**Darbību publisko un privāto tiesību jomā nošķiršana dzīvokļa iegūšanas īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai procesā**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Administratīvo lietu departamenta**

**2023.gada 5.decembra**

**LĒMUMS**

**Lieta Nr. A420283722, SKA-974/2023**

[ECLI:LV:AT:2023:1205.A420283722.4.L](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/519987.pdf)

Senāts šādā sastāvā: senatore referente Ilze Freimane, senatores Ieva Višķere un Rudīte Vīduša

rakstveida procesā izskatīja [pers. A] blakus sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2023.gada 5.oktobra lēmumu, ar kuru izbeigta tiesvedība administratīvajā lietā, kas ierosināta, pamatojoties uz [pers. A] pieteikumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Pieteicēja [pers. A] kopā ar citu personu vērsās Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijā, norādot, ka ir mantojušas īpašuma tiesības līdz dzīvojamās mājas privatizācijai uz dzīvokli [adrese A] (katra ½ domājamo daļu). Iesniegumā lūgts sagatavot jaunu pirkuma līgumu, lai būtu iespējams turpināt dzīvokļa ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Process iestādē noslēdzās ar Rīgas valstspilsētas pašvaldības 2022.gada 21.oktobra vēstuli, kur norādīts uz likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 41.panta otrajā daļā noteikto prasību iesniegt izziņu par mājas apsaimniekošanas izdevumu un komunālo pakalpojumu apmaksu vai arī izziņu par apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, ja šāds parāds ir, kā arī izskaidrots, ka strīdi par parāda esību un apmēru risināmi vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Pieteicēja vērsās administratīvajā tiesā, lūdzot uzdot Rīgas valstspilsētas pašvaldībai noslēgt dzīvokļa domājamo daļu pirkuma līgumu, neņemot vērā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju par iespējamo dzīvokļa parādu.

Tiesa ierosināja administratīvo lietu par tāda labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru tiktu pieņemts lēmums par strīdus dzīvokļa pirkuma līguma noslēgšanu.

[2] Ar Administratīvās rajona tiesas 2023.gada 5.oktobra lēmumu tiesvedība lietā izbeigta, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 282.panta 1.punktu. Lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[2.1] Pieteicējas mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana par paātrināti privatizēto strīdus dzīvokli atbilstoši Privatizācijas likuma 41.panta otrajai daļai, lai zemesgrāmatā varētu nostiprināt īpašuma tiesības. Šķērslis pirkuma līguma noslēgšanai ir fakts, ka pieteicēja nevar iesniegt izziņu par apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parādu neesību. Tiesā ir ierosināta civillieta SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” prasībā pret pieteicēju un citiem kopīpašniekiem par komunālo pakalpojumu maksājumu parāda piedziņu.

[2.2] Konkrētajā situācijā ir noticis strīdus dzīvokļa paātrinātās privatizācijas process. Šis process noslēdzas, kad attiecīgais objekts kopumā nodots privatizācijai un kad var precīzi noteikt privatizējamo objektu.

Ievērojot, ka ar Centrālās dzīvojamo māju privatizācijas komisijas 2000.gada 27.jūnija lēmumu tika privatizēts tikai strīdus dzīvoklis, pirkuma līgumā ir precizējams nekustamā īpašuma sastāvs. Saskaņā ar Ministru kabineta 1999.gada 19.janvāra noteikumu Nr. 20 „Dzīvojamās mājas privatizācijai nepieciešamo dokumentu sagatavošanas noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr. 20) 11.punktu pašvaldības īpašuma tiesības pirms dzīvojamās mājas privatizācijas nostiprināmas zemesgrāmatā un citstarp iesniedzama attiecīgās privatizācijas komisijas izziņa, kurā norādīts mājas stāvu skaits, tās kopējā platība, dzīvokļu īpašumu kopējā platība, atsevišķi dzīvokļu īpašumi un tajos ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas (2023.gada 25.janvārī pašvaldības īpašumā ir 33110/424370 kopīpašuma domājamās daļas atbilstoši neatklātajiem dzīvokļu īpašumiem, tostarp strīdus dzīvoklim). Līdz ar to dzīvojamai mājai atsevišķu dzīvokļu īpašumi un tajos ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas ir noteiktas, jau nododot dzīvojamo māju privatizācijai. Minētais nozīmē, ka pašvaldībai privāttiesiskā pirkuma līgumā ir jāprecizē pieteicējai piederošās mājas kopīpašuma daļas no pašvaldībai piederošajām dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamām daļām atbilstoši neatklātajiem dzīvokļu īpašumiem un privatizējamās zemes domājamās daļas.

