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 9.panta pirmo ar indeksu trīs daļu, ja dzīvojamā māja, tās domājamā daļa vai dzīvokļa īpašums ir valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" valdījumā, dzīvojamās mājas, tās domājamās daļas vai dzīvokļa īpašuma atsavināšanu organizē pati valsts akciju sabiedrība.

Saskaņā ar Publiskās personas mantas atsavināšanas likuma 8.panta pirmo ar indeksu trīs daļu, ja dzīvojamā māja, tās domājamā daļa vai dzīvokļa īpašums ir valsts akciju sabiedrības "Privatizācijas aģentūra" valdījumā, dzīvojamās mājas, tās domājamās daļas vai dzīvokļa īpašuma novērtēšanu organizē pati valsts akciju sabiedrība.

No lietas materiāliem konstatējams un lietā nav strīda par to, ka nekustamā īpašuma „n/a", /adrese/, kadastra Nr./numurs A/, sastāvā ietilpst būve ar kadastra apzīmējumu /kad. numurs/, kuras ½ domājamās daļas īpašnieks ir pieteicējs, bet ½ domājamā daļa ir valsts īpašums, kas nodots atbildētājas valdījumā. Ar Ministru kabineta 2010.gada 17.novembra rīkojuma Nr.660 „Par nekustamo īpašumu nostiprināšanu zemesgrāmatā uz valsts vārda un pārdošanu" 3.punkta 3.1.apakšpunktu nolemts Objektu pārdot izsolē.

Ar 2011.gada 22.jūlija aktu „Akts par valstij piederošās ½ domājamās daļas no ēkas (būves kadastra apzīmējums /kad. numura A/), kas ietilpst nekustamā īpašuma „n/a", /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/) sastāvā, nodošanu un pieņemšanu valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" valdījumā" *(sk.lietas 18.lapu)* Objekts nodots atbildētājas valdījumā.

Ņemot vērā konstatētos apstākļus un minēto tiesisko regulējumu, secināms, ka, izpildot Ministru kabineta 2010.gada 17.novembra rīkojumu Nr.660 atbildētājai ir pienākums organizēt Objekta pārdošanu izsolē, tostarp organizēt Objekta novērtēšanu.

[9] Pamatojoties uz atbildētājas pasūtījumu, SIA „Dzieti" 2012.gada 22.martā veikusi Objekta novērtēšanu, par ko sastādīta „Atskaite par nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas ½ domājamās daļas „n/a" , /adrese/" (turpmāk – Atskaite). Atskaites 2012.gada 22.marta Slēdzienā Nr.S-12/33 „Slēdziens par nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas ½ domājamās daļas „n/a

" , /adrese/, tirgus vērtība" pēc veiktā novērtējuma 2012.gada 22.martā, saskaņā ar Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, visiespējamākā Objekta (būves ½ domājamās daļas) tirgus vērtība, ir noteikta Ls 11000.

Ar atbildētājas 2011.gada 26.oktobra Valdes lēmumu Nr.97/665 izveidotā Nekustamā īpašuma vērtēšanas darba grupa, pamatojoties uz iepriekš minēto SIA „Dzieti" veikto Objekta vērtējumu, nolēmusi Objekta nosacīto cenu noteikt Ls 11000 *(sk.lietas 22.lapu).*

SIA „Dzieti" ir akreditētās atbilstības novērtēšanas institūcijas – Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Vērtētāju sertifikācijas biroja nekustamā īpašuma vērtēšanai sertificēts komersants un nekustamā īpašuma vērtētājs /pers. I/ saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas Vērtētāju sertifikācijas biroja datiem ir sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs *(sk. http://www.vertetaji.lv).*

Ņemot vērā norādīto, tiesa atzīst, ka nav pamata apšaubīt saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.534 „Kārtība, kādā saņemams profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nekustamā īpašuma novērtēšanai" sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja veikto Objekta novērtējumu. Turklāt no Atzinuma konstatējams, ka Objekta novērtēšanā ir ņemts vērā arī Objekta ģeogrāfiskais novietojums. Papildus norādāms, ka pieteicējs nav iesniedzis pārbaudāmus pierādījumus par citādu, no lietā esošā vērtējuma atšķirīgu Objekta novērtējumu. Līdz ar to pieteicēja apgalvojumam par Objekta salīdzināmo vērtību tirgū, kas pieteicēja ieskatā ir Ls 2000 – Ls 3000, lietā nav rodami pierādījumi, bet saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 161.panta pirmo daļu administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi. Turklāt norādāms, ka saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 150.panta trešo daļu administratīvajā procesā tiesā pieteicējam atbilstoši savām iespējām jāpiedalās pierādījumu savākšanā.

[10] Izvērtējot pieteicēja argumentu par viņa veiktajiem ieguldījumiem Objektā, kas pieteicēja ieskaitā ir pamats Objekta nosacītās cenas samazināšanai, tiesa konstatē, ka pieteicējs nav norādījis veikto ieguldījumu vērtību, proti, pieteicējs nav norādījis konkrētas veiktajos remontdarbos ieguldītās naudas summas, kā arī nav iesniedzis pierādījumus šādiem pieteicēja veiktajiem ieguldījumiem Objektā. Līdz ar to tiesai nav iespēja izvērtēt Objekta nosacītās cenas iespējamo samazinājumu.

