

Virsraksts: Pašvaldības nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesību izmantošana

Tēze: Ministru kabineta 1994.gada 7.jūnija noteikumu Nr.110 „Par kārtību, kādā pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības” 2.punkts noteic pienākumu, atsavinot nekustamo īpašumu, pārdošanas akta norakstu iesniegt pašvaldības domei. Tādējādi šī norma noteic saistītās personas pienākumu paziņot pirmpirkuma tiesīgai personai, proti, pašvaldībai par nekustamā īpašuma pārdošanu un līguma noteikumiem.

Tēze: Iesniedzot pašvaldībā pārdošanas aktu, pirkuma līguma puses nelūdz izdot administratīvo aktu, kas noteiktu to tiesības vai pienākumus. Minētā akta iesniegšanas uzdevums ir izpildīt pienākumu paziņot par pirkuma līgumu pirmpirkuma tiesīgai personai, tādējādi izsakot priekšlikumu izmantot ar likumu noteiktās tiesības. Līdz ar to, ja pašvaldība vēlas pieņemt lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu administratīvās lietas ierosināšana notiek pēc iestādes iniciatīvas, atbilstoši Administratīvā procesa likuma 57.pantam, kas nosaka, ka iestāde ierosina administratīvo lietu, ja tai kļūst zināmi fakti, uz kuriem pamatojoties saskaņā ar tiesību normām ir jāizdod vai var tikt izdots attiecīgs administratīvais akts, kā arī tad, ja iestādei ir pamats uzskatīt, ka šādi fakti varētu būt, nevis uz personas iesnieguma pamata.

Tēze: Ministru kabineta 1994.gada 7.jūnija noteikumi Nr.110 „Par kārtību, kādā pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības” 2.punkts noteic pašvaldības pienākumu izsniegt kvīti, tādējādi apliecinot, ka pārdošanas akts ir saņemts, pašvaldībai ir darīts zināms fakts par pirmpirkuma tiesību izmantošanas iespēju. Tā kā minētie noteikumi nenoteic, ka pārdošanas akts pašvaldībā ir iesniedzams tieši, pienākums izsniegt kvīti, tādējādi apliecinot, ka pirkuma līgums saņemts, pašvaldībai ir jāizpilda arī, saņemot dokumentus pa pastu. Turklāt pārdošanas akta saņemšanas laiks kvītī ir norādāms, kad tas faktiski pašvaldībā saņemts, nevis tad, kad kāda no līguma pusēm to pieprasa izsniegt.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas
Senāta Administratīvo lietu departamenta
2011.gada 3.marta
SPRIEDUMS
Lieta Nr. A42543007
SKA – 70/2011**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments šādā sastāvā:

tiesas sēdes priekšsēdētāja senatore I.Skultāne
senatore J.Briede
senators A.Guļāns

piedaloties pieteicējas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Pērle-M” pārstāvim A.G.,

atbildētājas Jelgavas pašvaldības pusē pieaicinātās iestādes Jelgavas novada domes pārstāvim Ērikam Spurelim,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz akciju sabiedrības „Admirāļu klubs” un sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Pērle-M”

pieteikumu par Jelgavas domes 2007.gada 13.jūnija lēmuma atcelšanu, sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Pērle-M” kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 1.jūnija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Akciju sabiedrība „Admirāļu klubs” un sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Pērle-M” 2007.gada 12.martā noslēdza pirkuma līgumu, saskaņā ar kuru AS „Admirāļu klubs” pārdod un SIA „Pērle-M” nopērk nekustamo īpašumu – zemesgabalu un uz tā esošo ēku, kas atrodas [adrese].

2007.gada 25.aprīlī SIA „Pērle-M” nosūtīja pa pastu Jelgavas domei vēstuli, kurā paziņoja par nekustamā īpašuma, kas atrodas Jelgavā, pirkuma līguma noslēgšanu, ar pielikumā pievienotu pirkuma līguma kopiju. Minētais sūtījums Jelgavas pašvaldībā saņemts 2007.gada 26.aprīlī.

