

Lietas Nr. A420510713
Lietas arhīva Nr. A42-02038-14/4

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2014. gada 19. septembrī

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese Līga Biksiniece-Martinova,

piedaloties pieteicējas SIA „Megarons" pilnvarotajam pārstāvim /pers. A/, atbildētājas Rīgas pilsētas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes — Rīgas domes pārstāvēm /pers. B/ un /pers. C/,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc SIA „Megarons" pieteikuma par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, uzliekot par pienākumu Rīgas domei nodot privatizācijai zemesgabalu /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/, kadastra apzīmējums /numurs B/), par aktuālo privatizācijas vērtību, ieskaitot cenā pieteicējas veiktos un atzītos ieguldījumus 17 385 Ls apmērā.

Aprakstošā daļa

[1] Rīgas dome (turpmāk — Dome) ar 2004.gada 9.marta lēmumu Nr.2929 nodeva privatizācijai atsevišķu apbūvētu zemesgabalu /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/), 15668 m^2 platībā un ar 2005.gada 18.maija lēmumu Nr.3836 apstiprināja tā privatizācijas noteikumus. Uz zemesgabala esošās apbūves īpašniece SIA „Megarons" (turpmāk — pieteicēja) pārdeva daļu no tai piederošā ēku (būvju) nekustamā īpašuma, un tika veiktas nepieciešamās darbības zemesgabala reālai sadalei. Ar Domes 2012.gada 14.augusta lēmumu Nr.5096 tika izdarīti grozījumi Domes 2004.gada 9.marta lēmumā Nr.2929, nosakot, ka privatizācijai tiek nodots Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma objekts – atsevišķs apbūvēts zemesgabals /adrese/ (kadastra apzīmējums /numurs B/), 15084 m^2 platībā (turpmāk arī — Zemesgabals), un atzīstot par spēku zaudējušu Domes 2005.gada 18.maija lēmumu Nr.3836 par privatizācijas noteikumu apstiprināšanu. Rīgas pilsētas pašvaldības īpašuma privatizācijas komisija (turpmāk — Privatizācijas komisija) 2012.gada 15.oktobra sēdē (prot. Nr.122, 6.punkts) izdeva Zemesgabala privatizācijas paziņojumu (turpmāk — Privatizācijas paziņojums), nosakot, ka Zemesgabala cena ir 352 966 Ls jeb 23,40 Ls/m^2, un divu mēnešu laikā no privatizācijas paziņojuma saņemšanas dienas pieteicējai jāatbild, vai tā vēlas privatizēt zemesgabalu saskaņā ar privatizācijas paziņojumā minētajiem nosacījumiem, kā arī jānorāda vēlamais samaksas termiņš un maksāšanas līdzekļu proporcija.

Noteiktajā termiņā no pieteicējas netika saņemta piekrišana privatizēt zemesgabalu saskaņā ar privatizācijas paziņojumā minētajiem nosacījumiem. Domes īpašuma departamenta īpašuma atsavināšanas pārvalde 2013.gada 6.februārī nosūtīja pieteicējai Zemesgabala pirkuma līguma projektu par pārdošanu uz nomaksu piecos gados. Pieteicēja Zemesgabala pirkuma līguma projektam piekrita, taču iesniegumos norādīja, ka ir nepieciešams noteikt jaunu vērtību privatizācijas vajadzībām un līgumā iekļaut pieteicējai atlīdzināmos izdevumus 17 385 Ls apmērā. Domes īpašuma departamenta īpašuma atsavināšanas pārvalde 2013.gada 15.aprīļa vēstulē Nr.4-6/DIA-13-129-nd norādīja, ka pieteicējai divu nedēļu laikā no vēstules saņemšanas dienas jāparaksta zemesgabala pirkuma līgums. Pieteicēja noteiktajā termiņā neparakstīja Zemesgabala pirkuma līgumu. Privatizācijas komisija 2013.gada 13.maija sēdē (prot. Nr.144, 17.punkts) atzina, ka Zemesgabala privatizācija ir izbeidzama.

Ar Domes 2013.gada 18.jūnija lēmumu Nr.6430 (prot. Nr.117, 132.§) (turpmāk — Sākotnējais lēmums) izbeigta Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta — atsevišķa apbūvēta zemesgabala /adrese/ (kadastra Nr. /numurs A/, kadastra apzīmējums /numurs B/), privatizācija. Pieteicēja lēmumu apstrīdēja Domes priekšsēdētājam.

