**Paātrinātās privatizācijas procesā Kadastra reģistrā nostiprināto īpašuma tiesību juridiskā daba**

Ja dzīvoklis nodots īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai (paātrinātā privatizācija) likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 40.panta kārtībā, ieraksts par īpašuma tiesībām Kadastra reģistrā juridisko seku ziņā ir pielīdzināms tiesību nostiprinājumam zemesgrāmatā.

Līgums, kas noslēgts starp privatizācijas komisiju un personu, kurai dzīvoklis atsavināts līdz pirkuma līguma ar privatizācijas komisiju noslēgšanai, pēc savas juridiskās dabas vērtējams kā dzīvokļa privatizācijas procesa pabeigšanas akts, ar kuru īpašuma tiesības faktiski tiek pārnestas no Kadastra reģistra uz zemesgrāmatu, un nav šķērslis īpašuma tiesību uz dzīvokli atzīšanai Kadastra reģistrā ierakstītam īpašniekam, pēc kura prasības atsavināšanas līgums ar tiesas spriedumu tiek atcelts vai atzīts par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža.

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2021.gada 29.septembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C29280318, SKC-100/2021**

[ECLI:LV:AT:2021:0929.C29280318.10.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?Form=TEMPLATEEDIT&task=new&tasktwo=newtemplfromoriginal&fileid=68534788)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Intars Bisters,

senators Valerijs Maksimovs,

senatore Marika Senkāne

izskatīja rakstveida procesā Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 10.marta spriedumu civillietā [pers. A] prasībā pret [pers. B] un Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisiju par pirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu, īpašuma tiesību atzīšanu uz dzīvokļa īpašumu, ievešanu valdījumā un izlikšanu no dzīvokļa.

**Aprakstošā daļa**

[1] Ar Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijas (turpmāk - Privatizācijas komisija) 1999.gada 24.februāra lēmumu Nr.1146 „Par dzīvokļa vai mākslinieku darbnīcas nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai” (turpmāk – lēmums Nr.1146) [pers. A] nodots īpašumā dzīvoklis [adrese] (turpmāk - dzīvoklis). [Pers. A] īpašuma tiesības uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai reģistrētas 1999.gada 13.aprīlī Valsts zemes dienesta Kadastra reģistrā (turpmāk – Kadastra reģistrs).

[Pers. A] dzīvokli 1999.gada 11.jūnijā uzdāvināja savai meitai [pers. B] (..). Kadastra reģistrā īpašums uz [pers. B] vārda reģistrēts 2000.gada 27.janvārī.

Pamatojoties uz Kadastra reģistra 2000.gada 8.februāra izziņu, starp Privatizācijas komisiju un [pers. B] 2004.gada 21.septembrī noslēgts līgums, uz kura pamata [pers. B] īpašuma tiesības uz dzīvokli 2006.gada 12.janvārī nostiprinātas zemesgrāmatā.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2016.gada 17.februāra spriedumu, kurš stājies likumīgā spēkā, tiesa atcēlusi 1999.gada 11.jūnija dāvinājuma līgumu rupjas nepateicības dēļ.

[2] [Pers. A] 2018.gada 12.martā cēla tiesā prasību pret [pers. B] un Privatizācijas komisiju, kurā izteikti šādi prasījumi:

- atzīt par spēkā neesošu 2004.gada 21.septembra pirkuma līgumu, kas noslēgts starp Privatizācijas komisiju kā pārdevēju un [pers. B] kā pircēju, un Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2000.gada 8.februāra izziņu par [pers. B] īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai;

- atzīt [pers. A] īpašuma tiesības uz dzīvokli;

- ievest [pers. A] dzīvokļa valdījumā un izlikt no dzīvokļa [pers. B].

Prasībā norādīts, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2016.gada 17.februāra spriedumu, atceļot 1999.gada 11.jūnija dāvinājuma līgumu, noraidīja [pers. A] prasību par īpašuma tiesību atzīšanu uz dzīvokli, jo [pers. B] īpašuma tiesības zemesgrāmatā nostiprinātas, pamatojoties uz starp viņu un Privatizācijas komisiju 2004.gada 21.septembrī noslēgto pirkuma līgumu.

