ECLI:LV:AT:2021:0310.C27179413.11.S
Lieta Nr. C27179413, SKC-115/2021
Civillietu departaments

Latvijas Republikas Senāts
SPRIEDUMS
Rīgā 2021.gada 10.martā

Senāts šādā sastāvā:
senatore referente Inta Lauka,
senators Kaspars Balodis,
senatore Ļubova Kušnire

izskatīja rakstveida procesā lietu sakarā ar VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” kasācijas sūdzību par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 2.aprīļa spriedumu civillietā VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” prasībā pret SIA „Sāgas fonds” par nomas līguma izbeigšanu, nomas līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošu un izlikšanu no telpām un SIA „Sāgas fonds” pretprasībā pret Izglītības un zinātnes ministriju un VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” par nekustamajā īpašumā veikto ieguldījumu atlīdzināšanu.

Aprakstošā daļa

[1] VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” (līdz 2001.gada 22.novembrim – valsts bezpeļņas organizācija „Daugavas stadions”) kā iznomātāja un SIA „Sāgas fonds” kā nomniece 1998.gada 10.augustā noslēdza nekustamā īpašuma nomas līgumu (turpmāk arī – Nomas līgums), ar kuru iznomātāja nodeva nomniecei lietošanā nacionālās sporta bāzes „Daugavas stadions” objektu – ledus halli un kompresora ēku ar ledus saldēšanas iekārtām un mehānismiem, bet nomniece apņēmās maksāt līguma 3.1.punktā noteikto nomas maksu 3500 LVL gadā un atsevišķi veikt samaksu par komunālajiem pakalpojumiem.

[2] Izglītības un zinātnes ministrija 2013.gada 17.jūlijā cēla tiesā prasību pret SIA „Sāgas fonds”, ar trešo personu VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions””, par nomas līguma izbeigšanu un izlikšanu no nekustamā īpašuma. Ar tiesas 2016.gada 13.oktobra protokollēmumu Izglītības un zinātnes ministrija aizstāta ar VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions””, kura prasību precizējusi.

Prasītāja, pamatojoties uz Civillikuma 5., 1415., 1592., 2120.pantu, 2171.panta 2., 3. un 4.punktu, likuma „Par valsts un pašvaldību finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanu” 3.panta 2.punktu, 6.[1] pantu, pārejas noteikumu 5.punktu, Ministru kabineta 1995.gada 28.novembra noteikumu Nr. 365 „Kārtība, kādā aprēķināma nomas maksa par nedzīvojamo telpu izmantošanu ministriju un citu valsts institūciju valdījumā esošajās ēkās” 6. un 8.punktu, lūdza tiesu atzīt Nomas līguma 3.1.punktu par spēkā neesošu no noslēgšanas brīža, izbeigt Nomas līgumu un izlikt atbildētāju no ledus halles un kompresora ēkas.

[3] SIA „Sāgas fonds” 2014.gada 3.februārī cēla pretprasību, kas vēlāk precizēta. Pamatojoties uz Civillikuma 1587. un 2140.pantu, nomniece lūdza piedzīt no VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions””, bet piedziņas neiespējamības gadījumā no Izglītības un zinātnes ministrijas atlīdzību 447 191,19 EUR par ieguldījumiem nomātajā īpašumā.

Pretprasība pamatota ar šādiem apstākļiem.

[3.1] Iznomātāja un nomniece 2002.gada 3.jūnijā pēc kapitālā remonta/rekonstrukcijas veikšanas noslēdza vienošanos par nomnieka veikto ieguldījumu saskaņošanu (turpmāk arī – vienošanās), kurā saskaņoja nomnieces izdarītos nepieciešamos un derīgos izdevumus 371 162,76 LVL apmērā, kas paaugstina nomātā īpašuma vērtību. Iznomātāja arī pirms būvdarbu uzsākšanas saskaņoja nekustamā īpašuma kapitālajam remontam un rekonstrukcijai nepieciešamo projekta dokumentāciju un būvdarbu tāmes. Arī pēc būvdarbu pabeigšanas un nekustamā īpašuma nodošanas ekspluatācijā iznomātāja apsekoja paveiktos darbus.

[3.2] No minētās vienošanās kopsakarā ar Nomas līguma 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., 4.8. un 5.3.punktu izriet, ka līguma izbeigšanas gadījumā pēc iznomātājas iniciatīvas nomniecei ir tiesības uz nekustamajā īpašumā ieguldīto naudas līdzekļu (nepieciešamo un derīgo izdevumu) atlīdzināšanu. Ieguldījumu atlīdzības apmērs nosakāms, atskaitot no ieguldījumu summas Nomas līguma 3.1.punktā noteiktās nomas maksas kopsummu par visu līguma darbības laiku.

[4] Ar Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas 2017.gada 25.aprīļa spriedumu prasība apmierināta daļēji, izbeidzot Nomas līgumu, izliekot atbildētāju no ledus halles un kompresora ēkas. Prasība daļā par Nomas līguma 3.1.punkta atzīšanu par spēkā neesošu noraidīta. Pretprasība noraidīta.