[2.3] Pieteicēja nepiekrīt, ka apsaimniekošanas izdevumu un komunālo pakalpojumu parāds, kuru pieteicēja neatzīst, var būt šķērslis pirkuma līguma noslēgšanai, un pieteicēja vēlas noslēgt pirkuma līgumu, nenostiprinot ķīlas tiesību uz strīdus dzīvokli.

Privatizācijas likuma 41.panta otrajā un ceturtajā daļā ir paredzēts mehānisms, kā slēgt pirkuma līgumu, ja personai ir apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parāds. Parāda esība pati par sevi neliedz noslēgt pirkuma līgumu, attiecīgi arī strīds par parāda esību nevar būt šķērslis pirkuma līguma noslēgšanai, taču likums parāda esības gadījumā paredz pienākumu nostiprināt ķīlas tiesību uz privatizēto objektu pašvaldības labā. Pieteicējas rīcībā nav izziņas par mājas apsaimniekošanas izdevumu un komunālo pakalpojumu apmaksu, jo saskaņā ar SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izziņu attiecībā uz strīdus dzīvokli bija parāds, par kuru ir civiltiesisks strīds.

Ievērojot minēto, strīda raksturs pēc būtības ir par pirkuma līguma nosacījumiem attiecībā uz apsaimniekošanas izdevumu un komunālo pakalpojumu parādu, kur likumdevējs kā risinājumu ir norādījis ķīlas tiesības nostiprināšanu uz privatizēto objektu pašvaldības labā. Pieteicējai ar pašvaldību par pieņemamiem pirkuma līguma nosacījumiem ir iespēja vienoties civiltiesiskā kārtībā.

Uz to, ka prasījums par pirkuma līguma noslēgšanu un īpašuma tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā tiek risināts civilprocesuālā kārtībā, norāda arī tiesu prakse civillietās (piemēram, lieta Nr. C26164916, Nr. C04422013, Nr. C29482321, Nr. C29475821, Nr. C29272522).

[3] Pieteicēja par tiesas lēmumu iesniedza blakus sūdzību, kurā norādīti turpmāk minētie argumenti.

[3.1] Lai pieteicēja varētu savu nekustamo īpašumu ierakstīt zemesgrāmatā, pieteicējai ir jānoslēdz pirkuma līgums ar privatizācijas komisiju. Komisija veic publiski tiesisku pienākumu (Privatizācijas likuma 41.panta otrā daļa). Līdz ar to lēmums par pirkuma līguma slēgšanu vai atteikšanos to darīt ir administratīvais akts. Atteikuma gadījumā personai tiek liegtas tiesības nostiprināt īpašumu zemesgrāmatā.

Pieteicējai ir uzlikts pienākums iesniegt apsaimniekotāja izziņu par parāda neesību. Izziņa ir administratīvā akta nosacījums. Apsaimniekotājs ir izdevis prettiesisku izziņu par parādu, jo pieteicējai parāda nav. Pieteicējai nav iespējas apstrīdēt apsaimniekotāja izziņu un rēķinus prasības kārtībā (*Senāta 2019.gada 14.marta spriedums lietā Nr. SKC-70/2019*). Izziņa liedz pieteicējai nostiprināt nekustamo īpašumu zemesgrāmatā.

[3.2] Tā kā nav strīda par pieteicējas īpašuma tiesībām, nav loģiski celt īpašuma prasību pret pašvaldību.

[3.3] Iestāde un tiesa nedrīkst atteikties izlemt jautājumu, pamatojoties uz to, ka šis jautājums nav noregulēts ar likumu vai citu ārējo normatīvo aktu (iestāžu un tiesu juridiskās obstrukcijas aizliegums). Likumā paredzēta iestādes rīcība tikai gadījumos, ja ir iesniegta apsaimniekotāja izziņa par parāda neesību vai izziņa par parādu, kuru īpašnieks atzīst. Likumā nav regulēta situācija, kad apsaimniekotāja prasījums ir noildzis, bet parāds nav norakstīts un apsaimniekotājs ir izdevis prettiesisku izziņu, kas nav apstrīdama prasības kārtībā.