Slēdzot pirkuma līgumu, [pers. B] bija dzīvokļa īpašniece uz dāvinājuma līguma pamata, un viņas tiesības jau bija nostiprinātas Kadastra reģistrā. Ar Privatizācijas aģentūru noslēgtais pirkuma līgums nebija īpašuma tiesību iegūšanas priekšnoteikums, bet gan dzīvojamās mājas privatizācijas procesa posma pabeigšanas dokuments.

Stājoties spēkā Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 17.februāra spriedumam, [pers. B] zudis tiesiskais pamats 2004.gada 21.septembra pirkuma līguma slēgšanai.

[3] Ar Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesas 2019.gada 20.jūnija spriedumu prasība noraidīta.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] apelācijas sūdzību, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2020.gada 10.marta spriedumu prasību apmierinājusi daļēji. Tiesa nosprieda:

- atzīt par spēkā neesošu starp [pers. B] un Privatizācijas komisiju 2004.gada 21.septembrī noslēgto pirkuma līgumu un Valsts zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2000.gada 8.februāra izziņu par [pers. B] īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai;

- atzīt [pers. A] īpašuma tiesības uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai un atjaunot valdījumu;

- dzēst [pers. B] īpašuma tiesību nostiprinājumu zemesgrāmatā un izlikt viņu no dzīvokļa;

- noraidīt prasību daļā par [pers. A] īpašuma tiesību atzīšanu uz dzīvokli;

- piedzīt par labu valstij tiesāšanās izdevumus no Privatizācijas komisijas 687,96 EUR, bet no [pers. B] 1 107,96 EUR.

Spriedums pamatots ar tālāk minētajiem argumentiem.

[4.1] No likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 40.panta noteikumiem izriet, ka pirkuma līgumu Privatizācijas komisija slēdz ar personu, kura dzīvokli ieguvusi īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

[Pers. B] īpašuma tiesības uz dzīvokli ieguva, pamatojoties uz 1999.gada 11.jūnija dāvinājuma līgumu. To apstiprina Valsts zemes dienesta 2000.gada 8.februārī izsniegtā izziņa.

Ar Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 17.februāra spriedumu dāvinājuma līgums atcelts, un līdz ar to zudis tiesiskais pamats Kadastra reģistrā veiktajam ierakstam par [pers. B] īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, tāpēc uz viņu nebija attiecināmi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 40.panta otrās daļas un 73.9 panta astotās daļas noteikumi.

Šādos apstākļos starp [pers. B] un Privatizācijas komisiju 2004.gada 21.septembrī noslēgtais pirkuma līgums atzīstams par spēkā neesošu, jo tas slēgts ar personu, kura nav speciālā likuma subjekts.

Pirkuma līgumu nevar uzskatīt par tiesisku, pamatojoties uz Civillikuma 1415. un 1592.pantu.

[Pers. B] īpašuma tiesības zemesgrāmatā reģistrētas uz spēkā neesoša tiesiska darījuma pamata. Līdz ar to šāds zemesgrāmatas ieraksts dzēšams.

[4.2] Dzīvokļa īpašuma tiesību iegūšanas pamatā ir privatizācijas process, kurā [pers. A] nav piedalījusies. To ievērojot, prasītājas lūgums atzīt viņai īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu noraidāms.

[Pers. A] atjaunojams tiesiskās īpašnieces statuss līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, kā arī atjaunojams aizskartais valdījums, izliekot [pers. B] no dzīvokļa.

[5] Privatizācijas komisija iesniegusi kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 10.marta spriedumu, lūdzot to atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Tiesa nepareizi iztulkojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 40.panta otro daļu.

Lietā nav nodibināts, ka 2004.gada 21.septembra pirkuma līgums būtu noslēgts pretēji likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteiktajai kārtībai.

Privatizācijas komisija, pildot savus pienākumus, nav rīkojusies pretēji labai ticībai vai pieļāvusi prasītājas tiesību aizskārumu. Privatizācijas komisija nav devusi iemeslu prasības celšanai tiesā, tāpēc tiesāšanās izdevumi piedzīti bez tiesiska pamata.

[5.2] Tiesa nepiemēroja likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 7.panta otro daļu un 73.1 panta pirmās daļas 1.punktu, kā arī nepareizi iztulkojusi šā likuma 73.8 panta pirmo daļu un 73.9 panta pirmo daļu.

Atzīstot prasītājai īpašuma tiesības uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, tiesa pārsniegusi celtās prasības robežas, jo šāds prasījums tiesā nebija pieteikts.

**Motīvu daļa**

[6] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais spriedums atceļams pilnīgi.

