



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

Gaujas iela 33A, Ādaži, Ādažu novads, LV-2164, tālr. 25151340, 25151341, e-pasts domc@adazi.lv

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 25. janvārī

Nr. 23

Par prasības sniegšanu tiesā par hipotēkas dzēšanu zemesgrāmatā

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja jautājumu par prasības sniegšanu tiesā par hipotēkas dzēšanu zemesgrāmatā.

Izvērtējot pašvaldības rīcībā esošo informāciju un ar lietu saistītos apstākļus, tika konstatēts:

1. AS "SMW Group" (turpmāk – Uzņēmējs (iepriekšējie nosaukumi – SIA "SMW Wheels" un SIA "SMW Group")) ieguva savā īpašumā nekustamo īpašumu Sintēzes iela 1, Mežgarciems, Carnikavas pag., Ādažu nov., kadastra numurs 8052 008 1471 (turpmāk – Nekustamais īpašums) atbilstoši 2019. gada 18. aprīlī starp Carnikavas novada pašvaldību un Uzņēmēju noslēgtajam nomaksas pirkuma līgumam Nr. 02-14.6/19/72. Nostiprinot Uzņēmēja īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu, 2019. gada 2. maijā zemesgrāmatas nodalījuma IV. daļas 1., 2. iedaļā tika ierakstīta hipotēka (1.1., 1.2. atzīme). Bez tam, zemesgrāmatas nodalījuma II. daļas 2. iedaļā 2019. gada 2. maijā tika nostiprinātas aizlieguma atzīmes, nosakot aizliegumu bez Carnikavas novada pašvaldības rakstiskas piekrišanas atsavināt Nekustamo īpašumu, tajā skaitā, ieguldīt pamatkapitālā, pārdot, dāvināt, mainīt, ieķīlāt, sadalīt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, galvot, u.tml., kā arī nepieļaut tā vērtības samazināšanos (1.1., 2.1. atzīme (2019. gada 18. aprīļa ķīlas līgums Nr. 02-14.6/19/73)). Pašvaldība nav sniegusi atļauju Uzņēmējam ieķīlāt, vai kā savādāk apgrūtināt Nekustamo īpašumu.
2. Ar Rīgas rajona tiesas 2023. gada 17. jūlija spriedumu civillietā Nr. C33326622, Pašvaldībai tika atzītas īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu. Spriedums stājies likumīgā spēkā 2023. gada 8. augustā.
3. Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000103337 (turpmāk – zemesgrāmatas nodalījums) 2023. gada 25. septembrī Pašvaldībai nostiprinātas īpašuma tiesības uz Nekustamo īpašumu.
4. Caurskatot zemesgrāmatas nodalījumu secināms, ka tiesvedības norises laikā, Uzņēmēja negodprātīgas rīcības dēļ Nekustamais īpašums tika apgrūtināts ar ķīlas, hipotēkas, u.c. piedziņas atzīmēm.

Ņemot vērā, ka pašvaldība nav Uzņēmēja tiesību un saistību pārņēmēja, pašvaldība vērsās pie Uzņēmēja kreditoriem ar lūgumu dzēst zemesgrāmatas nodalījumā attiecīgās ķīlas, hipotēkas, u.c. piedziņas atzīmes.

5. Pašvaldība 2023. gada 20. oktobra vēstulē (reģ. Nr. ĀNP/1-12-1/23/1581) un 2023. gada 29. novembra vēstulē (reģ. Nr. ĀNP/1-12-1/23/1743) aicināja vienu no Uzņēmēja kreditoriem AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956, dzēst zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000103337 IV. daļas 1., 2. iedaļas 4.1. ierakstu – nostiprināta hipotēka (117088,05 EUR), kas ierakstīta, pamatojoties uz Rīgas rajona tiesas 2023. gada 13. februāra lēmumu lietā ar arhīva Nr. 3-12/02571-23/12, Rīgas rajona

tiesas 2023. gada 13. februāra lēmumā lietā ar arhīva Nr. 3-12/02571-23/12 izsniegto izpildu rakstu. Pašvaldības norādītajā termiņā līdz 2023. gada 29. decembrim, kā arī līdz šī lēmuma izskatīšanai, AS "ERST Finance" nav dzēsusi minēto hipotēku.

