

**Tēze.** Iznomātājs nedrīkst nomnieku izlikt patvarīgi. Pie patvarīgas izlikšanas jāatlīdzina visi zaudējumi.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas  
Senāta  
2004.gada 3.novembra**

**SPRIEDUMS**

**lietā Nr. SKC - 600**

Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts šādā sastāvā:  
tiesas sēdes priekšsēdētājs senators R.Namatēvs,  
senatore R.Saulīte,  
senators O.Druks-Jaunzemis,

piedaloties zvērinātiem advokātiem G.Zemrībo un M.Šaduram,

2004.gada 3.novembrī izskatīja atklātā tiesas sēdē Rīgā SIA „NIFCO grupa” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004.gada 26.maija spriedumu SIA „NIFCO grupa” prasībā pret b/o VSIA „Šampētera nams”, SIA „Vaivari” par pienākuma uzlikšanu izpildīt nomas līgumu, darījuma atzīšanu par spēkā neesošu, zaudējumu piedziņu, un b/o VSIA „Šampētera nams” pretprasībā par izlikšanu no telpām.

Noklausījis senatora R.Namatēva ziņojumu, advokāta G.Zemrībo paskaidrojumu, ka spriedums daļēji atceļams, advokāta M.Šadura paskaidrojumu, ka spriedums atstājams negrozīts, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

**k o n s t a t ē j a**

B/o VSIA „Šampētera nams” (turpmāk tekstā Šampētera nams) un SIA „NIFCO grupa” (turpmāk tekstā NIFCO grupa) 1997.gada 29.augustā noslēdza nomas līgumu, ar kuru Šampētera nams no 1997.gada 1.septembra līdz 2002.gada 1.septembrim iznomāja NIFCO grupai divstāvu koka ēku Jūrmalā, [...] ielā 5 ar lietderīgo platību 380,38 kv. m.

Bez tam Šampētera nams 2000.gada 21.novembrī noslēdza jaunu nomas līgumu, iznomājot ēku Jūrmalā, [...] ielā 5 no 2000.gada 15.novembra līdz 2005.gada 15.novembrim SIA „Vaivari”.

NIFCO grupa 2001.gada 12.februārī cēla prasību un lūdza uzlikt par pienākumu Šampētera namam izpildīt 1997.gada 29.augusta nomas līgumu, atzīt par spēkā neesošu Šampētera nama un SIA „Vaivari” 2000.gada 21.novembrī noslēgto nomas līgumu, izlikt SIA „Vaivari” mantas no ēkas [...] ielā 5, uzlikt par pienākumu Šampētera namam ievietot ēkā prasītāja mantas, bet pretējā gadījumā piedzīt Ls 500,-.

Prasītājs norādīja, ka Šampētera nams nomas līgumu neregistrēja zemesgrāmatā, neveica remonta darbu saskaņošanu, bet pēc diviem gadiem sāka izvirzīt pretenzijas par remonta darbu neveikšanu un patvarīgi no ēkas izveda prasītājam piederošās mantas, iznomājot ēku SIA „Vaivari”.

Šampētera nams 2001.gada 26.jūlijā cēla pretprasību par prasītājam piederošo mantu izlikšanu no ēkas Rīgā, [...] ielā 53.

Atbildētājs norādīja, ka prasību par ieviešanu ēkā Jūrmalā, [...] ielā 5 nav iespējams apmierināt, jo ēka nojaukta, pārbūvējot to par viesu māju saskaņā ar 2000.gada 21.novembra nomas līgumu ar SIA „Vaivari” un 2001.gada 4.maija būvatļauju. Prasītājs turpina pārkāpt 1997.gada 29.augusta nomas līguma 11.6.punktu un neatbrīvo no savām mantām ēku Rīgā, [...] ielā 53.

NIFCO grupa 2001.gada 3.septembrī papildināja prasību, lūdzot no Šampētera nama piedzīt Ls 8708,79.

Prasītājs norādīja, ka atbildētāja patvarīgās un nelikumīgās rīcības rezultātā prasītājam nodarīti zaudējumi. Saskaņā ar līguma 8.4.punktu prasītājs ēkā veica remonta darbus Ls 8000,- apmērā. Pirms remonta darbu veikšanas attīrīja no gružiem un atkritumiem teritoriju, samaksājot par transportu Ls 708,79.