[5] Izskatījusi lietu sakarā ar atbildētājas apelācijas sūdzību, kurā pirmās instances tiesas spriedums pārsūdzēts daļā par pretprasības noraidīšanu un ar lietas vešanu saistīto izdevumu piedziņu no atbildētājas, Rīgas apgabaltiesa 2018.gada 5.februārī nosprieda pretprasību noraidīt un piedzīt no SIA „Sāgas fonds” tiesāšanās izdevumus.

Ar Senāta 2019.gada 28.novembra spriedumu Rīgas apgabaltiesas 2018.gada 5.februāra spriedums atcelts un lieta nodota jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[6] Izskatot lietu apelācijas instances tiesā atkārtoti, Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija ar 2020.gada 2.aprīļa spriedumu pretprasība apmierināja, piedzenot no VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” SIA „Sāgas fonds” labā ieguldījumu kompensāciju 437 231,11 EUR, ar lietas vešanu saistītos izdevumus 3388 EUR un tiesas izdevumus 6148,44 EUR. Tiesvedība lietā daļā pret Izglītības un zinātnes ministriju izbeigta.

No SIA „Sāgas fonds” VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” labā un Izglītības un zinātnes ministrijas labā piedzīti ar lietas vešanu

saistītie izdevumi 712,50 EUR katrai. Valsts ienākumos piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi: no SIA „Sāgas fonds" – 21,16 EUR, no Izglītības un zinātnes ministrijas – 10,56 EUR, no VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions"" – 10,56 EUR.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[6.1] SIA „Eiroeksperts" 1999.gada tehniskā stāvokļa un tirgus vērtības novērtējums pierāda, ka ledus halles un kompresoru ēka atradās neapmierinošā tehniskā stāvoklī. To, ka nomātajam īpašumam nepieciešama rekonstrukcija un kapitālais remonts, bez kā nomas priekšmeta lietošana nav iespējama, Nomas līguma 5.1., 3.2. un 5.3.punktā atzinusi arī iznomātāja. Puses 1998.gada 21.augustā saskaņoja ledus halles rekonstrukcijai paredzēto ieguldījumu tāmi ar kopējo darbu izmaksām 733 960 LVL, bet 2002.gada 31.maija slēdzienā par nomnieces veikto ieguldījumu apstiprināšanu ledus halles rekonstrukcijas un celtniecības darbos (turpmāk arī – slēdziens), piedaloties abu pušu pārstāvjiem un neatkarīgam būvinspektoram, komisija pārbaudes rezultātā konstatējusi, ka SIA „Sāgas fonds" ieguldījumi atzīstami tikai daļēji – par 371 162,76 LVL. Ar vienošanos līdzēji saskaņoja nomnieka ieguldījumus iznomātā nekustamā īpašuma kapitālajā remontā/rekonstrukcijā, kuri paaugstina visa nekustamā īpašuma vērtību par 371 162,76 LVL.

[6.2] Novērtējot nomnieces ieguldījumus, nav nepieciešamības skrupulozi izvērtēt, kuri no izdevumiem ir attiecināmi uz nepieciešamiem, bet kuri – uz derīgiem, tādēļ kā nepamatotus tiesas kolēģija noraida prasītājas iebildumus par to, atbildētājai ir jāpierāda ieguldījumu veids.

Atbildētāja ledus halli lietoja uz Nomas līguma pamata, visi ieguldījumi rekonstrukcijā un renovācijā ir izdarīti ar ledus halles īpašnieka piekrišanu, īpašniekam atzīstot šos ieguldījumus par nepieciešamiem ledus halles ekspluatācijas uzsākšanai un funkcionēšanai.

[6.3] Atlīdzība par nomnieka ledus hallē izdarītajiem nepieciešamajiem un derīgajiem ieguldījumiem paredzēta nomas līguma 5.3.punktā (nomnieka nekustamā īpašuma remontā un rekonstrukcijā veiktie ieguldījumi tiks uzskatīti par nomnieka nekustamajam īpašumam taisītiem nepieciešamajiem izdevumiem, kas atlīdzināmi nomniekam jebkurā nomas līguma pārtraukšanas gadījumā), kā arī nomas līguma 4.5.punktā (iznomātājs apņemas atlīdzināt nomniekam visus zaudējumus un izdevumus, tai skaitā iepriekš ieguldīto līdzekļu un saistību atpakaļ apmaksu, kuri nomniekam radušies sakarā ar šī līguma saistību neizpildi no iznomātāja puses) un nomas līguma 3.4.punktā (līguma pirmstermiņa izbeigšanas gadījumā iznomātājam jāatmaksā nomniekam ieguldījumi nedzēstās naudas summas apmērā līdz šī līguma pirmstermiņa pārtraukšanas brīdim). Saskaņā ar Nomas līguma 2.3.punktu līguma termiņš uzskatāms par pagarinātu uz laiku, kurā saskaņā ar līguma 3.2. un 3.3.punktiem tiks dzēsti ieguldījumi nekustamajā īpašumā.