[2] Ar Domes priekšsēdētāja 2013.gada 24.septembra lēmumu Nr.245 (prot. Nr. 7, 128.§) (turpmāk — Lēmums) atstāts negrozīts Sākotnējais lēmums. Lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem apsvērumiem.

[2.1] Privatizācijas komisija izdeva Privatizācijas paziņojumu, nosakot, ka Zemesgabala cena ir 352 966 Ls, kas ir vienāda ar Valsts zemes dienesta 2012.gada 21.septembra izziņā Nr. 10-04/171311-1 norādīto zemesgabala vērtību privatizācijas vajadzībām.

[2.1] Apbūvēta zemesgabala privatizācijas procesu regulējošās tiesību normas neparedz nosacījumus apbūvēta zemesgabala cenas vērtības samazināšanai, jo tai ir jābūt vienādai ar Valsts zemes dienesta noteikto vērtību zemesgabala privatizācijas vajadzībām.

[2.3] Pirmpirkuma tiesīgajai personai ir noteiktas ekskluzīvas tiesības uz apbūvēta zemesgabala iegūšanu īpašumā privatizācijas procesā, taču no privatizācijas procesu regulējošajām normām izriet, ka atsevišķus nosacījumus īpašuma pārejai privatizācijas ceļā (piemēram, privatizējamā objekta cenas noteikšana) likumdevējs ir noteicis imperatīvi. Privātpersonai ir izvēles tiesības izmantot vai neizmantot sev pienākošās tiesības uz valstij vai pašvaldībai piederoša objekta pirkumu privatizācijas procesā, taču nav subjektīvu tiesību prasīt citādāku nosacījumu piemērošanu kā noteikts attiecīgajā tiesību normā. Būtiski ir arī tas, ka privatizācijas process kā zemes reformas sastāvdaļa ir vērsts uz tās pabeigšanu un ir ierobežots laikā, kas nozīmē, ka privātpersonai noteiktās tiesības privatizācijas jomā ir jāīsteno likumā noteiktā termiņā.

[2.4] Ir konstatējams pamats lēmuma par zemesgabala privatizācijas izbeigšanu pieņemšanai saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 14. panta otrās daļas 3.punktu.

[3] Administratīvajā rajona tiesā saņemts pieteikums par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, uzliekot par pienākumu Rīgas domei nodot privatizācijai zemesgabalu /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/, kadastra apzīmējums /numurs B/), par aktuālo privatizācijas vērtību, ieskaitot cenā pieteicējas veiktos un atzītos ieguldījumus 17 385 Ls apmērā. Pieteikums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Pieteicēja nekad nav atteikusies no Zemesgabala privatizācijas, bet gan norādījusi, lai Lēmumā vai Zemesgabala privatizācijas noteikumos, atbilstoši normatīvo aktu prasībām pareizi tiktu noteikta aktuālā pārdošanas cena, kā arī pirkuma maksa, veicot ieskaitu par pieteicējas veiktiem ieguldījumiem.

[3.2] Atsakoties aktualizēt Zemesgabala privatizācijas cenu un šajā sakarā izbeidzot Zemesgabala privatizāciju, Dome rīkojās pretēji likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" 2.panta 1.punktā noteiktajām privatizācijas mērķim.

[3.3] Domes pozīcija attiecībā uz to, ka jautājums par pieteicējas ieguldījumu atlīdzināšanu risināms atsevišķi no privatizācijas, norāda uz to, ka tai ir nodoms šādus ieguldījumus neatlīdzināt.

[3.4] Mainoties privatizāciju reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, agrāk uzsāktā privatizācija nekļūst par agrāk veikto privatizāciju un nav uzsākama jauna privatizācija. Domes agrāk veikto darbību par prettiesisku nepadara normatīvo aktu grozījumi, un tā nav atzīstama par spēku zaudējušu.

[3.5] Dome ir nepareizi izvērtējusi Zemesgabala privatizācijas procesa izbeigšanas lietderības pamatojumu. Zemesgabala privatizācijas izbeigšana ir neatgriezenisks process. Šajā sakarā no lietderības viedokļa vispirms būtu jāpabeidz strīdu izskatīšana, kas attiecināmi uz privatizācijas procesu, bet tikai pēc tam varētu pieņemt lēmumu par tā izbeigšanu.

