

piedaloties pieteicējas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rendas Uplejas” pārstāvim *L.B.*,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rendas Uplejas” pieteikumu par Rendas pagasta padomes 2005.gada 24.augusta lēmuma (sēdes protokols Nr.12) 2.punkta un 2005.gada 30.jūnija lēmuma (sēdes protokols Nr.9, 21.&) 1.1.punkta atzīšanu par pretiesisku un labvēlīga administratīvā akta izdošanu, sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rendas Uplejas” kasācijas sūdzību par Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 14.maija spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] Rendas pagasta padome ar 2005.gada 30.jūnija lēmuma (sēdes protokols Nr.9, 21.&) „Par Rendas pašvaldības īpašumu atsavināšanu” 1.1.punktu nolēma atsavināt nekustamo īpašumu [*adrese*], kas sastāv no ēkas un zemes gabala 137,1 m² platībā, kadastra Nr.[..], veicot atklātu izsoli ar augšupejošu soli, un ar 2005.gada 24.augusta lēmuma (sēdes protokols Nr.12) 2.punktu apstiprināja Rendas pagasta padomes pašvaldības nekustamā īpašuma [*adrese*] izsoles noteikumus.

[2] SIA „Rendas Uplejas” vērsās ar pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā par abu iepriekš minēto Rendas pagasta padomes lēmumu atcelšanu.

Administratīvā rajona tiesa ar 2007.gada 28.augusta spriedumu noraidīja pieteikumu daļā par Rendas pagasta padomes 2005.gada 24.augusta lēmuma atcelšanu un izbeidza tiesvedību pieteikuma daļā par Rendas pagasta padomes 2005.gada 30.jūnija lēmuma atcelšanu.

[3] Izskatījusi lietu sakarā ar pieteicējas apelācijas sūdzību, Administratīvā apgabaltiesa ar 2008.gada 21.oktobra lēmumu atcēla Administratīvās rajona tiesas 2007.gada 28.augusta spriedumu un lietu nosūtīja jaunai izskatīšanai pirmās instances tiesai.

[4] Administratīvā rajona tiesa ar 2009.gada 24.marta spriedumu apmierināja pieteikumu.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar Rendas pagasta padomes apelācijas sūdzību un pieteicējas pretapelācijas sūdzību, Administratīvā apgabaltiesa ar 2010.gada 14.maija spriedumu noraidīja pieteikumu. Spriedums citstarp pamatots ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[5.1] Lietā izšķiramas jautājums, vai nekustamais īpašums [*adrese*], kurā atrodas pieteicējai iznomātās telpas, ir privatizācijas objekts likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē.

[5.2] Tā kā ēka [*adrese*] atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes, privatizācijas objekts šajā gadījumā saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.pantā noteikto varētu būt viendzīvokļa māja vai tās domājamā daļa vai daudzdzīvokļu māja kopā ar pašvaldības īpašumā esošo zemes gabalu.

No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1. un 18.panta izriet, ka, lai neapdzīvojamo telpu nomnieks varētu īstenot privatizācijas tiesības, iznomātajai neapdzīvojamai telpai ir jāatrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, savukārt daudzdzīvokļu māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, tātad vismaz divi dzīvokļi.

[5.3] No Valsts zemes dienesta Dienvidkurzemes reģionālās iestādes 2004.gada 21.septembra vērtēšanas protokola izriet, ka ēka [adrese] nodota ekspluatācijā 1940.gadā, tās nosaukums norādīts – dzīvojamā ēka (veikals), kopējā platība 137,1 m². Rendas pagasta padomes 1999.gada 6.septembra izziņā Nr.185-1/14 norādīts, ka šo ēku kā bijušo frizētavu Kuldīgas rajona sadzīves pakalpojumu kombināts nodeva Rendas pagasta padomei.

Sākotnēji ēka [adrese] reģistrēta zemesgrāmatā kā dzīvojamā māja, bet pēc ēkā esošā dzīvokļa statusa maiņas ēka [adrese] reģistrēta zemesgrāmatā kā nedzīvojamā ēka.

Lietā nav strīda, ka ēkā savulaik esošais dzīvoklis nav nedz izīrēts, nedz privatizēts. Ēkā [adrese] ir bijis viens dzīvoklis, kurš ticis izmantots frizētavu apkalpojošās darbinieces izmitināšanai.