[6.4] Nav strīda, ka Nomas līgums izbeigts ar 2016.gada 1.novembri. Netiek apstrīdēta aprēķina par SIA „Sāgas fonds" saskaņoto ieguldījumu atlikuma vērtību matemātiskā pareizība. Ieguldījumu kompensācija nomas maksas veidā aprēķināta sākot no 1998.gada augusta līdz 2016.gada oktobrim ieskaitot. Tiesas kolēģijai nav pamata apšaubīt, ka atbildētājas ieguldījumu atlikuma vērtība uz 2016.gada 1.novembri bija 437 231,11 EUR. Faktu, ka nomnieces ieguldījumi ievērojami paaugstināja nomas objekta vērtību, pierāda lietā iesniegtais SIA „Eiroeksperts" 2011.gada 27.oktobra novērtējums nomas maksas aprēķināšanai, kurā norādīts, ka ledus halles atlikušais ekonomiskais mūžs novērtēšanas brīdī ir 20 gadi un ēkas aizvietošanas vērtība 991 008 LVL. Tiesas kolēģija uzskata, ka pēc pieciem gadiem – 2016.gada 1.novembrī – ledus halles vērtības pieaugums nevarēja būt mazāks par 437 231,11 EUR. Ievērojot minēto, šī summa piedzenama no iznomātājas nomnieces labā, pamatojoties uz Nomas līguma, kā arī Civillikuma 1587., 866., 867., un 2140.panta noteikumiem.

[6.5] Nepamatoti ir prasītājas iebildumi, ka ieguldījumi bija jāsaskaņo ar Izglītības un zinātnes ministriju kā ledus halles īpašnieci, kā arī par to, ka lietā neatrodas Nomas līguma 3.2.punktā norādītais pielikums Nr. 5 (ieguldījumu tāme). Secināms, ka 1998.gada 21.augustā līdzēju saskaņotā un parakstītā ledus halles rekonstrukcijai paredzēto ieguldījumu tāme, paredzot tajā darbus no projekta izstrādes, ir uzskatāma par Nomas līguma 3.2.punktā minēto pielikumu Nr. 5.

[7] Par Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 2.aprīļa spriedumu VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions"" iesniedza kasācijas sūdzību, pārsūdzot spriedumu daļā, ar kuru apmierināta pretprasība un no VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions"" piedzīti tiesāšanās izdevumi. Kasācijas sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[7.1] Tiesa nav veikusi Nomas līguma iztulkošanu, kā arī nepareizi piemērojusi Civilprocesa likuma 193.panta piekto daļu. Nav noskaidroti strīda izšķiršanai nepieciešamie faktiskie apstākļi, kas bija izdarāms, novērtējot pierādījumus atbilstoši šā likuma 97.panta pirmajai daļai.

Iztulkojot līgumu, tiesai bija jāpārliecinās, vai pušu patiesā griba bija un vai puses vienojās par to, ka visi nomas priekšmetā veiktie ieguldījumi tiks atzīti par nepieciešamajiem izdevumiem. No sprieduma nav redzams, kuri pierādījumi, tiesas ieskatā, apliecina, ka visus ieguldījumus puses atzinušas par nepieciešamajiem izdevumiem. Gan līguma noteikumi, gan lietā esošie pierādījumi, kā arī pušu paskaidrojumi liecina, ka, pirmkārt, puses nekad nav uzskatījušas visus veiktos ieguldījumus par nepieciešamajiem, otrkārt, pušu patiesā griba nekad nav bijusi noteikt pilnīgi visus ieguldījumus par atlīdzināmiem nepieciešamajiem izdevumiem.

[7.2] Apelācijas instances tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2140.pantu, kā arī Civillikuma 865.pantu. Juridiskajā literatūrā pausts viedoklis, kas atbilst judikatūras atziņām, ka jautājums par to, vai izdevumi uzskatāmi par nepieciešamajiem, derīgajiem vai greznuma izdevumiem, vērtējams atkarībā no apstākļiem, katrā gadījumā individuāli. Tātad tiesai bija jāveic individuāls konkrēto SIA „Sāgas fonds" veikto ieguldījumu (izdevumu) novērtējums pēc būtības, mērķa un jēgas, un tikai tad, kad pēc pierādījumu pārbaudes gūta pārliecība par ieguldījumu veidu, atlīdzināšanas pienākumu, ierobežojumiem un citiem juridiskiem aspektiem, tai bija iespējams spriest, cik pamatota ir prasība par šo ieguldījumu atlīdzināšanu atbilstoši Civillikuma 2140.panta prasībām.

Civillikums diferencē nepieciešamo un derīgo izdevumu atlīdzināšanas kārtību. Neievērojot Senāta 2019.gada 28.novembra spriedumā izteiktās atziņas, tiesa izdarījusi secinājumus, kam kasācijas sūdzības iesniedzēja kategoriski nepiekrīt. Proti, ka 2002.gada 31.maija slēdzienā norādītie būvdarbi to kopumā ir uzskatāmi par nepieciešamiem, lai vispār nomnieks varētu sākt lietot tam iznomāto lietu kā ledus halli, un tiesai nav nepieciešamības skrupulozi izvērtēt, kuri no izdevumiem ir attiecināmi uz nepieciešamiem, bet kuri –uz derīgiem. Izskatāmajā lietā Senāts jau norādījis, ka strīda tiesiskās attiecības primāri bija jāapspriež Civillikuma 2140.panta un 865.–869.panta normās paredzētā regulējuma aspektā, no kā jāsecina, ka atkārtotas izskatīšanas laikā apelācijas instances tiesai vispirms bija jāizvērtē, no kādiem izdevumiem veidojas prasīto ieguldījumu apmērs.