**Motīvu daļa**

[4] Dzīvokļa iegūšana īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai regulēta Privatizācijas likuma 15.1nodaļā. Senāts jau ir norādījis, ka šāda privatizācijas kārtība tika paredzēta, lai paātrinātu iespēju personām iegūt īpašuma tiesības uz dzīvojamām telpām, proti, gadījumiem, kad pašvaldība vēl nebija uzsākusi attiecīgās dzīvojamās mājas privatizāciju, bet tās īrnieki vai nomnieki vēlējās iegūt īrētās (nomātās) telpas īpašumā. Tādējādi, lai arī personām tika izsniegtas apliecības par īpašuma tiesībām, pilnīgs privatizācijas process kā visos gadījumos tika veikts pēc tam, kad attiecīgais objekts kopumā nodots privatizācijai. Tieši šajā procesā varēja precīzi noteikt privatizējamo objektu (tā sastāvu, platību u.tml.) (*Senāta 2019.gada 9.oktobra rīcības sēdes lēmuma lietā Nr. SKA-1175/2019,* [*ECLI:LV:AT:2019:1009.A420233017.13.L*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/518202.pdf)*, 5.punkts*). Senāta praksē arī atzīts, ka administratīvais process privatizācijā parasti beidzas ar privatizāciju veicošās iestādes administratīvo aktu, ar kuru noteikta privatizēt tiesīgā persona un uz kura pamata tiek noslēgts privāttiesisks līgums. Tādējādi tiek sasniegts privatizācijas mērķis – par valsts vai pašvaldības īpašuma objekta īpašnieku kļūst privātpersona. Šajā procesā, lai varētu pieņemt galīgo lēmumu, ir jāveic vairākas secīgas darbības un jāpieņem atsevišķi lēmumi (*Senāta 2011.gada 20.jūnija sprieduma lietā Nr.*[*SKA-45/2011*](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/23328.pdf), *A42472408, 11.punkts*).

Uz minētajiem Senāta nolēmumiem atsaukusies arī tiesa. Tomēr turpmāk norādīto iemeslu dēļ Senāts atzīst, ka tiesa ir nepareizi identificējusi darbību ķēdi, kas veido privatizāciju gadījumos, kad dzīvoklis iegūts īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, un kas attiecas uz publisko tiesību jomu. Tas novedis tiesu pie nepareiza secinājuma par pieteicējas prasījuma tiesisko dabu.

[5] Process īpašuma tiesību uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai iegūšanai sākas ar dzīvokļa īrnieka un viņa ģimenes locekļu iesniegumu privatizācijas komisijai, kam seko komisijas lēmums par dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (Privatizācijas likuma 73.3panta pirmā–trešā daļa). Pamatojoties uz privatizācijas komisijas pieņemto lēmumu un dokumentu, kas apliecina, ka ir samaksāts par dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, Valsts zemes dienests izsniedz īrniekam apliecību par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (73.7panta pirmā daļa). Tālāk dzīvoklis un tā īpašnieki līdz dzīvojamās mājas privatizācijai tiek reģistrēti Kadastra reģistrā; Kadastra reģistrā reģistrējamas arī ķīlas tiesības, kas nodibinātas uz dzīvokļa īpašumu, un citi dzīvokļa īpašuma apgrūtinājumi; reģistrācija Kadastra reģistrā pēc juridiskām sekām pielīdzināma reģistrācijai zemesgrāmatā (73.8panta pirmā daļa). Tālāk ir pieņemams lēmums par dzīvojamās mājas privatizācijas uzsākšanu un ne vēlāk kā mēneša laikā pēc minētā lēmuma pieņemšanas privatizācijas komisija nosūta personai (personām), kura dzīvokli ieguvusi īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, paziņojumu par pirkuma līguma slēgšanu (34.1panta pirmā daļa). Paziņojumā par pirkuma līguma slēgšanu norādītajā termiņā dzīvokļa īpašniekam ir jānoslēdz *šā likuma 40.pantā minētais pirkuma līgums* (73.9panta astotā daļa).