2007.gada 21.maijā Jelgavas dome sagatavojusi un nosūtījusi SIA „Pērle-M” nekustamā īpašuma nodokļa 2007.gadam maksāšanas paziņojumu.

2007.gada 31.maijā Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācija izsniegusi kvīti par pārdošanas akta kopijas saņemšanu.

2007.gada 13.jūnijā Jelgavas dome pieņēmusi lēmumu Nr.7/1 par pirmpirkuma tiesību izmantošanu uz nekustamo īpašumu [adrese].

Gan AS „Admirāļu klubs”, gan SIA „Pērle-M” minēto lēmumu pārsūdzēja administratīvajā tiesā. Abu pieteikumu izskatīšana apvienota vienā administratīvajā lietā.

[2] Administratīvā rajona tiesa ar 2009.gada 26.februāra spriedumu pieteikumu apmierināja, proti, atcēla pārsūdzēto lēmumu no tā pieņemšanas dienas.

[3] Izskatot lietu sakarā ar Jelgavas pilsētas domes apelācijas sūdzību, Administratīvā apgabaltiesa ar 2010.gada 1.jūnija spriedumu noraidīja pieteikumu. Apgabaltiesa spriedumā norādīja arī tālāk minētos argumentus.

[3.1] Ar mērķi nodrošināt visas valsts un tās iedzīvotāju intereses, likumdevējs ir paredzējis pašvaldību pirmpirkuma tiesību izmantošanu likuma „Par pašvaldībām” 78.pantā. Minētajā pantā likumdevējs ir noteicis pašvaldībai pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, lai nodrošinātu attiecīgās pašvaldības teritorijā dzīvojošo iedzīvotāju un pašvaldības teritorijas ekonomiskās attīstības intereses. Likumdevējs, nosakot pašvaldībām pirmpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu, ir devis pašvaldībām tiesības iejaukties privātpersonu privāttiesiskās attiecībās, ierobežojot pārdevēja brīvo gribu pārdot nekustamo īpašumu konkrētai personai.

Izskatot jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, pašvaldība nelemj jautājumu par kādu tiesību vai pienākumu uzlikšanu pārdevējam, bet gan par to, vai ir lietderīgi pārdodamo nekustamo īpašumu nopirkt pašvaldības vajadzībām. Pašvaldībai, pieņemot lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, tā jau darbojas privāttiesiskajā sfērā, tiesas pienākums administratīvajā procesā šādā gadījumā aprobežojas tikai ar to, vai pašvaldība ir nolēmusi iegādāties īpašumu pašvaldības funkciju nodrošināšanai atbilstoši likuma prasībām un vai ir ievērojusi šāda lēmuma pieņemšanas procesuālos noteikumus.

[3.2] No likuma „Par pašvaldībām” 21.panta 18.punkta un 78.panta pirmās daļas izriet atbildētājas kā attiecīgās administratīvās teritorijas pašvaldības pilnvaras lemt par pirmpirkuma tiesību izmantošanu attiecībā uz tās teritorijā pārdodamu nekustamo īpašumu. Lietā nepastāv neviens no apstākļiem, kas izslēdz pašvaldības pirmpirkuma tiesības. Savukārt kārtību, kādā pašvaldības izmanto pirmpirkuma tiesības, noteic

Ministru kabineta 1994.gada 7.jūnija noteikumi Nr.110 „Par kārtību, kādā pašvaldības izmanto nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības” (turpmāk – noteikumi Nr.110).

Lietā pastāv strīds par to, ka lēmums nav pieņemts normatīvajā aktā noteiktajā termiņā, kā arī par to, vai īpašums ir nepieciešams atbildētājam, lai pildītu likumā noteiktās pašvaldību funkcijas.

