**Nomnieka tiesības prasīt nomas līguma atcelšanu, ja iznomātājs novilcina lietas nodošanu**

Civillikuma 2172.panta 1.punkta norma tulkojama privāttiesību fundamentālā principa „noslēgtie līgumi jāpilda” ietvarā. It īpaši komerctiesiskajā apgrozībā, kur prognozēšana un plānošana ir būtiski šīs apgrozības elementi, nomniekam ir tiesības paļauties uz iznomātāja saistību izpildi. Nomnieka piekrišana atsevišķām nomas līguma izmaiņām, kas negatīvi ietekmē nomas līguma izpildi, nenozīmē, ka nomnieks ir piekritis arī visām nākotnes izmaiņām un atteicies no Civillikuma 2172.panta 1.punktā noteikto tiesību izlietošanas.

**Latvijas Republikas Augstākās tiesas**

**Civillietu departamenta**

**2018.gada 8.novembra**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C04205113, SKC-93/2018**

[ECLI:LV:AT:2018:1108.C04205113.1.S](https://tis.ta.gov.lv/tisreal?)

Augstākā tiesa šādā sastāvā:

tiesnesis referents Aigars Strupišs

tiesnesis Aivars Keišs

tiesnese Inta Lauka

rakstveida procesā izskatīja civillietu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rixport” kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 13.aprīļa spriedumu civillietā sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Rixport” prasībā pret valsts akciju sabiedrību „STARPTAUTISKĀ LIDOSTA „RĪGA”” (turpmāk arī „Lidosta”) par zemes nomas līgumu atcelšanu, vienošanās atzīšanu par spēkā neesošu, par veikto maksājumu atprasīšanu, zaudējumu atlīdzināšanu, atbrīvošanu no maksājumu veikšanas un valsts akciju sabiedrības „STARPTAUTISKĀ LIDOSTA „RĪGA”” pretprasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „Rixport” par parāda un līgumsoda piedziņu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Rixport” cēlusi prasību tiesā pret valsts akciju sabiedrību (turpmāk – VAS) „STARPTAUTISKĀ LIDOSTA „RĪGA””, kurā lūgts:

- atcelt 2006.gada 3.novembrī noslēgtos zemes nomas līgumus Nr. [..]/119, Nr. [..]/120 un Nr .[..]/121;

- atzīt par spēkā neesošu 2010.gada 5.novembrī noslēgto vienošanos;

- piedzīt no atbildētājas prasītājas labā 24 363 732,43 EUR, tajā skaitā pamatsummu 21 533 193,04 EUR un procentus, kas aprēķināti par laiku līdz 2014.gada 25.martam 2 830 539,39 EUR (nomas maksu 2 921 606,21 EUR un procentus 857 749,31 EUR; zemes rezervēšanas maksu 14 110,67 EUR un procentus 2214,76 EUR; nekustamā īpašuma nodokli 22 603,34 EUR un procentus 6097,69 EUR; infrastruktūras maksājumus 3 824 669,10 EUR un procentus 1 645 805,67 EUR; samaksu par darbu, kas veikts biznesa parka attīstīšanai 843 203,72 EUR un procentus 318 671,96 EUR; atlīdzību par zaudējumiem, kas nodarīti negūtās peļņas veidā 13 907 000 EUR);

- noteikt prasītājai tiesības par laiku no 2014.gada 25.marta līdz sprieduma izpildei saņemt no atbildētājas likumiskos procentus sešus procentus gadā no nesamaksātā pamatparāda, tas ir, no atprasīto veikto maksājumu kopsummas 6 782 989,32 EUR un nodarīto zaudējumu summas 843 203,72 EUR;

- atzīt, ka prasītāja ir atbrīvota no nomas maksas, zemes rezervācijas maksas, nekustamā īpašuma nodokļa un infrastruktūras maksājumu veikšanas par laiku no zemes nomas līgumu Nr. [..]/119, Nr. [..]/120, Nr. [..]/121 noslēgšanas līdz nomas līguma atcelšanas brīdim;

- piedzīt no atbildētājas prasītājas labā visus tiesāšanās izdevumus to faktiskajā apmērā.

Prasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[1.1] Atbildētāja 2006.gada 12.jūnijā apstiprināja konkursa „Par zemes nomas tiesībām „STARPTAUTISKĀ LIDOSTA „RĪGA”” biznesa parka teritorijā” nolikumu (turpmāk – konkursa nolikums), saskaņā ar kuru iespējamie nomnieki tika uzaicināti iesniegt piedāvājumus zemes nomai un attīstībai, pamatojoties uz lidostas ziemeļaustrumu (turpmāk – ZA) sektora detālā plānojumā izstrādāto koncepciju un pilsētbūvnieciskajiem nosacījumiem.

Prasītājas iesniegto piedāvājumu atbildētāja akceptēja 2006.gada 28.septembrī, un 2006.gada 3.novembrī noslēgti zemes nomas līgumi par visiem konkursā iznomāšanai piedāvātajiem zemes gabaliem (lotēm) – lote 1, lote 2, lote 3, lote 4 (attiecīgi – nomas līgums Nr. [..]/119, Nr. [..]/120, Nr. [..]/121 un Nr. [..]/122).

Nomas līgumos noteiktais zemes izmantošanas mērķis ir zemes apbūve un attīstīšana, paredzot ierakstīt ēkas zemesgrāmatā kā prasītājas īpašumu.

Atbilstoši līgumiem prasītājai ir pienākums izbūvēt galveno lidostas viesnīcu, kas savienota ar lidostu zem jumta seguma. Nomas līgumu noteikumi paredz, ka prasītājai, veicot apbūvi, ir jāņem vērā detālā plānojuma apbūves nosacījumi, kā arī prasītājas izstrādātais tehniskā biznesa piedāvājums.

Kopš nomas līgumu noslēgšanas prasītāja projektā ir ieguldījusi būtiskus naudas līdzekļus, taču nevarēja izmantot nomas objektu atbilstoši tā mērķim, jo atbildētāja vairākkārt mainījusi pasažieru termināla attīstības plānus, pasažieru termināla paplašināšanas skiču un tehnisko projektu nav apstiprinājusi atbildētājas valdē un nav saskaņojusi Mārupes novada būvvaldē, kā arī divas reizes ierosinājusi jauna detālplānojuma izstrādi, ietverot detālplānojumā prasītājai iznomāto zemi.

[1.2] Starp pusēm 2010.gada 5.novembrī noslēgta vienošanās, saskaņā ar kuru prasītāja saņēma nomas maksas atlaidi 100 % visiem nomas līgumiem un nomas maksa netika iekasēta par periodu, kurā lidostas ZA sektoram tika izstrādāts detālplānojums. Ar šo vienošanos atbildētāja pārņēma lote 4 zemi, par ko bija noslēgts nomas līgums Nr. [..]/122, līdz ar to šīs nomas attiecības izbeidzās.

Kopš 2006.gada 3.novembra prasītāja atbildētājai ir samaksājusi nomas maksu, infrastruktūras maksājumus, nekustamā īpašuma nodokli, zemes rezervācijas maksu 6 782 989,32 EUR, bet prasītājai nav bijis iespējams uzsākt biznesa parka attīstīšanu.

Prasītāja vairākkārt lūgusi atbrīvot no nomas maksas, noteikt jaunus infrastruktūras maksājumu termiņus un veikt citus grozījumus nomas līgumos, ņemot vērā to, ka nomas objekts nav izmantojams nomas līgumos paredzētajiem mērķiem.

[1.3] Atbilstoši Civillikuma 2172. un 1663.pantam prasītāja ir tiesīga prasīt nomas līgumu atcelšanu, jo atbildētāja nav nodevusi tai ar nomas līgumiem iznomāto zemi lietošanā. Prasītāja ir paziņojusi atbildētājai par nomas līgumu atcelšanu, bet atbilde nav sniegta.