Faktu, ka ēkā [adrese] ir bijis viens dzīvoklis, apstiprina arī 2003.gada būves tehniskās inventarizācijas lieta. Inventarizācijas lietā norādīts, ka būvē ir viens dzīvoklis ar kopējo platību 62,8 m² un nedzīvojamās telpas ar kopējo platību 74,3 m². Arī no ēkas [adrese] 1995.gada inventarizācijas lietas izriet, ka ēkā ir viens dzīvoklis (dzīvoklis Nr.1) un veikala telpas.

Ņemot vērā iepriekš konstatēto, secināms, ka ēka [adrese] ne pirms, ne pēc likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” spēkā stāšanās dienas (1995.gada 25.jūlija) nav bijusi daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, jo tajā bija tikai viens dzīvoklis. Līdz ar to atzīstams, ka pieteicēja nevar īstenot iznomāto telpu privatizācijas tiesības šajā ēkā atbilstoši likumam „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”, jo tās iznomātās telpas neatrodas daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā.

[5.4] Ēka „[adrese] nav arī viendzīvokļa māja likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē, jo bez dzīvokļa tajā atradās arī veikala telpas (1995.gada inventarizācijas lieta) jeb tirdzniecības telpa un divas terases (2003.gada inventarizācijas lieta).

[5.5] Ar jēdzienu „nedzīvojamā ēka” likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 74.panta izpratnē ir saprotama specifiska rakstura ēka, kura vispār nav paredzēta dzīvošanai, bet kurā ārkārtējas nepieciešamības dēļ, šo nedzīvojamo telpu apkalpojošo darbinieku izmitināšanai ir izveidoti atsevišķi dzīvokļi, tādējādi šādu dzīvokļu privatizācija notiek saskaņā ar speciāliem likumiem vai nenotiek vispār.

No lietas materiāliem izriet, ka ēka [adrese] ir bijusi nedzīvojamā ēka – sākotnēji frizētava, vēlāk – veikals, tātad publiska ēka, kas paredzēta pakalpojumu sniegšanai. Līdz ar to kā nedzīvojamā ēka tā nav privatizējama saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

[5.6] Secinājumu, ka ēka [adrese] ir bijusi nedzīvojamā ēka, nevar ietekmēt ieraksts 1995.gada inventarizācijas lietā – celtnes nosaukums: dzīvojamā ēka, un 2003.gada inventarizācijas lietā norādītais būves lietošanas veids – viena dzīvokļa māja, jo vienīgā augstāka juridiska spēka tiesību norma, kas noteic, kas ir dzīvojamā māja privatizācijas procesā, ir likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1. un 14.punkts. Tā kā minētā likuma izpratnē ēka [adrese] ir nedzīvojamā ēka, tā nav nododama privatizācijai saskaņā ar šo likumu.

[5.7] Ievērojot iepriekš konstatēto, ka ēka [adrese] nav privatizējama likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajā kārtībā, atbildētāja bija tiesīga pašvaldības īpašuma objektu – nekustamo īpašumu [adrese], atsavināt, veicot atklātu izsoli, un apstiprināt šā īpašuma izsoles noteikumus.

[6] Par Administratīvās apgabaltiesas 2010.gada 14.maija spriedumu pieteicēja iesniedza kasācijas sūdzību. Tā citstarp pamatota ar tālāk norādītajiem argumentiem.

[6.1] Tiesa ir nepareizi interpretējusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punktu. No minētās normas izriet, ka daudzdzīvokļu māja

ir dzīvojamā māja, kurā atrodas vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa jebkurā kombinācijā. Līdz ar to minētās normas izpratnē daudzdzīvokļu māja ir arī māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir viens dzīvoklis un viena neapdzīvojamā telpa. Ja minētās normas izpratnē ar daudzdzīvokļu māju būtu saprotama dzīvojamā māja, kurā ir vairāk nekā viens dzīvoklis, tātad vismaz divi dzīvokļi, tad minētajā tiesību normā aiz vārdiem „vairāk nekā viens dzīvoklis” sekotu saiklis „un”.