[3.3] Noteikumu Nr.110 2.punkts noteic, ka, atsavinot nekustamo īpašumu, izņemot likuma „Par pašvaldībām” 78.panta otrajā daļā minētos gadījumus, pārdošanas akta *noraksts* pirms ierakstīšanas zemesgrāmatā iesniedzams attiecīgajai pilsētas domei vai pagasta padomei, kas pēc pārdošanas akta saņemšanas izsniedz kvīti, kurā norāda šādas ziņas: 1) nekustamais īpašums un tā atrašanās vieta; 2) pārdevēja vārds, uzvārds; 3) pārdošanas akta saņemšanas laiks; 4) tās amatpersonas, domes (padomes) darbinieka amats un uzvārds, kurš pieņēmis pārdošanas aktu. Savukārt 3.punkts reglamentē, ka domei (padomei) jautājums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu savā sēdē ir jāizlemj ne vēlāk kā divdesmit dienu laikā no pārdošanas akta saņemšanas dienas. Ja dome (padome) divdesmit dienu laikā nepieņem lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, tā zaudē pirmpirkuma tiesības.

[3.4] No noteikumu Nr.110 2.punkta satura izriet, ka pašvaldībai ir pamats lemt par nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesību izmantošanu tikai tad, kad tā ir saņēmusi pārdošanas akta norakstu.

Ņemot vērā Ministru kabineta 1996.gada 23.aprīļa noteikumu Nr.154 70. un 71.punktā noteikto par dokumentu kopiju apliecināšanu un lietas materiālos esošo SIA „Pērle-M” pašvaldībai nosūtīto vēstuli un tās pielikumus, secināms, ka visi vēstulei pievienotie dokumenti ir neapliecinātas dokumentu kopijas. Līdz ar to pašvaldībai nebija iesniegta 2007.gada 12.marta pirkuma līguma apliecināta kopija vai noraksts, kā to prasa normatīvie akti, tādēļ domei nebija iespējams pārliecināties par iesniegtās pirkuma līguma kopijas atbilstību līguma oriģinālam un Jelgavas domei nebija pamata un tai nevajadzēja izsniegt kvīti par pārdošanas akta saņemšanu.

Pašvaldība ir paskaidrojusi, ka, tā kā tai bija iesniegta pārdošanas akta neapliecināta kopija, tad pašvaldība pieņēma zināšanai SIA „Pērle - M” iesniegumu atbilstoši likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 7.panta otrajai daļai kā paziņojumu par nodokļa maksātāja pieteikšanos. Savukārt pieteicēja uzskata, ka atbildētājam vajadzēja rīkoties saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 59.panta pirmo daļu, kas paredz, ka pēc administratīvās lietas ierosināšanas iestāde iegūst informāciju, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešama, lai pieņemtu attiecīgu lēmumu.

Ņemot vērā, ka SIA „Pērle - M” savā iesniegumā nav norādījusi atbilstoši Administratīvā procesa likuma 56.panta pirmajai daļai prasījumu (par pirmpirkuma tiesību izmantošanu), bet darījusi zināmu pašvaldībai, ka ir noslēgts pirkuma līgums, ir iesniegusi pārdošanas akta neapliecinātu kopiju, pieņemšanas – nodošanas akta neapliecinātu kopiju un pavadzīmes neapliecinātu kopiju, kas liecina, ka ir veikta samaksa par nekustamo īpašumu, pašvaldībai bija pietiekams pamats uzskatīt un pieņemt zināšanai SIA „Pērle - M” iesniegumu atbilstoši likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” 7.panta otrajai daļai. Citiem vārdiem, SIA „Pērle-M” 2007.gada 25.aprīlī ar savu iesniegumu un pievienotajiem dokumentiem darīja zināmu domei par nekustamā īpašuma īpašnieka maiņu (iegādi), nevis noteikumu Nr.110 2.punkta noteiktajā kārtībā iesniegusi pārdošanas akta apliecinātu norakstu, lai dome izlemtu jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