Saskaņā ar atbildētājas apstiprināto konkursa nolikumu biznesa parka izveidei tika piedāvāti četri zemes gabali – lote 1, lote 2, lote 3, lote 4. Konkursa nolikums paredz, ka zemes gabalā lote 1 jāparedz lidostas viesnīcas izbūve (12.4., 13.3.punkts). Ja nomnieks iesniedz piedāvājumu par vairākām lotēm, tad biznesa parka attīstīšana jāsāk ar lotes 1 zemi, attīstot to 36 mēnešu laikā, bet pārējās lotes var tikt attīstītas 60 mēnešu laikā (20.2.punkts).

No nomas līgumu, konkursa nolikuma un vienošanās noteikumiem secināms, ka atbildētāja ir noteikusi un prasītāja savā tehniskajā – biznesa projektā ir piedāvājusi, ka lote 1 tiks attīstīta kā pirmā, tad tiks attīstīta lote 2 un lote 3 zeme.

Prasītājas tehniskā – biznesa piedāvājuma īstenošana atkarīga no atbildētājas lidostas attīstības plāniem, kas astoņu gadu laikā vairākkārt ir mainīti. Sakarā ar to tika noteiktas atlaides nomas maksājumiem.

Atbildētāja 2007., 2009. un 2010.gadā bija mainījusi savus attīstības plānus, tādēļ puses 2010.gada 5.novembrī vienojās atsākt biznesa parka attīstīšanu, pieņemot 5.novembri kā sākuma datumu, atjaunojot nomas maksas atlaides un pagarinot zemes attīstīšanas termiņus. Ja atbildētāja būtu uzsākusi lidostas termināla paplašināšanu 2011.gada vasarā, tad arī prasītāja uzsāktu lotes 1 attīstīšanu 2011.gadā, atverot viesnīcu 2014.gadā. Pēc tam 2014.-2015.gadā prasītāja attīstītu zemi lote 2 un lote 3. Kā iegansts atbildētājas attīstības plānu izmaiņām tika minēts tas, ka atbildētājai bija jāuzsāk termināla paplašināšana, kas līdz šim laikam nav uzsākta. Nav spēkā esoša detālplānojuma, atbildētāja nav apstiprinājusi valdē un saskaņojusi ar Mārupes novada būvvaldi lidostas termināla paplašināšanas skiču projektu. Minēto iemeslu dēļ prasītājai nav iespējams attīstīt zemi lote 1, lote 2, lote 3 noteiktajā termiņā līdz 2015.gada 30.novembrim.

Atbildētāja plāno paplašināt lidostas terminālu līdz 2020.gadam, bet tā nav tiesīga vienpusēji grozīt līgumu un pieprasīt prasītājai sākt zemes attīstīšanu ar zemi lote 2 un lote 3.

Prasītājai ir zudusi interese zemes lietošanai, jo, ja zemes lote 1 attīstīšana, izbūvējot viesnīcu un autostāvvietu, kas saskaņā ar 2010.gada 5.novembra vienošanos ir jāatver vienlaicīgi ar terminālu, notiks tikai 2020.gadā, tad zemes lote 2 un lote 3 apbūve tiks pabeigta ne ātrāk kā 2022.gadā, tas ir, tikai 16.nomas gadā un 9 gadus pirms nomas līguma termiņa beigām. Tādējādi prasītājam peļņas gūšanai būtu tikai 11 gadi, jo nomas līguma beigu termiņš ir 2031.gada 3.novembris.

[1.4] Atceļot zemes nomas līgumus, kas ir pušu tiesisko attiecību pamatā, atceļama arī 2010.gada 5.novembra vienošanās, jo tā nav uzskatāma par patstāvīgu līgumu, bet ar to grozīti un papildināti nomas līgumi.

Noslēdzot minēto vienošanos, ir notikusi svarīga faktiskā maldība līguma priekšmetā. Prasītāja, parakstot vienošanos, ir apliecinājusi, ka neprasīs nomas maksas pārrēķinu par jebkura nomas līguma zemes platību par periodiem pirms šīs vienošanās parakstīšanas (1.16.punkts) un apliecinājusi, ka nav un nebūs nekādu pretenziju pret iznomātāju sakarā ar līgumu savstarpējo saistību izpildi par periodu pirms šīs vienošanās noslēgšanas (3.3.punkts).

Atbildētāja ir maldinājusi prasītāju par to, ka nomātās zemes izmantošana būs iespējama atbilstoši nomas līgumos noteiktajiem mērķiem. Zemes attīstīšanas uzsākšana nav iespējama joprojām, līdz ar to minētā vienošanās svarīgas maldības dēļ atzīstama par spēkā neesošu no tās noslēgšanas brīža. Prasītāja nebija informēta par lidostas termināla paplašināšanu līdz 2020.gadam.

[1.5] Pamatojoties uz Civillikuma 2147.pantu, prasītāja ir atbrīvojama no pienākuma veikt jebkādus maksājumus saskaņā ar nomas līgumiem, jo pienākums maksāt nomas vai īres maksu atkrīt, ja nomājamā vai izīrējamā lieta palikusi nelietota tādu notikumu dēļ, kuram nav devis iemeslu nomnieks vai īrnieks un kurš noticis bez viņa vainas.

Laikā no 2006.gada 3.novembra līdz prasības celšanas dienai prasītāja atbildētājai samaksājusi nomas maksu 2 921 606,21 EUR par visiem nomas līgumiem, zemes rezervēšanas maksu 14 110,67 EUR, nekustamā īpašuma nodokli 22 603,34 EUR, par infrastruktūras attīstīšanu un uzturēšanu 3 824 669,10 EUR.

Pilnīgi visa nomas objekta lietošana nomas līgumos noteiktajam mērķim prasītājai nav bijusi iespējama atbildētājas rīcības dēļ.

Ievērojot to, ka tiek prasīta nomas līgumu un 2010.gada 5.novembra vienošanās atcelšana, prasītājas atbildētājai samaksātā infrastruktūras maksa, nomas maksa un nekustamā īpašuma nodokļu maksājumi ir atmaksājami prasītājai kā tiešie zaudējumi.

[1.6] Laikā kopš nomas līguma noslēgšanas prasītāja piesaistīja vairākus pakalpojuma sniedzējus, lai uzsāktu plānošanas un projektēšanas darbus nomātajos zemes gabalos, un prasītājai ir bijuši izdevumi, apmaksājot šo pakalpojumu sniedzēju darbu par kopējo summu 843 203,72 EUR. Saskaņā ar Civillikuma 2131.pantu atbildētājai ir pienākums atlīdzināt prasītājai zaudējumus, kas radušies, apmaksājot minēto pakalpojumu sniedzēju darbu.

Līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem noslēgti, un maksājumi veikti saistībā ar plānoto būvniecību nomātajos zemes gabalos, bet atbildētāja pretēji nomas līgumu noteikumiem nenodrošināja prasītājas tiesības netraucēti izmantot nomāto zemi. Līdz ar to pastāv cēloņsakarība starp atbildētājas pienākumu neizpildi un prasītājai nodarītajiem zaudējumiem.

[1.7] Ievērojot Civillikuma 2147.panta 2. un 3.punktu, naudas līdzekļi 6 782 989,32 EUR atradušies atbildētājas rīcībā bez likumīga pamata ilgstošu laiku. Tādējādi saskaņā ar Civillikuma 1759.pantu atbildētājas pienākums ir maksāt likumiskos procentus, kas aprēķināti no 6 782 989,32 EUR, ko prasītāja samaksājusi atbildētājai, un no 843 203,72 EUR, kas samaksāta trešajām personām. Kopā uz 2014.gada 25.martu aprēķināti likumiskie procenti 2 830 539,39 EUR.

[1.8] Ņemot vērā Civillikuma 2135. un 1662.pantu, novērtējot zaudējumus, jāievēro nevien galvenās lietas un tās piederumu vērtība, bet arī pametums, kas netieši nodarīts ar zaudējuma nesēju notikumu, un atrautā peļņa (Civillikuma 1786.pants), kā arī jāņem vērā nomas līguma Nr. [..]/119 6.8.punkts.

Prasītāja 2006.gada 18.augusta tehniskajā-biznesa piedāvājumā paredzēja, ka biznesa parka attīstīšana sāksies ar galveno lidostas viesnīcu ar 250 istabām, kas būtu savienota ar lidostu zem jumta seguma, sākot projektēšanu 2006.gadā un atverot viesnīcu 2009.gada beigās. Prasītāja plānoja arī atvērt otru (lēto cenu/budžeta) viesnīcu parka teritorijā ar 200-250 istabām.