Privatizācijas likuma 40.panta pirmā daļa paredz, ka privatizācijas komisija *pieņem lēmumu* par pirkuma līguma slēgšanu ar privatizācijas pieteikumu iesniegušo personu ne vēlāk kā mēneša laikā no pieteikuma iesniegšanas. 41.panta pirmā daļa paredz, ka privatizācijas komisija noslēdz privatizācijas objekta pirkuma līgumu, *pamatojoties uz tās pieņemto lēmumu*. Savukārt 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; vienlaikus privatizācijas komisijai iesniedzama izziņa par mājas apsaimniekošanas izdevumu un komunālo pakalpojumu apmaksu vai arī izziņa par apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, ja šāds parāds ir. Atbilstoši 41.panta ceturtajai daļai, slēdzot pirkuma līgumu ar personu, kurai pirkuma līguma slēgšanas brīdī ir īres, nomas, mājas apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parāds, vienlaicīgi nostiprināma ķīlas tiesība uz privatizēto objektu valsts vai pašvaldības labā pirkuma līguma slēgšanas brīdī esošās parādu summas apmērā.

No minētajām tiesību normām izriet, ka arī gadījumā, kad privatizācija notiek tā saucamajā paātrinātajā kārtībā, privatizācijas komisijai ir jāpieņem privatizāciju noslēdzošais administratīvais akts – Privatizācijas likuma 40.panta pirmajā daļā minētais lēmums. Šis lēmums saskaņā ar Privatizācijas likuma 41.panta pirmo daļu ir pamats privāttiesiska līguma noslēgšanai. Minēto apliecina arī noteikumu Nr. 20 29.7.apakšpunkts, kas noteic, ka komisijas *lēmumā* par pirkuma līguma slēgšanu norāda apgrūtinājumus, kas reģistrēti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā attiecībā uz dzīvokļiem, kas iegūti īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai. Tiesa pārsūdzētajā lēmumā šim aspektam nepamatoti nav pievērsusies.

[6] No lietas materiāliem izriet, ka pieteicēja 2022.gada 27.jūnijā vērsās privatizācijas komisijā, lūdzot sagatavot pirkuma līgumu, lai būtu iespējams turpināt dzīvokļa ierakstīšanas zemesgrāmatā procesu. Pieteicējas iesnieguma izskatīšanas procesa ietvaros komisija, skaidrojot jautājumu par mājas apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, no SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” saņēma atbildi, ka dzīvokļa kopīpašnieku parāds 2022.gada 25.jūlijā bija 34 427,06 *euro*. Pēc tam komisija pieteicējai lūdza iesniegt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izziņu par parāda neesību vai izlīgumu par parāda pakāpenisku nomaksu un to, ka nav celta prasība tiesā par parāda piedziņu. Atbildot uz minēto, pieteicēja 2022.gada 29.augustā lūdza iestādi noslēgt pirkuma līgumu, neņemot vērā pārvaldnieka sniegto informāciju par parāda esību. Komisija tam nepiekrita, savukārt Rīgas dome atzina, ka komisija, ievērojot Privatizācijas likuma 41.panta otro daļu, pamatoti lūdza iesniegt pieteicējai pārvaldnieka izziņu par parāda neesību vai parāda nomaksas atrisinājumu. Pieteikumā tiesai pieteicēja lūdza uzlikt pienākumu pašvaldībai noslēgt pirkuma līgumu, neņemot vērā SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” sniegto informāciju par iespējamo dzīvokļa parādu.

Novērtējot šos apstākļus kopsakarā ar iepriekš minētajām tiesību normām, Senāts atzīst, ka iestāžu rīcība, pieprasot pieteicējai iesniegt pārvaldnieka izziņu, vērtējama kā atteikums izdot pieteicējas prasīto administratīvo aktu – lēmumu par pirkuma līguma slēgšanu. Tā kā šāda lēmuma pieņemšanu aptver publisko tiesību joma, pieteicējas prasījums ir izskatāms administratīvā procesa kārtībā.

[7] Noteikumu Nr. 20 28.punkts noteic, ka privatizācijas objekta pirkuma līgumu slēdz, pamatojoties uz pirkuma tipveida līgumu (pielikums). Savukārt Privatizācijas likuma 42.panta otrā daļa noteic pirkuma līgumā obligāti norādāmās ziņas, tostarp pircēja pārņemamās un papildu saistības. Minētais atbilstoši ir atspoguļots noteikumu Nr. 20 pielikumā esošajā pirkuma tipveida līgumā. Minētā līguma 16. un 17.punktā, kā arī līguma pielikumā ir redzams, ka līgumā ir risināms jautājums par īres (nomas) maksas vai komunālo maksājumu parādu (par parāda apmēru, ķīlas tiesību nostiprināšanu, kā arī termiņu parāda samaksai).

