ECLI:LV:AT:2020:0915.SKA138720.3.L
Nr. 670009120, SKA-1387/2020
Administratīvo lietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
LĒMUMS
Rīgā 2020.gada 15.septembrī

Tiesa šādā sastāvā: senatores Līvija Slica, Anita Kovaļevska, Ieva Višķere

rakstveida procesā izskatīja /pers. A/ un /pers. B/ blakus sūdzību par Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2020.gada 3.jūlija lēmumu, ar kuru atteikts pieņemt /pers. A/ un /pers. B/ pieteikumu par pienākuma uzlikšanu AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" noslēgt pirkuma līgumu par dzīvokļa Nr. /adrese A/, Rīgā, pārdošanu.

Aprakstošā daļa

[1] Ar Rīgas pilsētas valsts un pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 1999.gada 15.septembra lēmumu Nr. 1989 (protokols Nr. 27, 1 §) „Par dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai" dzīvoklis Nr. /adrese A/, Rīgā (turpmāk – strīdus dzīvoklis), nodots /pers. C/ īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Pamatojoties uz minēto lēmumu un dokumentiem, kas apliecina samaksas izdarīšanu par strīdus dzīvokli, 1999.gada 11.novembrī /pers. C/ izsniegta apliecība par īpašuma tiesībām uz strīdus dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

Starp pieteicējām – /pers. A/ un /pers. B/ – un /pers. C/ 2001.gada 23.janvārī noslēgts pirkuma līgums par strīdus dzīvokli. Pamatojoties uz minēto līgumu un Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2001.gada 13.februāra izziņu Nr. 26559 „Par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai", pieteicējas 2001.gada 13.februārī ieguvušas īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli.

2020.gada 22.aprīlī pieteicējas vērsās AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" ar lūgumu noslēgt pirkuma līgumu par strīdus dzīvokli. Ar AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" 2020.gada 17.maija atbildi atteikts noslēgt pirkuma līgumu, norādot, ka ēka, kurā atrodas strīdus dzīvoklis, nav privatizējama likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju" (turpmāk – Privatizācijas likums) noteiktajā kārtībā.

[2] Pieteicējas vērsās Administratīvajā rajona tiesā ar pieteikumu, kurā lūgts uzlikt pienākumu AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" pabeigt paātrināti privatizētā strīdus dzīvokļa privatizāciju.

[3] Administratīvās rajona tiesas tiesnesis ar 2020.gada 3.jūlija lēmumu atteica pieņemt pieteicēja pieteikumu, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 191.panta pirmās daļas 1.punktu. Lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Pieteicēju mērķis, vēršoties tiesā, ir pirkuma līguma noslēgšana par paātrināti privatizēto strīdus dzīvokli atbilstoši Privatizācijas likuma IX nodaļai.

[3.2] Strīdus dzīvokļa paātrinātās privatizācijas process līdz dzīvojamās mājas privatizācijai pēc savas būtības bija noslēdzies, un pēc dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanas būtu pamats lemt par pirkuma līguma noslēgšanu.

Vienlaikus no lietas materiāliem izriet, ka ar Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2002.gada 18.aprīļa lēmumu konstatēts, ka strīdus dzīvoklis fiziski atrodas blakus esošajā nekustamajā īpašumā /adrese B/ (administratīvajā ēkā), kas atrodas VAS „Valsts nekustamie īpašumi" valdījumā un ir reģistrēts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā. Ņemot vērā iepriekš minēto, ar 2005.gada 10.augusta līgumu par nekustamā īpašuma /adrese B/, reālo daļu koriģēšanu strīdus dzīvoklis atdalīts no dzīvojamās ēkas un iekļauts administratīvās ēkas sastāvā. Līdz ar to izskatāmajā gadījumā ir izveidojusies situācija, ka paātrināti ir privatizēts dzīvoklis, kurš faktiski visu laiku ir atradies nevis dzīvojamā mājā, bet gan administratīvajā ēkā. Savukārt tiesiski minētais nostiprināts ar 2006.gada 21.jūlija zemesgrāmatu tiesneša lēmumu.

[3.3] Pirms pirkuma līguma noslēgšanas privatizācijas komisija pieņem lēmumu par pirkuma līguma noslēgšanu, kas pēc savas būtības ir labvēlīgs administratīvais akts (Privatizācijas likuma 40.panta pirmā daļa). Savukārt pamats lēmuma par pirkuma līguma noslēgšanu pieņemšanai ir lēmuma par dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu pieņemšana (Privatizācijas likuma 29.panta pirmā daļa).