[6.2] Tiesa nav piemērojusi Administratīvā procesa likuma 161.panta pirmo daļu, jo atzinusi par pierādījumiem iestādes paskaidrojumus, ka dzīvojamā telpa nekustamajā īpašumā [adrese] esot izveidojusies tāpēc, ka tā bijusi frizētava un friziere tur arī dzīvojusi, lai gan lietas materiālos nav neviena cita pierādījuma, kas apstiprinātu minētos paskaidrojumus. Tādējādi lietā nav pierādījumu, ka nekustamo īpašumu [adrese] kā bijušo frizētavu Kuldīgas rajona sadzīves pakalpojumu kombināts nodeva Rendas pagasta padomei un ka tur ir dzīvojusi friziere. Šāds procesuālo tiesību normu pārkāpums ir novedis pie lietas nepareizas izspriešanas, proti, pie nepareiza tiesas secinājuma, ka ēka [adrese] ir bijusi nedzīvojamā ēka – sākotnēji frizētava, vēlāk veikals, tātad publiska ēka, kas paredzēta pakalpojumu sniegšanai, kā rezultātā tā nav privatizējama saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

[7] Par pieteicējas kasācijas sūdzību iestāde iesniedza paskaidrojumus, neatzīstot minēto kasācijas sūdzību un lūdzot tiesu to noraidīt.

[8] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis uzturēja kasācijas sūdzību, pamatojoties uz tajā norādītajiem argumentiem.

Iestādes pārstāvis uz tiesas sēdi nebija ieradies. Senāts, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 342.pantu, atzina, ka lietu ir iespējams izskatīt bez iestādes pārstāvja klātbūtnes.

Motīvu daļa

[9] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 74.panta pirmā daļa noteic, ka visas valsts un pašvaldību dzīvojamās mājas, kuras līdz šā likuma spēkā stāšanās dienai nodotas ekspluatācijā, nododamas privatizācijai, izņemot šajā likumā minētos gadījumus.

Lietā ir izšķirams jautājums, vai nekustamais īpašums [adrese] atzīstams par privatizācijas objektu likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē. No atbildes uz minēto jautājumu ir atkarīgs, vai pārsūdzētie lēmumi atzīstami par prettiesiskiem un vai ir pamatots pieteicējas prasījums par labvēlīga administratīvā akta izdošanu.

[10] Senāts atzīst, ka apgabaltiesa pamatoti norādījusi, ka, tā kā ēka nekustamajā īpašumā [adrese] atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes, saskaņā ar likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.pantā noteikto privatizācijas objekts konkrētajā gadījumā var būt viendzīvokļa māja vai tās domājamā daļa vai daudzdzīvokļu māja kopā ar pašvaldības īpašumā esošu zemes gabalu.

Senāts pievienojas apgabaltiesai, ka ēka nekustamajā īpašumā [adrese] nav atzīstama par viendzīvokļa māju minētā likuma izpratnē, jo, kā to konstatējusi apgabaltiesa, bez dzīvokļa minētajā ēkā atrodas arī tirdzniecības jeb veikala telpas. Savukārt atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 14.punktam viendzīvokļa māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir viens dzīvoklis, un tai funkcionāli piederīgās palīgēkas.

Vienlaikus, Senāta ieskatā, apgabaltiesa ir nepareizi interpretējusi minētā likuma 1.panta 1.punktā minēto jēdzienu „daudzdzīvokļu māja” un 74.pantā minēto jēdzienu „nedzīvojamā ēka”, tādējādi nonākot pie kļūdaina sprieduma.

[11] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkts noteic, ka daudzdzīvokļu māja ir dzīvojamā māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa, un mājai funkcionāli piederīgās palīgēkas un būves.

Apgabaltiesa ir secinājusi, ka no minētās normas izriet, ka, lai dzīvojamo māju atzītu par daudzdzīvokļu māju, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vairāk nekā vienam dzīvoklim, tātad vismaz diviem dzīvokļiem. Ņemot vērā tālāk norādītos argumentus, Senāts minētajam secinājumam nepiekrīt.

[12] Noskaidrojot minētās normas jēgu no valodnieciskā viedokļa, var secināt, ka lai dzīvojamo māju atzītu par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, tajā ir jābūt vismaz diviem no šiem objektiem – dzīvoklis, mākslinieka darbnīca vai neapdzīvojamā telpa. Turklāt atbilstoši minētās normas formulējumam nav obligāti, ka ir vismaz divi viena veida objekti, piemēram, divi dzīvokļi.

Minētais secinājums izriet no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkta konstrukcijas, kurā aiz vārdiem „vairāk nekā viens” seko uzskaitījums „dzīvoklis, mākslinieka darbnīca **vai** neapdzīvojamā telpa”. Saiklis „vai” norāda, ka „vairāk nekā viens” var būt **jebkurš** no minētajā uzskaitījumā norādītajiem objektiem, nevis tikai dzīvoklis, kā to kļūdaini atzinusi apgabaltiesa.