Atbilstoši nomas līguma Nr. [..]/119 (ar grozījumiem 2007.gada 7.novembrī) 1.10.punktam prasītāja plānoja izbūvēt daudzstāvu autostāvvietu lidostas termināla priekšā ar 3400 autostāvvietām un atbilstoši 3.16.punktam prasītājai bija ekskluzīvas tiesības apsaimniekot īstermiņa stāvvietu, kas ir saistīta ar lidostas terminālu un, pamatojoties uz 1.1.2.punktu, atbildētājai bija jāatbrīvo zeme prasītājas būvdarbiem līdz 2009.gada 1.janvārim.

Atbildētājai ir jāatlīdzina nodarītie zaudējumi negūtās peļņas veidā 13 907 000 EUR saistībā ar četriem biznesa parka elementiem – galveno lidostas viesnīcu ar 250 istabām, budžeta viesnīcu ar 200 istabām, daudzstāvu autostāvvietu ar 1200 vietām un īstermiņa autostāvvietu ar 400 vietām.

[1.9] Prasība pamatota ar Civillikuma 1440., 1442., 1445., 1451., 1652., 1662., 1663., 1753., 1756., 1759., 1771., 1772., 1775., 1776., 1779., 1786., 2130., 2131., 2135., 2147. un 2172.pantu, Būvniecības likuma 3.pantu, Pievienotās vērtības nodokļa likuma 5.panta pirmās daļas 2.punktu, Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 „Vispārējie būvnoteikumi” 35.punktu.

[2] Atbildētāja cēlusi pretprasību par parāda un līgumsoda piedziņu, kurā lūgusi piedzīt no prasītājas pamatparādu 3 228 830,98 EUR, līgumsodu 476 138,09 EUR un likumiskos procentus par laiku līdz sprieduma izpildei.

Pretprasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[2.1] Saskaņā ar aprēķinu, kas sagatavots par laiku līdz 2014.gada 30.jūnijam, prasītāja ir parādā atbildētājai 3 704 969,07 EUR. Šo summu veido kavēto rēķinu pamatsumma 3 228 830,98 EUR un atbilstoši noslēgtajiem nomas līgumiem aprēķinātais līgumsods 476 138,09 EUR.

[2.2] Prasītājai atbilstoši Civillikuma 1587.pantam (*pretprasībā 1687.pantam*) ir pienākums veikt norēķinus saskaņā ar līgumiem, kurus puses noslēgušas. Neraugoties uz pušu viedokļu atšķirību, viena puse nevar atkāpties no līguma bez otras piekrišanas, pat arī tad, ja pēdējā to neizpilda, un tādēļ, ka viņa to neizpilda (Civillikuma 1588.pants).

Prasītājai nav pielīgta tiesība vienpusēji atkāpties no līgumiem un tās viedoklis par detālplānojuma izstrādes procesu, kā šķērsli nomātās lietas izmantošanai, vērtējams kā arguments par nepārvaramu varu Civillikuma 2147.panta izpratnē, kas konkrētajā lietā nav konstatējama.

[2.3] Izpildes grūtības nav pamats atzinumam, ka iestājušies nepārvaramas varas apstākļi. Būvniecība atbildētājas teritorijā bija iespējama, 2012. un 2013.gadā atbildētājas teritorijā izdoti 18 plānošanas un arhitektūras uzdevumi un 12 būvatļaujas.

Prasītājas viedoklis, ka nomātās lietas izmantošana nav bijusi iespējama vairākkārtējo lidostas attīstības plānu un lidostas pasažieru termināla paplašināšanas kavējuma dēļ, ir nekonkrēts. Nav precīzas norādes par to, kā atbildētājas stratēģiskie plāni likuši šķēršļus prasītājas iecerēm, atturēšanās uzsākt būvniecību bija nomnieces izvēle.

[3] Ar Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2015.gada 13.februāra spriedumu prasība noraidīta, bet atbildētājas pretprasība apmierināta.

Spriedums pamatots ar šādiem argumentiem.

I

Noraidot prasību par zemes nomas līgumu atcelšanu un pušu 2010.gada 5.novembrī noslēgtās vienošanās atzīšanu par spēkā neesošu, norādīts turpmāk minētais.

[3.1] Pušu tiesiskās attiecības noteic 2006.gada 3.novembrī noslēgtie zemes nomas līgumi un vienošanās par grozījumiem nomas līgumos 2007.gada 7.novembrī un 2010.gada 5.novembrī.

Ar zemes nomas līgumiem prasītāja saņēma nomā zemi, kas atrodas Rīgas rajonā, Mārupes pagastā un ir iekļauta Starptautiskā lidosta „Rīga” (turpmāk – lidosta „Rīga”) ZA sektora detālplānojuma jauktajā darījumu teritorijā (JD-2, JD-1) uz 25 gadiem, paredzot nomnieka tiesības pagarināt nomas līgumu termiņu.

Atbilstoši Civillikuma 1587. un 1588.pantam un nomas līgumu 4.2.punktam zemes attīstība (apbūve) jāveic saskaņā ar detālā plānojuma nosacījumiem. Līdz 2013.gada detālplānojuma apstiprināšanai spēkā bija 2003.gada detālplānojums, kas bija saistošs prasītājai kā nomniecei.

Biznesa piedāvājumā prasītāja norādījusi, ka zemes gabalā lote 1 ietilpstošās zonas tiks attīstītas 1.kārtā un ietvers viesnīcas, konferenču, izstāžu un biroju telpas, kā arī paredzot izbūvēt autostāvvietas. Atbilstoši piedāvājumam zemē lote 2 ietilpstošās zonas tiks veidotas par reģionālo biroju parku, bet zemē lote 3 ietilpstošā zona tiek plānota starptautiskiem un vietējiem uzņēmumu birojiem. Visos piedāvājumos norādīti projektēšanas, saskaņošanas, celtniecības termiņi no 2006. līdz 2009.gadam.

Nomas līgumos puses vienojušās par zemes attīstības termiņiem, nomas, infrastruktūras, nodokļu un zemes rezervācijas maksājumiem un samaksas kārtību.

Lietā ir nodibināts, ka prasītāja zemes attīstīšanu nav veikusi.

[3.2] Nepamatots ir prasītājas apgalvojums, ka tehniskā biznesa piedāvājuma realizēšana bija atkarīga no atbildētājas lidostas attīstības plāniem, ko atbildētāja vairākkārt mainīja, līdz ar to tai nebija iespējams veikt zemes attīstīšanu.

Lietā noskaidrots, ka saistībā ar lidostas termināla paplašināšanu un iznomātājas plānu maiņu par lidostas terminālu paplašināšanu puses 2007.gada 7.novembrī noslēdza vienošanās zemes nomas līgumos par zemes gabalu platībām, attīstības termiņiem un nomas maksu. Savukārt 2010.gada 5.novembrī puses vienojās par nomas maksas samazināšanu un nomas brīvdienu piešķiršanu prasītājai.

Saskaņā ar šīm vienošanām daļēji tika apgrūtināta atsevišķu zemes gabalu attīstīšana, kas bija saistīta ar lidostas termināla paplašināšanos, taču šādiem apgrūtinājumiem piekrita prasītāja.

Lidosta „Rīga” ir starptautisks objekts, kas plāno savu attīstību ilgtermiņā, tāpēc lidostas termināla paplašināšanās, kā arī jauna detālplānojuma izstrāde bija likumsakarīga. Turklāt no zemes nomas līgumiem un vienošanās 2007.gada 7.novembrī par grozījumiem zemes nomas līgumos, redzams, ka minēto apsvērumu dēļ tika izmainīti zemes attīstīšanas termiņi atsevišķiem zemes gabaliem. Izmainīt vai pagarināt zemes attīstīšanas termiņus paredzēja noslēgtie zemes nomas līgumi, kam piekrita abas puses.

Vienošanās par grozījumiem zemes nomas līgumos 2007.gada 7.novembrī paredzēja iespēju prasītājai veikt zemes attīstīšanu konkrētos zemes gabalos uzreiz pēc grozījumu izdarīšanas.

