



ĀDAŽU NOVADA PAŠVALDĪBA

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

LĒMUMS

Ādažos, Ādažu novadā

2024. gada 30. maijā

Nr. 207

Par Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2022-09/979 un Ķīlas līguma Nr. JUR 2022-09/983 izbeigšanu

Ādažu novada pašvaldības dome izskatīja sabiedrības ar ierobežotu atbildību “PILOT Automotive Labs Europe”, reģistrācijas Nr. 40203190298 (turpmāk – Uzņēmējs) iesniegumu ((reģistrēts pašvaldībā ar Nr. ĀNP/1-11-1/24/2327) turpmāk – Iesniegums), ar lūgumu atbalstīt Uzņēmēja darbības turpināšanu uzņēmējdarbības un inovāciju parkā “Mežgarciems”, kā arī pagarināt līgumizpildes termiņus.

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

1. Starp Ādažu novada pašvaldību (turpmāk – Pašvaldība) un Uzņēmēju 2022. gada 8. septembrī tika noslēgts Nomaksas pirkuma līgums Nr. JUR 2022-09/979 (turpmāk – Līgums) un Ķīlas līgums Nr. JUR 2022-09/983 par nekustamā īpašuma Muzeja iela 7, Mežgarciems, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, ar kadastra numuru 8052 008 1596, kas sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 8052 008 1575, 0,4192 ha platībā (turpmāk – Īpašums) atsavināšanu. Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumu izpildei jānotiek Līgumā noteiktajos termiņos, un Uzņēmējam, skaitot no īpašuma tiesību nostiprināšanas zemesgrāmatā, t.i., no 30.09.2022.:
 - 1.1. 12 mēnešu laikā jāsaņem būvatļauja ar atzīmi par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi ražotnei Īpašumā (4.7. punkts);
 - 1.2. 30 mēnešu laikā Īpašumā jāuzbūvē augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošanai piemērota ēka un jāizveido nepieciešamā infrastruktūra (4.5. punkts);
 - 1.3. 36 mēnešu laikā jāuzsāk augstas pievienotās vērtības produkcijas ražošana Īpašumā, nodrošinot ne mazāk kā 15 jaunas darba vietas, kā arī jāveic investīcijas ne mazāk kā 500 000 EUR apmērā nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos (4.6. punkts).
2. Centrālās pārvaldes:
 - 2.1. Būvvalde sniedza informāciju, ka nav veikta atzīme par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi atbilstoši Līguma 4.7. punktam. Tādējādi pamatojoties uz Līguma 5.3. punktu Uzņēmējam ir pienākums maksāt līgumsodu 0,2 % apmērā no Īpašuma pirkuma maksas par katru nokavēto dienu, bet ne vairāk kā 10 % no pirkuma maksas.
 - 2.2. Grāmatvedības nodaļa sniedza informāciju, ka Uzņēmējs nav veicis pirkuma maksas daļas 4260,- EUR un procentu par atlikto maksājumu 1448,40 EUR samaksu Nomaksas pirkuma grafikā noteiktajos termiņos – līdz 30.12.2022. un 30.12.2023.

1. tabula.

kavētie maksājumi par 2022. gadu		kavējuma ilgums	0.1 % dienā (EUR)	kavētās dienas	Kavēto dienu kopsumma (EUR)
pamatsumma	%				
1420	766.80	no 30.12.2022.-31.12.2022.	2.19	2	4.37
1420	766.80	no 01.01.2023.-31.12.2023.	2.19	365	798.18
1420	766.80	no 01.01.2024.-30.05.2024.	2.19	150	328.02
kavētie maksājumi par 2023. gadu		kavējuma ilgums	0.1 % dienā (EUR)	kavētās dienas uz 31.12.2023	Kavēto dienu kopsumma (EUR)
pamatsumma	%				
2840	681.60	no 30.12.2023.-31.12.2023.	3.52	2	7.04
2840	681.60	no 01.01.2024.-30.05.2024.	3.52	150	528.24