6. Nekustamais īpašums atrodas teritorijā, kurā notiek Eiropas Savienības projekta "Uzņēmējdarbības attīstībai nepieciešamās infrastruktūras attīstība Carnikavas novada Garciemā" ieviešana Eiropas Reģionālās attīstības fonda 3.3.1. specifiskā atbalsta mērķa ietvaros (turpmāk – Projekts), atbilstoši 2018. gada 19. septembrī starp Centrālo finanšu un līgumu aģentūru un pašvaldības aģentūru „Carnikavas Komunālserviss” noslēgtajai vienošanās Nr. 3.3.1.0/17/I/025. Projekta rādītāju sasniegšanas maksimālo termiņu – 31.12.2026. nosaka Ministru kabineta 13.10.2015. noteikumu Nr. 593 "Darbības programmas "Izaugsme un nodarbinātība" 3.3.1. specifiskā atbalsta mērķa "Palielināt privāto investīciju apjomu reģionos, veicot ieguldījumus uzņēmējdarbības attīstībai atbilstoši pašvaldību attīstības programmās noteiktajai teritoriju ekonomiskajai specializācijai un balstoties uz vietējo uzņēmēju vajadzībām" īstenošanas noteikumi" 10.3. punkts. Projekts tiek īstenots Eiropas Savienības fondu 2014. - 2020. gada plānošanas perioda ietvaros.

Nekustamais īpašums un citi līdzīgi pašvaldības īpašumi tiek atsavināti izsoles ceļā. Izsoles noteikumos ir paredzēti īpašumu turpmākās izmantošanas nosacījumi, kas ir saistoši uzņēmējiem, ar kuriem Pašvaldība slēdz nomaksas pirkuma līgumus.

Pašvaldībai nākotnē var rasties būtisks slogs uz budžetu un ievērojami zaudējumi neattiecināmo izmaksu veidā, kas saistīts ar Projekta iznākuma rādītāju sasniegšanas termiņu neievērošanu. Konkrētajā gadījumā Uzņēmēja negodprātīgas rīcības dēļ Nekustamais īpašums ir apgrūtināts par labu trešajām personām. Zemesgrāmatas nodalījuma IV. daļas 1., 2. iedaļas 4.1. ierakstā nostiprinātā hipotēka faktiski liedz pašvaldībai iespēju piesaistīt Projekta īstenošanai citus pretendētus, kuri iespējami spētu sasniegt Projekta iznākuma rādītājus.

7. Civilprocesa likuma 1. panta pirmajā daļā nostiprināta prezumpcija, ka katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā.

Tiesību doktrīnā profesors Vladimirs Bukovskis atzīmējis, ka civiltiesību normas, kas izveidojušās saskaņā ar vispāri pieņemamiem dzīves, tikumības un taisnības principiem, pilsoņi parasti ievēro, un pastāvīgi mainošos, neskaitāmo civiltiesisko attiecību starpā šo normu neievērošana ir izņēmuma parādība. Tomēr, vienmēr ir iespējama tāda rīcība vai nolaidība, kas traucē tiesību realizēšanu un izlietošanu un ko sauc par tiesību aizskaršanu vai pārkāpšanu. Šādas aizskartas tiesības ir jāatjauno (*sk. Dr. jur. V. Bukovskis. Civilprocesa mācības grāmata. Rīga: Autora izdevums, 1933*).¹

Civillikuma 927. pants noteic, ka īpašums ir pilnīgas varas tiesība par lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību.

Tiesības netraucēti baudīt īpašumtiesības, t. i., tiesības lietu valdīt, iegūt no tās augļus, pārveidot to, patērēt vai iznīcināt, rīkoties ar to, slēdzot darījumus. Šīs tiesības ietver sevī arī pienākumu trešajām personām atturēties no īpašuma aizskaršanas. Šo tiesību īstenošanā valstij ir pienākums neiejaukties netraucētā īpašuma tiesību baudīšanā, kā arī izveidot pietiekamu tiesību aizsardzības mehānismu, kas ļautu īpašniekam aizsargāties pret nepamatotu iejaukšanos netraucētā īpašuma tiesību baudīšanā (*Latvijas Republikas Tiesībsargs, 2019*).

¹ Bukovskis V., Civilprocesa mācības grāmata. – Rīga: Autora izdevums., 1933., 13. lpp.