AS „Admirāļu klubs” ir norādījusi, ka atbildētāja, ja tai radās šaubas par pārdošanas akta kopijas atbilstību oriģinālam, varēja lūgt pieteicējai uzrādīt līguma oriģinālu. Kā izriet no lietas materiāliem, atbildētājam neradās šaubas par iesniegumā ietvertu informāciju. Pašvaldība konkrētajā gadījumā ir pareizi rīkojusies atbilstoši 2007.gada 25.aprīļa iesniegumā norādītajam un uzskatījusi, ka vēstule informē par nekustamā īpašuma īpašnieka maiņu (iegādi), tai skaitā, par nodokļu maksātāja maiņas

reģistrāciju attiecībā uz nekustamo īpašumu [*adrese*]. Jebkurā gadījumā pieteicējam jānodrošina iespēja vērsties pašvaldībā un iesniegt pārdošanas akta apliecinātu norakstu vai apliecinātu kopiju, lai pašvaldība varētu izlemt jautājumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu.

[3.5] Ņemot vērā, ka pārdošanas akta apliecināta kopija Jelgavas pašvaldības Informācijas aģentūrā saņemta 2007.gada 31.maijā, par ko atbildētāja ir iesniegusi kvīti par pārdošanas akta saņemšanu, un lēmums ir pieņemts 2007.gada 13.jūnijā, tad lēmuma pieņemšanas termiņš nav nokavēts.

[3.6] Pašvaldība lēmumā norādījusi, ka strīdus nekustamais īpašums nepieciešams pašvaldības funkciju īstenošanai, proti, lai pildītu likuma „Par pašvaldībām” 15.panta pirmās daļas 19.punktā noteikto pašvaldības funkciju – organizēt sabiedriskā transporta pakalpojumus, un 2.punktā noteikto pašvaldības pastāvīgo funkciju – gādāt par savas administratīvās teritorijas labiekārtošanu.

Tiesai ir jāvērtē tas, vai pārsūdzētais lēmums, ar kuru pašvaldība nolēmusi izmantot nekustamā īpašuma pirmpirkuma tiesības, ir pienācīgi pamatots.

Nekustamais īpašums [*adrese*] atrodas Jelgavas autoostas teritorijā, kas sniedz pilna apjoma starptautiskos, tālsatiksmes un rajonu maršrutu pakalpojumus. Jelgavas pašvaldības teritorijas plānojumā teritorija [*adrese*] ir kā sabiedrisko un darījumu iestāžu teritorijas zona, kurā *plānots izbūvēt speciālas ēkas un peronus, kas paredzētas pasažieru un autotransporta līdzekļu apkalpošanai.*

Lēmumā ir precīzi norādīta kādu pašvaldību funkciju realizēšanai (organizēt sabiedriskā transporta pakalpojumus funkciju realizēšanai) nekustamais īpašums pašvaldībai ir nepieciešams un kādas darbības [*adrese*] (Jelgavas pilsētas autoostas teritorijā) ir plānots veikt šīs funkcijas realizēšanai (izbūvēt speciālas ēkas un peronus, kas paredzētas pasažieru un autotransporta līdzekļu apkalpošanai). Lietā pārbaudītie pierādījumi liecina par to, ka ir ticama atbildētājas nepieciešamība pēc strīdus nekustamā īpašuma kā rezultātā pašvaldības īpašumi, ieskaitot strīdus nekustamo īpašumu, veidotu vienotu zemes gabalu, kurā iespējams izveidot mūsdienīgu prasībām atbilstošu sabiedriskā transporta galapunktu, tai skaitā, daudzstāvu autostāvvietu.

No lietas materiāliem izriet, ka strīdus nekustamais īpašums atrodas jauktas dzīvojamās un darījumu apbūves teritorijā, kas pieļauj daudzstāvu autostāvvietas apbūvi. Tādējādi secināms, ka strīdus nekustamajā īpašumā ir iespējams realizēt tās pašvaldības funkcijas, kuru atbildētājs ir nodomājis veikt.