3. Pamatojoties uz Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta pirmo daļu, publiskas personas mantu aizliegts nodot privātpersonai vai kapitālsabiedrībai bezatlīdzības lietošanā. Ievērojot minēto, kā arī Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumos Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" noteikto, atlīdzība par Īpašuma faktisko lietošanu ir 1,5 % gadā no Īpašuma kadastrālās vērtības. Proti, atlīdzība par Īpašuma faktisko lietošanu ir 160,71 EUR (uz 2024. gada 30. maiju). Normatīvie akti neparedz sveša Īpašuma lietošanu, nedodot atlīdzību. Bez tam, aprēķinātā atlīdzība par Īpašuma lietošanu ir samērīga, taisnīga, patiesa un adekvāta, kas atbilst normālām tiesiski ekonomiskām attiecībām.
4. Uzņēmējam līdz 29.09.2023. bija jāsaņem Būvatļauja ar atzīmi par būvniecības uzsākšanas nosacījumu izpildi ražotnei, kas izvietota Īpašumā. Minētais Līguma nosacījums nav izpildīts. Līguma 5.6. punkts noteic, ka gadījumā, ja Līguma 4.5., 4.6. vai 4.7. punktā noteikto Īpašuma turpmākās izmantošanas nosacījumu izpildes termiņa nokavējums sastāda 3 (trīs) mēnešus, pašvaldība ir tiesīga atkāpties no Līguma, un Īpašuma tiesības uz Īpašumu šajā gadījumā pāriet atpakaļ pašvaldībai.
5. Pašvaldība 28.03.2024. nosūtīja Uzņēmējam vēstuli Nr. ĀNP/1-12-1/24/522 par Līguma un Ķīlas līguma izbeigšanu labprātīgi, noslēdzot vienošanos ar pašvaldību, un noteica līdz 26.04.2024. sniegt rakstveida viedokli par to, vai Uzņēmējs ir gatavs vienoties par līgumsaistību izbeigšanu.
6. Pašvaldībā saņemts Iesniegums, kurā Uzņēmējs izrāda vēlmi turpināt darbību uzņēmējdarbības un inovāciju parkā "Mežgarciems". Uzņēmējs nepiekrīt līgumu izbeigšanas piedāvājumam. Cita starpā, Uzņēmējs lūdz pagarināt Līguma izpildes termiņus, proti: 1) Būvatļaujas saņemšanas termiņu līdz 31.12.2024., un pirmā gada pamatsummas un procentu maksājumu 2186,80 EUR termiņu pārcelt uz 31.08.2024.; 2) otrā gada pamatsummas un procentu maksājuma 3521,60 EUR termiņu pārcelt uz 31.06.2025.
7. Civillikuma 1. pants noteic, ka tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Civillikuma 1403. pants noteic, ka tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. Savukārt, Civillikuma 1511. pantā noteikts, ka līgums plašākā nozīmē ir ikkatra vairāku personu savstarpēja vienošanās par kādu tiesisku attiecību nodibināšanu, pārgrozīšanu vai izbeigšanu.

Civillikuma 1587. pants noteic, ka tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsoltīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus. Savukārt, saskaņā ar Civillikuma 1589. pants noteic, ka vienpusēja

atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta. Profesors K. Torgāns ir atzinis, ka saistības kalpo tiesiskās kārtības nodrošināšanai un sabiedrības locekļu mantisko interešu aizsardzībai¹. Konkrētajā gadījumā, Līgums pēc juridiskās dabas ir nomaksas pirkuma līgums, kurā ietvertie noteikumi izriet no Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma un Civillikuma tiesiskā noregulējuma.

8. Pašvaldības rīcība ar tās mantu ir ierobežota. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums noteic publiskas personas mantas atsavināšana kārtību, t.sk. nomaksas pirkuma līguma nosacījumus.

