

pieteicējai uz šīs vienošanās pamata ir tiesības privatizēt dzīvokļa domājamo daļu, kas atbilst V.B. lietošanā nodotajai platībai.

[4.2] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (turpmāk – Privatizācijas likums) 14.panta 3.¹ daļa noteic, ka īrnieks var privatizēt kopējā dzīvokļa domājamo daļu atbilstoši viņa īrētajai dzīvokļa platībai, ja kopējā dzīvokļa īrnieks un viņa ģimenes locekļi noslēdz notariāli apliecinātu vienošanos par to, kurš vai kuri no viņiem privatizēs kopējā dzīvokļa domājamo daļu.

Likums tiešā tekstā nenoteic, ka kopējā dzīvokļa īrnieks var vienoties ar citu šā dzīvokļa īrnieku par domājamo daļu atbilstoši viņa īrētajai dzīvokļa platībai nodošanu privatizācijai citam īrniekam. Tomēr šāda iespēja ar likumu nav aizliegta un nav pretrunā ar citām tiesību normām pēc būtības.

Tā, piemēram, Privatizācijas likuma 14.panta ceturtnā daļa paredz, ka gadījumā, ja īrnieki un viņu ģimenes locekļi nevienojas par to, kurš vai kuri no viņiem privatizēs kopējo dzīvokli, vai atsakās no tā privatizācijas, privatizācijas komisija dzīvokli nepiedāvā privatizācijai citām personām.

Likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 5.pants noteic, ka dzīvokļa īpašums ir tiesiski nedalāms (pirmā daļa). Vairākām personām (līdzmantiniekiem) mantojot dzīvokļa īpašumu, piemērojami Civillikuma 715.-719. un 721.-723.panta noteikumi (otrā daļa). Ja dzīvokļa īpašums ir nonācis vairāku personu kopīpašumā (mantojot vai citā veidā), katrs kopīpašnieks var jebkurā laikā prasīt kopīpašuma dalīšanu. Strīdus izskata tiesa atbilstoši Civillikuma 1075.pantam, nepiespriežot kopīpašuma dalīšanu reālās daļās (trešā daļa).

Arī Civillikuma noteikumi vērsti uz vienota īpašuma izveides veicināšanu pretēji tā sadrumstalotībai.

Savukārt Privatizācijas likuma 14.panta sestā daļa noteic, ka gadījumā, ja atsevišķas kopējā dzīvokļa dzīvojamās telpas nav izīrētas, kopējā dzīvokļa īrnieks (īrnieki) un viņa ģimenes locekļi privatizē visu kopējo dzīvokli šajā pantā noteiktajā kārtībā.

[4.3] Ņemot vērā minēto, ir pamatots pieteicējas prasījums par dzīvokļa domājamās daļas nodošanu privatizācijai atbilstoši īrnieka īrētajai dzīvokļa platībai.

[5] Rīgas dome iesniedza kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas spriedumu. Kasācijas sūdzība pamatota ar tālāk minētajiem argumentiem.

[5.1] No Privatizācijas likuma 14.panta trešās, 3.¹, ceturtnās un piektās daļas izriet, ka privatizēt var vai nu visu dzīvokli kā vienu veselu vai arī tā domājamās daļas atbilstoši katra īrnieka īrētajai platībai.

[5.2] Apgabaltiesa Privatizācijas likuma normas ar likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 5.pantu un Civillikuma 715.-719. un 721.-723.pantu saistījusi nepamatoti, neņemot vērā, ka pašlaik nav reāli iespējams strīdus objekta domājamās daļas apvienot vienā īpašumā.

[5.3] Atbilstoši vienlīdzības principam tiesības privatizēt bijušā īrnieka iepriekš īrētās istabas ir visiem pārējiem kopējā dzīvokļa īrniekiem vienādās daļās.

[6] Pieteicēja rakstveida paskaidrojumos norādījusi, ka Rīgas domes kasācijas sūdzība nav pamatota.

[7] Tiesas sēdē Rīgas domes pārstāvis uzturēja kasācijas sūdzību, bet pieteicējas pārstāvis to neatzina.