[4] Paskaidrojumā tiesai Dome pieteikumu neatzīst un lūdz tiesu to noraidīt, pamatojoties uz Lēmumā jau norādītajiem apsvērumiem un papildus paskaidrojot turpmāk minēto.

[4.1] Privatizācijas procesa tiesiskais regulējums neietver regulējumu nomniekam atlīdzināmo ieguldījumu atlīdzināšanai privatizācijas procesa ietvaros. Tiesiskais pamatojums nomnieka izdevumu novērtēšanai un atlīdzināšanai noteikts Civillikumā, normatīvajos tiesību aktos, kas ietver tiesisko regulējumu pašvaldības kā publiskas personas rīcībai ar tās nekustamo īpašumu (piemēram, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likums) un nekustamā īpašuma nomas līgumā. Zemesgabalā izdarīto ieguldījumu atlīdzināšana nomniekam nav pakļauta izskatīšanai administratīvajā tiesvedībā, bet gan civiltiesiskajā kārtībā, jo tas ir jautājums, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām, kurās pašvaldība darbojas privāttiesību jomā.

[4.2] Dome, ievērojot likumā noteiktos ietvarus, ir nodrošinājusi pieteicējai iespēju izmantot savas tiesības iegūt īpašumā Zemesgabalu privatizācijas procesā atbilstoši nosacījumiem, kādus ir noteicis likumdevējs privatizācijas procesu reglamentējošajos aktos, taču pieteicēja nav savas tiesības izmantojusi. Tiesību nomas nepiešķir pieteicējai tiesības prasīt Zemesgabala pārdošanu privatizācijas procesā, piemērojot citus — labvēlīgākus, nosacījumus, kā noteicis likumdevējs.

[5] Pieteicējas pārstāvis tiesas sēdē pieteikumu uzturēja, balstoties uz pieteikumā minētajiem argumentiem.

[6] Domes pārstāvis tiesas sēdē neatzina pieteikumā ietverto prasījumu uz Lēmumā un rakstveida paskaidrojumā norādīto argumentu pamata.

Motīvu daļa

[7] Tiesa, izvērtējot tiesas sēdē sniegtos paskaidrojumus, lietas apstākļus un lietā esošos pierādījumus, secina, ka pieteikums ir noraidāms.

[6] Pamatojoties uz pieteicējas pieteikumiem, administratīvā lieta tiesā ierosināta par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, uzliekot par pienākumu Domei nodot privatizācijai zemesgabalu /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/, kadastra apzīmējums /numurs B/), par aktuālo privatizācijas vērtību, ieskaitot cenā pieteicējas veiktos un atzītos ieguldījumus 17 385 Ls apmērā.

Lai uzdotu iestādei izdot labvēlīgu administratīvo aktu, tiesai ir jāpārbauda, vai tiesību normas piešķir personai tiesības no attiecīgā publisko tiesību subjekta prasīt to labumu, kuru persona ietvērusi savā prasījumā par labvēlīga administratīvā akta izdošanu. Ja piemērojamā tiesību norma nosaka noteiktus tiesiskus un faktiskus apstākļus attiecīgā labuma saņemšanai, tiesai jāpārbauda, vai konkrētajā gadījumā attiecīgie apstākļi ir iestājušies *(sk. Augstākas tiesas 2007.gada 12.aprīļa sprieduma lietā Nr.SKA-118/2007 10.punktu)* , proti, jāpārbauda, vai pastāv labvēlīga administratīvā akta izdošanas priekšnoteikumi.

Tādējādi tiesai konkrētajā gadījumā ir jāpārbauda, vai pastāv priekšnoteikumi pieteicējai nodot privatizācijai Zemesgabalu par aktuālo privatizācijas vērtību, ieskaitot cenā pieteicējas veiktos un atzītos ieguldījumus 17 385 Ls apmērā.

[7] Tiesa lietā konstatē šādus faktiskos apstākļus.

[7.1] Zemesgabals /adrese/ ir reģistrēts uz Rīgas pilsētas vārda Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs C/. Pieteicēja ir uz Zemesgabala esošās apbūves, kas reģistrēta Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumos: Nr./numurs/, Nr./numurs/ un Nr./numurs/, īpašniece.