Ņemot vērā, ka minētajā likumā nav paredzēta nomaksas pirkuma grafikā noteikto termiņu pārcelšana, pašvaldība nesaskata pamatu pirmā gada pamatsummas un procentu maksājuma termiņa pārcelšanai uz 31.08.2024., un otrā gada pamatsummas un procentu maksājuma termiņa pārcelšanai uz 31.06.2025. Turklāt, iepriekš minēto termiņu izpilde tiek būtiski kavēta, arīdzan lūgums izteikts tikai 26.04.2024. (skat. Iesnieguma lūguma daļas 4. punktu), kas nerada pārliecību par saistības izpildi kopumā, kā arī patiesu nolūku pildīt saistības. Uzņēmējs Iesniegumā norādījis, ka nokavētie līgumizpildes termiņi saistīti ar atmežošanas procesu. Šim argumentam nevar piekrist, jo līgumsaistību izpilde daļā par pirkuma maksas kavējumiem nav saistāma ar procedūrām, kas veicamas saistībā ar atmežošanu. Bez tam, būvprojektu izstrāde varēja notikt paralēli atmežošanas procesam. Līdz ar to, tā kā Uzņēmējs ir kavējis nomaksas pirkuma grafikā noteiktos divus termiņus pēc kārtas, kā arī tiek kavēts Līguma 4.7. punktā noteiktais izpildes termiņš, Pašvaldībai ir pamats atkāpties no Līguma.

Civillikuma 2070. pants noteic, ja nolīgta tiesība maksāt pirkuma cenu pa daļām un pircējs palaiž divus maksājumu termiņus, pie kam pārdevējs nevēlas aprobežoties ar nokavēto maksājumu piedzīšanu, vai ja pircējs atsavina pirkto mantu, vai to nozaudē, vai tā sabojā, ka tās vērtība vairs nesedz nenokārtotos maksājumus, tad pārdevējs var prasīt līguma atcelšanu un pārdotās mantas atdošanu līdz ar atlīdzību par lietošanu starplaikā no mantas nodošanas pircējam līdz atdošanai pārdevējam un par pēdējam nodarītiem zaudējumiem. Summā, kas pārdevējam uz šā pamata pienākas no pircēja, ieskaitāmi visi pircēja izdarītie maksājumi, un ja tie pārsniedz šo summu, tad atlikums atmaksājams pircējam. Šiem noteikumiem pretēji nolīgumi nav spēkā.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 36. panta otro daļu, ja publiskas personas nekustamo īpašumu pārdod ar nosacījumu to izmantot noteiktam mērķim vai ar citiem īpašiem atsavināšanas nosacījumiem, šos nosacījumus iekļauj pirkuma līgumā, kā arī nosaka sankcijas (līgumsods, atkāpšanās no līguma, u.tml.) par to nepildīšanu. Atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 36. panta trešajai daļai samaksātie procenti par atlikto maksājumu no vēl nesamaksātās pirkuma maksas daļas Līguma izbeigšanas gadījumā Uzņēmējam netiek atmaksāti. Juridiskajā literatūrā norādīts, ka nav vajadzīga nekāda īpaša vienošanās, lai par sveša kapitāla lietošanu rastos pienākums maksāt procentus².

Nepastāv strīds, ka Uzņēmējs ir kavējis divus Līguma grafikā noteiktos maksājumu termiņus, kā arī Līguma 4.7. punkta nosacījumu izpildes termiņa nokavējums sastāda vairāk par 3 (trīs) mēnešiem. Līdz ar to, Pašvaldībai ir tiesisks pamats prasīt Līguma izbeigšanu un Īpašuma atdošanu līdz ar atlīdzību par Īpašuma lietošanu, kā arī prasīt Līgumā noteikto nokavējuma procentu un līgumsoda samaksu (skat. Līguma 5.6. punktu).