Prasītāja kopš zemes nomas līgumu noslēgšanas un grozījumiem tajos 2007.gada 7.novembrī neuzsāka zemes attīstību, tādējādi nerealizēja 2003.gada detālplānojuma izpildi, lai gan zeme lote 2 un lote 3 uz to brīdi nebija apgrūtināta un to bija iespējams attīstīt.

[3.3] Nav pamatots prasītājas viedoklis, ka atbilstoši tās izstrādātajam tehniskā biznesa piedāvājumam vispirms bija jāveic zemes lote 1 attīstība – viesnīcu un autostāvvietas izbūve, tikai pēc tam varēja attīstīt zemi lote 2 un lote 3.

Prasītājai bija iespējams attīstīt zemi lote 2 un lote 3, jo konkursa nolikuma nosacījumi to neliedz, zemes nomas līgumi neparedz prasītājas pienākumu sākt zemes attīstīšanu ar zemi lote 1, kā arī to neparedz pušu noslēgtās vienošanās 2007.gada 7.novembrī un 2010.gada 5.novembrī.

Nomas līgumu 1.2.punktā norādīts, ka nomniekam ir pienākums veikt teritorijas attīstību un būvniecību uz zemes atbilstoši prasītājas izstrādātajam būvprojektam „Biroja ēka lidostas biznesa parka teritorijā”, kas saskaņots atbildētājas valdē 2007.gada 8.oktobrī.

Saskaņā ar izstrādāto būvprojektu nodalītajā zemes gabalā SIA „Rixport Office”, kas ir ar prasītāju saistīts uzņēmums, uzbūvēja karkasu ofisa ēkai. Minētais liecina par to, ka zemes gabalu (lote 2) bija iespējams attīstīt. Turklāt jāņem vērā, ka būvprojekts jau gadu iepriekš bija apstiprināts atbildētājas valdē. Līdz ar to neapstiprinās prasītāja apgalvojums par to, ka zemes attīstība nebija iespējama un ka atbildētāja ir traucējusi lietot nomāto lietu.

[3.4] Nav pamatots prasītājas apgalvojums, ka jauna detālplānojuma izstrādes laikā nav iespējams veikt zemes gabalu attīstību (būvniecību). 2013.gada detālplānojuma izstrāde tika uzsākta 2011.gada 25.maijā, kad Mārupes novada dome pieņēma lēmumu, bet prasītāja zemes attīstīšanu nebija uzsākusi.

Mārupes novada dome 2010.gada 18.augustā pieņēma lēmumu Nr.12 „Par detālplānojuma izstrādi nekustamā īpašuma Starptautiskā lidosta „Rīga” teritorijas ZA daļai” un Mārupes pagasta padomes 2003.gada 22.janvāra saistošo noteikumu Nr.1 „Par Mārupes pagasta VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” ZA sektora detālā plānojuma apstiprināšanu” grozīšanu.

No 2013.gada detālplānojuma apraksta redzams, ka tā teritorija atrodas lidosta „Rīga” austrumu daļā, tajā pavisam ir 48 zemes vienības, kas atrodas lidostas, ražošanas, darījumu, rekreācijas plānošanas teritorijā. Detālplānojums izstrādāts saskaņā ar Mārupes novada teritorijas plānojumu un saskaņā ar VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” attīstības plānu 2012.-2036.gadam, ņemot vērā Eiropas Savienības, Starptautiskās civilās aviācijas organizācijas un nacionālās pamatnostādnes transporta attīstībā. Detālplānojums apstiprināts Mārupes novada domē 2013.gada 3.jūlijā.

Mārupes novada būvvalde atbildes vēstulē prasītājai par būvniecību saistīto dokumentu izsniegšanas kārtību un tehniskā projekta saskaņošanas kārtību detālplānojuma izstrādes laikā 2013.gada 26.februārī norādījusi, ka būvvaldei, saņemot iesniegumu, ir jāizvērtē detālplānojums, kas lidostas ZA un DA sektoram ir izstrādes stadijā. Vienlaicīgi būvvalde norādījusi uz konkrēto situāciju, kurā būvniecības iecere ir saistīta ar valstij lidosta „Rīga” vai zemes nomnieka svarīgām investīcijām/ekonomisko attīstību, un, ja būvniecības procesa novilcināšana var radīt būvniecības ierosinātājam kaitējumu, būvvaldei ir tiesības meklēt kompleksu risinājumu un izvērtēt būvniecības iesnieguma – uzskaites karti detālplānojuma izstrādes laikā, balstoties uz Mārupes novada spēkā esošo Teritorijas plānojumu, Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem.

Prasītāja būvniecības iesniegumu – uzskaites karti Mārupes novada būvvaldē nav iesniegusi.

Ekonomikas ministrijas 2013.gada 17.jūlija vēstulē norādīts, ka detālplānojuma izstrādes un saskaņošanas laikā būvvalde nav tiesīga akceptēt būvniecības ieceri un izsniegt būvatļaujas. Taču konkrētajā gadījumā lēmums nav pieņemts pēc būtības, bet prasītājai ir sniegts skaidrojums par būvniecību reglamentējošiem normatīvajiem aktiem, tostarp norādīts uz Teritorijas attīstības plānošanas likumu, kas paredz, ka detālplānojuma izstrādi noteiktā apjomā var apvienot ar būvprojektēšanu.

Laikā pēc lēmuma pieņemšanas par jauna detālplānojuma izstrādi 2012., 2013.gadā būvvalde ir izsniegusi lidostas „Rīga” teritorijas apbūvei 12 būvatļaujas un 18 plānošanas un arhitektūras uzdevumus. Prasītāja iesniegusi apstrīdēšanas iesniegumus par izsniegtajām būvatļaujām Mārupes novada pašvaldībai un pašvaldības lēmumus apstrīdējusi Administratīvajā rajona tiesā, kur prasītājas sūdzības noraidītas sakarā ar procesuālo termiņu neievērošanu.

[3.5] Prasītāja nav pierādījusi, ka atbildētāja nav nodevusi iznomāto zemi lietošanā un tik ilgi novilcinājusi lietas nodošanu, ka prasītājai vairs nav nekāda interese to ņemt lietošanā, līdz ar to nav tiesiska pamata zemes nomas līgumu atcelšanai.

Prasītāja 2013.gada 7.maijā paziņojusi atbildētājai par zemes nomas līguma Nr. [..]/120 un Nr. [..]/121 izbeigšanu saskaņā ar Civillikuma 2172.panta 1.punktu, bet 2014.gada 21.martā par zemes nomas līguma Nr. [..]/119 atcelšanu, kā pamatojumu minot atbildētājas kavēšanos ar lidostas terminālu paplašināšanu un detālplānojuma izstrādi, kā rezultātā prasītājai nav bijis iespējams uzsākt apbūvi zemes gabalā lote 1 un prasītāja zaudējusi jebkādu interesi ņemt zemi lote 1 lietošanā.

Atbilstoši nomas līgumiem puses bija tiesīgas vienoties par dažādiem līguma noteikumiem vai grozījumiem. Ņemot vērā lidostas „Rīga” attīstības plānus un brīvi paužot savu gribu, puses vienojās par apbūves termiņu pagarināšanu. Atbildētāja 2013.gada 11.septembrī paziņoja prasītājai par apgrūtinājumu noņemšanu zemei lote 1 zemei-1. Šajā laikā prasītāja vēl nebija ierosinājusi zemes nomas līguma atcelšanu.

Uz apgrūtinājuma noņemšanas brīdi bija apstiprināts 2013.gada detālplānojums, kuram daļēji nepiekrita prasītāja, iesniedzot Administratīvajā tiesā pieteikumu un lūdzot grozīt detālplānojumu tā iemesla dēļ, ka nav ņemti vērā 2003.gada pilsētbūvnieciskie nosacījumi attiecībā uz ēku augstumu, viesnīcas savienojumu ar lidostas terminālu un dzelzceļa trases izvietojums neatbilst šiem noteikumiem.