Pieteicēju iebildumi nav pamatoti.

[3.7] Atbildētāja, pieņemot lēmumu, savu rīcības brīvību ir izmantojusi piemērojamās normas robežās, un nekustamā īpašuma izmantošanas mērķis vērst uz sabiedrības (pašvaldības iedzīvotāju) interešu apmierināšanu, kas ir pamats, lai ierobežotu pieteicēja interesi iegūt īpašumā nekustamo īpašumu. Lēmumā ir norādīts uz nepieciešamību sasniegt tiesisku mērķi, lai pildītu noteiktas pašvaldības funkcijas.

Līdz ar to ir saskatāms tiesisks pamats pirmpirkuma tiesību izmantošanai, tāpēc pārsūdzētais lēmums ir pamatots.

[4] SIA „Pērle-M” par Administratīvās apgabaltiesas spriedumu ir iesniegusi kasācijas sūdzību. Kasācijas sūdzībā norādīti tālāk minētie argumenti.

[4.1] Apgabaltiesa nav piemērojusi Administratīvā procesa likuma 5., 6.pantu, kā arī 103.panta otro daļu.

[4.2] Apgabaltiesa ir nepareizi interpretējusi likuma „Par pašvaldībām” 78.panta pirmo daļu, kā arī noteikumu Nr.110 3.punktu.

[5] Jelgavas pilsētas dome paskaidrojumos par kasācijas sūdzību paudusi viedokli, ka apgabaltiesa nav pieļāvusi tiesību normu pārkāpumus.

[6] Tiesas sēdē SIA „Pērle-M” pārstāvis uzturēja kasācijas sūdzību, bet Jelgavas pilsētas domes pārstāvis to neatzina.

AS „Admirāļu klubs” pārstāvis uz tiesas sēdi nebija ieradies. Tā kā par kasācijas instances tiesas sēdes laiku un vietu AS „Admirāļu klubs” bija paziņots, atbilstoši Administratīvā procesa likuma 342.pantam Senāts lietu izskatīja bez tās pārstāvja klātbūtnes.

Motīvu daļa

[7] Vispirms šajā lietā Senātam ir jāpārbauda, vai apgabaltiesa ir pareizi interpretējusi un piemērojusi tās tiesību normas, kas regulē jautājumu par pašvaldības pirmpirkuma tiesību izmantošanas termiņu. Ja minēto termiņu pašvaldība nav ievērojusi, tad tā minētās tiesības ir zaudējusi un jautājums par to, vai pārdodamais īpašums ir nepieciešams pašvaldības funkcijām, vairs nav vērtējams.

[8] Pirmpirkuma tiesība ir tiesīgās personas tiesība ar vienpusēju gribas izteikumu iestāties pirkuma līgumā (pircēja pusē), ko attiecībā uz savu īpašumu noslēdzis īpašnieks (saistītā persona) ar trešo personu (pircēju). Minētā tiesība atbilstoši civiltiesībās atzītajam izlietojama tiesību normā noteikta termiņa ietvaros, kas tiek skaitīts no dienas, kad pirmpirkuma tiesīgā persona uzzināja vai viņai vajadzēja uzzināt par pirkuma līguma noslēgšanu un tā saturu. Savukārt, ja noteiktā termiņa ietvaros pirmpirkuma tiesīgā persona nedod apstiprinošu atbildi uz priekšlikumu izmantot pirmpirkuma tiesību, šī tiesība izbeidzas. Pirmpirkuma tiesība rodas ar brīdi, kad starp pārdevēju un pircēju galīgi noslēgts pirkuma līgums. Tūlīt pēc līguma noslēgšanas saistītās personas pienākums ir paziņot pirmpirkuma tiesīgajai personai par attiecīgā īpašuma pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus (t.i. nosūtot līguma norakstu) un piedāvājot nopirkt šo īpašumu atbilstoši minētā līguma noteikumiem (*sk. A.Grūtups, E.Kalniņš. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. – Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2002, 271.lpp.*).