Rīgas Zemgales priekšpilsētas tiesa kā pirmās instances tiesa 2002.gada 9.janvārī prasību par zaudējumu piedziņu un pretprasību par mantu izlikšanu noraidīja, bet pārējā prasības daļā tiesa tiesvedību izbeidza.

Ar 2002.gada 22.marta papildspriedumu pirmās instances tiesa piedzina no NIFCO grupas par labu Šampētera namam ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 427,90.

Izskatot lietu apelācijas kārtībā, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija 2004.gada 26.maijā prasību par zaudējumu piedziņu un pretprasību par izlikšanu noraidīja, piedzenot no NIFCO grupas par labu Šampētera namam ar lietas vešanu saistītos izdevumus Ls 427,90.

Noraidot prasību par zaudējumu piedziņu, Civillietu tiesas kolēģija atzina, ka prasība par zaudējumu piedziņu celta sakara ar remonta darbiem nomas priekšmetā. Līguma 7.3.punkts nosaka, ka gadījumā, ja līgums tiek pārtraukts pirms saistību termiņa notecēšanas pēc iznomātāja iniciatīvas, iznomātājs apņemas atlīdzināt nomniekam nepieciešamos un derīgos izdevumus par labu iznomātājam ēkai, kurus nomnieks ir saskaņojis rakstveidā ar iznomātāju un kuru apjomu nomnieks var dokumentāli pierādīt. Tāmē norādītos darbus par kopējo summu Ls 7010,-, ūdensvada uzbūves darbus Ls 450,- apmērā un ar to saistītos transporta pakalpojumus par Ls 708,- prasītājs nebija saskaņojis ar iznomātāju. Darbi nav pieņemti ar pušu pieņemšanas – nodošanas aktu. Saskaņā ar līguma 7.3.punktu minētie prasītāja ieguldījumi ēkā nav atlīdzināmi.

Nav pamata norādītos ieguldījumus atlīdzināt kā zaudējumus, kas prasītājam nodarīti ārpus līguma attiecībām, jo tiesa nekonstatē cēlonisko sakaru jeb objektīvo saikni starp atbildētāja prettiesiskām darbībām un zaudējumiem. Pie tam prasītājs nav izpildījis nomas līguma 8.4.punktā un 8.5.punktā uzņemtās saistības, nav veicis ar iznomātāju saskaņotus remonta darbus noteikto Ls 8000,- apmērā, kas norāda, ka iznomātājam pēc būtības bija pamats uzteikt nomas līgumu pirms termiņa.

Bez tam Civillietu tiesas kolēģija atzina, ka Šampētera nams vienpusēji izbeidza nomas līgumu un patvarīgi izlika prasītāja mantas no nomātajām telpām, pārvietojot tās uz Rīgu, [...] ielā 53, kas nedod pamatu apmierināt pretprasību par mantu izlikšanu.

Tiesa arī norādīja, ka atbilstoši Civilprocesa likuma 44.panta trešajai daļai piedzenami ar lietas vešanu saistītie izdevumi Ls 427,90, vienlaicīgi sprieduma rezolutīvajā daļā norādot, ka tiek piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi.

Kasācijas sūdzību par spriedumu iesniegusi NIFCO grupa, lūdzot spriedumu daļā par zaudējumu piedziņas noraidīšanu un par Ls 427,90 piedziņu atcelt.

Kasācijas sūdzības iesniedzējs norādījis:

1. Apelācijas instances tiesa aprobežojas ar atbildētāja nelikumīgās rīcības konstatāciju, noraidot prasību par zaudējumu piedziņu un pieļaujot materiālo un procesuālo tiesību normu pārkāpumu.

2. Tiesa nav ņēmusi vērā, ka līguma 7.3.punkta noteikumi var tikt piemēroti tikai tad, ja līgums pārtraukts likumā noteiktā kārtībā. Šajā gadījumā prasītājs no ēkas tika izlikts patvarīgi un līguma darbības laikā ēka tika nojaukta. Apelācijas instances tiesa sašaurināti iztulkojusi Civillikuma 2173.pantu.

3. Apelācijas instances tiesas atzinums, ka prasītājs nav izpildījis līguma 8.4., 8.5.punktu un ka atbildētājam bija pamats uzteikt nomas līgumu, neizriet no celtās prasības un pretprasības. Tiesa pārkāpusi Civilprocesa likuma 192.pantu, kas noveda pie lietas nepareizas izspriešanas.

4. Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka ēka nojaukta pēc tam, kad prasītājs bija cēlis prasību un tiesai atbildētāja rīcība bija jāvērtē kā ļaunticīga, piemērojot pēc analogijas Civillikuma 1055.pantu.

5. Atbildētāja nelikumīgā rīcība, nojaucot nomas objektu pirms lietas izskatīšanas, pārsniedz nomas līguma ietvarus un tāpēc prasītājs atsaucās uz Civillikuma 1784.pantu, kuru tiesa nav piemērojusi un izvērtējusi.

6. Tiesa piedzinusi ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus Ls 427,90 bez tiesiska pamata. Ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu uzskaitījums dots Civilprocesa likuma 39.pantā, kurus tiesa nav konstatējusi.

Pārbaudījis lietā esošā sprieduma likumību pārsūdzētajā daļā attiecībā uz personu, kas spriedumu pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts uzskata, ka apelācijas instances tiesas spriedums daļā, ar kuru noraidīta prasība par zaudējumu piedziņu atceļams.

Saistību tiesības ir tiesības, uz kuru pamata vienai personai – parādniekam – jāizdara par labu otrai – kreditoram – zināmu darbību, kam ir mantiska vērtība (Civillikuma 1401.pants). Saistību tiesības rodas: 1) no tiesiska darījuma, t.i., personu vienošanās par saistības nodibināšanu, 2) personas nelikumīgas (neatļautas) rīcības, 3) pēc likuma kā saistības rašanās pamata.

NIFCO grupa un Šampētera nams, noslēdzot 1997.gada 29.augustā nomas līgumu, nodibināja saistību tiesību, kas uzlika par pienākumu līguma pusēm ar pienācīgu rūpību un godprātību pildīt uzņemtās saistības.

Līguma 8.4.punkts noteica, ka nomnieks apņemas veikt 2 gadu laikā no līguma spēkā stāšanās brīža iznomātās ēkas jumta, fasādes, iekštelpu un kanalizācijas remontu par summu Ls 8000,-, saskaņojot šo darbu projektus un tāmes ar iznomātāju, bet 8.5.punkts paredzēja, ka remonta darbiem jābūt veiktiem pienācīgā kvalitātē, to apjomu un kvalitāti apstiprina abu pušu sastādītie akti. Ja remonta darbi netiek veikti pienācīgā kvalitātē, līguma 8.4.punktā noteiktā apjomā un laikā un ja šo darbu izpildes termiņš tiek pārsniegts bez pamatotiem iemesliem, iznomātājs ir tiesīgs šo līgumu uzteikt.

Noraidot prasību par zaudējumu piedziņu, tiesa atsaukusies uz līguma 7.3.punktu, kas noteica, ka gadījumā, ja šis līgums tiek pārtraukts pirms saistību termiņa notecēšanas, t.i. 2002.gada 1.septembra, pēc iznomātāja iniciatīvas, iznomātājs apņemas atlīdzināt nomniekam

nepieciešamos un tos derīgos izdevumus par labu iznomātājai ēkai, kurus nomnieks ir saskaņojis rakstveidā ar iznomātāju un kuru apjomus nomnieks var dokumentāli pierādīt. Pie tam tiesa atzina, ka remonta darbi saskaņā ar tāmi Ls 7010,- apmērā, ūdensvada izbūves darbi Ls 450,- apmērā un transporta pakalpojumi par Ls 708,- prasītājs nebija saskaņojis ar iznomātāju, pēc pabeigšanas tie netika pieņemti ar pušu pieņemšanas – nodošanas aktu.

Senāts uzskata, ka tiesa bez pamata piemērojusi līguma 7.3.punktu, jo norādītais līguma punkts piemērojams saistībā ar pušu noslēgtā līguma 11.3.punktu, kas reglamentē līguma pārtraukšanu pirms termiņa notecējuma. Taču tiesa konstatējusi lietā pretējo – patvarīgu izlikšanu no atbildētāja puses, kas liecina par negodprātīgu saistību izpildi, kas vienlaicīgi izslēdz līguma 7.3.panta piemērošanu, jo tiesības nav izlietas pēc labas ticības, kā to nosaka Civillikuma 1.pants: „Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.”