Nomniece nav pierādījusi savu pretprasību. Nav iesniegti pierādījumus, kas apliecina nekustamā īpašuma vērtību Nomas līguma noslēgšanas dienā, lai gan tas noteikts līguma 5.2.punktā. Šādam pierādījumam ir būtiska nozīme, jo atbilstoši līguma 5.3.punktam izdevumi atlīdzināmi apjomā, kas pārsniedz nekustamā īpašuma novērtējumu līguma noslēgšanas dienā. Līdz ar to bez šāda novērtējuma nav iespējams veikt atlīdzināmo izdevumu aprēķinu.

Nav iesniegti arī pierādījumi, kas apstiprina pieprasīto izdevumu veidu. Ne 2002.gada 31.maija slēdziens par ieguldījumu apstiprināšanu, ne arī 2002.gada 3.jūnija vienošanās neatklāj, kādā apjomā ir izdarīti nepieciešamie ieguldījumi, bet kādā – derīgie ieguldījumi. Saskaņošana pati par sevi nav pietiekams pamats, lai izdarītu secinājumu par atbildētāja ieguldījumu veidu un to apjomu.

[7.3] Prasītāja atbilstoši Civilprocesa likuma 166.pantam iesniedza tiesā rakstveida paskaidrojumus, kuros detalizēti izklāstīja iebildumus, kāpēc visas slēdzienā norādītās pozīcijas nav un nevar tikt atzītas par nepieciešamiem izdevumiem, norādot arī uz tām, kuras atzīstamas par greznuma izdevumiem. Tiesa, bez jebkādas motivācijas atzīstot visus uzdevumus par nepieciešamiem, minētos iebildumus nav ņēmusi vērā, kas liecina, ka pierādījumi vērtēti selektīvi.

No lietā esošajiem pierādījumiem nav iespējams atzīt, ka ledus halle sākotnēji atradās tādā stāvoklī, kas prasīja veikt steidzamus, nepieciešamus ieguldījumus, lai pasargātu to no pilnīgas bojāejas, sabrukuma vai izpostījuma. Tieši pretēji – no 1998.gada /pers. H/ un /pers. I/ Ekspertīzes slēdziena izriet, ka īpašumam bija nepieciešams veikt kosmētisko remontu un darbības, kas uzlabotu ēkas nestspēju. Nomnieces veiktie ieguldījumi bija vērsti uz to, lai nomniece pati varētu izmantot ledus halli savas komercdarbības veikšanai. Tiesa spriedumā nav sniegusi savu vērtējumu par to, kāpēc šiem iebildumiem tā nepiekrīt.

[7.4] Tiesa nav ņēmusi vērā juridiskajā literatūrā un judikatūrā (sk. *Senāta 2009.gada 9.septembra spriedumu lietā Nr. SKC-207/2009*) paustās atziņas par to, ka attiecībā uz derīgajiem izdevumiem tiesai jānovērtē, vai nomniece dabūjusi atlīdzību no lietas lietošanas un cik lielā mērā derīgo izdevumu rezultātā palielinājusies ledus halles vērtība. Turklāt noskaidrojama faktiskā lietas uzlabošanai izlietoto izdevumu summu, kā arī no lietas saņemto ienākumu apmērs. Jānosaka arī, kāda bija ledus halles vērtība uz lietas atgriešanas brīdi, jo līdz tam veiktos uzlabojumus izmantoja pati nomniece, nevis īpašniece.

Tiesa nav ņēmusi vērā un nav sniegusi savu vērtējumu prasītājas iebildumiem par ledus halles slikto tehnisko stāvokli 2016.gadā, ko apstiprina lietā iesniegtie rakstveida pierādījumi, piemēram, eksperta 2016.gada 15.novembra atzinums par būvi, Būvniecības valsts kontroles biroja 2016.gada 14.aprīļa lēmums. Minētie pierādījumi faktiski apstiprina, ka pretprasības iesniedzējas veiktie rekonstrukcijas darbi neatbilst normatīvo aktu prasībām un ledus halle vairs nav izmantojama. Nekustamais īpašums ir nolietojies, nomnieces izbūvētās konstrukcijas (jeb veiktais ieguldījums) ir neatbilstošas un bīstamas. Ieguldījumi ir nederīgi, un ēku bijis lietderīgāk nojaukt.

Vērtējot atlīdzināmo ieguldījumu apmēru, tiesai bija jāvērtē no lietas materiāliem izrietošais fakts, ka nomniece bojājusi nekustamo īpašumu un izbūvējusi tādu jumta konstrukciju, kuras nestspēja neatbilst normatīvo aktu prasībām. Tiesa nav sniegusi savu vērtējumu arī apstākļiem, kas liecina par ieguldījumu nolietojumu, kas varētu būt ne mazāk kā 85 % (17 gadi x 5% gadā), kas principā arī apliecina gan iepriekš minēto par ledus halles slikto tehnisko stāvokli uz brīdi, kad tā tika nodota atpakaļ iznomātājai, gan arī norāda uz ieguldījumu nolietojumu un secīgi arī atlīdzināšanas apmēru.