No minētās pirmpirkuma tiesību izpratnes secināms, ka jautājuma izlemšana par to, vai izmantot pirmpirkuma tiesību, ir tieši personas, kurai ir šādas tiesības, interesēs. Savukārt saistītajai personai ir tikai pienākums paziņot pirmpirkuma tiesīgajai personai par attiecīgā īpašuma pārdošanu, darot zināmus pirkuma līguma noteikumus un piedāvājot šo īpašumu nopirkt atbilstoši līguma noteikumiem. Vai šo priekšlikumu pieņemt, izlemj persona, kurai ir pirmpirkuma tiesības. Taču izlemšana ir ierobežota laika ziņā.

[9] Pašvaldībai likuma „Par pašvaldībām” 78.pantā ir noteikta likumiska pirmpirkuma tiesība, ja tās administratīvajā teritorijā tiek pārdots nekustamais īpašums un tas nepieciešams, lai pildītu likumā noteiktās pašvaldības funkcijas. Pirmpirkuma tiesību realizēšanas kārtību un termiņus atbilstoši minētā panta ceturtajai daļai regulē noteikumi Nr.110. Taču, neskatoties uz to, ka pašvaldības lēmums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu tiek pieņemts publisko tiesību jomā, pārbaudot šādu lēmumu, ir ņemama vērā arī pirmpirkuma tiesības jēdziena izpratne civiltiesībās.

[10] Atbilstoši noteikumu Nr.110 3.punktam pašvaldībai jautājums par pirmpirkuma tiesību izmantošanu jāizlemj *divdesmit dienu laikā no pārdošanas akta saņemšanas dienas*.

Šajā lietā strīds ir par to, kura diena ir uzskatāma par pārdošanas akta saņemšanas dienu.

[11] Noteikumu Nr.110 2.punkts, pirmkārt, noteic pienākumu, atsavinot nekustamo īpašumu, pārdošanas akta norakstu iesniegt pašvaldības domei. Tādējādi šī norma noteic saistītās personas pienākumu paziņot pirmpirkuma tiesīgai personai, proti, pašvaldībai par nekustamā īpašuma pārdošanu un līguma noteikumiem. Minētā tiesību norma gan neprecizē, kurai no pirkuma līguma pusēm – pārdevējam vai pircējam – tas jā dara. Līdz ar to nav nozīmes, kurš to izdara, galvenais, ka pašvaldībai tiek paziņots par pirkuma līgumu.

Atbilstoši minētajam noteikumu punktam pašvaldībai ir jāiesniedz pārdošanas akta noraksts. Dokumenta noraksts ir dokuments, kurā dokumenta oriģināla teksts un rekvizīti atveidoti, pilnībā pārrakstot dokumenta oriģināla pamatinformāciju jebkurā tehniskā veidā. Savukārt dokumenta kopija ir dokuments, kurā dokumenta oriģināla teksts, rekvizīti un dienesta atzīmes atveidotas faksimilā (izmantojot fotokopēšanu, kserokopēšanu vai kā citādi). Atbilstoši Ministru kabineta 1996.gada 23.aprīļa noteikumiem Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” (turpmāk – noteikumi Nr.154), kas bija spēkā pārsūdzētā lēmuma pieņemšanas laikā, lai dokumenta oriģināla atvasinājums – noraksts vai kopija – iegūtu juridisku spēku, tas jānoformē un tā pareizība jāaplicina saskaņā ar šo noteikumu 4.3.nodaļu (noteikumu 22.punkts). Savukārt, dokumenti, kuriem nav juridiska spēka, citām organizācijām un fiziskām personām nav saistoši (noteikumu 14.punkts). Apgabaltiesa ir pareizi norādījusi uz noteikumu Nr.154 70.-72.punktu, kas noteic, kā ir jānoformē un jāaplicina dokumenta noraksts un kopija.

