Lieta Nr.A42626908
A6269-08/17

S P R I E D U M S
L a t v i j a s t a u t a s v ā r d ā

Rīgā 2008. gada 3.novembrī

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnesis V.Poķis,

piedaloties pieteicējai – *A.A.*,
atbildētajam – Rīgas pilsētas pašvaldības pilnvarotajām pārstāvēm Lienei Plahotinai un Ilzei Pumpurei,
atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc *A.A.* pieteikuma par labvēlīgāka administratīvā akta izdošanu, ar kuru grozītu Rīgas domes 2007.gada 15.maija lēmumu Nr.2423.

A p r a k s t o š ā d a ļ a

[1] 2006.gada 31.oktobrī Rīgas dome pieņēma lēmumu Nr.1593 „Par Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta – garāžas (kadastra apzīmējums */dzēsts kadastra apzīmējums/*) un zemesgabala (kadastra apzīmējums */dzēsts kadastra apzīmējums/*) Rīgā, Daugavpils ielā 4 nodošanu privatizācijai".

[2] 2006.gada 18.decembrī *A.A.* (turpmāk – Pieteicēja) iesniedza Rīgas domei privatizācijas projektu.

[3] 2007.gada 15.maijā Rīgas dome pieņēma lēmumu Nr.2423, ar kuru nolēma apstiprināt Pieteicējas privatizācijas projektu ar šādiem nosacījumiem:

1) maksāšanas līdzekļu par apbūvi proporcija ir 49 % lati un 51 % privatizācijas sertifikāti;

2) pirmā iemaksa 20 % apmērā no pirkuma maksas daļas latos pircējam jāsamaksā viena mēneša laikā no nekustamā īpašuma objekta pirkuma līguma spēkā stāšanās dienas, pirmā iemaksa 20 % apmērā no pirkuma maksas daļas privatizācijas sertifikātos pircējam jāsamaksā trīs mēnešu laikā no pirkuma līguma spēkā stāšanās dienas.

Lēmuma motīvu daļā norādīts, ka objekta nosacītā cena ir Ls 43000, tajā skaitā zemesgabala cena Ls 11716.

[4] 2007.gada septembrī Pieteicēja saņēma nomaksas pirkuma līguma projektu.

2007.gada 5.oktobrī Pieteicēja iesniedza iesniegumu Rīgas domes Īpašuma departamentam, kurā lūdza izskatīt iespēju nojaukt garāžu un samazināt nekustamā īpašuma objekta nosacīto cenu.

2008.gada 9.janvārī Rīgas domes Īpašuma departamenta Īpašuma atsavināšanas pārvalde sniedza atbildi Nr.4-5/DA-08-12ap, kurā norādīja, ka Rīgas pašvaldības īpašuma objektu privatizācijas komisijas 26.11.2007. sēdē Pieteicējas iesniegums tika izskatīts un noraidīts, kā tāds, kas neatbilst privatizācijas lēmuma nosacījumiem.

Pieteicēja iesniedza sūdzību Rīgas domes priekšsēdētājam.

2008.gada 22.februārī Rīgas domes Īpašuma departaments, izskatīja sūdzību un to noraidīja.

[5] 2008.gada 17.martā Pieteicēja iesniedza pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā, kurā lūdza tiesu:

1) atcelt Rīgas domes Īpašuma departamenta 2008.gada 22.februāra lēmumu Nr.1-12/DI-08-156-ap;

2) atcelt Rīgas pašvaldības īpašuma objektu privatizācijas komisijas 2007.gada 26.marta lēmumu par Rīgas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta- garāžas un zemesgabala Rīgā, Daugavpils ielā 4, nosacīto cenu daļā par garāžas nosacīto cenu un uzlikt privatizācijas komisijai noteikt garāžas cenu Ls 4100.

3) grozīt Rīgas pašvaldības īpašuma objektu privatizācijas komisijas 2007.gada 15.maija lēmumu Nr,2423.

[6] Ar 2008.gada 25.marta Administratīvās rajona tiesas tiesneses lēmumu nolemts:

1) atstāt bez virzības Pieteicējas pieteikumu daļā par Rīgas domes 2007.gada 15.maija lēmuma Nr.2423 grozīšanu daļā par noteiktu objekta privatizācijas cenu;

2) atteikt pieņemt Pieteicējas pieteikumu daļā par Rīgas domes Īpašuma departamenta 2008.gada 22.februāra atbildes Nr.1-12/DI-08-156-ap atcelšanu.