[3.4] Tā kā strīdus dzīvoklis atrodas nedzīvojamā ēkā, kas nav privatizējama, AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" nav pamata lemt par pirkuma līguma noslēgšanu par strīdus dzīvokli Privatizācijas likumā noteiktajā kārtībā.

[3.5] Pašlaik rīcība ar nekustamo īpašumu ir VAS „Valsts nekustamie īpašumi" kompetencē. Īpašnieka rīcību ar savu īpašumu vispārēji apspriež pēc Civillikuma noteikumiem. Atbilstoši Civillikuma 1036.pantam īpašnieks bauda plašu brīvību, proti, VAS „Valsts nekustamie īpašumi" kā īpašnieks ir tiesīgs pēc saviem ieskatiem rīkoties ar minēto īpašumu visā tā apmērā.

Rīkojoties ar kapitālsabiedrībai piederošo ēku, VAS „Valsts nekustamie īpašumi" darbojas nevis publisko tiesību jomā, bet gan privāto tiesību jomā, kā rezultātā secināms, ka pieteicēju prasījums par turpmāko rīcību ar VAS „Valsts nekustamie īpašumi" piederošajā ēkā esošo strīdus dzīvokli ir civiltiesiska rakstura prasījums, kas izskatāms Civilprocesa likumā noteiktajā kārtībā. Minētais prasījums neattiecas uz publiski tiesiskajām attiecībām un tādējādi nav izskatāms administratīvā procesa kārtībā.

[4] Pieteicējas par minēto tiesneša lēmumu iesniedza blakus sūdzību. Tajā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[4.1] Izskatāmajā lietā privatizācijas process ir iesākts un turpināts, taču nav pabeigts.

[4.2] Vēršoties tiesā, pieteicēju prasījums ir strīdus dzīvokļa privatizācijas administratīvā procesa tiesiska pabeigšana, lai tā rezultātā pieteicējas varētu reģistrēt zemesgrāmatā savas īpašuma tiesības uz strīdus dzīvokli.

[4.3] Izskatāmajā lietā izveidojusies situācija, kad strīdus dzīvoklis ir reģistrēts uz pieteicēju vārda Kadastra reģistrā, taču zemesgrāmatā tas ir reģistrēts uz VAS „Valsts nekustamie īpašumi". Ne privatizāciju veicošās institūcijas, ne VAS „Valsts nekustamie īpašumi" nav sniegusi paskaidrojumu,

kā šāda situācija ir izveidojusies. Nav pieļaujams, ka konkrētā situācija risināma vien vispārējās jurisdikcijas tiesā, pieteicējām vēršoties pret VAS „Valsts nekustamie īpašumi".

[4.4] Pieteicēju prasījums ir prasījums publisko tiesību jomā, kur rīcība ir nepieciešama no valsts puses.

[4.5] No 2005.gada 10.augusta līguma, kas noslēgts starp privatizāciju veicošo institūciju un VAS „Valsts nekustamie īpašumi", 4.2.punkta izriet, ka jautājums par paātrināti privatizētā strīdus dzīvokļa privatizāciju nav tiesiski pabeigts, jo privatizāciju veicošā institūcija ar minēto līgumu privatizāciju nodeva tiesiski atrisināt VAS „Valsts nekustamie īpašumi", kas savukārt netika izdarīts.

[4.6] Dzīvokļa privatizācijas process nevar beigties ar citas personas īpašuma tiesību uz strīdus dzīvokli reģistrāciju zemesgrāmatā bez privatizēt tiesīgās personas gribas un atļaujas.

[4.7] Administratīvās rajona tiesas tiesnesis lēmumā nepariezi norādījis, ka strīdus dzīvoklis fiziski atrodas blakus esošajā nekustamajā īpašumā /adrese B/ (administratīvajā ēkā).

Motīvu daļa

[5] No lietas materiāliem konstatējams, ka strīdus dzīvoklis jau 1999.gadā nodots īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, savukārt pieteicējas to ieguvušas īpašumā darījuma rezultātā 2001.gadā. Strīdus dzīvoklis ir reģistrēts Valsts zemes dienesta Kadastra reģistrā, kā arī Valsts zemes dienests ir izsniedzis apliecību par īpašuma tiesībām uz strīdus dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

No Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2002.gada 18.aprīļa vēstules VAS „Valsts nekustamie īpašumi" konstatējams, ka, gatavojot dzīvojamo māju privatizācijai, tika konstatēts, ka strīdus dzīvoklis fiziski atrodas blakus esošajā nekustamajā īpašumā /adrese B/, Rīgā, kas atrodas VAS „Valsts nekustamo īpašuma aģentūra" valdījumā un reģistrēts zemesgrāmatā uz valsts vārda Finanšu ministrijas personā.