[7.5] Tiesa, novērtējot Nomas līguma noteikumus un neievērojot judikatūrā paustās atziņas, nepareizi piemērojusi Civillikuma 1504. un 1508.pantu, nonākot pie kļūdaina secinājuma, ka iznomātājs uzņēmies atmaksāt pilnīgi visus veiktos ieguldījumus, turklāt, arī septiņpadsmit gadus pēc šo ieguldījumu izdarīšanas, t.i., brīdī, kad šo ieguldījumu vērtība faktiski ir nulle un nomnieks šos ieguldījumus izlietojis savas komercdarbības veikšanas nodrošināšanai.

Nomas līguma 5.3., 4.5. un 3.4.punkts, uz ko atsaukusies tiesa, nav vērtējams atrauti no citiem līguma noteikumiem, piemēram, 4.8., 4.13., 4.14.punkta, kā arī 2002.gada 3.jūnijā noslēgtās vienošanās par nomnieka veikto ieguldījumu saskaņošanu. Tiesai, noskaidrojot lietas faktiskos apstākļus, bija jāsecina, ka līgumā ne bez iemesla tiek runāts gan par nepieciešamiem, gan derīgiem izdevumiem, tos nošķirot. Līguma noteikumu selektīva vērtēšana liecina par Civilprocesa likuma 97.panta pirmās daļas pārkāpumu. Arī pati pretprasības iesniedzēja nošķir nepieciešamos un derīgos izdevumus, nevis uzskata visus ieguldījumus par nepieciešamiem izdevumiem. Uzskatot, ka darījumā lietoto vārdu nozīme atbilst dalībnieku gribai un pastāv dažādas iztulkošanas iespējas, tiesai bija jāpiemēro Civillikuma 1508.pants.

[7.6] Tiesa nav piemērojusi Civillikuma 1895.pantu un nav apsvērusi prasītājas iebildumus, ka pretprasība ir noraidāma, jo iestājies noilgums. Tiesības prasīt nepieciešamo izdevumu atlīdzību rodas, tiklīdz svešas lietas labā šādi izdevumi ir izdarīti neatkarīgi no tā, vai starp pusēm pastāv līgums vai nē. No izdevumu izdarīšanas brīža arī skaitāms prasības noilguma termiņš. Tā kā ieguldījumi izdarīti 2002.gadā, bet pretprasība celta tikai 2014.gada 5.novembrī, jāsecina, ka tiesīgā persona nav izlietojusi tiesības desmit gadu laikā.

Tiesai bija pamats piemērot arī Civillikuma 1.pantu un aizsargāt kasatora, kas ir valsts un starptautiskas nozīmes nacionālā sporta bāze, tiesiskās intereses.

Ar šādu tiesas spriedumu tiek radīta situācija, kurā iznomātājai tiek uzlikts pienākums atlīdzināt nomniecei izdevumus par pirms vairāk, kā 17 gadiem veiktiem rekonstrukcijas darbiem, cita starpā arī par patvaļīgu būvniecību.

Nomnieces izdevumi, kas iztērēti, rekonstruējot nomāto īpašumu, iznomātājai nav devuši nekādu mantisku labumu, jo visu Nomas līguma periodu vienīgi pati nomniece no nomas priekšmeta lietošanas guva peļņu, savukārt pēc līguma izbeigšanas konstatēts, ka izdevumi faktiski ir nelietderīgi iztērēti, jo izbūvētās konstrukcijas neatbilda normatīvo aktu prasībām un nekustamā īpašuma ekspluatācija nav pieļaujama. Tādējādi, līgumu izbeidzot, iznomātāja atradās turpat, kur līgumu slēdzot – pie nekustamā īpašuma, kuram bija nepieciešams veikt rekonstrukcijas darbus. Izvērtējot radušos situāciju, tika nolemts, ka izdevīgāk nekustamo īpašumu ir demontēt un tā vietā būvēt jaunu ledus halli.

[8] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību SIA „Sāgas fonds" norādījusi, ka to uzskata par nepamatotu un noraidāmu.

Motīvu daļa

[9] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kura to pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to nosaka Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 2.aprīļa spriedums daļā, ar kuru apmierināta pretprasība, atceļams.

[10] Senāts, atceļot Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2018.gada 5.februāra spriedumu šajā lietā (sk. *Senāta 2019.gada 28.novembra spriedumu lietā Nr. SKC-287/2019 (ECLI:LV:AT:2019:1128.C27179413.7.S)*), atzina, ka strīda tiesiskās attiecības primāri apspriežamas Civillikuma 2140.panta un šā likuma 865.–869.panta normās paredzētā regulējuma aspektā, izvērtējot, vai konstatētie faktiskie apstākļi atbilst šo normu (kādas no tām) sastāva pazīmēm (sk. *minētā sprieduma 9.2.punktu*). Senāta spriedumā norādīts, ka pārbaudāmais spriedums nesatur argumentus, kas liecinātu, ka apelācijas instances tiesa būtu noskaidrojusi SIA „Sāgas fonds" norādīto izdevumu veidu, proti, vai tie atbilst nepieciešamajiem vai derīgajiem izdevumiem iepriekš minēto tiesību normu izpratnē, kam katrā ziņā ir būtiska nozīme, lai pareizi izšķirtu jautājumu par šo izdevumu atlīdzināšanu. Tāpat Senāts konstatēja, ka spriedumā nav atrodami argumenti, kas liecinātu par noslēgtā līguma noteikumu jēgas izzināšanu (sk. *minētā sprieduma 9.3.punktu*).