[7] 2008.gada 15.aprīlī Pieteicēja iesniedza lūgumu par procesuālā termiņa atjaunošanu *(lietas 61.-64.lapa)*.Ar 2008.gada 25.aprīļa lēmumu Administratīvā rajona tiesa nolēma :

1) noraidīt Pieteicējas lūgumu par procesuālā termiņa atjaunošanu;

2) atteikt pieņemt Pieteicējas pieteikumu par Rīgas domes 2007.gada 15.maija lēmuma Nr.2423 grozīšanu daļā par noteiktu objekta privatizācijas cenu.

[8] 2008.gada 8.maijā Pieteicēja iesniedza blakus sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2008.gada 25.aprīļa lēmumu.

Izskatot blakus sūdzību, ar 2008.gada 12.jūnija Administratīvās apgabaltiesas 2008.gada 12.jūnija lēmumu nolemts:

1) atcelt Administratīvās rajona tiesas 2008.gada 25.aprīļa lēmumu;

2) atjaunot termiņu Pieteicējas pieteikuma iesniegšanai par Rīgas domes 2007.gada 15.maija lēmuma Nr.2423 grozīšanu daļā par noteiktu objekta privatizācijas cenu.

[9] Ar Administratīvās rajona tiesas tiesneša 2008.gada 18.jūlija lēmumu Pieteicējas pieteikums par Rīgas domes 2007.gada 15.maija lēmuma Nr.2423 grozīšanu pieņemts un ierosināta lieta.

[10] Pieteikumā norādīts, ka piedāvātajā nomaksas pirkuma līgumā ir norādīts, ka zemes noteiktā vērtība ir Ls 11716, savukārt apbūves vērtība ir Ls 31284.

Pieteicēja norāda, ka apbūves vērtība, saskaņā ar privatizācijas lietas materiālos esošo AS „BDO Invest Rīga" novērtējumu ir Ls 4100. Novērtējumā arī ir norādīts, ka apbūve ir ievērojami nolietojusies, līdz ar to tā būtu nojaucama (nojaukšanas izmaksas - 1000 Ls). Līdz ar to konstatējams, ka piedāvātie līguma noteikumi ir netaisnīgi, jo neatbilst patiesai apbūves vērtībai.

[11] 2008.gada 3.septembrī Administratīvajā rajona tiesā saņemti Rīgas domes (turpmāk arī – Atbildētājs) paskaidrojumi.

Paskaidrojumos norādīts, ka atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" 89.panta otrajai daļai privatizācijas projekta neatņemama sastāvdaļa ir nekustamā īpašuma objekta nosacītā cena. Pietiecēja savā iesniegtajā privatizācijas projekta 2.4.punktā ir norādījusi, ka objekta nosacītā cena ir privatizācijas komisijas noteiktā cena.

Rīgas pašvaldības īpašuma objektu privatizācijas komisija (turpmāk arī Privatizācijas komisija) 2007.gada 26.martā nekustamā īpašuma objekta nosacīto cenu noteica, pamatojoties uz Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 8.panta pirmo daļu, likuma „Par privatizējamo valsts un pašvaldības īpašuma objektu novērtēšanas kārtību" 2. un 4.pantu. Atzinumu par objekta vērtību sagatavoja pieaicināta auditorfirma AS „BDO Invest Rīga".

Vērtētājs, aprēķinot objekta tirgus vērtību, analizējis īpašuma atrašanās vietu, tehnisko stāvokli un izmantošanas iespējas saistībā ar vispārējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū Latvijā, kā objekta tirgus vērtību pozitīvi ietekmējošu faktūru nekustamā īpašuma objekta vērtējumā norādot tā atrašanās vietu netālu no pilsētas centrālās daļas.

Aprēķinot nekustamā īpašuma objekta Rīgā, Daugavpils ielā 4, tirgus vērtību, AS „BDO Invest Rīga" noteica tā vērtību Ls 41 600 apmērā. Privatizējot pašvaldības īpašuma objektu tas tiek privatizēts kā viens objekts. AS „BDO Invest Rīga" noteiktā cena atbilst pirkuma līgumā piedāvātajai cenai, līdz ar to nav pamata uzskatīt, ka cena ir noteikta nepareizi.

[12] Tiesas sēdē Pieteicēja uzturēja prasījumu saskaņā ar pieteikumā norādīto argumentāciju.