Saskaņā ar Civillikuma 1036. pantu īpašums dod īpašniekam vienam pašam pilnīgas varas tiesību par lietu, ciktāl šī tiesība nav pakļauta sevišķi noteiktiem aprobežojumiem. Turklāt īpašnieks var viņam piederošo lietu valdīt, iegūt tās augļus, izlietot to pēc sava ieskata savas mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā kārtā, kaut arī no tam rastos zaudējums citai personai (Civillikuma 1038. pants), kā arī aizliegt visiem citiem ietekmēt viņa lietu, kā arī to lietot vai izmantot, kaut arī viņam pašam no tam nerastos nekāds zaudējums (Civillikuma 1039. pants).

Ievērojot šajā punktā, kā arī 6. punktā norādīto, ķīlas, hipotēkas, u.c. piedziņas atzīmes ierobežo netraucētu īpašuma tiesību realizēšanu. Līdz ar to, ir konstatējams būtisks pašvaldības tiesību aizskārums rīcībai ar Nekustamo īpašumu Projekta īstenošanas kontekstā.

8. Pašvaldību likuma 10. panta pirmā daļa noteic, ka dome ir tiesīga izlemt ikvienu pašvaldības kompetences jautājumu, turklāt tikai domes kompetencē ir pieņemt lēmumus citos ārējos normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos (10. panta pirmās daļas 21. punkts). Tādējādi konstatējot tiesību aizskārums, domei ir tiesisks pamats aizliegt ietekmēt Nekustamo īpašumu.

Saskaņā ar Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma (turpmāk – Likums) 2. panta pirmo daļu publiska persona rīkojas ar saviem finanšu līdzekļiem un mantu likumīgi, tas ir, jebkura rīcība ar publiskas personas finanšu līdzekļiem un mantu atbilst ārējos normatīvajos aktos paredzētajiem mērķiem, kā arī normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai. Likuma 6.² pantā noteikta publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšanas kārtība. Proti, Likuma 6.² panta pirmā daļa noteic, ka publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums, kas ietver pienākumu nodrošināt nekustamā īpašuma lietošanu un uzturēšanu (fizisku saglabāšanu visā tā ekspluatācijas laikā) atbilstoši normatīvo aktu prasībām un veicināt tā uzlabošanu. Citastarp, tiesību normas 3.¹ daļā noteikts, ka šā panta otrajā un trešajā daļā minētos jautājumus attiecībā uz atvasinātas publiskas personas mantu nosaka atvasinātas publiskas personas orgāns (t.i. dome). Turklāt saskaņā ar Likuma 9. panta ceturto daļu atvasinātas publiskas personas īpašumu drīkst ieķīlāt tikai ar attiecīgās atvasinātas publiskas personas orgāna lēmumu.

Apkopojot iepriekš minēto, kā arī ņemot vērā faktu, ka AS "ERST Finance" labprātīgi nav dzēsusi hipotēku uz pašvaldībai piederošo Nekustamo īpašumu, īstenojot Likuma 2. pantā noteikto pienākumu "rīkojas ar mantu likumīgi" un Likuma 6.² panta pirmajā daļā noteikto pienākumu "publiskas personas nekustamā īpašuma pārvaldīšana ir šā īpašuma valdītāja uzdevums", nolūkā novērst nepamatotas atzīmes esību zemesgrāmatas nodalījumā, pašvaldība savu aizskarto tiesību aizstāvībai ir spiesta vērsties tiesā ar pieteikumu par hipotēkas dzēšanu zemesgrāmatas nodalījumā.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 1. panta pirmo daļu, Pašvaldību likuma 10. panta pirmo daļu un 21. punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 2. panta pirmo daļu, kā arī Finanšu komitejas 17.01.2024. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Celt prasību tiesā pret AS "ERST Finance", reģistrācijas numurs 41203048956, par Carnikavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000103337 IV. daļas 1., 2. iedaļas 4.1. ieraksta – nostiprināta hipotēka (117088,05 EUR), kas ierakstīta, pamatojoties uz Rīgas rajona tiesas 2023. gada 13. februāra lēmumu lietā ar arhīva Nr. 3-12/02571-23/12, Rīgas rajona tiesas 2023. gada 13. februāra lēmumā lietā ar arhīva Nr. 3-12/02571-23/12 izsniegto izpildu rakstu, dzēšanu.

2. Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai līdz 2024. gada 29. februārim sagatavot un iesniegt prasību tiesā 1. punkta izpildei.
3. Ar iespējamo tiesvedību saistītos izdevumus (valsts nodeva, tiesāšanās izdevumi u.c.) līdz 150,00 EUR apmērā, segt no pašvaldības Attīstības un projektu nodaļas 2024. gada budžeta līdzekļiem.
4. Pašvaldības izpilddirektoram veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU