**Vasarnīcu un dārzu māju privatizācijas procesā piemērojamais regulējums**

Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” regulējums neaptver vasarnīcu un dārza māju privatizāciju, jo likuma normās nav norādes par šāda veida ēku privatizāciju. Vispārīgā gadījumā vasarnīcas un dārza mājas ir privatizējamas atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”, jo tās nav uzskatāmas par valsts un pašvaldību īpašumā esošo dzīvojamo fondu. Proti, tās nevarēja tikt izīrētas personām dzīvošanai kā dzīvojamās telpas, jo tās nav derīgas dzīvošanai visa gada garumā, bet tikai vasaras sezonā.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2018.gada 25.jūnija**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. A420398514, SKA-311/2018**

ECLI:LV:AT:2018:0625.A420398514.2.S

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnese Līvija Slica,

tiesnese Vēsma Kakste,

tiesnese Rudīte Vīduša

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta, nododot privatizācijai dzīvokļa īpašumu [adrese], Jūrmalā, kopā ar zemesgabala domājamo daļu, izdošanu, sakarā ar Jūrmalas pilsētas domes kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2016.gada 17.novembra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] 2006.gada 28.jūlijā Jūrmalas pilsētas domē (turpmāk – dome) saņemts pieteicēja [pers. A] privatizācijas ierosinājums, kas pamatots ar likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” 31.panta pirmo un otro daļu, privatizēt nekustamo īpašumu [adrese], Jūrmalā, kas sastāv no ēkas (lit.2), kopējā platība 32 m2, un zemesgabala daļas 219,7 m2 platībā.

Dome ar 2014.gada 4.septembra lēmumu Nr. 436 nolēma atsavināt, pārdodot izsolē, domei piederošu dzīvokļa īpašumu [adrese], Jūrmalā (turpmāk – strīdus objekts), un attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu, pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu. Domes izpilddirektors, izskatot pieteicēja 2014.gada 29.augusta iesniegumu, 2014.gada 23.septembra vēstulē informēja pieteicēju par minēto lēmumu.

Ar domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2014.gada 20.novembra lēmumu Nr. 4-1 noraidīts pieteicēja 2006.gada 28.jūlija privatizācijas ierosinājums.

[2] Pieteicējs vērsās tiesā ar pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, nododot privatizācijai dzīvokļa īpašumu kopā ar zemesgabala domājamo daļu.

[3] Ar Administratīvās apgabaltiesas 2016.gada 17.novembra spriedumu pieteikums apmierināts. Spriedumā, pievienojoties pirmās instances tiesas sprieduma motivācijai, norādīti turpmāk minētie argumenti.

[3.1] Pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību noteic likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Tas, ka pieteicējs privatizācijas ierosinājumu pamatojis ar likumu „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”, nav pamats neizskatīt ierosinājumu likumā noteiktajā kārtībā.

[3.2] Atbilstoši Ministru kabineta 2009.gada 22.decembra noteikumu Nr. 1620 „Noteikumi par būvju klasifikāciju” (turpmāk – noteikumi Nr. 1620) pielikumam individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām, un dārza mājas ar kopējo platību lielāku par 40 m2 pēc lietošanas veida ir atzīstamas par viena dzīvokļa mājām. Atbilstoši telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai strīdus objekts sastāv no viendzīvokļa dzīvojamās mājas. Arī atbilstoši zemesgrāmatu apliecībai Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu, kas sastāv no viendzīvokļa dzīvojamās ēkas un zemesgabala. Tādējādi nav pamatots domes apgalvojums, ka vasarnīca nav dzīvojamā telpa un to nevarēja izīrēt saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri”.

[3.3] No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 13.panta pirmās, otrās un piektās daļas, 18.panta pirmās daļas, 74.panta un pārejas noteikumu 2.punkta izriet, ka personai ir publiskās subjektīvās tiesības privatizēt dzīvojamo māju, ja viņai par tās lietošanu noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums, kā arī personai ir tiesības privatizēt neapdzīvojamo telpu, ja viņai par tās lietošanu noslēgts neapdzīvojamās telpas nomas līgums.

[3.4] No pieteikuma izriet, ka pieteicējs nekustamo īpašumu īrē jau no laika, kad vēl nebija stājies spēkā likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”. Pēdējais īres līgums ir noslēgts 2004.gada 1.novembrī ar termiņu līdz 2014.gada 10.novembrim. Lietas materiālos neatrodas pierādījumi par īres tiesiskajām attiecībām līdz 1995.gadam, bet ir 2000.gada 30.maijā noslēgtais īres līgums starp pieteicēju un pašvaldības SIA „Jūrmalas namsaimnieks” par nekustamā īpašuma izīrēšanu un 2004.gada 1.novembrī starp pieteicēju un pašvaldību noslēgtais īres līgums (ar grozījumiem) ar termiņu līdz 2014.gada 10.novembrim. Secināms, ka uz privatizācijas pieteikuma iesniegšanas brīdi pieteicējam bija spēkā esošs īres līgums, un nav strīda, ka prasība tiesā par pieteicēja izlikšanu nebija celta.

Īrnieka tiesības privatizēt īrēto dzīvokli pārbaudāmas uz brīdi, kad īrnieks vērsies iestādē. Pieteicēja tiesības privatizēt nekustamo īpašumu nevar skart apstāklis, ka tiesvedības laikā līguma darbība ir izbeigusies.

Izskatāmajā gadījumā nepastāv apstākļi, kas norādīti likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 74.pantā.

Līdz ar to pastāv priekšnoteikumi pieteicējam labvēlīga administratīva akta izdošanai.

[3.5] Domes arguments, ka īres līgums nepamatoti noslēgts ārpus pašvaldības palīdzības dzīvokļa jautājuma risināšanā ietvariem, faktiski ir vērsts uz 2000.gada 30.maija īres līguma tiesiskuma apšaubīšanu. Jautājums par to, vai atbildētājai vispār bija tiesības strīdus objektu nodot lietošanā pieteicējam, ja viņam likumā noteiktā kārtībā netika sniegta pašvaldības palīdzība, šīs lietas ietvaros nav vērtējams.

[3.6] Pieteicējs pamatoti norāda, ka likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” nenoteic, ka privatizēt var tikai tos dzīvokļus, kuros dzīvo visu gadu, un konkrētā nekustamā īpašuma sliktais tehniskais stāvoklis nav tiesisks pamats atteikumam nodot to privatizācijai.

[3.7] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” nav noteikts ierobežojums, saskaņā ar kuru persona būtu tiesīga privatizēt tikai vienu privatizācijas objektu.

[3.8] Dome ir norādījusi, ka viendzīvokļa mājas statuss vasarnīcas ēkai piešķirts vien kadastrālās uzmērīšanas gaitā 2010.gadā, ievērojot noteikumos Nr. 1620 noteikto.

Jāpievērš uzmanība tam, ka arī Ministru kabineta 2006.gada 18.aprīļa noteikumu Nr. 305 „Kadastrālās vērtēšanas noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr. 305) 1.pielikumā „Ēku tipi” bija noteikts, ka individuālās dzīvojamās mājas un vasarnīcas ar koka ārsienām un dārza mājas ar platību, lielāku par 40 m2, ir uzskatāmas par dzīvojamo māju. Savukārt likumā „Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” jau no 1994.gada 20.aprīļa ir ietverta norma, kurā skaidrots, ka dzīvojamā ēka ir arī vasarnīca vai cita ēka. Līdz ar to var secināt, ka arī pirms 2009.gada 22.decembra normatīvie akti paredzēja, ka vasarnīca ir uzskatāma par dzīvojamo māju.

Turklāt dome nav norādījusi, ka ēkā pēc 2006.gada, kad pieteicējs iesniedza privatizācijas ierosinājumu, faktiski būtu veiktas kādas būtiskas izmaiņas, kuru dēļ varētu secināt, ka šī ēka tikai pēc 2006.gada ir kļuvusi par dzīvojamo ēku.

To, ka konkrētais nekustamais īpašums uzskatāms par dzīvojamo māju, apstiprina arī lietā esošie pierādījumi. Piemēram, 2000.gada būves tehniskās inventarizācijas lietā norādīts, ka strīdus objekts ir dzīvojamā ēka. 2000.gada 6.septembrī Jūrmalas pilsētas pašvaldībai zemesgrāmatā nostiprinot īpašuma tiesības uz zemesgabalu, arī norādīts, ka strīdus objekts ir viendzīvokļa dzīvojamā ēka.