2005.gada 10.augustā starp VAS „Valsts nekustamie īpašumi" un valsts aģentūru „Mājokļu aģentūra" noslēgts līgums par nekustamā īpašuma /adrese B/, reālo daļu koriģēšanu. Minētā līguma 4.2.punktā ir paredzēts, ka VAS „Valsts nekustamie īpašumi" apliecina, ka tai ir zināms, ka tās nekustamajā īpašumā – 5-stāvu administratīvajā ēkā /adrese B/, Rīgā, ar kadastra Nr. /numurs A/atrodas paātrināti privatizēts dzīvoklis Nr. /numurs B/, kā arī apņemas tiesiski atrisināt savstarpējās īpašuma tiesību, lietošanas un apsaimniekošanas attiecības ar minētā dzīvokļa Nr. /numurs B/ īpašnieku.

No minētajiem faktiem izriet, ka strīdus dzīvoklis tika nodots īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, iespējams, uzskatot, ka tas atrodas dzīvojamā mājā. Taču vēlāk tika noskaidrots, ka faktiski strīdus dzīvoklis atrodas nedzīvojamā ēkā.

[6] Pieteicējas pareizi norādījušas, ka dzīvojamo māju un tajā esošo dzīvokļu privatizācija norisinās publisko tiesību jomā.

Tieši Privatizācijas likums nosaka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību. Minētā likuma 41.panta otrā daļa noteic, ka pirkuma līgumu ar personu, kura dzīvokli, ieguvusi īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, privatizācijas komisija slēdz, pamatojoties uz apliecību par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai vai Valsts zemes dienesta izziņu.

Pieteicēju mērķis ir minētā pirkuma līguma noslēgšana, lai īpašuma tiesības uz dzīvokli varētu nostiprināt zemesgrāmatā. Taču, lai noslēgtu šādu līgumu, vispirms ir jāuzsāk dzīvojamās mājas privatizācija.

Saskaņā ar Privatizācijas likuma 74.panta pirmo daļu šajā likumā noteiktajā kārtībā privatizācijai nododamas tikai valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas. Šā panta astotā daļa paredz, ka nedzīvojamās ēkās (skolās, stacijās un citās tamlīdzīgās ēkās) esošie dzīvokļi netiek privatizēti saskaņā ar šo likumu.

Ņemot vērā lietā konstatētos apstākļus, ka strīdus dzīvoklis atrodas nedzīvojamā ēkā, pieteicēju prasījums par pirkuma līguma noslēgšanu par strīdus dzīvokli saskaņā ar Privatizācijas likuma normām ir acīmredzami nepamatots, jo saskaņā ar minēto likuma 74.panta astoto daļu strīdus dzīvoklis nav privatizējams saskaņā ar šo likumu.

[7] Vienlaikus Senāts norāda, ka izskatāmais gadījums ir atzīstams par netipisku, jo strīdus dzīvokļa atrašanās nedzīvojamā ēkā tika konstatēta jau pēc tam, kad strīdus dzīvoklis bija nodots īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Pieteicējas jau ir strīdus dzīvokļa, kas ir daļa no nedzīvojamās ēkās, īpašnieces. Turklāt jāņem vērā, ka saskaņā Privatizācijas likuma 73.^{8}panta pirmo daļu reģistrācija Kadastra reģistrā pēc juridiskām sekām pielīdzināma reģistrācijai zemesgrāmatā. Līdz ar to pirmās instances tiesas tiesnesis ir pareizi norādījis, ka jautājums par pieteicēju īpašuma tiesību uz daļu no nedzīvojamās ēkās, kura zemesgrāmatā ierakstīta kā valsts īpašums, reģistrāciju zemesgrāmatā uz pieteicēju vārda, ir jārisina civilprocesuālā kārtībā.

[8] Ņemot vērā minēto, Senāts atzīst, ka Administratīvās rajona tiesas tiesneša lēmums ir atceļams un jautājums izlemjams pēc būtības. Proti, pieteikums ir acīmredzami nepamatots, tāpēc saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 191.^{1}panta pirmo daļu ir atsakāma tā izskatīšana.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 191.^{1}panta pirmo daļu, 323.panta pirmās daļas 3.punktu un 324.panta pirmo daļu, Senāts

nolēma

atcelt Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2020.gada 3.jūlija lēmumu.

Atteikt izskatīt /pers. A/ un /pers. B/ pieteikumu par pienākuma uzlikšanu AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" noslēgt pirkuma līgumu par dzīvokļa Nr. /adrese A/, Rīgā, pārdošanu.

Noraidīt /pers. A/ un /pers. B/ blakus sūdzību.

Lēmums nav pārsūdzams.

L. Slica A. Kovaļevska I. Višķere