Atbildētāja pārstāves tiesas sēdē prasījumu neatzina par pamatotu un lūdza tiesu to noraidīt. Atbildētāja pārstāves tiesas sēdē norādīja, ka nepiekrīt Administratīvās apgabaltiesas lēmumam par termiņa atjaunošanu 2007.gada 15.maija lēmuma pārsūdzēšanai. Atbildētāja pārstāve norādīja, ka pārsūdzības termiņš beidzās 30.06.2007. Satversmes tiesa ir atzinusi, ka procesuālie termiņi ir noteikti tiesiskās stabilitātes nodrošināšanai, līdz ar to atjaunošana ir pieļaujama tikai pastāvot objektīviem iemesliem. Pieteicējas argumentācija, ka nebija izpratusi administratīvā akta saturu ir subjektīvs faktors, tādejādi nav ņemams vērā.

Atbildētāja pārstāve norādīja, ka Pieteicējai nav subjektīvu tiesību. Saskaņā ar tiesu praksi (Aperāne K. Subjektīvās publiskās tiesības. Administratīvais process: likums, prakse, komentāri// Latvijas Vēstnesis, 2005) subjektīvās tiesības ir tiesību subjektam no objektīvajām tiesībām piešķirts tiesisks pilnvarojums jeb tiesiska iespēja, ko tas var izlietot savās interesēs, un aizstāvēt ar tiesiskiem līdzekļiem, kas nozīmē, ka persona var prasīt, lai tiek izpildīts tas, ko viņam garantē objektīvās tiesības.

Lai noteiktu, vai konkrētajā situācijā pastāv subjektīvās publiskās tiesības, ir jākonstatē:

1) vai valsts pārvaldei ir ārējā normatīvajā aktā noteikts tiesisks pienākums;

2) vai valsts pārvaldes tiesiskais pienākums aizstāv arī atsevišķas personas.

Konkrētās tiesvedības kontekstā būtiska ir konstatācija, vai valstī pastāvošās objektīvās tiesības – privatizāciju regulējošie normatīvie akti – piešķir Pieteicējam subjektīvās tiesības pieprasīt no Atbildētāja konkrētu rīcību un viņam vēlama satura lēmuma izdošana.

Neviena materiālo tiesību norma, kas regulē pašvaldības īpašuma objekta nodošanu privatizācijai, nenodibina tādas privatizācijas subjektu objektīvās tiesības, no kurām izrietētu Pieteicēja subjektīvās tiesības prasīt noteikt pašvaldības īpašuma objekta nosacīto cenu tādā veidā vai apjomā, kāds viņam šķiet vēlams.

Pieteicējas paļāvība, ka pašvaldības nekustamā īpašuma objekta – ēku un zemes - privatizācijas gadījumā viņai būtu noteikta viņas vēlamā cena, nav vērtējama kā likumīga, pamatota un saprātīga, tā nav radusies Atbildētāja rīcības rezultātā un tā nav aizsargājama, jo priekšroka dodama tiesiskuma principam.

Atsaucoties uz iepriekš izklāstītajiem argumentiem, Atbildētājs uzskata, ka nav konstatējams neviens no Pieteicējas subjektīvo publisko tiesību priekšnoteikumiem, un Pieteicējam nav tiesiska pamata prasīt vēl

labvēlīgāka akta izdošanu – īpašuma objekta nosacītās cenas noteikšanu pēc Pieteicējam vēlamas metodes un vēlamajā apjomā.

Atbildētāja pārstāve motivēti norādīja uz to, ka iepriekš minētais vērtējums saskan ar Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta praksi (tika veiktas atsauces uz Senāta 23.05.2007. lēmumu SKA-251/2007, 24.01.2006 spriedumu lietā Nr. SKA-21/2006, 25.08.2008. lēmumu lietā SKA – 574/2008, lēmums lietā SKA-291/2005 u.c..).

Tiesas sēdē kā liecinieks piedalījās *R.D.*. Liecinieks liecināja, ka veicis privatizējamā objekta novērtējumu un sastādījis atbilstošu atzinumu. Liecinieks apstiprināja, ka objektu novērtējis kā vienotu objektu. Novērtējumu veicis pēc principa, ka tiek noteikta objekta vērtība pēc tā vislabākā iespējamā izmantošanas veida.

Motīvu daļa

[13] Uzklausījusi administratīvā procesa dalībnieku paskaidrojumus un iepazinusies ar lietas materiāliem, tiesa atzīst, ka pieteikums nav pamatots un tādēļ ir noraidāms.