Ņemams vērā arī tas, ka 2000.gada 30.maija līguma pielikumā bija paredzēts, ka pieteicējs strīdus objektu izmanto sešus mēnešus gadā, bet 2004.gada 1.novembra līguma 2.pielikumā jau bija paredzēts, ka pieteicējs strīdus objektu izmanto 12 mēnešus gadā. Nav nekāda pamata uzskatīt, ka telpas, kurās cilvēki var dzīvot 12 mēnešus gadā un kurām nav noteikts nekāds cits lietošanas mērķis, būtu uzskatāmas par nedzīvojamām telpām.

Ievērojot minēto, strīdus objekts ir atzīstams par viendzīvokļa māju.

[3.9] Dome ir arī norādījusi, ka ar pieteicēju noslēgto līgumu nevar uzskatīt par īres līgumu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē.

Administratīvo tiesu praksē ir attīstīta atziņa, ka lietās par dzīvokļu privatizāciju tiesiskās attiecības ir kvalificējamas pēc to būtības, nevis pēc nosaukuma uz rakstiskā līguma (*piem., Augstākās tiesas 2011.gada 27.janvāra sprieduma lietā Nr. SKA-18/2011 (A42529506) 11.punkts*). Tas nozīmē, ka tiesa, neskatoties uz līguma nosaukumu, var vispusīgi izvērtēt noslēgtā līguma saturu un citus pierādījumus un secināt, ka starp valsti vai pašvaldību un personu noslēgtais līgums faktiski ir uzskatāms par īres līgumu (*Augstākās tiesas 2013.gada 20.decembra sprieduma lietā Nr. SKA-695/2013 (A42338905) 10.punkts, 2015.gada 16.februāra spriedums lietā Nr. SKA-330/2015 (A42338905)*).

Konkrētajā gadījumā pašvaldība 2000.gada 30.maija un 2004.gada 1.novembra līgumus nosaukusi par nekustamā īpašuma īres līgumiem. Tātad jau līgumu nosaukumā ir lietots apzīmējums „īres līgums”. No 2004.gada 1.novembra līguma 2.pielikuma redzams, ka ēku paredzēts izmantot 12 mēnešus gadā, proti, visu gadu. Šis līgums bija spēkā 2006.gadā, kad pieteicējs iesniedza privatizācijas ierosinājumu. Izīrētājs ne tikai nav vērsies ar prasību tiesā par šī līguma izbeigšanu, bet 2004.gadā noslēgtā līguma termiņš vairākkārt tika pagarināts. Turklāt netika mainīts ne līguma nosaukums, ne arī līguma pielikumā norādītais ēkas izmantošanas ilgums. Tas, kā arī iepriekš konstatētais, ka strīdus objekts ir uzskatāms par viendzīvokļa dzīvojamo māju, ir pietiekami, lai atzītu, ka starp pašvaldību un pieteicēju bija noslēgts dzīvojamās telpas īres līgums.

Izskatāmās lietas apstākļi atšķiras no civillietā Nr. C27055806 (*SKC-24/2012*), uz kuru atsaucas dome apelācijas sūdzībā, konstatētajiem apstākļiem. Iepriekš minētajā civillietā tiesa konstatēja, ka īres līguma noslēgšanas brīdī telpas vispār nebija piemērotas dzīvošanai. Savukārt izskatāmajā lietā šādi apstākļi nav konstatēti. Nav neviena pierādījuma par to, ka 2004.gada 1.novembra līguma noslēgšanas brīdī strīdus objekts vispār nebūtu bijis piemērots dzīvošanai. Arī 2013.gada tehniskā stāvokļa novērtējumā tas nav konstatēts. Ir tikai norādīts, ka būve un tajā esošā dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, bet ēka ir bez apkures un labiekārtojuma. Vienlaikus ir arī konstatēts, ka dzīvoklī ir ierīkota ūdensapgāde no pagalmā esošās artēziskās akas, pagalmā ir sausā tualete un dzīvoklī ir elektroapgāde. Tāpat iepriekš minētajā civillietā tiesas savu secinājumu par to, ka noslēgtais līgums pēc būtības ir nomas līgums, ir balstījušas arī uz apstākli, ka īres maksa bija noteikta atbilstoši sezonai, proti, par maija, jūnija, jūlija, augusta un septembra mēnešiem – 10 Ls, bet par pārējiem mēnešiem – 3 Ls. Savukārt izskatāmajā lietā atbilstoši 2004.gada 1.novembra līguma 2.pielikumam ēku bija paredzēts izmantot visu gadu un īres maksa nebija diferencēta atkarībā no mēnešiem (sezonas).