Minētās tiesību normas ir aplūkojamas kopsakarā ar Privatizācijas likuma 41.panta pirmo daļu (paredz, ka privatizācijas komisija noslēdz privatizācijas objekta pirkuma līgumu, pamatojoties uz tās pieņemto lēmumu, proti, pirkuma līgumu var noslēgt tikai atbilstoši noteikumiem, kas noteikti lēmumā par pirkuma līguma slēgšanu) un ceturto daļu. Tas nozīmē, ka gadījumā, ja pirkuma līgums slēdzams ar personu, kurai ir īres maksas vai maksas par komunālajiem pakalpojumiem parāds, pieņemot lēmumu par pirkuma līguma slēgšanu, ir jābūt skaidrībai par parāda apmēru un kārtību, kādā parāds tiks segts. Minēto skaidrību iestādei nodrošina: 1) Privatizācijas likuma 41.panta otrajā daļā norādītā izziņa par apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parādu, ja šāds parāds ir; 2) pielikums pie pirkuma līguma, kurā ir atspoguļota pircēja un pārdevēja vienošanās par parāda atmaksas kārtību.

Savukārt administratīvajai tiesai šādos gadījumos, izskatot pieteikumu par pienākuma uzlikšanu iestādei pieņemt lēmumu par pirkuma līguma noslēgšanu, ir jāpārbauda, vai privātpersona ir iesniegusi tiesību normām atbilstošus dokumentus parāda esības un tā plānotās samaksas kārtības apliecināšanai.

[8] Vienlaikus Senāts vērš uzmanību, ka administratīvās tiesas uzdevums nav risināt civiltiesiskus strīdus starp personām par apsaimniekošanas izdevumu vai komunālo pakalpojumu maksājumu parāda esību vai neesību. Šādi strīdi ir risināmi civilprocesuālā kārtībā. Šajā sakarā nav pamatots pieteicējas blakus sūdzībā norādītais arguments, ka pieteicējai neesot iespējas prasības kārtībā apstrīdēt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” izziņu un rēķinus, kurus pieteicēja uzskata par prettiesiskiem.

Pēc Senāta 2019.gada 14.marta sprieduma lietā Nr. SKC-70/2019 ([ECLI:LV:AT:2019:0314.C29691515.2.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/nolemumi/pdf/377782.pdf)), uz ko kasācijas sūdzībā norāda pieteicēja, Satversmes tiesa ir atzinusi, ka personām ir tiesības vērsties civilprocesuālā kārtībā tiesā ar prasību, lai aizsargātu savu likumisko interesi gūt saistošu apstiprinājumu noteiktu tiesisko attiecību pastāvēšanai vai nepastāvēšanai, kā arī to saturam, ja no šāda apstiprinājuma ir atkarīgas tieši šīs personas subjektīvās tiesības vai juridiskie pienākumi (*Satversmes tiesas 2020.gada 30.decembra lēmuma lietā Nr.*[*2020-08-01*](https://likumi.lv/ta/id/319935-par-tiesvedibas-izbeigsanu-lieta-nr-2020-08-01) *12.1., 14.punkts*). Līdz ar to Senāta 2019.gada 14.marta spriedumā lietā Nr. SKC-70/2019 norādītā atziņa vairs nav aktuāla. Satversmes tiesas likuma 29.panta 2.1daļa noteic, ka Satversmes tiesas lēmumā par tiesvedības izbeigšanu sniegtā tiesību normas interpretācija ir obligāta visām valsts un pašvaldību institūcijām (arī tiesām) un amatpersonām, kā arī fiziskajām un juridiskajām personām.

[9] Ievērojot minēto, tiesas lēmums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai Administratīvajai rajona tiesai.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 129.1panta pirmās daļas 1.punktu, 323.panta pirmās daļas 2.punktu un 324.panta pirmo daļu, Senāts

**nolēma**

atcelt Administratīvās rajona tiesas 2023.gada 5.oktobra lēmumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai rajona tiesai;

atmaksāt [pers. A] drošības naudu 15 *euro*.

Lēmums nav pārsūdzams.