[14] Pieteicēja lūdza tiesu, uzdot iestādei izdot administratīvo aktu, ar kuru Rīgas pilsētas pašvaldības nekustamā īpašuma objekta – garāžas (kadastra apzīmējums */dzēsts kadastra apzīmējums/*) un zemesgabala (kadastra apzīmējums */dzēsts kadastra apzīmējums/*) Rīgā, Daugavpils ielā 4 cena tiktu samazināta. Līdz ar to tiesa konstatē, ka starp lietas dalībniekiem pastāv strīd par privatizācijas objekta nosacītās cenas pamatotību.

[15] Atbildētāja pārstāvji tiesas sēdē lūdza tiesu izvērtēt pašvaldības lēmuma pārsūdzēšanas termiņa ievērošanu.

Ar 2008.gada 4.jūlija Administratīvās apgabaltiesas lēmumu Pieteicējai termiņš pieteikuma iesniegšanai tiesā ir atjaunots. Lēmums nav pārsūdzams. No tiesiskās stabilitātes viedokļa nav pieļaujama spēkā stājušos tiesas nolēmumu pārskatīšana. Līdz ar to tiesa atzīst, ka nav tiesiska pamata vērtēt Atbildētāja argumentus par termiņa nokavējumu pieteikuma iesniegšanai tiesā.

[16] Tiesas vērtējumā nav pamats uzskatīt, ka Pieteicējai nepastāv subjektīvu tiesību prasīt, lai tiesa pārbauda privatizācijas objekta cenas pamatotību. Lietā nav strīds, ka Pieteicējai ir pirmpirkuma tiesības, kuras tā ir arī pieteikusies izmantot. Īpašums tiek privatizēts saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldības īpašumu objektu privatizāciju" normām. Tiesu praksē ir atzīts, ka objektu privatizācija tiek vērtēta kā valsts iestādes

darbība publisko tiesību jomā, jo privatizācijas mērķis ir saistīts ar noteiktu politisku mērķu realizāciju, veicot objekta īpašnieka maiņu.

Nenoliedzami īpašumtiesību reformas (privatizācijas) nobeiguma fāzē, privatizācijas process ir kļuvis līdzīgs īpašuma atsavināšanas procesam, tomēr tā politiskā nozīme ir nošķirama no mantas atsavināšanas likuma, atšķirīgs ir arī tiesiskais regulējums (daļēji tas gan pārklājas).

Pieteicējas, kā privatizācijas projekta iesniedzējas, tiesiskās intereses iegūt īpašumu par cenu, kas atbilst likuma regulējumam, ir pārbaudāmas tiesā. Ja tiesa konstatē, ka Pieteicējas iebildumi par cenas noteikšanā piemērotajām tiesību normām un to piemērošanu nebūs pamatoti, pieteikums tiks noraidīts, tomēr atzīstams, ka Pieteicējai pastāv subjektīvās tiesības prasīt administratīvā akta (tai skaitā arī noteiktās cenas) pārbaudi administratīvā procesa kārtībā.

[17] Privatizējamais objekts ir zemesgabals ar kadastra apzīmējumu */dzēsts kadastra apzīmējums/* un uz tā esošā būve - garāža kadastra apzīmējumu */dzēsts kadastra apzīmējums/*. Pašvaldībai pieder gan zeme, gan garāža. Pieteicēja nomā garāžu un zemi no pašvaldības.

Ņemot vērā, ka Pieteicējai nepieder īpašuma tiesības uz garāžu vai zemi, tad zeme un garāža ir privatizējama kā vienots objekts, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" normām.

[18] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju" 36.panta pirmo punktu, privatizējamais pašvaldības īpašuma objekts novērtējams saskaņā ar likumu „Par privatizējamo valsts un pašvaldības īpašuma objektu novērtēšanas kārtību".

Likuma „Par privatizējamo valsts un pašvaldības īpašuma objektu novērtēšanas kārtību" ievaddaļā noteikts, ka likumā lietotais termins – īpašuma objekta nosacītā cena ir pašvaldības īpašuma privatizācijas komisijas noteiktā īpašuma objekta sākotnējā realizācijas cena vai sākotnējā izsoles cena. Šī likuma 2.panta otrajā daļā noteikts, ka pašvaldības īpašuma objektu novērtēšanu organizē un veic attiecīgās pašvaldības īpašuma privatizācijas komisija.

Likuma „Par privatizējamo valsts un pašvaldības īpašuma objektu novērtēšanas kārtību" 4.pants nosaka, ka īpašuma objekta nosacīto cenu noteic ņemot vērā īpašuma objekta aktīvu, pasīvu un saistību novērtējumu un pieaicināto ekspertu atzinumu, kā arī novērtējot nemantiskos faktorus, kas ietekmē īpašuma objekta nosacīto cenu.