[7.2] Ar Domes 2004.gada 9.marta lēmumu Nr.2929 „Par Rīgas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta — atsevišķa apbūvēta zemes gabala /adrese/ (kadastra Nr./numurs D/), nodošanu privatizācijai" Zemesgabals, atbilstoši tā platībai lēmuma pieņemšanas brīdī, t.i., 15 668m^2, tika nodots privatizācijai (*lietas 41.lapa*).

[7.3] 2005.gada 18.janvārī Dome pieņēma lēmumu Nr.3836 „Par Rīgas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta — atsevišķa apbūvēta zemes gabala /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/), privatizācijas noteikumu apstiprināšanu". Privatizācijas noteikumos, cita starpā, apstiprināta Zemesgabala 15 668m^2 platībā nosacītā cena 400 000 Ls, tajā skaitā Zemesgabala nomniecei atlīdzināmie izdevumi 17 385 Ls apmērā, un noteikti maksāšanas līdzekļi un to proporcijas, Zemesgabala pirkuma līguma — noslēgšanai (*lietas 33.-37.lapa*).

[7.4] Saskaņā ar 2012.gada 13.aprīļa ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr./numurs/ un Nr./numurs/ pieteicēja pārdeva daļu no tai piederošā ēku nekustamā īpašuma kā rezultātā izveidojās divi zemesgabali, proti, pieteicējas nomātais zemesgabals /adrese/ (kadastra apzīmējums /numurs B/), samazinājās līdz 15084 m^2 platībai (*50.lapa*).

Ievērojot notikušās izmaiņas, Dome 2012.gada 14.augustā pieņēma lēmumu Nr.5096 „Par grozījumiem Rīgas domes 2004.gada 9.marta lēmumā Nr.2929 un Rīgas domes 2005.gada 18.janvāra lēmuma Nr.3836 atzīšanu par spēku zaudējušu" (*lietas 30.-32.lapa*).

[7.5] Privatizācijas komisija 2012.gada 15.oktobra sēdē (prot. Nr.122, 6.punkts) izdeva Zemesgabala privatizācijas paziņojumu, nosakot, ka Zemesgabala cena ir 352966 Ls jeb 23,40 Ls/m^2, un divu mēnešu laikā no privatizācijas paziņojuma saņemšanas dienas pieteicējai jāatbild, vai tā vēlas privatizēt zemesgabalu saskaņā ar privatizācijas paziņojumā minētajiem nosacījumiem, kā arī jānorāda vēlamais samaksas termiņš un maksāšanas līdzekļu proporcija (*lietas 46.-48.lapa*). Noteiktajā termiņā netika saņemta pieteicējas piekrišana privatizēt zemesgabalu saskaņā ar minētajiem nosacījumiem.

[7.6] Domes īpašuma departamenta īpašuma atsavināšanas pārvalde 2013.gada 6.februārī nosūtīja pieteicējai Zemesgabala pirkuma līguma projektu par pārdošanu uz nomaksu piecos gados. Pieteicēja Zemesgabala pirkuma līguma projektam piekrita, taču iesniegumos norādīja, ka ir nepieciešams noteikt jaunu vērtību privatizācijas vajadzībām, jo ir mainījusies zemesgabala kadastrālā vērtība, un līgumā iekļaut pieteicējai atlīdzināmos

izdevumus 17 385 Ls apmērā (*lietas 18.-20.lapa*).

Domes īpašuma departamenta īpašuma atsavināšanas pārvalde 2013.gada 15.aprīļa vēstulē Nr.4-6/DIA-13-129-nd atkārtoti nosūtīja zemesgabala pirkuma līgumu un norādīja, ka pieteicējai divu nedēļu laikā no vēstules saņemšanas dienas tas jāparaksta (*lietas 54.lapa*). Pieteicēja noteiktajā termiņā neparakstīja Zemesgabala pirkuma līgumu.

[7.7] Privatizācijas komisija 2013.gada 13.maija sēdē (prot. Nr.144, 17.punkts) atzina, ka Zemesgabala privatizācija ir izbeidzama. Ievērojot minēto, Rīgas dome 2013.gada 18.jūnijā pieņēma lēmumu par privatizācijas izbeigšanu (*lietas 44., 8.-10.lapa*).