Ar Administratīvās rajona tiesas 2014.gada 16.maija spriedumu noraidīts prasītājas pieteikums par pienākuma uzlikšanu Mārupes novada domei grozīt VAS „Starptautiskā lidosta „Rīga”” apstiprināto teritorijas austrumu daļas detālplānojumu. Minēto tiesas spriedumu SIA „Rixport” nepārsūdzēja.

Šādos apstākļos nav pamatots prasītājas viedoklis, ka pēc apgrūtinājumu noņemšanas pastāvēja šķēršļi attīstīt zemi lote 1, kam jau bija noņemts apgrūtinājums.

Judikatūrā ir nostiprinājusies atziņa, ka nokavējums pats par sevi vien nedod tiesības prasīt līguma atcelšanu, tas dod tiesības prasīt līguma izpildi, bet, prasot līgumu atcelt sakarā ar intereses zudumu, prasītājam jāpierāda apstākļi, kuru dēļ viņš vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā (*sk. Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2011.gada 12.janvāra spriedums lietā Nr. SKC-21/2011 un 2012.gada 18.aprīļa spriedums lietā Nr. SKC-126/2012*).

Prasītāja nav pierādījusi apstākļus, kuru dēļ tam zudusi interese līguma izpildīšanā. Vēlme atcelt 2006.gada 3.novembrī noslēgtos trīs zemes nomas līgumus faktiski nav saistīta ar prasībā norādīto pamatu – lietas nodošanas novilcināšanu, bet gan ar citiem prasītājas subjektīviem apsvērumiem, tostarp ar iebildumiem pret 2013.gada detālplānojumu, saskaņā ar kuru tiek samazināta atļauto ēku augstums nomas līgumu Nr.[..]/119 un Nr. [..]/120 zemē, un, kas paredz autostāvvietu izbūvi kā automašīnu garāžas un dzelzceļa savienojumu, kas šķērso prasītāja biznesa parku zemē lote 1 zemē-2, kā arī paredz galvenās viesnīcas novietojumu aiz daudzstāvu autostāvvietas, nevis blakus lidostas terminālam. Norādītie apstākļi nevar būt par pamatu zemes nomas līgumu atcelšanai.

Detālplānojuma izstrādes process nevar būt par iemeslu tiesiski noslēgtu zemes nomas līgumu atcelšanai, turklāt prasītājai nebija nekāda pamata uzskatīt vai paļauties uz to, ka situācija saistībā ar starptautiskas nozīmes objektu nekad nemainīsies.

Būtisks ir apstāklis, ka visi trīs apstrīdētie zemes nomas līgumi ir ilgtermiņa līgumi (25 gadi) un nomas līgumu termiņš izbeigsies 2031.gadā, līdz ar to prasītājai ir iespēja realizēt un sasniegt zemes nomas līgumos noteikto mērķi. Turklāt visi nomas līgumi paredz iespēju pagarināt nomas līguma termiņu uz 25 gadiem.

[3.6] Ievērojot to, ka nav saskatāms tiesisks pamats 2006.gada 3.novembrī noslēgto zemes nomas līgumu atcelšanai saskaņā ar Civillikuma 1663.pantu un 2171.panta pirmo daļu, uz šī pamata prasība nav apmierināma prasība par 2010.gada 5.novembra vienošanās atzīšanu par spēkā neesošu.

Prasītāja ir brīvi izteikusi gribu nomāt, attīstīt zemes gabalus (lote 1, lote 2 un lote 3). 2010.gada 5.novembra Vienošanās daļēji groza un papildina jau iepriekš noslēgto nomas līgumu nosacījumus, taču nav juridiska pamata, lai atzītu, ka ir notikusi svarīga maldība.

Nav pierādīts apstāklis, ka prasītāja kā pieredzējis komersants nebūtu izpratusi līguma priekšmetu un tādēļ kļūdaini noslēgusi līgumu ar tajā ietverto saturu.

Detālplānojums jāņem vērā zemes gabalu īpašniekiem un lietotājiem. Tas norādīts konkursa nolikumā, zemes nomas līgumos un prasītājai nebija pamata paļauties, ka situācija pēc 2003.gada detālplānojuma nemainīsies.

II

Noraidot prasību par prasītāja veikto maksājumu (nomas maksas, zemes rezervēšanas maksas, nekustamā īpašuma nodokļa, infrastruktūras maksājumu un procentu) atprasīšanu, norādīts turpmāk minētais.

[3.7] Nomas maksas apmēru un samaksas kārtību par katru zemes gabalu regulē nomas līgumu 3.punkts. Nomas līgumu 3.9.punkts paredz, ka papildus nomas maksai nomnieks maksā vienreizēju, neatmaksājamu iemaksu infrastruktūras attīstībai un uzturēšanai, nomas līgumu 3.11.punktā noteikts, ka papildus nomas maksai nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli par iznomāto zemi, kā arī saskaņā ar pušu 2010.gada 5.novembrī noslēgto vienošanos nomnieks maksā iznomātājam zemes rezervēšanas maksu.

Nomas līgumi un vienošanās ir tiesiski noslēgti, kas saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu pusēm uzliek pienākumu tos izpildīt.

Nav pamatots prasītājas viedoklis, ka tai nav saistošs nomas līgumu 3.9.punkts attiecībā uz vienreizēju neatmaksājamu iemaksu infrastruktūras attīstībai un uzturēšanai, jo puses par to vienojušās. Iemaksa infrastruktūras attīstībai un uzturēšanai noteikta konkursa nolikuma 23.1.punktā, un prasītāja, piekrītot konkursa nolikuma noteikumiem, apņēmusies to ievērot.

Apstāklis, ka atbildētāja mainīja savus plānus par lidostas termināla paplašināšanos, un jauna detālplānojuma izstrādes process, nav pamats, lai atzītu, ka atbilstoši Civillikuma 2131.pantam atbildētāja ir traucējusi prasītājai lietot nomāto lietu vai izstūmusi viņu.

Prasītājai pēc nomas līgumu noslēgšanas bija iespēja lietot zemi, ievērojot 2003.gada detālplānojumu. Pēc vienošanās par grozījumiem zemes nomas līgumos 2007.gada 7.novembrī prasītājai samazinātās zemes platības tika kompensētas ar citiem zemes gabaliem, bet laikā, kad tika uzsākta detālplānojuma izstrāde, tika noteikta nomas maksas atlaide 100 % attiecībā uz visiem nomas līgumiem (vienošanās 2010.gada 5.novembrī). Turklāt pušu vienošanās 2010.gada 5.novembrī 3.16.punkts norāda uz to, ka uz vienošanās noslēgšanas dienu lietošanai un attīstīšanai pilnībā ir pieejama zeme lote 2 zeme-1 un zeme-2, zeme lote 3.

Konkrētajā gadījumā nav piemērojams Civillikuma 2147.panta 1. un 3.punkts. Lietā nav pierādījumi, ka nomātā zeme vai kāda tās daļa būtu gājusi bojā. Nomas maksa būtu jādod atpakaļ gadījumā, ja aprobežota lietas svarīgāko daļu lietošana, t.i., nomnieks jāatbrīvo no nomas maksas pienākuma tādā gadījumā, kad no viņa gribas neatkarīgu apstākļu dēļ nomas (īres) priekšmets kļuvis lietošanai nederīgs. Šādi apstākļi nav konstatēti, jo pēc nomas līgumu noslēgšanas prasītājai bija iespēja veikt zemes attīstību.

Civillikuma 1662.pants nav piemērojams, izlemjot konkrēto prasījumu, jo netiek konstatēta atbildētājas prettiesiska rīcība. Puses vienojās par zemes attīstības termiņa pagarinājumu, kas bija saistīts ar lidostas termināla paplašināšanos un jauna detālplānojuma izstrādi. Turklāt saskaņā ar vienošanās, kas noslēgta 2010.gada 5.novembrī, 3.3.punktu puses norādīja, ka tām nav un nebūs nekādu prasījumu vienai pret otru sakarā ar nomas līgumu savstarpējo izpildi pirms šīs vienošanās noslēgšanas saistībā ar zemes attīstības termiņiem. Savukārt attiecībā uz zemi lote 1 zemi-1 parcelēm, kurām saglabājās apgrūtinājums, saskaņā ar minētās vienošanās 1.5.punktu nomnieks tika atbrīvots no nomas maksājumiem par visām zemes lote 1 zemes-1 parcelēm līdz iznomātāja rakstveida paziņojuma par apgrūtinājuma noņemšanu.