[19] No sprieduma [17]., [18]. punktos norādītajiem faktiskajiem apstākļiem un tiesību normām izriet, ka zeme un garāža ir privatizējama kā vienots objekts, kura vērtību nosaka privatizācijas komisija. Objekta vērtība tiek noteikta atbilstoši tā tirgus vērtībai (vērtībai par kādu ir

iespējams pārdot objektu), kuru nosaka, pieaicinot atbilstošus speciālistus.

[20] Lietas materiālos atrodas nekustamā īpašuma Rīgā, Daugavpils ielā 4 novērtējums, kuru sagatavojusi auditorfirma „BDO Invest Rīga". Saskaņā ar novērtējumu zemes gabala tirgus vērtība ir Ls 42 600, apbūves vērtība ir atzīstama par nevērtīgu un nojaucama, tādejādi objekta kopējā vērtība ir nosakāma Ls 41 600.

[21] Pieteicēja tiesas sēdē neapstrīdējusi novērtējuma patiesumu vienīgi norādīja, ka piedāvātajā nomas pirkuma līgumā zemes gabala cena ir noteikta Ls 11 716, savukārt vērtība apbūvei Ls 31 284.

[22] Tiesa konstatē, ka zemes vērtības noteikšana privatizācijas vajadzībām (saskaņā ar Valsts zemes dienesta aprēķinu) šajā gadījumā ir noteikta vienīgi, lai nodalītu no pirkuma maksas daļu, kura tiek apmaksāta ar sertifikātiem (par apbūvi). Saskaņā ar likumdošanu par zemi samaksa ir veicama naudā, savukārt par apbūvi ir iespējams norēķināties ar privatizācijas sertifikātiem.

[23] Ņemot vērā auditorfirmas „BDO Invest Rīga" atzinumu secināms, ka objekta apbūve ir tik nevērtīga, ka tā tikai samazina objekta vērtību. Līdz ar to tiesa secina, ka faktiski nekustamais īpašums Rīgā, Daugavpils ielā 4 varēja tikt privatizēts kā neapbūvēts zemes gabals.

Saskaņā ar Valsts un pašvaldību īpašuma privatizācijas un privatizācijas sertifikātu izmantošanas pabeigšanas likuma 12.panta pirmo daļu, neapbūvēta zemes gabala izsoles sākumcena ir tā parastā vērtība (saskaņā ar Civillikuma 871.pantu), kuru nosaka sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs. Nododot objektu privatizācijai pēc šādiem noteikumiem, nekustamā īpašuma cena būtu tāda pati, kāda tā ir noteikta pat reiz, bet samaksa varētu tikti veikta vienīgi ar naudas līdzekļiem (nevarētu izmantot sertifikātus).

No pieteikuma un tiesas sēdes teiktā, tiesa konstatē, ka Pieteicēja neiebilst pret sertifikātu daļas palielināšanu objekta samaksas noteikšanā, līdz ar to šo attiecību pārskatīšana neietilpst prasījuma robežās. Līdz ar to tiesa nelemj par administratīvā akta grozīšanu, ņemot vērā šajā punktā norādītos aspektus.

[24] Apkopjot iepriekš minēto tiesa konstatē, ka nekustamais īpašums Rīgā, Daugavpils ielā 4, ir privatizējams kā vienots objekts. Līdz ar to arī tā vērtība tiek noteikta atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldības īpašuma objektu privatizāciju" 36.panta pirmajai daļai un likuma „Par privatizējamo valsts un pašvaldības īpašuma objektu novērtēšanas kārtību" 4.pantam. Nekustamā īpašuma objekta cena ir nosakāma atbilstoši tā tirgus vērtībai, kas konkrētajā lietā ir noteikta izmantojot akciju sabiedrības „BDO Invest Rīga" novērtējumu. Pieteicēja

nav apstrīdējusi novērtējumā konstatētos faktus par objekta cenu, līdz ar to tiesa konstatē, ka objekta cena ir noteikta pareizi un nav pamata uzdot pašvaldībai izdot savādāka satura administratīvo aktu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251., 254, 289.-291.pantu, tiesa

nosprieda:

noraidīt *A.A.* pieteikuma par labvēlīgāka administratīvā akta izdošanu, ar kuru grozītu Rīgas domes 2007.gada 15.maija lēmumu Nr.2423.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvajā rajona tiesā.

Tiesnesis V.Poķis