Apgabaltiesas spriedums tika atcelts, atzīstot, ka tas taisīts, pārkāpjot Civilprocesa likuma 8., 97.pantu un 193.panta piekto daļu, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas.

Senāts konstatē, ka, izskatot lietu atkārtoti no jauna, apelācijas instances tiesa pieļāvusi gan iepriekš minēto tiesību normu pārkāpumus, gan nepareizi piemērojusi Civillikuma 1504.pantu, uz ko norādīts arī kasācijas sūdzībā.

[11] Atbilstoši Civillikuma 1504.pantam, darījumu iztulkojot, jāskatās uz darījumā lietoto vārdu nozīmi, un ja tie nav divējādi saprotami, tad tie cieši jāievēro, ja vien nepierāda, ka tie nesaskan ar dalībnieku gribu. Tātad tajos gadījumos, kuros darījumā lietotie vārdi saprotami dažādās nozīmēs, ir jānoskaidro darījuma dalībnieku griba.

Tiesību doktrīnā atzīts, ka izšķirošais faktors iztulkošanā ir darījuma dalībnieku gribai, viņu izrādītajam nodomam (*Civillikuma komentāri.*

Saistību tiesības (1401.–2400.p.). Sagatavojis autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgajā zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 1998, 76.lpp.).

Darījuma iztulkošanas mērķis ir uzzināt darījuma dalībnieku patieso gribu; to situāciju, kuru puses patiesībā gribēja (sk. *Rudāns S. Saistību tiesību komentāri, Jurista Vārds, 09.05.2006., Nr. 18 (421)*).

Tiesisks darījums rada izteiktajai gribai (gribas izteikumam) atbilstošas tiesiskās sekas (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 19.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-335/2017 (ECLI:LV:AT:2017:1019.C30392213.1.S) 9.1.punktu*).

[11.1] Kasācijas instances tiesa, izvērtēdama darījuma iztulkošanas tiesiskos aspektus, savos nolēmumos vairākkārt uzsvērusi šādas juridiskās tēzes.

Pirmkārt, materiālo tiesību normu pareiza piemērošana ir atkarīga no līguma satura, kas strīda gadījumā noskaidrojams darījuma iztulkošanas ceļā, lai tādējādi uzzinātu līdzēju patieso gribu. Civillikums neatzīst formālu pieeju darījuma iztulkošanā, tālab, to darot, tiesai jāvērtē visi svarīgie apstākļi un jānoskaidro līdzēju faktiskais kopējais nodoms jeb patiesā griba līguma noslēgšanas laikā. Turklāt viens līguma punkts (noteikums) nav apskatāms izolēti no šā līguma citiem punktiem, kas varētu liecināt par patieso gribu, un no līdzēju darbībām (rīcības), kuras arī varētu palīdzēt noskaidrot pušu kopīgo nodomu. Otrkārt, tiesai, iztulkojot darījumu, ir jāievēro Civillikuma 1504.–1509.pantā noteiktā loģiskā secība – katras šajās normās norādītās metodes piemērošanas priekšnosacījumus (sk., piem., *Augstākās tiesas 2004.gada 1.decembra sprieduma lietā Nr. SKC-642/2004 motīvu daļu, 2015.gada 27.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC-152/2015 (C32284011) 7.2.punktu, 2015.gada 27.novembra sprieduma lietā Nr. SKC-261/2015 (C30585611) 9.punktu, 2016.gada 13.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC?65/2016 (C15149310) 7.1.punktu, 2017.gada 31.marta sprieduma lietā Nr. SKC?144/2017 (C04407310) 12.punktu, 2020.gada 30.aprīļa sprieduma lietā Nr. SKC?28/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0430.C30383617.5.S) 6.1.punktu, 2020.gada 18.jūnija sprieduma lietā Nr. SKC-492/2020 (ECLI:LV:AT:2020:0618.C30453918.13.S) 12.1.punktu*).

Minētās judikatūrā paustās atziņas, taisot spriedumu, nav ievērotas.

[11.2] No lietas materiāliem redzams, ka abas līgumslēdzējas puses atšķirīgi interpretē Nomas līguma noteikumus, tostarp tos, kas noteic pienākumu iznomātājai atlīdzināt nomnieces taisītos izdevumus. Starp pusēm pastāv strīds par to, vai visus nomnieces taisītos izdevumus puses, noslēdzot Nomas līgumu, ir vienojušās uzskatīt par nepieciešamiem izdevumiem tieši Civillikuma 866.panta izpratnē, un vai tie atlīdzināmi šī līguma pirmstermiņa pārtraukšanas gadījumā saskaņā ar Nomas līguma 4.14.punktu (turklāt septiņpadsmit gadus pēc ieguldījumu izdarīšanas).