Līguma būtība tiek vērtēta tikai tāpēc, lai noteiktu, vai pieteicējs ir uzskatāms par privatizācijas subjektu. Tiesu praksē ir nostiprināts, ka likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” neietver norādi, ka iestādei vai tiesai vajadzētu atgriezties pie īres attiecību tiesiskuma vērtēšanas, lemjot par privatizāciju. Līdz ar to tas, vai īres līgumi bija noslēgti, ievērojot normatīvo aktu prasības, nav vērtējams, lemjot par pieteicēja tiesībām privatizēt strīdus ēku un zemesgabalu.

[4] Dome par apgabaltiesas spriedumu iesniedza kasācijas sūdzību, norādot turpmāk minētos argumentus.

[4.1] Piemērojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 13.panta pirmo daļu, vispirms ir jānoskaidro, vai pieteicējs ir uzskatāms par likuma subjektu. Līdz ar to iestādei primāri jānoskaidro, vai darījums ar pieteicēju ir dzīvojamo telpu īres līgums gan likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, gan likuma „Par dzīvojamo telpu īri” izpratnē. Ir saskatāmas pretrunas tiesas argumentos, jo tiesa norāda, ka līguma būtības vērtējums nepieciešams, lai noskaidrotu pieteicēja subjektīvo tiesību pastāvēšanu, bet uzsver, ka līguma tiesiskums nav vērtējams. Taču, vērtējot līguma būtību, nav iespējams ignorēt jautājumu par līguma tiesiskumu.

[4.2] Izvērtējot 2004.gada 1.novembra nekustamā īpašuma īres līguma būtību, pašvaldībai ir tikai divas iespējas:

1) atzīt, ka līgums noslēgts saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri”, kā to atzinusi tiesa. Taču tiesa ir atstājusi bez ievērības to, ka līgums noslēgts, neievērojot likumā „Par palīdzību dzīvokļu jautājumu risināšanā” noteikto kārtību;

2) secināt, ka darījums piekrīt nomas tiesisko attiecību jomai kā terminēts nedzīvojamo telpu lietošanas tiesību piešķīrums, kā to uzskata dome. Ir jāņem vērā, ka iznomātā īpašuma normas maksa ir noteikta atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes 2001.gada 7.novembra nolikumam Nr. 53 „Par nekustamā īpašuma (nedzīvojamo un vasarnīcu telpu un ar tām saistīto zemes platību) un atsevišķu zemesgabalu vai to daļu iznomāšanas un izīrēšanas kārtību”. Līgumā nav iekļauti vairāki būtiski nosacījumi, kurus ir saprātīgi iekļaut dzīvojamo telpu īres līgumā, ja līgums noslēgts saskaņā ar likumu „Par dzīvojamo telpu īri”, proti: īres līgums ir beztermiņa līgums; kārtība attiecībā uz ģimenes locekļu un trešo personu iemitināšanu dzīvojamās telpās; dzīvojamo telpu īres maksas noteikšanai ir atšķirīgi kritēriji; tiesības vai to liegums nodot dzīvojamās telpas apakšīrē.

Ja 2004.gada 1.novembra nekustamā īpašuma īres līgums ir uzskatāms par nedzīvojamo telpu nomas līgumu, tad attiecīgais īpašums nav nododams privatizācijai saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Neviens no darījuma būtības vērtējumiem nenoved pie atziņas, ka pieteicējs ir uzskatāms par privatizācijas subjektu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē. Vidusceļš šeit nav iespējams un nav pieļaujams.

[4.3] Tiesa nav konsekventa jautājumā par vasarnīcas tehnisko stāvokli. Vienā argumentā tiek atbalstīts pirmās instances tiesas viedoklis, ka izskatāmajā lietā nav nozīmes vasarnīcas tehniskajam stāvokli, citā argumentā tiesa atsaucas uz administratīvo tiesu praksi un norāda uz nozīmīgu apstākli, kas būtu jākonstatē – vai personai nodoto telpu komunikācijas nodrošina telpu lietošanu visu gadu. Tiesa atstājusi bez ievērības domes racionālos argumentus, ka nekustamais īpašums nebija piemērots dzīvošanai visu gadu. Turpinājumā tiesa tomēr piešķir nozīmi apstākļiem par strīdus objekta tehnisko stāvokli, lai kritiski vērtētu domes atsauci uz vispārējas jurisdikcijas tiesas praksi, uzskatot, ka izskatāmās lietas apstākļi ir atšķirīgi.