Atbildētāja nav rīkojusies prettiesiski, un prasītājai nav nodarīti zaudējumi sakarā ar veiktajiem nomas, infrastruktūras, zemes rezervēšanas un nodokļa maksājumiem.

III

Noraidot prasību par samaksas par darbu, kas veikts biznesa parka attīstīšanai, un zaudējumu atlīdzības piedziņu, norādīts turpmāk minētais.

[3.8] Prasība noraidāma daļā par zaudējumu atlīdzināšanu, kas nodarīti saistībā ar izdevumiem, ko prasītāja samaksājusi pakalpojuma sniedzējiem, jo netiek konstatēti visi zaudējumu atlīdzības pamati.

Ņemot vērā iepriekš (3.1-3.7.punktā) minētos apstākļus, nav pierādīts prasītājas apgalvojums, ka atbildētāja rīkojusies prettiesiski un būtu traucējusi prasītājai lietot nomāto zemi.

Apstāklis, ka izstrādātos projektus vairs nav iespējams īstenot, veicot zemes apbūvi, jo 2013.gada detālplānojums teritorijas attīstības ziņā atšķiras no 2003.gada detālplānojuma, nedod pamatu zaudējumu atlīdzībai. Nepastāv cēloniskais sakars starp zaudējumiem un neatļauto darbību. Atbildētāju nevar vainot par to, ka lidostas „Rīga” teritorijai tika izstrādāts jauns detālplānojums, kas liedz prasītājai izmantot iepriekš izstrādātus projektus.

[3.9] Nomas līgumos puses nav pielīgušas atlīdzību par zaudējumiem negūtās peļņas veidā.

Jāņem vērā pušu izteiktā griba, kas izteikta, noslēdzot vienošanos 2010.gada 5.novembrī (1.16. un 3.3.punkti) – lietošanai un attīstīšanai ir pieejama zeme lote 2 zeme-1 un zeme-2, zeme lote 3 un lote 4 un pusēm nav savstarpēju prasījumu par saistību izpildi pirms šīs vienošanās noslēgšanas. Līdz ar to nav pamata secināt, ka prasītājai nebūtu nodota nomātā lieta vai arī tai tiek traucēta nomātas lietas lietošana. Jauna detālplānojuma izstrāde nevar radīt pamatu zaudējuma atlīdzībai negūtās peļņas veidā, jo nav saskatāma atbildētāja prettiesiska rīcība. Tādējādi nepastāv arī cēloniskais sakars starp atbildētāja rīcību un zaudējumu rašanās faktu.

Ņemot vērā to, ka netiek apmierināta prasība par naudas summas piedziņu, nav pamata likumisko procentu piedziņai.

IV

Apmierinot pilnīgi atbildētājas pretprasību par parāda un līgumsoda piedziņu, norādīts turpmāk minētais.

[3.10] Pamats nomas maksas parāda piedziņai ir tiesiski noslēgti nomas līgumi, kas uzliek pienākumu tos izpildīt (Civillikuma 1587.pants). Atbilstoši Civillikuma 2141.pantam nomniekam jāsamaksā nomas maksa līgumos noteiktajos termiņos. Prasītāja pilnībā nav samaksājusi nomas līgumos noteiktos maksājumus, kuriem iestājies samaksas termiņš.

Izvērtējot aprēķinā norādītā līgumsoda samērīgumu un taisnīgumu, atzīstams, ka nomas līgumu 3.14.punktā pielīgto līgumsodu nevar vērtēt kā pārmērīgu salīdzinājumā ar pamatparāda summu. Līgumsods 476 138,09 EUR ir aprēķināts par laiku no 2012.gada 10.augusta līdz 2014.gada 30.jūnijam, bet nesamaksātais pamatparāds ir 3 228 830,98 EUR.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību, Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2016.gada 13.aprīļa spriedumu prasību noraidījusi, bet atbildētājas pretprasību apmierinājusi. Tiesa nospriedusi piedzīt no prasītājas atbildētājas labā pamatparādu 3 228 830 EUR un līgumsodu 476 138,09 EUR. Atbildētājai atzītas tiesības par laiku līdz sprieduma izpildei saņemt no prasītājas likumiskos sešus procentus gadā no nesamaksātās pamatparāda summas.

Apelācijas instances tiesa saskaņā ar Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu atzinusi, ka Kurzemes apgabaltiesas kā pirmās instances tiesas spriedumā ietvertā argumentācija ir izvērsta un pareiza, tādēļ pievienojusies pirmās instances tiesas lietas apstākļu konstatējumam un sprieduma motivācijai.

[5] Kasācijas sūdzību par spriedumu iesniegusi prasītāja, pārsūdzot spriedumu pilnā apjomā.

Kasācijas sūdzība pamatota ar šādiem argumentiem.

[5.1] Prasība par nomas līgumu atcelšanu pamatota ar Civillikuma 2172.panta 1.punktu un 1663.pantu. Minētās tiesību normas tiesa nav pareizi attiecinājusi uz lietā konstatētajiem apstākļiem, jo pastāv nokavējuma izraisīts intereses zudums.

Nomas līgumiem, kuru termiņš ir 25 gadi, astoņu gadu laikā prasītājai iznomātā zeme netika nodota tādā veidā, ka būtu iespējams to izmantot atbilstoši nomas līgumos noteiktajiem mērķiem. Atbilstoši nomas līgumiem un to pielikumiem nevarēja apbūvēt zemi secībā – zemi lote 1, pēc tam – zemi lote 2 un lote 3, kā tas bija paredzēts. Turklāt atbilstoši Civillikuma 1425.pantam katra saistība jāizpilda pilnā apmērā.

Puses bija vienojušās par zemes attīstīšanas secību un atbildētāja vienpersoniski nevarēja šo plānu grozīt. Aizkavējot pilnvērtīgu zeme lote 1 nodošanu kopumā par astoņiem gadiem un četriem pēc vienošanās 2010.gada 5.novembrī noslēgšanas, ir iestājies būtisks nokavējums. Slēdzot nomas līgumus, prasītāja rēķinājās ar 25 gadu projektu, kur sākotnējā periodā veicami ieguldījumi, bet vēlākā tiek gūta peļņa. Tehniskais-biznesa piedāvājums tika iesniegta ar aprēķinu, ja līgumi tiek pagarināti vēl uz 25 gadiem. Prasītājai nav saimnieciski pamatotas intereses projekta realizēšanai, jo peļņas gūšanas laiks ir būtiski samazinājies.

[5.2] Tiesa nepareizi piemērojusi Būvniecības likuma 3.pantu un Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 35.punktu, jo no minētajām normām izriet, ka būvatļauju un/vai plānošanas un arhitektūras uzdevumu izsniegšana, neizvērtējot to atbilstību spēkā esošam detālplānojumam ir nelikumīga.

Administratīvā rajona tiesa trīs spriedumos attiecībā uz prasītājas pieteikumiem par lidostas teritorijā izdotu būvatļauju atcelšanu ir norādījusi, ka jaunai būvniecībai lidostas biznesa parkā ir nepieciešams detālplānojums.

Tādējādi nav pamatots tiesas secinājums, ka prasītāja pati vainojama pie tā, ka nav izmantojusi iespēju attīstīt zemi lote 2 un lote 3, kādēļ tā nevarēja zaudēt interesi. Arī šīs zemes atradās detālplānojuma izstrādes procesā un bija neapbūvējamas. Teorētiski iespēja attīstīt minētās zemes bija laikā no pušu vienošanās noslēgšanas 2010.gada 5.novembrī līdz jauna detālplānojuma procesa uzsākšanai 2011.gada 26.aprīlī. Četru mēnešu laikā nevar projektēt un veikt apbūvi 9,2 ha platībā. Detāplānojuma izstrādes process pats par sevi nerada intereses zudumu, bet to rada tiesiskā neiespējamība projektēt un veikt apbūvi.

[5.3] Ņemot vērā, ka nomas līgumi ir atceļami, ir pamats atzīt par spēkā neesošu 2010.gada 5.novembra vienošanos, kas nav uzskatāma par atsevišķu līgumu, bet par nomas līgumu grozījumiem un papildinājumiem. Ir pamats konstatēt prasītājas svarīgu maldību, noslēdzot šo vienošanos, pamatojoties uz Civillikuma 1440., 1442., 1445. un 1451.pantu.

[5.4] Apmierinot pretprasību, tiesa nepareizi interpretējusi Civillikuma 2130., 2131. un 2134.pantu. Lai arī nomas līgums ir konsensuāls līgums, tomēr atbilstoši minētajām tiesību normām šāda līguma pienācīga izpilde ir saistīta ar to, ka iznomātā lieta nomniekam tiek nodota un tās izlietošana līgumā paredzētajam mērķim ir iespējama tādā mērā, kā tas bijis paredzēts, noslēdzot līgumu. Savukārt nomas maksas samaksas pienākums, kas paredzēts Civillikuma 2141.pantā, iestājas un var iestāties tikai atbilstoši Civillikuma 1591.pantam.

No minētajām normām secināms, ka nomas maksas samaksas pienākums ir cieši saistīts ar pienākumu izpildi no iznomātāja puses – lietas nodošanu un netraucētas lietošanas nodrošināšanu atbilstoši nomas mērķim, jo tikai gadījumā, ja ir iespējams konstatēt iznomātāja pienākumu izpildi pret nomnieku, var iestāties nomnieka pretpienākums pret iznomātāju veikt samaksu, ko apliecina Civillikuma 2147.pants.

Tiesa, apmierinot pretprasību, radījusi situāciju, kurā prasītājai jāmaksā nomas maksa par zemi, kuru atbildētāja mērķtiecīgu darbību rezultātā prasītāja nomas līgumos un to papildinājumos un grozījumos noteiktajos termiņos nav saņēmusi lietošanā nomas līgumos noteiktajiem mērķiem. Iznomātā zeme palikusi neizmantota bez prasītājas vainas un attiecīgi prasītājai nav pienākuma maksāt nomas maksu par zemi, kuru nav lietojusi. Turklāt prasītājai ir tiesības uz Civillikuma 2131.pantā noteikto zaudējumu atlīdzību un 2147.pantā paredzēto nomas maksas atmaksu.

[5.5] Tiesa, noraidot prasījumu par veikto maksājumu atprasīšanu, nepareizi interpretējusi Civillikuma 1662. un 1779.pantu.

Prasījums par visu veikto maksājumu atprasīšanu celts ne tikai kā prasījums par zaudējumu atlīdzību, bet pamatā kā prasījums par nepamatoti samaksātās nomas maksas un ar to saistīto maksājumu atprasīšanu, pamatojoties uz Civillikuma 2147.pantu. Šīs normas piemērošanai nav jākonstatē tie priekšnoteikumi, kuri nepieciešami, prasot zaudējumu atlīdzību. Nomas piemērošanā nav tiesiskas nozīmes iznomātāja rīcības tiesiskumam vai prettiesiskumam, jo norma paredz, ka saņemtā nomas maksa ir dodama atpakaļ, ja nomātais īpašums ir palicis nelietots tāda notikuma dēļ, kuram iemeslu nav devis pats nomnieks un kas ir noticis bez nomnieka vainas.

Līdz ar to nav nozīmes, vai atbildētājas rīcība, vairākkārt nomas līguma darbības laikā ierosinot Mārupes pašvaldībai izstrādāt arvien jaunus detālplānojumus teritorijai, kura aptver visu nomāto zemi (visas 3 lotes), ir tiesiska vai prettiesiska. Tiesiska nozīme ir apstāklim, ka nomnieks nav vainojams pie šī detālplānojuma izstrādes procesa ierosināšanas un detālplānojuma izstrādes process ir bijis par pamatu zemes nenodošanai prasītājai izmantošanai nomas līgumos noteiktajiem mērķiem.

[5.6] Tiesa nepareizi piemērojot Civillikuma 1662. un 1779.pantu, noraidījusi prasību daļā par zaudējumu piedziņu.

Prasītāja lūgusi atlīdzināt zaudējumus, ko veido izdevumi, kas samaksāti pakalpojumu sniedzējiem, lai uzsāktu plānošanas un projektēšanas darbus nomātajos zemes gabalos, un negūtā peļņa. Prasība noraidīta sakarā ar prettiesiskās rīcības nekonstatēšanu.

Tiesa nepareizi interpretējusi Civillikuma 2130., 2131. un 2134.pantu. Atbildētājai bija konkrēti pienākumi nomas līgumu izpildē – pienākums nodot nomas priekšmetu izmantošanai līgumos paredzētajiem mērķiem, un nevērtējot to, vai detālplānojuma maiņas ierosināšana bija tiesiska vai prettiesiska, šādas rīcības rezultātā atbildētāja nevarēja izpildīt Civillikuma 2130.pantā noteikto iznomātāja pienākumu un nevarēja nodot visu nomāto zemi lietošanā nomniekam.

Prasītājai bija tiesības paļauties, ka 2006.gadā noslēgtie līgumi ar visiem pielikumiem ir saistoši ne vien nomniekam, bet arī iznomātājam. Papildus izmaiņām, kas saistītas ar jauno detālplānojumu, atbildētāja vairākkārt mainīja arī savus pasažieru termināla attīstības plānus un projektus, tajā skaitā, ņemot atpakaļ prasītājai iznomātās zemes. Atbildētājas pieņemtie lēmumi par attīstības plāna izmaiņām ir tiešā cēloniskā sakarā ar prasītājas zaudējumiem, kas radušies, veicot ieguldījumus plānošanā, kas izrādījās nevajadzīgi sakarā ar lidostas plānu izmaiņām.

Šādu iemeslu dēļ nav pamatots spriedums daļā par prasījuma par negūto peļņu noraidīšanu.

Tiek pārsūdzēts arī spriedums arī daļā par prasījumu piedzīt procentus, jo tas ir tieši atkarīgs no pārējo prasījumu apmierināšanas.

[6] Paskaidrojumus par prasītājas kasācijas sūdzību iesniegusi atbildētāja, norādot, ka lietā nav konstatēts nomātās zemes nodošanas novilcinājums. Nomātās zemes robežu izmaiņas notika, grozot nomas līgumus, kādēļ nevar runāt par nomātās lietas nenodošanu Civillikuma 2172.panta 1.punkta izpratnē.

Prasītāja kļūdaini atsaukusies uz Būvniecības likuma 3.panta pirmās daļas un Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 „Vispārīgie būvnoteikumi” 35.punkta nepareizu piemērošanu. Nav norādīts, kas liedza veikt būvniecību, jo jauna detālplānojuma izstrādes laikā apbūve ir iespējama.

Atbildētājas ieskatā kasācijas sūdzība nesatur argumentus, lai atzītu tiesas secinājumus, ka bija iespēja veikt būvniecību un tās neveikšana ir prasītājas izvēle, par nepamatotiem.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījusi sprieduma likumību attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā tas noteikts Civilprocesa likuma 473.panta pirmajā daļā, Augstākā tiesa atzīst, ka spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[8] Augstākā tiesa par pamatotu atzīst kasācijas sūdzībā norādīto argumentu par Civillikuma 2172.panta 1.punkta nepareizu piemērošanu.

Lai gan tas nav norādīts kasācijas sūdzībā, vienotas tiesu prakses un nolēmumu kvalitātes interesēs Augstākā tiesa norāda arī uz Civilprocesa likuma 93., 97. un 193.panta piektās daļas pārkāpumiem, jo apelācijas instances tiesa nav līdz galam noskaidrojusi un pamatojusi lietas izspriešanai būtiskus apstākļus, kā rezultātā nevarēja kvalitatīvi tikt izspriests jautājums par Civillikuma 2172.panta 1.punkta piemērošanu, kas savukārt varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

[9] Augstākā tiesa konstatē, ka pārsūdzētais spriedums lielā mērā balstās uz privāttiesību pamatprincipiem pretēju pieņēmumu. Spriedumā nav ņemts vērā, ka, izvērtējot Civillikuma 2172.panta 1.punkta piemērošanu, minētā norma tulkojama Civillikuma 1587.pantā nostiprinātā privāttiesību fundamentālā principa „noslēgtie līgumi jāpilda” ietvarā. Pārsūdzētā sprieduma *ratio decidendi*faktiski balstās uz atbildētājas izteiktu apgalvojumu, ka lidosta „Rīga” ir starptautisks objekts, kas plāno savu attīstību ilgtermiņā, tāpēc Lidostas termināla paplašināšanās, kā arī jauna detālplānojuma izstrāde bija tikai likumsakarīga. (*sk. lietas 137.lapa, 13.sējums*), no kā tiesa ir acīmredzami izdarījusi likumam neatbilstošu secinājumu ka prasītājai nav tiesību paļauties uz Lidostas saistībām. Šāds apgalvojums nekādā ziņā nav ņemams vērā, jo tas apdraud pašus privāttiesību pamatus un līdz ar to tiesisko drošību un noteiktību sabiedrībā. Īpaši svarīgi šie mērķi ir komerctiesiskajā apgrozībā, kur prognozēšana un plānošana ir būtiski šīs apgrozības elementi, un kur šķēršļu radīšana plānu izpildei var viegli novest ne vien pie viena komersanta, bet pie daudzu ar to saistītu komersantu maksātnespējas. Plānot vajag pirms līguma noslēgšanas, bet noslēgtie līgumi ir jāpilda, un savi turpmākie plāni jāpieskaņo jau noslēgtajiem līgumiem.

Tas, ka prasītāja ar 2007.gada un 2010.gada vienošanos ir *post factum* piekritusi atbildētājas vienpusēji veiktajām izmaiņām (atbildētājas attīstības plānu maiņai 2007.gadā un jauna detālplānojuma ierosināšanai 2009.gadā), kas negatīvi ietekmēja nomas līguma izpildi, attiecas tikai uz laiku līdz 2010.gada vienošanās par nomas līguma grozījumiem noslēgšanai. Tas nenozīmē, ka prasītāja ir piekritusi visām nākotnes izmaiņām un atteikusies no Civillikuma 2172.panta 1.punktā noteikto tiesību izlietošanas arī nākotnē. Prasītājai jebkurā gadījumā ir tiesības paļauties uz līgumu pienācīgu izpildi.

Tieši šajā aspektā tiesa nav noskaidrojusi strīda izšķiršanai būtisku apstākli, proti, vai laikā pēc 2010.gada vienošanās noslēgšanas līdz prasības celšanai 2013.gadā prasītāja varēja netraucēti faktiski izlietot visas tiesības un gūt visus labumus, kas tai pienācās no nomas līguma, ievērojot arī tajā izdarītos grozījumus. No atbildes uz šo jautājumu ir atkarīgs, vai lietā ir iespējams konstatēt Civillikuma 2172.panta 1.punktā minēto intereses zuduma faktu, uz ko atsaucas prasītājs.

No lietas materiāliem ir redzams, ka pēc pēdējās, 2010.gada vienošanās noslēgšanas atbildētāja ir rosinājusi jauna detālplānojuma izstrādi, kas uzsākta 2011.gada 25.maijā, iekļaujot tajā visu prasītājam iznomāto zemi. Detālplānojuma izstrāde pabeigta 2013.gada 3.jūlijā. Prasītāja atsaucas uz to, ka detālplānojuma izstrādāšanas laikā nav bijis iespējams veikt nomas līgumā paredzēto būvniecību. Kā pierādījumi tam iesniegtas Ekonomikas ministrijas un Mārupes novada būvvaldes vēstules. Atsaucoties uz Būvniecības likuma 3.pantu (redakcijā līdz 2014.gada 30.septembrim), par pamatu intereses zudumam Civillikuma 2172.panta 1.punkta izpratnē uzdots fakts, ka septiņu gadu laikā (tostarp trīs gadu laikā kopš detālplānojuma izstrādes uzsākšanas) nav bijis iespējams uzsākt projekta realizāciju atbilstoši noslēgtajiem līgumiem. Savukārt tiesa pievienojusies atbildētājas pozīcijai, ka šīs vēstules nepierādot celtniecības neiespējamību, jo būvvalde esot atzinusi teorētisku iespēju būvniecību veikt, bet prasītāja šo iespēju neesot izmantojusi.

Šajā kontekstā tiesa nav vērtējusi divus būtiskus apstākļus, proti, pirmkārt, cik reāla ir būvvaldes teorētiski atzītā iespēja veikt būvniecību, un, otrkārt, vai šī reālā iespēja, ja tāda tiešām pastāvējusi, atbilst prasītāja plāniem un tiesībām noslēgto un vēlāk grozīto nomas līgumu kontekstā. Nevar pārmest subjektam, ka viņš nav mēģinājis izmantot savas tiesības, ja tiesību faktiska izlietošana detālplānojuma izstrādes laikā ierobežota ar likumu (šajā gadījumā Būvniecības likuma 3.pantu).

Atbildētāja, pamatojot savu pozīciju šajā aspektā, ir iesniegusi objektu sarakstu, kuros detālplānojuma izstrādes gaitā ir notikusi citu subjektu veikta būvniecība (*lietas 40.lapa, 3.sējums*). Tomēr no sprieduma nav redzams, ka tiesa būtu pārbaudījusi, vai minētie objekti būvēti konkrētajam detālplānojumam pakļautajā teritorijā. Šā apstākļa noskaidrošana arī ir būtiska, izvērtējot Civillikuma 2172.panta 1.punkta piemērošanu. Fakts, ka detālplānojumam pakļautajā teritorijā notikusi legāla būvniecība, var kalpot kā viens no pierādījumiem atbildētājas pozīcijas pamatotībai, bet tas ir jāpārbauda lietas izskatīšanas gaitā, analizējot gan šo divu situāciju kopīgās, gan atšķirīgās pazīmes, un secinājums jānorāda spriedumā.

Tāpat tiesa nav pienācīgi līdz galam izvērtējusi atbildētājas pieminēto apstākli, ka prasītājas atkarīgā sabiedrība sākusi būvēt ēkas karkasu, bet tad pārtraukusi (*lietas 9.sējums, 9.lapa*). Nav noskaidrots, kad šāda būvniecība notikusi, vai tā notikusi pirms jaunā detālplānojuma uzsākšanas vai tā laikā, kādi bijuši iemesli būvniecības pārtraukšanai. Tiesa no šī fakta izdara secinājumus, lai gan nav skaidrs, kā šis fakts saistās ar citiem lietas apstākļiem.

Tā visa rezultātā tiesa nav vērtējusi prasītājas norādītos apsvērumus un iesniegtos pierādījumus par iespējamo intereses zudumu Civillikuma 2172.panta 1.punkta piemērošanai.

[10] Augstākā tiesa papildus norāda, ka prasījumi par samaksāto summu atdošanu, zaudējumu un negūtās peļņas piedziņu ir izspriežami atbilstoši lietas izspriešanas rezultātam prasījumā par nomas līgumu atcelšanu un to grozījumu atzīšanu par spēkā neesošu pēc Civillikuma 2172.panta 1.punkta.

[11] Augstākā tiesa vērš uzmanību uz to, ka, izskatot lietu atkārtoti, tiesai jāņem vērā arī tas, ka atbilstoši Tiesu informācijas sistēmas datiem, ir stājies spēkā Rīgas rajona tiesas Jūrmalas tiesu nama 2017.gada 18.decembra spriedums lietā Nr. C33796616, atbilstoši kuram šajā lietā apstrīdētie darījumi nav spēkā no 2016.gada 16.decembra. Līdz ar spēkā stājušos spriedumu citā lietā ir mainījies šajā lietā apstrīdēto darījumu spēkā esamības periods, kas jāņem vērā, taisot spriedumu šajā lietā.

[12] Ņemot vērā, ka spriedums tiek atcelts, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai par kasācijas sūdzību samaksātā drošības nauda 284,57 EUR ir atmaksājama.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu un 477.pantu, Augstākā tiesa

**nosprieda**

atcelt Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2016.gada 13.aprīļa spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt zvērinātu advokātu birojam „A.K.advokāti” drošības naudu 284,57 EUR.

Spriedums nav pārsūdzams.