[7] Senāts piekrīt kasācijas sūdzībā norādītajam, ka tiesa nepareizi iztulkojusi un piemērojusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 40.pantu.

[7.1] Likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” paredz divus patstāvīgus dzīvokļa īpašuma tiesību iegūšanas pamatus – privatizāciju vispārējā kārtībā, un tā saucamo paātrināto privatizāciju jeb dzīvokļa nodošanu īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai.

Konkrētajā gadījumā notikusi strīdus dzīvokļa paātrinātā privatizācija, proti, dzīvoklis [pers. A] nodots īpašumā, pamatojoties uz Privatizācijas komisijas lēmumu Nr.1146. [Pers. A] īpašuma tiesības uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai Kadastra reģistrā ierakstītas 1999.gada 13.aprīlī. Šis ieraksts Kadastra reģistrā juridisko seku ziņā ir pielīdzināms tiesību nostiprinājumam zemesgrāmatā, kā to noteic likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 73.8 panta pirmā daļa. Citiem vārdiem, [pers. A] paātrinātās privatizācijas ceļā kļuva par strīdus dzīvokļa īpašnieci.

Šādos apstākļos tiesas apgalvojuma formā paustais, ka [pers. A] nav piedalījusies dzīvokļa privatizācijā, neatbilst pierādījumiem lietā.

[7.2] Likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 73.9 panta trešā daļa noteic, ka ikviens, kas darījuma noslēgšanas vai mantošanas rezultātā ieguvis īpašumā dzīvokli (..) līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, atzīstams par dzīvokļa (..) īpašnieku, ja viņš ir reģistrēts Kadastra reģistrā.

Dzīvoklis uz [pers. B] vārda, pamatojoties uz 1999.gada 11.jūnija dāvinājuma līgumu, ierakstīts Kadastra reģistrā 2000.gada 27.janvārī.

Līdz ar to Privatizācijas komisija, slēdzot 2004.gada 21.septembra līgumu ar [pers. B], izpildījusi likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 40.panta otrās daļas noteikumus, proti, līgums noslēgts ar personu, kura dzīvokli ieguvusi īpašumā līdz dzīvojamās mājas privatizācijai ar 1999.gada 11.jūnija dāvinājuma līgumu.

Tas, ka vēlāk dāvinājuma līgums atcelts rupjas nepateicības dēļ, Privatizācijas komisijas darbības nepadara par pretējām labiem tikumiem, kā to kļūdaini atzinusi tiesa. Privatizācijas komisija nav devusi iemeslu prasības celšanai tiesā, ar savu rīcību tā nav aizskārusi prasītājas tiesības uz īpašumu, tāpēc atbildētājai nav jācieš arī tiesas izdevumi.

Starp Privatizācijas komisiju un [pers. B] 2004.gada 21.septembrī noslēgtais līgums, kas nosaukts par pirkumu, pēc savas juridiskās dabas vērtējams kā dzīvokļa privatizācijas procesa pabeigšanas akts, ar kuru īpašuma tiesības faktiski tika pārnestas no Kadastra reģistra uz zemesgrāmatu. Slēdzot šo līgumu, nekāda pirkuma maksas saistība netika nodibināta, jo maksājums par dzīvokli bija veikts laikā, kad īpašuma tiesības uz dzīvokli ieguva [pers. A]. Līdz ar to Rīgas apgabaltiesa jau 2016.gada 17.februāra spriedumā, atceļot 1999.gada 11.jūnija dāvinājuma līgumu, 2004.gada 21.septembra līgumā kļūdaini saskatīja šķērsli [pers. A] īpašuma tiesību atzīšanai uz strīdus dzīvokli.

Ņemot vērā, ka ieraksts par īpašuma tiesībām Kadastra reģistrā juridisko seku ziņā ir pielīdzināms tiesību nostiprinājumam zemesgrāmatā, 2004.gada 21.septembra līgums, kas noslēgts starp Privatizācijas komisiju un [pers. B], nav vērtējams kā šķērslis [pers. A] īpašuma tiesību uz dzīvokli atzīšanai, jo tas neveido [pers. B] īpašuma tiesību uz dzīvokli iegūšanas tiesisko pamatu.

[8] Saskaņā ar Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijai atmaksājama samaksātā drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

**nosprieda**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 10.marta spriedumu atcelt un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisijai drošības naudu 300 EUR.

Spriedums nav pārsūdzams.