[8] Tiesa konstatē, ka lietā nav strīda par [7] punktā minētajiem faktiskajiem apstākļiem. Lietā ir strīds par to, vai dome ir noteiksi atbilstošu Zemesgabala privatizācijas vērtību (cenu) un to vai pieteicējai privatizācijas procesā ir atlīdzināmi ieguldījumi nomātajā Zemesgabalā.

[9] Atbilstoši Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma (turpmāk arī — Privatizācijas pabeigšanas likums) 8.pantam apbūvēta zemesgabala cenu nosaka privatizāciju veicošā institūcija, un tā ir vienāda ar Valsts zemes dienesta noteikto konkrētā apbūvēta zemesgabala vērtību privatizācijas vajadzībām. Valsts zemes dienests apbūvēta zemesgabala vērtību privatizācijas vajadzībām nosaka saskaņā ar Ministru kabineta 2009.gada 18.augusta noteikumiem Nr.946 „Noteikumi par apbūvēta zemesgabala vērtības noteikšanu privatizācijas vajadzībām" (turpmāk — Noteikumi Nr.946), ņemot vērā pēdējo atbilstoši Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 68.panta pirmajā daļā noteiktajai kārtībai apstiprināto kadastrālo vērtību bāzi, Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētos datus par zemesgabala platību, apgrūtinājumiem un zemesgabala lietošanas mērķi privatizācijai.

[9.1] Tiesa konstatē, ka Valsts zemes dienests Zemesgabala vērtību atsavināšanas un privatizācijas vajadzībām noteicis 2012.gada 21.septembrī, un Dome ir saņēmusi Valsts zemes dienesta izziņu 2012.gada 4.oktobrī (*lietas 49.lapa*). 2012.gada 15.oktobrī privatizācijas komisija ir noteikusi konkrēto cenu (sk. [7.5] punktu). Lietā nav strīda, ka Privatizācijas paziņojums pieteicējai ir nosūtīts 2012.gada 16.oktobrī un saskaņā ar Paziņošanas likumu uzskatāms par paziņotu 2012.gada 23.oktobrī.

[9.2] Pieteicēja 2012.gada 20.novembra vēstulē lūdza skaidrot nomniecei atlīdzināmo izdevumus 17 385 Ls apmērā neiekļaušanu privatizācijas paziņojumā.

No lietas materiāliem secināms, ka turpmāk ir norisinājusies pieteicējas sarakste ar Domi par atlīdzināmo izdevumu iekļaušanu privatizācijas cenā. 2013.gada 5.marta vēstulē pieteicēja prasīja noteikt jaunu Zemesgabala privatizācijas vērtību, balstoties uz kadastrālās vērtības izmaiņām. Domes īpašuma departamenta īpašuma atsavināšanas pārvalde 2013.gada 15.aprīļa vēstulē atkārtoti nosūtīja zemesgabala pirkuma līgumu un norādīja, ka pieteicējai divu nedēļu laikā no vēstules saņemšanas dienas tas jāparaksta.

[10] Noteikumu Nr. 946 27.punkts noteic, ka Valsts zemes dienesta noteiktā privatizācijas vērtība atsavināšanas un privatizācijas vajadzībām ir derīga līdz zemes gabala cenas noteikšanas dienai, nomas vajadzībām — līdz nomas līguma noslēgšanas dienai, bet ne vēlāk kā sešus mēnešu pēc attiecīgā zemes gabala privatizācijas vērtības noteikšanas.

Pieteicēja norāda, ka 2013.gada 21.martā ir pagājuši seši mēneši kopš iepriekšējas cenas noteikšanas apbūves gabalam privatizācijas vajadzībām, līdz ar to Dome 2013.gada 15.aprīlī vairs nebija tiesīga izteikt piedāvājumu noslēgt pirkuma līgumu par šo cenu. Pieteicējas ieskatā Domei vajadzēja pārvērtēt un pasūtīt jaunu zemes gabala vērtību privatizācijas vajadzībām, un veikt privatizāciju saskaņā ar jauno vērtību.

Dome savos paskaidrojumos tiesai uzsver, ka Noteikumu Nr. 946 27.punktā minētais sešu mēnešu derīguma termiņš attiecināms uz privatizāciju veicošo institūciju, kurai noteiktā cena ir jāapstiprina šī termiņa ietvaros.