Neizvērtējot Nomas līguma noteikumus to kopsakarā, tiesa piedzinusi visu nomnieces pieprasīto summu kā nepieciešamos izdevumus, atsaucoties uz Nomas līguma 2.3., 3.2., 3.3., 3.4., 4.5., 5.3.punktu, tajā pašā laikā nepievēršoties citiem Nomas līguma noteikumiem, piemēram, 4.8.punktam, kas noteic, ka nomniekam ir tiesības taisīt nekustamam īpašumam nepieciešamos un derīgos izdevumus; 4.13.punktam, kas noteic, ka nomnieka taisīto derīgo un greznuma izdevumu rezultātā radītie nekustamā īpašuma atdalāmie uzlabojumi ir nomnieka īpašums; 4.14.punktam, kas noteic, ka līguma pirmstermiņa pārtraukšanas gadījumā iznomātāja atlīdzina nomniekam visus nekustamam īpašumam taisītos nepieciešamos izdevumus, kā arī neatdalāmos derīgos izdevumus tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši nekustamā īpašuma vērtību. Nav pievērsta arī uzmanība Nomas līguma 5.3.punktā, uz ko atsaucas tiesa, minētajam, ka izdevumi atlīdzināmi apjomā, kas pārsniedz nekustamā īpašuma novērtējumu šī līguma noslēgšanas dienā.

Kā redzams, tiesas spriedumā norādītais Nomas līguma 5.3.punkts, kas paredz visus nomnieces ieguldījumus uzskatīt par nepieciešamajiem izdevumiem, ir pretrunā ar šā līguma 4.14.punktu. Tas nepārprotami noteic, ka nomnieces ieguldījumi vispirms novērtējami pēc to veida (nepieciešamie vai derīgie), un atlīdzināms ir tikai tādu neatdalāmo derīgo ieguldījumu apmērs, kas paaugstinājis nekustamā īpašuma vērtību.

Norādītajos apstākļos par pamatotiem atzīstami kasācijas sūdzībā izteiktie argumenti, ka, nepareizi piemērojot Civillikuma 1504.pantu un nenoskaidrojot pušu patieso gribu, tiesa nonākusi pie kļūdaina un neloģiska secinājuma, ka iznomātāja, nododot nomā valsts īpašumu, uzņēmusies līguma izbeigšanas gadījumā atmaksāt nomniecei kā nepieciešamos izdevumus Civillikuma 866.panta izpratnē pilnīgi visus izdevumus, kas tai radušies, uzsākot lietot komercdarbības veikšanai nomā nodoto nomas priekšmetu.

[12] Pretprasība par izdevumu atlīdzināšanu nomniecei celta, pamatojoties uz Civillikuma 2140.pantu, kas noteic, ka nepieciešamie un derīgie izdevumi, ko nomnieks vai īrnieks taisījis lietai, iznomātājam vai izīrētājam jāatlīdzina pēc vispārējiem noteikumiem par izdevumu atlīdzību (866.pants un turpmākie panti).

Saskaņā ar Civillikuma 865.pantu kādai lietai taisītie izdevumi ir vai nu nepieciešami, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojā ejas, sabrukuma vai izpostījuma, vai derīgi, kas uzlabo lietu, un proti, pavairo ienākumu no tās, vai, beidzot, greznuma izdevumi, kas padara to tikai ērtāku, patīkamāku vai daiļāku.

Atbilstoši Civillikuma 866.pantam nepieciešamie izdevumu atlīdzināmi katram, kas tos ir taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā.

Atzīstot visas izmaksas, kas radušās ledus halles rekonstrukcijas rezultātā, par nepieciešamajiem izdevumiem, tiesa tostarp atsaukusies uz 2002.gada 3.jūnija vienošanos starp pusēm, lai gan šajā dokumentā, par kura satura neizvērtēšanu iebildusi arī kasācijas sūdzības iesniedzēja, puses apstiprina, ka minēto summu veido gan nepieciešamie, gan derīgie ieguldījumi.

Saskaņā ar Civillikuma 867.pana pirmo daļu derīgie izdevumi atlīdzināmi tikai tam, kas valdījis svešu lietu labā ticībā kā savu paša, ja vien viņš jau nav dabūjis atlīdzību, saņemot no šās lietas ienākumus, kas šādos gadījumos jāieskaita. Šie izdevumi atlīdzināmi tikai tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši lietas vērtību. Bet ja šis paaugstinājums pārsniedz pašu izdevumu apmēru, tad var atprasīt tikai šos izdevumus. Panta otrā daļa noteic, ja atlīdzināmo derīgo izdevumu apmērs nav samērīgs ar tās personas līdzekļiem, kuras lietai tie taisīti, vai arī ja atlīdzības samaksa viņu pārāk apgrūtinātu, tad viņu nevar piespiest tos atlīdzināt; bet tādā gadījumā pretējā puse var atņemt svešajā lietā izdarītos uzlabojumus, ciktāl tas iespējams tai nekaitējot.

Tātad, lai apmierinātu prasību par derīgo izdevumu atlīdzināšanu, ir nepieciešams konstatēt vairāku no Civillikuma 867.pantā ietverto normu satura izrietošo priekšnoteikumu esamību, tostarp, ka derīgie izdevumi ir paaugstinājuši lietas vērtību (jo, kā noteikts šā panta otrajā teikumā, (..) izdevumi atlīdzināmi tikai tādā apmērā, kādā tie paaugstinājuši lietas vērtību) un nomnieks nav dabūjis atlīdzību par šiem ieguldījumiem, saņemot ienākumus no lietas (pirmās daļas pirmais teikums) (sk. *Senāta 2009.gada 9.septembra sprieduma lietā Nr. SKC-207/2009 (C27079806) motīvu daļu*).