Motīvu daļa

[8] Privatizācijas likuma Vispārīgie noteikumi (I nodaļa) citastarp noteic privatizācijas atklātumu un brīvprātību (atbilstoši 3.panta ceturtajai daļai valsts un pašvaldību daudzdzīvokļu mājās esošos dzīvokļus, mākslinieku darbnīcas, kā arī viendzīvokļa mājas to īrnieki un nomnieki privatizē brīvprātīgi), privatizācijas veidus (atbilstoši 4.pantam privatizācija notiek, izpērkot šā likuma 7. un 8.pantā minētos privatizācijas objektus vai saņemot to īpašumā bez atlīdzības; attiecīgā persona pērk piedāvāto vai publiski piedāvāto objektu vai zemes īpašnieks pērk publiski piedāvāto objektu), personas, kurām ir tiesības privatizēt dzīvokļus, neapdzīvojamās telpas, mākslinieku darbnīcas, viendzīvokļa un daudzdzīvokļu mājas. Likuma 6.pants minētās nodaļas ietvaros noteic, ka privatizēt šā likuma 7. un 8.pantā minētos privatizācijas objektus šajā likumā noteiktajā kārtībā ir tiesības privatizācijas sertifikātu īpašniekiem (attiecībā uz fiziskām personām tie var būt Latvijas pilsoņi, nepilsoņi un personas, kuras saņēmušas pastāvīgās uzturēšanās atļauju).

Likuma II nodaļa reglamentē privatizācijas objektu. Tā veidi tiek nošķirti atkarībā no zemes piederības, uz kuras atrodas attiecīgā dzīvojamā māja, un personas tiesībām iegūt zemi īpašumā (ja tā atrodas uz valsts vai pašvaldības zemes). Visos gadījumos dzīvokļa privatizācijas objektu veido vismaz dzīvoklis (kopējā dzīvokļa domājamā daļa) kopā ar attiecīgu kopīpašumā esošu mājas domājamo daļu.

No minētā ir secināms, ka privatizācijas objekts var būt gan atsevišķs dzīvoklis (kopā ar mājas domājamo daļu), gan kopējā dzīvokļa domājamā daļa (kopā ar mājas domājamo daļu). Savukārt privatizācijas subjekti savas privatizācijas tiesības likuma ietvaros īsteno brīvprātīgi.

Likuma IV un V nodaļa noteic secību, kādā tiek privatizēti dzīvokļi (vienā gadījumā, ja māja atrodas uz valsts vai pašvaldības zemes, otrā gadījumā – uz privātpersonas zemes).

Šo nodaļu ietvaros atsevišķi tiek regulēta privatizācijas secība attiecībā uz izīrētu dzīvokli (viendzīvokļa māju), kopējo dzīvokli, neizīrētu dzīvokli (viendzīvokļa māju), neizīrētu daudzdzīvokļu māju, mākslinieka darbnīcu un neapdzīvojamo telpu.

[9] Privatizācijas likuma 1.panta 4.punkts noteic, ka kopējais dzīvoklis ir dzīvoklis, kurā esošās dzīvojamās telpas lieto uz atsevišķi noslēgtu dzīvojamās telpas īres līgumu pamata un kura palīgtelpas nodotas kopējai lietošanai.

Kopējā dzīvokļa privatizācijas secību, kā tas norādīts jau iepriekš, IV nodaļas ietvaros regulē 14.pants. Atbilstoši šā panta pirmajai daļai kopējo dzīvokli var privatizēt divos veidos, proti, šā panta trešajā vai 3.¹ daļā paredzētajā kārtībā. Pirmais gadījums paredz kopējā dzīvokļa kā viena vesela objekta privatizāciju, bet otrais – kopējā dzīvokļa domājamo daļu, kas atbilst īrnieka īrētajai dzīvokļa platībai, privatizāciju. Turklāt īrētās daļas privatizācija var notikt tad, ja dzīvoklis netiek privatizēts kā viens vesels objekts (14.panta 3.¹ daļas 1.punkts).

Proti, atbilstoši 14.panta otrajai daļai ikvienu kopējo dzīvokli piedāvā privatizēt katram šā dzīvokļa dzīvojamās telpas īrniekam un viņa ģimenes locekļiem. Atbilstoši trešajai daļai kopējo dzīvokli var privatizēt, ja dzīvokļa īrnieki un viņu ģimenes locekļi noslēdz notariāli vai privatizācijas komisijas apliecinātu vienošanos par to, kurš vai kuri no viņiem privatizēs dzīvokli. Ja dzīvokļa īrnieki un viņu ģimenes locekļi vēlas privatizēt dzīvokli kā kopīpašumu, minētajā vienošanās aktā jāparedz turpmākā dzīvojamo telpu lietošanas kārtība (panta trešās daļas 1.punkts). Kopējo dzīvokli var privatizēt, ja nav celta prasība tiesā par īres līguma izbeigšanu un īrnieka un viņa ģimenes locekļu izlikšanu (panta trešās daļas 2.punkts).

Tātad, lai viens (vai vairāki) īrnieks privatizētu kopējo dzīvokli, visiem kopējā dzīvokļa īrniekiem (un viņu ģimenes locekļiem) par to jānoslēdz vienošanās. Ja šāda vienošanās netiek noslēgta, tas neierobežo katra īrnieka tiesības privatizēt savu īrēto kopējā dzīvokļa daļu. Šādā gadījumā kopējā dzīvokļa domājamās daļas privatizāciju

atbilstoši īres līgumā noteiktajai platībai (jeb katra ģimenes locekļa tiesības atsevišķi) noteic 14.panta 3.¹daļas turpmākie punkti.