[13] Savukārt, noskaidrojot likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkta jēgu saistībā ar citām tiesību normām, konkrēti šā paša panta 2.punktu (dzīvokļa definīcija), 8.punktu (mākslinieka darbnīcas definīcija) un 9.punktu (neapdzīvojamās telpas definīcija), var secināt, ka, lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vismaz vienam dzīvoklim, kā arī vēl vismaz vienam dzīvoklim, mākslinieka darbnīcai vai neapdzīvojamai telpai.

Minētā likuma 1.panta 8.punkts, kurā definēta mākslinieka darbnīca, citstarp noteic, ka mākslinieka darbnīca ir daudzdzīvokļu mājā esoša neapdzīvojamā telpa vai telpu komplekss, kas kā mākslinieka darbnīca ir iezīmēta mājas inventarizācijas plānā un nav funkcionāli saistīta ar kādu no mājā esošajiem dzīvokļiem. Tādējādi no šīs definīcijas izriet, ka līdz ar mākslinieka darbnīcu daudzdzīvokļu mājā jāatrodas arī dzīvoklim. Savukārt minētā likuma 1.panta 9.punkts, kurā definētas neapdzīvojamā telpa, citstarp noteic, ka neapdzīvojamā telpa ir daudzdzīvokļu mājā esoša telpa vai telpu komplekss, kas kā neapdzīvojamā telpa ir iezīmēta mājas inventarizācijas plānā un nav funkcionāli saistīta ar kādu no mājā esošajiem dzīvokļiem vai mākslinieku darbnīcām. Tādējādi no šīs definīcijas izriet, ka līdz ar neapdzīvojamo telpu daudzdzīvokļu mājā jāatrodas arī dzīvoklim vai mākslinieka darbnīcai. Taču, ņemot vērā iepriekš minēto, ka papildus mākslinieka darbnīcai daudzdzīvokļu mājā jāatrodas arī dzīvoklim, secināms, ka, lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē, tajā bez neapdzīvojamām telpām vai mākslinieka darbnīcas ir jābūt arī dzīvoklim.

Minētie secinājumi atbilst arī Dzīvokļa īpašuma likumā (*līdz 2010.gada 31.decembrim – likumā „Par dzīvokļa īpašumu”*) ietvertajam tiesiskajam regulējumam. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 2.panta otrajai daļai dzīvokļa īpašums kā lietu kopība sastāv no atsevišķā īpašuma un attiecīgas kopīpašuma domājamās daļas. Savukārt atbilstoši minētā likuma 3.panta pirmajai daļai atsevišķais īpašums ir dzīvojamā mājā esoša būvnieciski norobežota un funkcionāli nošķirta telpa vai telpu

grupa, kura kā dzīvoklis, neapdzīvojamā telpa vai mākslinieka darbnīca iezīmēta būves kadastrālās uzmērīšanas lietā. Tādējādi ar dzīvokļa īpašumu šā likuma izpratnē citstarp tiek saprasts gan dzīvoklis, gan neapdzīvojamā telpa, gan mākslinieka darbnīca, nevis tikai dzīvoklis.

Ņemot vērā minēto, no likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkta kopsakarā ar citām tiesību normām interpretācijas secināms, ka, lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vismaz vienam dzīvoklim, kā arī vēl vismaz vienam dzīvoklim, mākslinieka darbnīcai vai neapdzīvojamai telpai. Nav pamata uzskatīt, ka ar daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē domāta dzīvojamo māja, kurā obligāti ir vismaz divi dzīvokļi.

[14] Atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 2.pantam šis likums nosaka valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizācijas kārtību, un tā mērķis ir attīstīt nekustamā īpašuma tirgu un veicināt dzīvojamo māju sakopšanu, aizsargājot iedzīvotāju intereses.

Minētais likums pamatā reglamentē (tostarp garantē) tieši īrnieku tiesības privatizēt savus īrētos dzīvokļus. Tomēr, ņemot vērā, ka dzīvojamās mājās ir arī telpas, kuras netiek izmantotas dzīvošanai, bet nav arī funkcionāli saistītas ar dzīvojamām telpām, likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo telpu privatizāciju” reglamentē arī šo telpu privatizāciju, apzīmējot tās kā neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas.

Ņemot vērā šā sprieduma iepriekšējos punktus norādīto, kā arī minēto likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” mērķi, nav racionāla pamata atzīt, ka privatizācijai būtu nododamas tikai tādas ēkas, kurās papildus neapdzīvojamām telpām obligāti ir divi dzīvokļi.