Tiesas norāde, ka atbildētājam atbilstoši līguma 8.4., 8.5.punktam bija pamats uzteikt nomas līgumu pirms termiņa iestāšanās, nedod pamatu piemērot līguma 7.3.punktu, sankcionējot patvarīgu rīcību, kas ir pretrunā Civillikuma 2173.pantam, kurš nosaka:

„Visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesības atkāpties no līguma, viņai jāpaziņo par savu nodomu otrai, lai dotu vajadzīgo laiku: iznomātājam vai izīrētājam pieņemt, bet nomniekam vai īrniekam atdot vai atbrīvot lietu. Bet nekādā ziņā iznomātājs vai izīrētājs nedrīkst, kaut arī tāda tiesība līgumā būtu pielīgta, nomnieku vai īrnieku izlikt patvarīgi. Šo noteikumu neievērotājam jāatlīdzina visi zaudējumi.”

Pie tam atzīstot, ka atbildētājam bija pamats uzteikt nomas līgumu pirms termiņa iestāšanās, tiesa pārkāpusi arī Civilprocesa likuma 192.pantu, kas nosaka: „Tiesa taisa spriedumu par prasībā noteikto prasības priekšmetu uz prasībā norādītā pamata, nepārsniedzot prasījuma robežas.”, jo šādi prasības pamati atbildētāja pretprasībā nav norādīti.

Izliekot patvarīgi prasītāju no strīdus objekta, zaudējumu atlīdzības pienākums pārsniedz pušu līgumiskās attiecības un šajā gadījumā rodas delikta ( ārpuslīgumiskās ) saistības un deliktu attiecībās zaudējumu nodarītājs atbild par visiem zaudējumiem, kā to nosaka Civillikuma 1784.pants, ko tiesa nav ņēmusi vērā un pretēji šai materiālo tiesību normai remonta izdevumus saistījusi ar saskaņošanas pienākumu ar atbildētāju.

Zaudējumu atlīdzība saistīta ar četriem priekšnoteikumiem:

- 1) personas prettiesiska rīcība ( darbība vai bezdarbība);
- 2) šīs personas vaina;
- 3) zaudējumu esamība un to apmērs;
- 4) cēloniskais sakars starp prettiesisku rīcību un zaudējumiem.

Apelācijas instances tiesa atzinusi, ka nepastāv cēloniskais sakars starp atbildētāja prettiesiskajām darbībām ( rīcību ) un zaudējumiem, jo remonta izdevumi nav prettiesisko darbību rezultāts. Taču tiesa, pārkāpjot Civilprocesa likuma 97.pantu, vienlaicīgi atstājusi bez novērtējuma to apstākli, ka patvarīgas rīcības rezultātā prasītājs nevarēja izmantot nomāto objektu, kam ir būtiska nozīme pie juridiskā fakta sasaites ar materiālas tiesību normas hipotēzi.

Līdz ar to spriedums daļā par prasības noraidīšanu atceļams un lieta šajā daļā nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Ņemot vērā, ka spriedums daļēji tiek atcelts, atceļams arī spriedums par lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņu no prasītāja par labu atbildētājam Ls 427,90 apmērā, kurus tiesa piedzinusi saskaņā ar Civilprocesa likuma 44.panta trešo daļu, jo atbilstoši šai tiesību normai ar lietas vešanu saistītos izdevumus piespriež no prasītāja par labu atbildētājam tajā gadījumā, ja prasība tiek noraidīta. Pie tam Senāts norāda, ka kasācijas sūdzības iesniedzējs kasācijas sūdzībā nepamatoti norādījis uz Civilprocesa likuma 39.pantu par ar lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu, jo tiesa ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumu netika piedzinusi, ko apstiprina sprieduma motīvu daļa, bet tiesas sprieduma rezolutīvajā daļā norādītais par lietas izskatīšanu saistīto izdevumu piedziņu uzskatāms par pārrakstīšanās kļūdu.

Atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai prasītājam atmaksājama drošības nauda Ls 50,-, jo minētā tiesību norma nosaka, ka gadījumā, ja Senāts pārsūdzēto tiesas spriedumu pilnīgi vai daļēji atceļ, drošības nauda atmaksājama.

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāts

### **n o s p r i e d a**

Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2004.gada 26.maija spriedumu daļā, ar kuru noraidīta SIA „NIFCO grupa” prasība par zaudējumu piedziņu, piedzenot no tās ar lietas vešanu saistītos izdevumus Ls 427,90, atcelt un nodot lietu šajā daļā jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesai.

Atmaksāt SIA „NIFCO grupa” drošības naudu Ls 50,- (piecdesmit lati).

Tiesas sēdes priekšsēdētājs senators

R.Namatēvs

Senatore

R.Saulīte

Senators

O.Druks-Jaunzemis