Turklāt norādāms, ka atbildētāja, pieņemot Pārsūdzēto lēmumu, attiecībā par pieteicēja iespējami veiktajiem būvniecības darbiem Objektā, kas konstatēti Atskaitē kā pēdējā desmitgadē veikti būves inventarizācijas lietai neatbilstoši būvniecības darbi, ir izprasījusi informāciju gan pašam pieteicējam, gan Cēsu novada būvvaldei *(sk.lietas 31.lapu).* Pieteicējs 2012.gada 17.maijā sniegtajā paskaidrojumā *(sk.lietas 32.lapu)* atbildētājai ir norādījis par veiktajiem būvniecības darbiem ēkā, proti, par ēkas jumta nomaiņu, ārsienu siltināšanu un dekoratīvā apmetuma uzlikšanu, kā arī par mājas piebūves izbūvi, taču kā atzinis pats pieteicējs un kā apstiprinājusi Cēsu novada būvvalde, šādi būvdarbi Objektā būvēti bez attiecīgas būvniecības ieceres saskaņošanas un būvniecības darbiem nepieciešamo dokumentu (būvatļaujas) noformēšanas.

[11] Pieteicējs pieteikumā norāda par patvaļas aizlieguma principa pārkāpumu, jo lēmumam nav pievienots Objekta novērtēšanas akts.

Administratīvā procesa likuma 9.pantā tiesību normas formā ir nostiprināts patvaļas princips, proti, saskaņā ar minēto tiesību normu administratīvo aktu un tiesas nolēmumu var pamatot ar faktiem, kuri ir nepieciešami lēmuma pieņemšanai, un no tiem izrietošiem objektīviem un racionāliem juridiskiem apsvērumiem.

Kā norādīts iepriekš šā sprieduma 9.punktā, atbildētāja pārsūdzēto lēmumu pieņēmusi cita starpā pamatojoties uz kompetenta novērtētāja veiktu Objekta novērtējumu. Lietā ir iesniegts gan SIA „Dzieti" veiktais Objekta novērtējums atskaites formā, gan arī atbildētājas Nekustamā īpašuma darba grupas atzinums par Objekta novērtējumu. Tiesai nav šaubu par to, ka pieteicējam administratīvajā procesā iestādē bija iespēja ar minētajiem dokumentiem iepazīties, turklāt pieteicējs nav minējis par objektīviem šķēršļiem, kas pieteicējam būtu liedzis izmantot Administratīvā procesa likuma 61.pantā noteiktās tiesības iepazīties ar lietu iestādē.

Ņemot vērā norādīto, tiesa izskatāmajā gadījumā nekonstatē patvaļas aizlieguma principa pārkāpumu.

[12] Attiecībā par pieteicēja minēto Administratīvā procesa likuma 67.panta otrās daļas 6.punkta prasību iespējamo pārkāpumu, proti, ka pārsūdzētajā administratīvajā aktā, kas pieteicējam ir nelabvēlīgs administratīvais akts, nav ietverts pietiekams pamatojums un lietderības apsvērumi, pirmkārt, norādāms, ka pārsūdzētais administratīvais akts nav uzskatāms par pieteicējam nelabvēlīgu administratīvo aktu, proti, tas pats par sevi negatīvi neietekmē pieteicēja tiesības.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 65.panta trešo daļu, ņemot vērā šā sprieduma 8.punktā minēto tiesisko regulējumu, pārsūdzētais lēmums ir atzīstams par satura izvēles administratīvo aktu. Savukārt, ņemot vērā šā sprieduma 9.punktā konstatētos apstākļus, proti, pārsūdzētā lēmuma satura pamatojumu, tiesa atzīst, ka pārsūdzētajā lēmumā ietvertais pamatojums ir pilnīgs un pietiekams. Proti, atbildētāja pārsūdzēto lēmumu ir izdevusi pamatojoties uz kompetenta vērtētāja SIA „Dzieti" veikto Objekta novērtējumu, savukārt no SIA „Dzieti" sagatavotā Atskaite par Objekta novērtējumu satur izvērstu, detalizētu Objekta tirgus vērtības noteikšanas pamatojumu.

[13] Ņemot vērā iepriekš minēto un izvērtējot pārsūdzēto lēmumu kopumā, tiesa secina, ka Pārsūdzētais lēmums atzīstams par tiesisku un pamatotu, bet pieteicēja pieteikums ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Ņemot vērā iepriekš konstatēto un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251.pantu, 289.-291.pantu, tiesa

nosprieda

noraidīt /pers. C/ pieteikumu par valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra" valdes priekšsēdētājas 2012.gada 11.jūnija lēmuma Nr.84/623 atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā, apelācijas sūdzību iesniedzot Administratīvās rajona tiesas Valmieras tiesu namā viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas.

Tiesnese (paraksts) S.Pone

NORAKSTS PAREIZS

Administratīvās rajona tiesas

tiesnese_____ S.Pone

Valmierā 2013.gada 14.oktobrī