Mēraukla, pēc kuras nosakāma nekustamai lietai taisīto derīgo izdevumu atlīdzība, ir attiecīgā objekta vērtības palielinājums (pieaugums) brīdī, kad lieta, izbeidzoties līgumam, tiek atdota īpašniekam. Citiem vārdiem, izskatot šāda rakstura strīdus, nav svarīgi, kādas bijušas nekustamai lietai taisīto uzlabojumu faktiskās izmaksas, bet gan jānoskaidro, vai un kādā apmērā veiktie uzlabojumi paaugstinājuši nomas objekta vērtību (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 22.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-89/2017 (C33422611) 10.punktu*).

No iepriekš norādīto tiesību normu gramatiskā un sistēmiskā iztulkojuma izriet, ka iznomātājam ir pienākums atlīdzināt nomniekam nomātajai lietai taisītos izdevumus, kas ir uzskatāmi par nepieciešamiem vai derīgiem Civillikuma 865.panta izpratnē, izņemot, ja pastāv Civillikuma 866. vai 867.pantā paredzētie ierobežojumi.

Kasācijas sūdzībā pamatoti norādīts, ka, apmierinot prasību, tiesa nav noskaidrojusi, vai nomniece saņēmusi ienākumus no nomas priekšmeta (Nomas līgumā tas tika pieļauts) un cik lieli tie bijuši. Tāpat nav iegūti pierādījumi par nomas priekšmeta (ledus halles un arī kompresora ēkas) novērtējumu Nomas līguma izbeigšanas dienā (lietā šāds novērtējums nav iesniegts). Ievērojot minēto, tiesai spriedumā nebija pamata apgalvot, ka,

izbeidzot līgumu, nomnieces veikto uzlabojumu rezultātā nomas objekta, ko atpakaļ saņem iznomātāja, vērtība ir palielinājusies par 437 231,11 EUR.

Tiesa nav pārbaudījusi arī pierādījumus, kas, iznomātājas ieskatā, norāda uz iespējamu nelikumīgu celtniecību, kuras finansēšanas iespēju noraida iznomātāja.

Lietai taisītajiem izdevumiem ir atšķirīgas funkcijas un mērķi atkarībā no tā, vai tie ir nepieciešamie izdevumi, vai arī derīgie vai greznuma izdevumi. Tādēļ tiesai, lai pareizi atrisinātu strīdu par nomātajai lietai taisīto izdevumu atlīdzināšanu, ir jānosaka, kuram no likumā paredzētajiem izdevumu veidiem konkrētie izdevumi atbilst, jo tam ir izšķiroša nozīme attiecīgās kategorijas strīda pareizā atrisināšanā.

Arī judikatūrā, atklājot Civillikuma 2140.panta saturu, atzīts, ka izšķirot strīdu par nomnieka tiesībām saņemt izdevumus, ko tas ieguldījis nomas priekšmetā, tiesai jānoskaidro norādīto izdevumu veids, proti, vai tie atbilst nepieciešamiem vai derīgiem izdevumiem, kam katrā ziņā ir nozīme, lai pareizi izšķirtu šo jautājumu (sk. *Augstākās tiesas 2017.gada 22.februāra sprieduma lietā Nr. SKC-89/2017 (C33422611) 9.punktu*). Savukārt atbilstoši Civilprocesa likuma 5.panta sestajai daļai, piemērojot tiesību normas, tiesa ņem vērā judikatūru.

Atzīstot, ka nav nepieciešamības izvērtēt, kuri nomnieces izdevumi atzīstami par nepieciešamiem, bet kuri – par derīgiem izdevumiem, tiesa nepareizi piemērojusi Civillikuma 2140.panta un 865.–869.panta normas, uz ko norādījusi arī kasācijas sūdzības iesniedzēja.

[13] Ievērojot iepriekš minēto, Senāts atzīst, ka spriedums atceļams, nepievēršoties pārējo kasācijas sūdzības argumentu vērtējumam.

No VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” piedzenamo tiesāšanās izdevumu apmērs lietā ir atkarīgs no tā, vai un kādā apmērā ir apmierināma pretprasība. Šādos apstākļos ir pamats atcelt apgabaltiesas spriedumu arī daļā, ar kuru no kasācijas sūdzības iesniedzējas SIA „Sāgas fonds” labā piedzīti ar lietas vešanu saistītie izdevumi 3388 EUR un tiesas izdevumi 6148,44 EUR, kā arī valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,56 EUR.

[14] Atceļot spriedumu, VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” atmaksājama par kasācijas sūdzības iesniegšanu iemaksātā drošības nauda.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 458.panta otro daļu, 474.panta 2.punktu, 477.pantu, Senāts

nosprieda

atcelt Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2020.gada 2.aprīļa spriedumu daļā, ar kuru no VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” SIA „Sāgas fonds” labā piedzīta ieguldījumu kompensācija 437 231,11 EUR, ar lietas vešanu saistītie izdevumi 3388 EUR un tiesas izdevumi 6148,44 EUR, kā arī valsts labā piedzīti ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 10,56 EUR.

Lietu šajā daļā nodot jaunai izskatīšanai Rīgas apgabaltiesā.

Atmaksāt VSIA „Kultūras un sporta centrs „Daugavas stadions”” drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.

Senatore referente I. Lauka
Senators K. Balodis
Senatore Ļ. Kušnire