Taču tālāk norādīto argumentu dēļ Senāts atzīst, ka apgabaltiesa lietā konstatētajiem faktiskajiem apstākļiem nepareizi piemērojusi iepriekš minētās tiesību normas.

[12] Iesniedzot pašvaldībā pārdošanas aktu, pirkuma līguma puses nelūdz izdot administratīvo aktu, kas noteiktu to tiesības vai pienākumus. Minētā akta iesniegšanas uzdevums ir izpildīt pienākumu paziņot par pirkuma līgumu pirmpirkuma tiesīgai personai, tādējādi izsakot priekšlikumu izmantot ar likumu noteiktās tiesības. Līdz ar to, ja pašvaldība vēlas pieņemt lēmumu par pirmpirkuma tiesību izmantošanu, Senāta ieskatā, administratīvās lietas ierosināšana notiek pēc iestādes iniciatīvas, nevis uz personas iesnieguma pamata.

Atbilstoši Administratīvā procesa likuma 57.pantam iestāde ierosina administratīvo lietu, ja tai kļūst zināmi fakti, uz kuriem pamatojoties saskaņā ar tiesību normām ir jāizdod vai var tikt izdots attiecīgs administratīvais akts, kā arī tad, ja iestādei ir pamats uzskatīt, ka šādi fakti varētu būt.

Konkrētās lietas apstākļos fakts par nekustamā īpašuma, kas atrodas Jelgavas pilsētas pašvaldības teritorijā, pirkuma līguma noslēgšanu pašvaldībai kļuva zināms 2007.gada 26.aprīlī, kad pasta sūtījumā tika saņemta SIA „Pērle-M” vēstule. Savukārt par līguma saturu varēja uzzināt no pievienotās līguma kopijas. Ja pašvaldība tomēr nebija pārliecināta, vai iesniegtā pirkuma līguma neapliecinātā kopija atbilst līguma oriģinālam, pašvaldībai bija jāpieprasa no līguma pusēm iesniegt līguma oriģinālu vai apstiprinātu norakstu vai kopiju, lai savas šaubas novērstu un varētu lemt par administratīvā procesa ierosināšanu lietā par pirmpirkuma tiesību izmantošanu. Tas atbilstu arī labas pārvaldības principam.

Turklāt, nozīmīgs ir apstāklis, ka tajā pašā laikā pašvaldībai neradās šaubas par iesniegtajos dokumentos norādīto ziņu patiesumu, lai sagatavotu nodokļa maksājuma paziņojumu SIA „Pērle-M”. Lai gan Ministru kabineta 2006.gada 20.jūnija noteikumu Nr.495 „Likuma „Par nekustamā īpašuma nodokli” normu piemērošanas kārtība” 44.1.apakšpunkts noteic, ka, piemērojot likuma 7.panta otro daļu, nekustamā īpašuma īpašnieks vai tiesiskais valdītājs, piesakoties pašvaldībā kā nodokļa maksātājs, uzrāda īpašuma vai valdījuma tiesības apstiprinošus dokumentus un rakstiski sniedz

informāciju par nekustamo īpašumu. No minētās pašvaldības rīcības secināms, ka pašvaldība nav uzskatījusi, ka atbilstoši noteikumu Nr.154 14.punktam SIA „Pērle-M” iesniegtā pirkuma līguma neapliecinātā kopija nav tai saistoša. Konkrētajā lietā, Senāta ieskatā, nav pamata viena fakta apliecināšanai šādu kopiju uzskatīt par saistošu, bet cita fakta apstiprināšanai par dokumentu, kas nav pašvaldībai saistošs.