Līguma 5.7. punktā noteikts, ja Pašvaldība izmanto Līguma 5.6. punktā noteiktās atkāpšanās tiesības, Uzņēmējam tā jau uzceltās ēkas (būves) 6 (sešu) mēnešu laikā jānojauc, ja puses

¹ Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 19. lpp.

² Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 27. lpp.

nevienojas par citu risinājumu. P/a "Carnikavas komunālserviss" 2024. gada 20. maijā veica Īpašuma apsekošanu un konstatēja, ka Īpašumā atrodas moduļa veida nepabeigta ēka un PVC telts. Kopš zemes vienības iegādes, teritorijā nav veiktas darbības, kas liecinātu par teritorijas pielāgošanu biznesa projektu īstenošanai. Īpašumā atrodas trīs automašīnas, divi vides objekti, dārza instrumenti un dārza tehnika. Teritorija tiek izmantota, kā atpūtas zona. Ņemot vērā p/a "Carnikavas komunālserviss" konstatējumu, izskatot jautājumu par Līguma izbeigšanu, Pašvaldībai pamatojoties uz Līguma 5.6. punktu ir tiesisks pamats uzdot Uzņēmējam 6 (sešu) mēnešu laikā no šī lēmuma pieņemšanas dienas Īpašumā nojaukt uzceltās ēkas (būves), atbrīvot Īpašumu no Uzņēmējam piederošās mantas, kā arī sakārtot Īpašumu un nodot to pašvaldībai.

Turklāt, kopsavelkot visu iepriekš minēto, un, ņemot vērā faktu, ka Uzņēmējs nepiekrīt vienoties par līgumsaistību izbeigšanu, Pašvaldība sniegs prasību tiesā par līgumsaistību izbeigšanu.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 21. punktu, Civillikuma 1. pantu, 1403. pantu, 1511. pantu, 1589. pantu, 2070. pantu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 5. panta pirmo daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 36. panta otro un trešo daļu, Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumiem Nr. 350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi", 2022. gada 8. septembra Nomaksas pirkuma līguma Nr. JUR 2022-09/979 5. sadaļu, 7.1. punktu un 8. punktu, 2022. gada 8. septembra Ķīlas līguma Nr. JUR 2022-09/983 4.3. punktu, kā arī Finanšu komitejas 22.05.2024. atzinumu, Ādažu novada pašvaldības dome

NOLEMJ:

1. Izbeigt starp Ādažu novada pašvaldību un sabiedrību ar ierobežotu atbildību "PILOT Automotive Labs Europe", reģistrācijas numurs 40203190298, 2022. gada 8. septembrī noslēgto Nomaksas pirkuma līgumu Nr. JUR 2022-09/979 un Ķīlas līgumu Nr. JUR 2022-09/983.
2. Celt prasību tiesā par 2022. gada 8. septembrī noslēgto Nomaksas pirkuma līgumu Nr. JUR 2022-09/979 un Ķīlas līgumu Nr. JUR 2022-09/983 izbeigšanu.
3. Uzdot sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "PILOT Automotive Labs Europe", reģistrācijas numurs 40203190298, 6 (sešu) mēnešu laikā no šī lēmuma pieņemšanas dienas, nekustamajā īpašumā Muzeja iela 7, Mežgarciems, Carnikavas pagasts, Ādažu novads, ar kadastra numuru 8052 008 1596:
 - 3.1. nojaukt uzceltās ēkas (būves);
 - 3.2. atbrīvot nekustamo īpašumu no SIA "PILOT Automotive Labs Europe", reģistrācijas numurs 40203190298, piederošās mantas;
 - 3.3. sakārtot īpašumu un nodot to pašvaldībai ar pieņemšanas - nodošanas aktu.
4. Pašvaldības Centrālās pārvaldes Juridiskajai un iepirkumu nodaļai sagatavot prasības pieteikumu tiesai 2. punkta izpildei.
5. Pašvaldības izpildedzībam veikt lēmuma izpildes kontroli.

Pašvaldības domes priekšsēdētāja

K. Miķelsone

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