[11] Izvērtējot tiesību normas pēc to satura un mērķa, tiesa atzīst par pamatotu domes piemēroto tiesību normu interpretāciju un tās pamatojumu.

Viens no Privatizācijas pabeigšanas likuma mērķiem ir nodrošināt valsts vai pašvaldību īpašuma privatizācijas pabeigšanu. Ņemot vērā, ka privatizācija ir laikā ierobežots process, likumdevējs ir noteicis termiņus konkrētu darbību veikšanai privatizācijas procesā, kā arī gadījumus, kad privatizācija var tikt izbeigta.

Tā kā Privatizācijas komisijas 2012.gada 15.oktobra lēmums pieņemts mazāk kā viena mēneša laikā no izziņas saņemšanas, tad attiecīgi secināms, ka minētā vērtība ir tā, kuru iestāde bija tiesīga attiecīgajā periodā izmantot. Tiesa konstatē Rīgas pilsētas pašvaldība ir akceptējusi pieteicējas kā atsevišķa apbūvēta zemesgabala pirmpirkuma tiesīgās personas tiesības iegūt īpašumā Zemesgabalu privatizācijas ceļā. Tāpat pašvaldība ir veikusi tās kompetencē esošās darbības privatizācijas procesa nodrošināšanai, kā to paredz likums. noteiktos ietvarus. Dome ir pieņēmusi lēmumu par Zemesgabala nodošanu privatizācijai, tiesiski noteikusi Zemesgabala cenu, kā arī savlaicīgi pieteicējai nosūtījusi privatizācijas paziņojumu un Zemesgabala pirkuma līguma projektu (sk. sprieduma [9.1] – [9.2] punktu).

Ņemot vērā minēto, Rīgas pilsētas pašvaldība ir nodrošinājusi pieteicējai iespēju īstenot savas likumā garantētās pirmpirkuma tiesības, taču pieteicēja nav tās izmantojusi, neparakstot līgumu noteiktajā termiņā, jo nav apstiprinājusi, ka vēlas izmantot pirmpirkuma tiesības, pērkot Zemesgabalu par privatizācijas noteikumos norādīto cenu. Tādējādi pieteicējas apgalvojumi par termiņa notecējumu Valsts zemes dienesta noteiktajai Zemesgabala privatizācijas vērtībai ir nepamatoti.

[12] Augstākā tiesa ir noteikusi, kas publiskas personas mantas pārejās privātpersonu īpašuma (privatizācijas vai atsavināšanas ceļā ekonomiskās reformas ietvaros) tiesiskā regulējuma jēga nav saistīta ar to, lai nodrošinātu iespēju privātpersonai administratīvā procesa ietvaros noskaidrot valstij piederošā īpašuma pārdošanas cenu, bet gan nepieļaut publiskas personas mantas izšķērdēšanu. Minētā likuma normas, kas regulē valstij piederošā nekustamā īpašuma cenas noteikšanu, nav izdotas ar mērķi administratīvā procesa ietvaros aizsargāt otra līdzēja intereses noslēgt pirkuma līgumu par zemāku cenu (*Augstākās tiesas Administratīvo tiesību departamenta 2008.gada 25.augusta lēmums lietā Nr.SKA-574/2008*).

Privatizācijas procesā pirmpirkuma tiesīgajai personai ir noteiktas tiesības uz apbūvēta zemesgabala iegūšanu īpašumā, taču no privatizācijas procesu regulējošajām normām izriet, ka atsevišķus nosacījumus īpašuma pārejai privatizācijas ceļā likumdevējs ir noteicis imperatīvi, piemēram, privatizējamā objekta cenas noteikšanu saskaņā ar Privatizācijas pabeigšanas likuma 8.pantu. Tiesas ieskatā personai ir izvēles tiesības attiecībā uz sev piemītošo pirmpirkuma tiesību izmantošanu uz pašvaldībai piederoša objekta privatizāciju par cenu, kas noteikta atbilstoši tiesiskajam regulējumam, taču tai nav subjektīvu tiesību prasīt citādāku un labvēlīgāku nosacījumu piemērošanu cenas noteikšanai, kā noteikts attiecīgajā tiesību normā.

Privatizācijas process kā zemes reformas sastāvdaļa ir vērsts uz tā pabeigšanu un ir ierobežots laikā, kas nozīmē, ka privātpersonai piemītošās tiesības privatizācijas jomā ir jāīsteno likumā noteiktā termiņā. Tiesas ieskatā nebūtu samērīgi prasīt pašvaldībai pārskatīt cenu gadījumā, ja pieteicēja ir vilcinājusies ar līguma parakstīšanu un nav izmantojusi savas tiesības likumā paredzētajā termiņā.

Vienlaikus likums paredz aizsargāt pieteicējas intereses arī gadījumos, ja viņa neizmanto pirmpirkuma tiesības. Privatizācijas pabeigšanas likuma 9.panta septītā daļa paredz, ja persona savas pirmpirkuma tiesības uz apbūvētu zemesgabalu nevar izmantot vai neizmanto, tai ir zemes nomas tiesības uz to pašu zemesgabalu, uz kuru tai ir pirmpirkuma tiesības, un šis zemesgabals netiek privatizēts vai atsavināts citām personām.

[13] Pieteicējas ir lūgusi atzīt pieteicējai tiesības privatizācijas procesā veikt ieskaitu starp Zemesgabala privatizācijas pirkuma maksu un pieteicējas kā nomnieces veiktajiem ieguldījumiem Zemesgabalā — 17 385 Ls apmērā.

[13.1] Pieteicēja savu prasījumu par nomnieka veikto ieguldījumu atlīdzināšanu un tā apmēru pamato ar 2005.gada 18.janvāra Domes lēmumu Nr.3836 „Par Rīgas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta — atsevišķa apbūvēta zemes gabala /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/), privatizācijas noteikumu apstiprināšanu", kurā, cita starpā, apstiprināta Zemesgabala nosacītā cena 400 000 Ls, tajā skaitā Zemesgabala nomniecei atlīdzināmie izdevumi 17 385 Ls apmērā. Kā jau konstatēts sprieduma [7.4] punktā, ar Domes 2012.gada 14.augusta lēmumu Nr.5096 iepriekš minētais 2005.gada 18.janvāra lēmums Nr.3836 atzīts par spēku zaudējušu, jo, pieteicējai atsavinot daļu no ēku īpašuma, Zemesgabala platība samazinājās.

Tā kā pirkuma līgums uz 2005.gada 18.janvāra lēmumā Nr.3836 minētajiem nosacījumiem netika noslēgts un minētais lēmums ir zaudējis spēku, pieteicējai nav tiesiska pamata prasīt atsevišķu lēmuma nosacījumu izpildi, kas paredzēti konkrētam darījumam, pamatojoties uz noteiktā brīdī fiksētiem faktiskiem apstākļiem. Turklāt jāņem vērā, ka daļa no šiem apstākļiem, piemēram — veiktie ieguldījumi un Zemesgabala platība šobrīd ir mainījušies.

[13.2] 2005.gada 18.janvāra lēmums Nr.3836 ir balstīts uz likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" normām, kas paredzēja privatizācijas vērtības noteikšanu, ņemot par pamatu privatizējamā objekta tirgus cenu.

Privatizācijas pabeigšanas likuma, kurš no 2005.gada 1.septembra regulē privatizējama zemesgabala cenas noteikšanas kārtību, 8.pants noteic, ka apbūvēta zemesgabala cena ir vienāda ar Valsts zemes dienesta noteikto vērtību privatizācijas vajadzībām. 2009.gada 27.augustā stājās spēkā Noteikumi Nr.946, ar kuriem tika noteikta jauna kārtība privatizācijas vērtības noteikšanā, proti, tās aprēķinā tika ņemta vērā pēdējā apstiprinātā kadastrālo vērtību bāze, pārējiem datiem nemainoties. Tādējādi būtiski ir mainījušies privatizējamo objektu cenas noteikšanas principi. Privatizācijas procesa tiesiskais regulējums šobrīd neietver regulējumu nomniekam atlīdzināmo ieguldījumu atlīdzināšanai privatizācijas procesa ietvaros. Tiesiskais pamatojums nomnieka izdevumu novērtēšanai un atlīdzināšanai noteikts Civillikumā, normatīvajos tiesību aktos, kas ietver tiesisko regulējumu pašvaldības kā publiskas personas rīcībai ar tās nekustamo īpašumu un nekustamā īpašuma nomas līgumā.