[5] Pieteicējs paskaidrojumos par kasācijas sūdzību norādījis, ka tā nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[6] Īpašuma reformas laikā notiek nekustamo īpašumu, tostarp pašvaldībām piederošo ēku un zemes, izņemot to, kas nepieciešami pašvaldības funkciju pildīšanai, privatizācija. Likums „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” nosaka valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizācijas kārtību, ja tā nav noteikta ar citiem likumiem. Saskaņā ar minētā likuma 1.panta trešo daļu valsts un pašvaldību īpašumā esošā dzīvojamā fonda privatizāciju nosaka citi likumi. Savukārt likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” ir noteikta valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtība. Tātad pašvaldību nekustamais īpašums īpašuma reformas laikā ir privatizējamas vai nu saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” vai likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikumiem, atkarībā no tā, vai tā sastāvā ir dzīvojamā māja.

Publiskas personas mantas atsavināšanas likums neattiecas uz valsts un pašvaldību mantu, kuru privatizē atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”, likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” un zemes reformas likumiem (2.panta otrās daļas 2.punkts).

Augstākā tiesa secina, ka strīdus objekts ir vasarnīca – ēka, kas paredzēta dzīvošanai tikai siltā gadalaikā, par ko liecina arī tās tehniskajā novērtējumā minētais, ka ēka ir bez apkures. Apgabaltiesa ir konstatējusi, ka atbilstoši noteikumiem Nr. 1620 un noteikumiem Nr. 305 vasarnīca ir uzskatāma par dzīvojamo māju. Nav šaubu, ka vasarnīca tiek izmantota dzīvošanai, lai arī sezonāli, tāpēc to atbilstoši minētajām tiesību normām varēja klasificēt par dzīvojamo māju. Vienlaikus Augstākajai tiesai nav šaubu, ka likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” regulējums neaptver vasarnīcu un dārza māju, kas atbilstoši apgabaltiesas minētajām tiesību normām arī klasificējamas kā viena dzīvokļa mājas, privatizāciju, jo likuma normās nav norādes par šāda veida ēku privatizāciju. Vispārīgā gadījumā vasarnīcas un dārza mājas ir privatizējamas atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”, jo tās nav uzskatāmas par valsts un pašvaldību īpašumā esošo dzīvojamo fondu. Proti, tās nevarēja tikt izīrētas personām dzīvošanai kā dzīvojamās telpas, jo tās nav derīgas dzīvošanai visa gada garumā, bet tikai vasaras sezonā.

[7] No lietas materiāliem secināms, ka pieteicējs nenoliedz, ka strīdus objekts ir izmantojams un pieteicējs to izmanto tikai vasaras sezonā, nevis pastāvīgai dzīvošanai. Pieteicējs arī privatizācijas iesniegumu ir pamatojis ar likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” 31.panta pirmo un otro daļu.

Taču konkrētajā gadījumā ir izveidojusies netipiska situācija. Proti, no kasācijas sūdzības argumentiem secināms, ka, domes ieskatā, strīdus objekts nav uzskatāms par privatizācijas objektu likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” izpratnē. Minētais ir norādīts domes dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2014.gada 20.novembra lēmumā Nr. 4-1 un domes paskaidrojumos tiesai, pamatojoties uz faktu, ka strīdus objekts reģistrēts zemesgrāmatā kā „dzīvoklis Nr. 6, viendzīvokļa dzīvojamā ēka un kopīpašuma 3160/24315 domājamās daļas no zemes”. Ņemot vērā šo pašvaldības rīcību, Augstākās tiesas ieskatā, ir pamats secināt, ka dome ir atzinusi, ka strīdus objekts ir privatizējams atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikumiem. Taču dome kasācijas sūdzībā uztur arī savus argumentus par to, ka strīdus objekts tomēr nav dzīvoklis, bet vasarnīca un ar pieteicēju ir noslēgts nevis īres, bet nedzīvojamo telpu nomas līgums. Tāpēc, domes ieskatā, strīdus objekts nav privatizējams saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Lietojot domes kasācijas sūdzībā minēto teicienu, ka vidusceļš šeit nav iespējams un nav pieļaujams, Augstākā tiesa norāda, ka nav pieļaujams tāds domes secinājums, ka strīdus objekts nav privatizējams ne saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju”, jo strīdus objekts ir dzīvoklis, ne arī likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, jo strīdus objekts ir iznomāts kā nedzīvojamā telpa. Proti, strīdus objekts nevar palikt pa vidu un nebūt pakļauts nevienai no minētajos likumos noteiktajai privatizācijas kārtībā, tādā veidā ierobežojot pieteicēja tiesības uz strīdus objekta privatizāciju. Dome nav norādījusi pamatojumu tam, ka strīdus objekts būtu uzskatāms par tādu valsts mantu, kas nav privatizējama atbilstoši likumiem „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” un „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, bet ir atsavināma saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likumu.