Proti, ģimene un viņa ģimenes locekļi var privatizēt savu īrēto daļu, ja kopējā dzīvokļa ģimene un viņa ģimenes locekļi noslēdz notariāli vai privatizācijas komisijas apliecinātu vienošanos par to, kurš vai kuri no viņiem privatizēs kopējā dzīvokļa domājamo daļu (1.¹punkts); nav celta prasība tiesā par to īres līgumu izbeigšanu un to ģimene un viņu ģimenes locekļu izlikšanu, kuri vēlas privatizēt kopējā dzīvokļa domājamo daļu (2.punkts); ir noslēgta vienošanās ar valsts vai pašvaldības pilnvarotu institūciju par kopējā dzīvokļa turpmākās lietošanas kārtību (3.punkts).

No minētā secināms, ka īrētās daļas privatizācijas gadījumā par tās privatizāciju jāvienojas attiecīgās daļas ģimene ar saviem ģimenes locekļiem, līdzīgi kā tas ir atsevišķa dzīvokļa privatizācijas gadījumā.

Privatizācijas likuma normas arī paredz, ka ģimene nezaudē privatizācijas tiesības, ja viņi nevienojas par kādu no privatizācijas veidiem, bet var šīs tiesības īstenot vēlāk. Turklāt privatizācijas tiesības var tikt nodotas citai personai, kura attiecīgo dzīvokli neīrē un nav ģimenes locekle. Šādas tiesības attiecībā uz kopējā dzīvokļa privatizāciju paredzētas 14.panta piektajā daļā.

[10] Privatizācijas likuma 14.panta piektā daļa noteic, ka ar ģimene un viņu ģimenes locekļu piekrišanu ģimene īrēto kopējo dzīvokli var privatizēt šā likuma 6.pantā norādītā persona, ja ģimene un viņu ģimenes locekļi atsakās no dzīvokļa privatizācijas un noslēdz notariāli vai privatizācijas komisijas apliecinātu vienošanos ar personu, kura vēlas privatizēt minēto dzīvokli. Šādā gadījumā ģimene saglabā dzīvojamās telpas lietošanas tiesības, ja vien vienošanās neparedz citādi.

Strīds ir par to, vai Privatizācijas likuma 6.pantā norādītā persona atbilstoši 14.panta piektajai daļai var privatizēt kopējā dzīvokļa īrētu daļu atbilstoši īres līgumā noteiktajai platībai. Turklāt, vai šādā gadījumā ir nepieciešama visu kopējā dzīvokļa ģimene un viņu ģimenes locekļu piekrišana.

[11] Privatizācijas likuma 14.panta piektās daļas vārdiskais formulējums paredz *kopējā dzīvokļa* privatizāciju, kam nepieciešama *ģimene un viņu ģimenes locekļu* piekrišana.

Aplūkojot Privatizācijas likuma 14.pantu vēsturiski, redzams, ka sākotnēji likumdevējs kopējā dzīvokļa privatizācijas gadījumā bija paredzējis to privatizēt vienīgi kā vienu veselu objektu (14.panta pirmā daļa redakcijā līdz 2006.gada 1.jūlijam). Arī tad šā panta piektā daļa tādā pašā redakcijā kā šobrīd šīs panta daļas pirmais teikums paredzēja 6.pantā minētās personas tiesības privatizēt kopējo dzīvokli ar ģimene un viņu ģimenes locekļu piekrišanu, noslēdzot par to vienošanos. Ar grozījumiem, kas stājās spēkā 2000.gada 1.janvārī, 14.panta piektā daļa tika papildināta ar otro teikumu, ka šādā gadījumā ģimene saglabā dzīvojamās telpas lietošanas tiesības, ja vien vienošanās neparedz citādi. Savukārt ar grozījumiem, kas stājās spēkā 2006.gada 1.jūlijā, 14.pantā tika grozīta pirmā daļa un pants papildināts ar 3.¹daļu, kas paredz katra ģimenes locekļa tiesības privatizēt savu īrēto dzīvokļa daļu, ja ģimene vienošanās par kopējā dzīvokļa privatizāciju nav notikusi.