Minētajā likumā ir paredzētas divas dzīvojamo māju kategorijas – viendzīvokļa māja un daudzdzīvokļu māja. Šāda dalījuma pamatā ir no privatizējamā objekta veida izrietošas īpatnības, kas katrā gadījumā ietekmē privatizācijas procesu, proti, pirmajā gadījumā vispārīgi visu ēku kā vienu objektu privatizē viena persona, turpretim otrajā gadījumā privatizācijas process notiek uz vairāk kā vienu īpašuma objektu. Šāds dalījums nav paredzēts, lai kādu ēku kategoriju, kurā ir dzīvojamās telpas, principā izslēgtu no privatizācijas tikai tādēļ, ka, sagadoties apstākļiem, līdz ar vienu dzīvokli, tajā atrodas nevis vēl viens dzīvoklis, bet nedzīvojamās telpas. Izņēmuma gadījums, kad visas ēkas funkcija prasa to neprivatizēt, pat ja tajā ir dzīvojamās telpas, ir citas normas – minētā likuma 74.panta astotās daļas – priekšmets.

[15] No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 1.panta 1.punkta izriet, ka, lai konstatētu, vai kāda māja ir atzīstama par daudzdzīvokļu māju minētā likuma izpratnē, papildus iepriekšējā punktā norādītajam būtisks ir arī mājas statuss, proti, tai ir jābūt dzīvojamai māja.

Apgabaltiesa spriedumā konstatējusi, ka ar Kuldīgas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2005.gada 1.jūnija lēmumu (ieraksts Nr.1.2.) uz zemesgabala esošā ēka reģistrēta zemesgrāmatā kā dzīvojamā māja, savukārt ar Kuldīgas zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2009.gada 22.jūlija lēmumu ieraksts Nr.1.2. grozīts un izteikts šādā redakcijā: „Uz zemes gabala atrodas nedzīvojamā ēka.”

[16] Senāta ieskatā, apstākļi, ka ar zemesgrāmatu nodaļas tiesneses 2009.gada 22.jūlija lēmumu zemesgrāmatā mainīts ēkas statuss, nevar ietekmēt pieteicējas tiesības uz nomāto nedzīvojamo telpu privatizāciju. Lai gan atbilstoši Zemesgrāmatu likuma 1.pantam zemesgrāmatas ir visiem pieejamas, un to ierakstiem ir publiska ticamība, tomēr šajā gadījumā pieteicējas tiesības uz nomāto nedzīvojamo telpu privatizāciju ir

vērtējamas kopsakarā ar tiem tiesiskajiem apstākļiem, kādos pieteicēja konkrētās nedzīvojamās telpas lietoja, proti, vai nodibinātās tiesiskās attiecības pieteicējai radīja tiesības, kas noteiktas likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” (*sal. Senāta 2009.gada 21.maija sprieduma lietā Nr.SKA-187/2009 10.punktu*). Pēc administratīvā procesa sakarā ar nedzīvojamo telpu privatizāciju mājā uzsākšanas mainot mājas statusu un attiecīgi iesniedzot zemesgrāmatā dokumentus par mājas statusa maiņu, iestāde nevarēja izbeigt tās pieteicējas tiesības, kuras pieteicējai piešķir likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

Attiecībā uz mājas statusu vērā ņemams ir arī Satversmes tiesas 2002.gada 11.novembra spriedumā lietā Nr.2002-10-04 norādītais: „Ēkas tehniskās inventarizācijas lietā tiek norādīts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis jeb celtnes tips, proti, ēkas galvenais lietošanas veids, taču šis ieraksts neizslēdz arī pārējos lietošanas veidus. Turklāt jāņem vērā, kādiem mērķiem namīpašuma tiesiskais valdītājs var noteikt ēkas statusu: ēkas galvenais lietošanas veids tehniskās inventarizācijas lietā un kadastrā tiek ierakstīts nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas un kadastrālās vērtēšanas vajadzībām. Tādējādi nekustamā īpašuma statusa noteikšana jeb ēkas klasificēšana, ko veicis ēkas tiesiskais valdītājs, nevar radīt tādas juridiskas sekas, kas saskaņā ar Privatizācijas likumu [domāts likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”] ietekmē vai aptur ēkas privatizācijas procesu. [..]