Tā kā situācija konkrētajā gadījumā ir netipiska, tad jāmeklē situācijai atbilstošākais tiesiskais risinājums.

[8] Augstākās tiesas ieskatā, ņemot vērā, ka dome konkrētajā gadījumā strīdus objektu ir reģistrējusi zemesgrāmatā nekustamā īpašuma [adrese], Jūrmala, sastāvā un tam kā dzīvoklim Nr. 6 ir atvērts atsevišķs zemesgrāmatas nodalījums un pastāv uz to, ka strīdus objekts nav privatizācijas objekts likuma „Par valsts un pašvaldību īpašuma objektu privatizāciju” izpratnē, apgabaltiesa pamatoti ir vērtējusi strīdus objekta privatizāciju atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikumiem.

[9] Saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 13.panta pirmo un otro daļu ikvienu dzīvokli vai viendzīvokļa māju, par kuru lietošanu noslēgts dzīvojamās telpas līgums, piedāvā privatizēt īrniekam un viņa ģimenes locekļiem.

Saskaņā ar likuma 18.panta pirmo daļu ikvienu neapdzīvojamo telpu, par kuras lietošanu noslēgts neapdzīvojamās telpas nomas līgums, piedāvā privatizēt šīs telpas nomniekam. Panta otrā daļa noteic, ka neapdzīvojamās telpas nomnieks var privatizēt iznomāto neapdzīvojamo telpu, ja: 1) privatizācijas pieteikuma iesniegšanas brīdī ir spēkā likumā noteiktajā kārtībā noslēgts attiecīgās neapdzīvojamās telpas nomas līgums; 2) privatizācijas pieteikuma iesniegšanas brīdī pilnībā nomaksāta neapdzīvojamās telpas nomas maksa un maksa par komunālajiem pakalpojumiem; 3) pienācīgi izpildītas citas neapdzīvojamās telpas nomas līgumā paredzētās saistības; 4) nomaksāti nodokļi.

No minētā izriet, ka neapdzīvojamo telpu privatizācija ir pieļaujama, ja privatizācijas pieteikuma iesniegšanas brīdī ir spēkā nomas līgums. Kā pareizi norādījusi tiesa, arī īrnieka tiesības privatizēt izīrētu dzīvokli pārbaudāmas uz brīdi, kas īrnieks vērsies iestādē ar privatizācijas pieteikumu. Lietā nav strīda, ka privatizācijas pieteikuma iesniegšanas brīdī pieteicējam bija spēkā esošs 2004.gada 1.novembra nekustamā īpašuma īres līgums. Konkrētās lietas apstākļos, kad dome ir veikusi darbības, kas padarījušas strīdus objektu par likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” privatizācijas objektu, tam, vai tas ir īres līgums vai nedzīvojamo telpu nomas līgums, nav izšķirošas nozīmes, jo saskaņā ar minēto likumu ir privatizējami gan dzīvokļi, gan nedzīvojamas telpas. Līdz ar to nav nozīmes tam, vai tiesa pamatoti ir atzinusi 2004.gada 1.novembra nekustamā īpašuma īres līgums tieši par īres līgumu. Tā kā dome nav norādījusi citus šķēršļu strīdus objekta privatizācijai, kā tikai to, ka tas nav izīrēts kā dzīvojamā telpa, bet iznomāts kā nedzīvojamā, Augstākā tiesa nesaskata pamatu atzīt, ka apgabaltiesas secinājums par pieteicēja tiesībām uz strīdus objekta privatizāciju ir nepareizs.

[10] Ņemot vērā minēto, apgabaltiesas spriedums atstājams negrozīts.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 348.panta pirmās daļas 1.punktu un 351.pantu, Augstākās tiesa

**nosprieda**

atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2016.gada 17.novembra spriedumu, bet Jūrmalas pilsētas domes kasācijas sūdzības noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.