Turklāt atbilstoši noteikumu Nr.154 80.punktam, ja tiesību aktos nav prasīts notariāls dokumenta noraksta vai kopijas pareizības apliecinājums, organizācija var apliecināt un tai ir jāapliecina noraksta vai kopijas pareizība dokumentiem, kuru autors ir šī organizācija, kā arī dokumentiem, kurus šī organizācija saņēmusi no citām organizācijām un fiziskām personām, ja citos tiesību aktos nav noteikts, ka jābūt saņemtai dokumenta autora piekrišanai. No minētā izriet, ka pirkuma līguma kopiju ir tiesīga apliecināt SIA „Pērle”, kura pašvaldībai ir arī nosūtījusi šā līguma neapliecināto kopiju kopā ar pavadvēstuli, kuru ir parakstījusi SIA „Pērle-M” amatpersona.

Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto kopsakarā un konkrētās lietas apstākļus, ja pašvaldība nepieprasīja papildu ziņas no pirkuma līguma pusēm un saņemto pirkuma līguma neapliecināto kopiju pieņēma kā saistošu cita jautājuma risināšanai, ir atzīstams, ka tā ir saņēmusi pārdošanas aktu arī noteikumu Nr.110 kārtībā ar sākotnējo pasta sūtījumu un no minētā datuma ir aprēķināms pirmpirkuma tiesību izmantošanas termiņš. Savukārt, ja pašvaldība būtu pieprasījusi novērst šaubas par līguma saturu un iesniegt līguma oriģinālu vai apliecinātu kopiju, pārdošanas akts būtu uzskatāms par saņemtu dienā, kad līguma puses izpildījušas šo prasību.

[13] Noteikumu Nr.110 2.punkts, otrkārt, noteic pašvaldības pienākumu izsniegt kvīti, tādējādi apliecinot, ka pārdošanas akts ir saņemts, pašvaldībai ir darīts zināms fakts par pirmpirkuma tiesību izmantošanas iespēju. Tā kā pirkuma līgumā norādītais pircējs nav tiesīgs nostiprināt īpašumtiesības zemesgrāmatā pirms nav notecējis pirmpirkuma tiesību izmantošanas termiņš, minētās kvīts uzdevums ir apliecināt faktu, ka pašvaldība noteiktajā termiņā savas pirmpirkuma tiesības nav izmantojusi.

Tā kā minētie noteikumi nenoteic, ka pārdošanas akts pašvaldībā ir iesniedzams tieši, pienākums izsniegt kvīti, tādējādi apliecinot, ka pirkuma līgums saņemts, pašvaldībai ir jāizpilda arī, saņemot dokumentus pa pastu. Turklāt pārdošanas akta saņemšanas laiks kvītī ir norādāms, kad tas faktiski pašvaldībā saņemts, nevis tad, kad kāda no līguma pusēm to pieprasa izsniegt.

[14] No apgabaltiesas spriedumā konstatētā secināms, ka lietā nepastāv strīds par to, ka SIA „Pērle-M” sūtīto paziņojumu un pirkuma līguma kopiju pašvaldība saņēmusi 2007.gada 26.aprīlī. Tādējādi uzskatāms, ka šajā datumā pašvaldībai kļuva zināms fakts par pirkuma līguma noslēgšanu un iespējamais līguma saturs. Kā jau norādīts šā sprieduma 12.punktā, Senāta ieskatā, ja pašvaldībai bija šaubas par to, vai līguma saturs atbilst līguma oriģinālam, tad pašvaldībai bija jāpieprasa papildu ziņas no iesniedzēja vai pārdevēja. Taču pašvaldība to nebija darījusi, līdz ar to secināms, ka pašvaldība pieņēma minēto līguma kopiju par sev saistošu.

[15] Iepriekš minēto argumentu dēļ apgabaltiesas spriedums ir atceļams, nevērtējot pārējos kasācijas sūdzības argumentus.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 348.panta 2.punktu un 351.pantu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments

n o s p r i e d a

Atcelt Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 1.jūnija spriedumu un lietu nosūtīt
jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.
Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja senatore	<i>(paraksts)</i>	I.Skultāne
Senatore	<i>(paraksts)</i>	J.Briede
Senators	<i>(paraksts)</i>	A.Guļāns