[14] Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 103.panta pirmā daļā noteiktajam administratīvā procesa tiesā būtība ir tiesas kontrole pār iestādes izdota administratīvā akta vai iestādes faktiskās rīcības tiesiskumu vai lietderības apsvērumiem rīcības ietvaros, kā arī privātpersonas publiski tiesisko pienākumu vai tiesību noskaidrošana un no publisko tiesību līguma izrietošo strīdu izskatīšana. Lai iestādes lēmumu vai rīcību varētu atzīt par administratīvo aktu vai faktisko rīcību, jākonstatē, ka iestāde rīkojusies publisko tiesību jomā (Administratīvā procesa likuma 1.panta trešā daļa, 89.panta pirmā daļa). Publisko tiesību subjekts pamatā darbojas publisko tiesību jomā, taču tas var piedalīties arī privāttiesiskos darījumos un darboties privāto tiesību jomā, piemēram, iznomājot zemi vai telpas.

Augstākā tiesa savos nolēmumos ir norādījusi, kā nošķirt publiskās un privātās tiesības. Publisko tiesību uzdevums ir sabalansēt indivīda un sabiedrības intereses, tāpēc starp valsti un privātpersonu publiskajās tiesībās pastāv pakļautības attiecības. Savukārt privāttiesībās valda pušu privātautonomijas princips, privāttiesībās subjekti ir vienlīdzīgi (sk. *Augstākās tiesas 2006.gada 17.augusta lēmuma lietā Nr.SKA-412 7.punktu*). Turklāt gan privātpersona var darboties publisko tiesību jomā, gan arī publisko tiesību juridiskā persona var darboties privāto tiesību jomā, piemēram, slēdzot privāto tiesību līgumus. Privāto tiesību jomā līguma slēdzēji rīkojas uz līdztiesības pamatiem un neatrodas savstarpējās pakļautības attiecībās (sk. *Augstākās tiesas 2006.gada 8.maija lēmuma lietā Nr.SKA-381 6.punktu*).

Tiesas ieskatā ieguldījumu atlīdzināšana nomniekam ir jautājums, kas izriet no nomas tiesiskajām attiecībām, kurās pašvaldība darbojas privāttiesību jomā. Ievērojot minēto, Zemesgabalā izdarīto ieguldījumu atlīdzināšana nomniekam nav pakļauta izskatīšanai administratīvajā tiesvedībā.

[15] Privatizācijas pabeigšanas likuma 14.panta otrās daļas 3.punkts noteic, ka pašvaldības dome var pieņemt lēmumu par pašvaldības īpašuma objekta, kā arī apbūvēta un neapbūvēta zemesgabala privatizācijas izbeigšanu, ja apstiprinātais pašvaldības īpašuma objekta, kā arī apbūvēta vai neapbūvēta zemesgabala pircējs divu mēnešu laikā no dienas, kad saņēmis uzaicinājumu noslēgt pirkuma līgumu, vai pirkuma līguma slēgšanas termiņa pagarinājuma laikā nav noslēdzis pirkuma līgumu.

Tā kā pieteicēja nav noslēgusi pirkuma līgumu noteiktajā termiņā, Dome pamatoti ir pieņēmusi lēmumu par Zemesgabala privatizācijas izbeigšanu.

Tiesa nekonstatē, ka pieteicējas iebildumi par noteikto zemesgabala cenu privatizācijas vajadzībām būtu pamatoti.

Pamatojoties uz iepriekš konstatēto, pieteicējai nav tiesiska pamata prasīt izdot labvēlīgu administratīvo aktu, uzliekot par pienākumu Rīgas domei nodot privatizācijai Zemesgabalu par aktuālo privatizācijas vērtību, ieskaitot cenā pieteicējas veiktos un atzītos ieguldījumus 17 385 Ls apmērā.

[16] Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst, ka pieteicējas prasījums par labvēlīga administratīvā akta izdošanu ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251.pantu un 289.-291.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

noraidīt SIA „Megarons" pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, uzliekot par pienākumu Rīgas domei nodot privatizācijai zemesgabalu /adrese/ (kadastra Nr./numurs A/, kadastra apzīmējums /numurs B/), par aktuālo privatizācijas vērtību, ieskaitot cenā pieteicējas veiktos un atzītos ieguldījumus 17 385 Ls apmērā.

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

Tiesnese *(paraksts)* L.Biksiniece-Martinova