No minētā ir secināms, ka 14.panta vārdiskajā formulējumā netika veiktas izmaiņas attiecībā uz ģimene tiesībām nodot savas privatizācijas tiesības trešajai personai (6.pantā noteiktajai personai). Tomēr, ņemot vērā panta konstrukciju un veikto izmaiņu mērķi (atļaut kopējā dzīvokļa daļas privatizāciju atbilstoši ģimenes locekļa tiesībām), jāsecina, ka 14.panta piektā daļa ir vienlīdz attiecināma uz abiem kopējā dzīvokļa privatizācijas veidiem. Tātad, ja kopējā dzīvokļa ģimene (un ģimenes locekļi) vienojas par dzīvokļa privatizāciju panta trešās daļas kārtībā (privatizēt to kā vienu veselu objektu), tad privatizācijas subjekts var būt gan kāds no ģimenes locekļiem (vairāki ģimene), gan cita 6.pantā minētā persona. Tā kā šādā gadījumā privatizācijas objekts ir

viss kopējais dzīvoklis, tad par privatizācijas tiesību nodošanu gan kādam no ģimējiem, gan citai personai ir nepieciešama visu kopējā dzīvokļa ģimēju un viņu ģimenes locekļu vienošanās. Savukārt, ja ģimēji nevienu par kopējā dzīvokļa vienotu privatizāciju, katram no ģimējiem rodas tiesības rīkoties ar savu īrēto daļu, proti, to privatizēt pašam vai savas privatizācijas tiesības nodot citai personai. Tāpat kā ģimējam nav nepieciešama pārējo ģimēju piekrišana, lai pats privatizētu savu daļu, tāpat viņam nav nepieciešama šāda piekrišana, lai savas daļas privatizācijas tiesības nodotu citai personai. Ievērojot 2006.gada 1.jūlija grozījumus, 14.panta piektā daļa nav interpretējama aprobežojoties vienīgi ar šā panta sākotnējo redakciju un mērķi kopējo dzīvokli privatizēt vienīgi kā veselu objektu. Paredzot ģimēja tiesības privatizēt savu īrēto daļu, atbilstoši šīm tiesībām ir interpretējama arī panta piektā daļa.

[12] Senāta ieskatā, sākotnējais regulējums, kas paredzēja kopējā dzīvokļa kā viena vesela objekta privatizāciju, bija vērsti uz to, lai arī kopējā dzīvokļa privatizācijas gadījumā tiktu veidots atsevišķs īpašums (dzīvokļa īpašums), izvairoties no tādu dzīvokļa īpašumu veidošanas, kas sastāvētu no dzīvokļa daļas. Jāsecina, ka šāds regulējums vienlaikus varēja bremsēt kopējo dzīvokļu privatizāciju vispār (ģimējiem nespējot vienoties par to, kura persona privatizēs dzīvokli), kā arī tādējādi ierobežot ģimēju tiesības uz savu īrēto telpu privatizāciju, kā tas ir atsevišķā dzīvokļa īres gadījumā. Tādēļ vēlākajā regulējumā var saskatīt gan kopējo dzīvokļu privatizācijas sekmēšanas, gan attiecīgo ģimēju tiesību nodrošināšanas mērķi. Likumdevējs varētu tieši paredzēt, ka kopējā dzīvokļa privatizācijas gadījumā ģimējam (ja nenotiek vienošanās par visa dzīvokļa privatizāciju) ir tiesības vienīgi pašam privatizēt savu īrēto daļu, bet nav tiesību tās nodot citai personai, vai arī šāda nodošana būtu saskaņojama ar pārējiem ģimējiem. Šāds likumdevēja nolūks un mērķis šāda regulējuma nepieciešamībai neizriet no 14.panta normām.

[13] Apgabaltiesa pieteicējas tiesības privatizēt cita ģimēja īrēto kopējā dzīvokļa daļu nepareizi saistījusi ar mērķi izvairīties no kopīpašuma radīšanas. ģimējs savas privatizācijas tiesības var nodot jebkurai personai, kas atbilst Privatizācijas likuma 6.pantam. Tas nozīmē, ka šī persona var arī nebūt cits šā paša kopējā dzīvokļa ģimējs. Tomēr šis tiesas apsvērumi kopumā nav novedis pie nepareiza rezultāta.

[14] Pārējo kopējā dzīvokļa ģimēju un viņu ģimenes locekļu tiesības privatizēt dzīvokļa daļu, kas atbrīvojušies, izbeidzoties cita ģimēja īres līgumam, rastos tad, ja šis ģimējs līdz īres līguma izbeigšanai vēl nebūtu īstenojis tiesības savas dzīvokļa īrētās daļas privatizācijas tiesības nodot citai personai. Citiem vārdiem, tā kā ģimējs savas tiesības bija nodevis citai personai (pieteicējai), nav konstatējama dzīvokļa neizīrēta daļa, uz kuras privatizāciju vienlīdzīgas tiesības būtu visiem kopējā dzīvokļa ģimējiem.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 348.panta 1.punktu un 351.pantu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments

n o s p r i e d a

Atstāt negrozītu Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 10.maija spriedumu, bet Rīgas domes kasācijas sūdzību noraidīt.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja senatore
Senators
Senatore

(paraksts)
(paraksts)
(paraksts)

V.Kakste
A.Guļāns
I.Skultāne