Tādējādi termins „ēkas statuss” ir saprotams divējādi. Pirmkārt, kā ēkas tiesiskā valdītāja noteiktais galvenais ēkas lietošanas veids, kas paredzēts ieraksta izdarīšanai ēkas tehniskās inventarizācijas lietā un nekustamo īpašumu valsts kadastrā nekustamā īpašuma nodokļa aprēķināšanas un kadastrālās vērtēšanas vajadzībām. Otrkārt, kā ēkas statuss, kas noteikts atbilstoši Privatizācijas likuma [domāts likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”] normām un mērķim, proti, par privatizācijas objektu tiek atzīta ikviena valstij piederoša daudzdzīvokļu māja, kurā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir vairāk nekā viens dzīvoklis.” (*sk. minētā Satversmes tiesas sprieduma secinājumu daļas 1.punktu*).

[17] Apgabaltiesa ir konstatējusi, ka saskaņā ar būves 2003.gada inventarizācijas lietu ēkā ir viens dzīvoklis un nedzīvojamās telpas, turklāt arī no 1995.gada inventarizācijas lietas izriet, ka ēkā ir viens dzīvoklis un veikala telpas.

Līdz ar to, ņemot vērā šā sprieduma iepriekšējos punktus secināto, ka, lai kādu māju atzītu par daudzdzīvokļu māju likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē, tajā saskaņā ar mājas inventarizācijas plānu ir jābūt vismaz vienam dzīvoklim, kā arī vēl vismaz vienam dzīvoklim, mākslinieka darbnīcai vai neapdzīvojamai telpai, minētā māja ir atzīstama par daudzdzīvokļu māju likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” izpratnē.

[18] Kā jau iepriekš norādīts, nav pamatots arī apgabaltiesas secinājums, ka ēka nekustamajā īpašumā [*adrese*] ir atzīstama par nedzīvojamo ēku likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 74.panta izpratnē un līdz ar to nav privatizējama saskaņā ar minēto likumu. Ar nedzīvojamo ēku minētā likuma 74.panta astotās daļas izpratnē saprotamas tādas ēkas kā skolas, stacijas un citas tamlīdzīgas ēkas.

Satversmes tiesa jau pieminētajā 2002.gada 11.novembra spriedumā lietā Nr.2002-10-04 ir atzinusi: „Ar terminu „neapdzīvojama ēka” [..] Privatizācijas likuma [domāts likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”] izpratnē saprotamas specifiska rakstura ēkas, kuras nav paredzētas dzīvošanai, bet kurās ir izveidoti atsevišķi dzīvokļi. Neapdzīvojamās ēkas, ko likumdevējs saskaņā ar šo likumu ir vēlējies izslēgt no privatizācijas, – skolas, stacijas un citas tamlīdzīgas ēkas – ir publiskas ēkas, kas paredzētas, piemēram, izglītības iegūšanai vai pakalpojumu sniegšanai.” (*sk. minētā Satversmes tiesas sprieduma secinājumu daļas 4.punktu*).

No minētā izriet, ka nedzīvojamās ēkas minētā likuma izpratnē ir specifiska rakstura ēkas, kas paredzētas noteiktu publisku funkciju veikšanai. Apstākļi, ka ēkā līdztekus dzīvoklim ir arī neapdzīvojamās telpas, kas var tikt izmantotas, piemēram, kā tirdzniecības telpas, nenozīmē, ka šāda ēka tādēļ vien atzīstama par nedzīvojamo ēku. Pretējā gadījumā, tā kā neapdzīvojamās telpas nereti tiek izmantotas, piemēram, komercdarbības veikšanai, neapdzīvojamās telpas vispār nevarētu tikt privatizētas saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

[19] Ņemot vērā iepriekš minēto, apgabaltiesas spriedums ir atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apgabaltiesai.

[20] Senāts arī vērš apgabaltiesas uzmanību, ka, atkārtoti izskatot šo lietu, apgabaltiesai citstarp jāizvērtē, vai konkrētajā gadījumā pieteicēja ir ievērojusi likumā paredzētos noteikumus attiecībā uz privatizācijas ierosinājuma iesniegšanu, kā arī vai ir izpildīti likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 18.panta otrās daļas priekšnoteikumi. Atbilstoši minētajai normai 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 samaksāta neapdzīvojamās telpas nomas maksa un maksa par komunālajiem pakalpojumiem;
- 3) pienācīgi izpildītas citas neapdzīvojamās telpas nomas līgumā paredzētās saistības;
- 4) samaksāti nodokļi.

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 14.maija spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai Administratīvajai apgabaltiesai.

Spriedums nav pārsūdzams.

Tiesas sēdes priekšsēdētāja senatore (paraksts)
Senators (paraksts)
Senatore (paraksts)

V.Krūmiņa
N.Salienieks
R.Vīduša