Lietas arhīva Nr. C-4471-21/22
ECLI:LV:RPPT:2021:1115.C68447121.4.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Rīgā, 2021. gada 15. novembrī

Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesa tiesnese S.Sondare rakstveida procesā izskatīja civillietu SIA "/Nosaukums A/" prasībā pret SIA "/Nosaukums B/" par līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2021. gada 3. augustā SIA "/Nosaukums A/" (turpmāk prasītāja), pamatojoties uz Civillikuma 2170., 2173 .pantu, Komerclikuma 1.panta, 169.panta pirmās daļas noteikumiem, cēla tiesā prasību pret SIA "/Nosaukums B/" (turpmāk – atbildētāja), lūdzot tiesu izbeigt pirms termiņa 2010. gada 1. jūlijā starp SIA "/Nosaukums A/" un SIA /Nosaukums B/ noslēgto Tirdzniecības telpu nomas līgumu Nr. OM-220610 ar 2021. gada 1. martu.

[1.1] No prasības izriet, ka 2010. gada 1. jūlijā starp pusēm noslēgts Tirdzniecības telpu nomas līgums Nr. OM-220610 (turpmāk tekstā- Līgums), saskaņā ar kuru atbildētāja līdz 2015. gada 31. decembrim iznomāja prasītājai telpas 2894 m^2 platībā.

2017. gada 10. novembrī puses noslēdza Vienošanos Nr. 3 pie tirdzniecības telpu nomas līguma Nr. OM-220610, pagarinot nomas termiņu līdz 2023. gada 31. janvārim, kā arī grozot citus Līguma noteikumus, tostarp grozot nomas maksas noteikšanas kārtību un izslēdzot no Līguma pušu tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma pirms termiņa bez iemesla.

[1.2] 2021. gada 1. martā prasītāja nosūtījusi atbildētājai paziņojumu par Līguma pirmstermiņa izbeigšanu ar 2021. gada 1. martu pamatojoties uz nepārvaramas varas apstākļiem kopš 2020. gada 21. decembra un lūdzot norādīt personu, kura var veikt telpu pieņemšanu.

2021. gada 25. martā atbildētāja nosūtījusi prasītājai vēstuli, norādot uz kādiem nosacījumiem atbildētāja ir gatava slēgt jaunu nomas līgumu, tostarp norādot uz nepieciešamību, līdz jauna līguma noslēgšanai, turpināt veikt maksājumus saskaņā ar Līgumu, tostarp samaksājot nomas maksu par 2021. gada februāra un marta mēnesi.

2021. gada 12. maijā atbildētāja nosūtījusi prasītājai vēstuli, norādot, ka no Līguma izrietošās nomas tiesiskās attiecības nav izbeigtas, jo Līgums neparedz prasītājas tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma. Vienlaikus atbildētāja sniedza priekšlikumu par izmaiņām esošajā Līgumā.

2021. gada 14. jūnijā prasītāja nosūtīja atbildētājai paziņojumu, atkārtoti lūdzot pieņemt atbrīvotās telpas un anulēt nepamatoti izsniegtos rēķinu, kā arī vienlaikus norādot, ka Līgums ir izbeigts 2021. gada 1. martā pamatojoties uz Līguma 16.1. punktu, kas paredz: "Jebkurai no Pusēm ir tiesības izbeigt Līgumu, ja Iznomātā platība kļūst lietošanai nederīga sakarā ar apstākļiem, par kuriem Puses nevar būt atbildīgas".

2021. gada 18. jūnijā atbildētāja nosūtījusi prasītājai vēstuli, atkārtoti norādot, ka no Līguma izrietošās nomas tiesiskās attiecības nav izbeigtas, jo Līgums neparedz prasītājas tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma. Vienlaikus atbildētāja norādījusi uz gatavību vienoties par nomas tiesisko attiecību izbeigšanu ar 2021. gada 31. maiju, ja prasītāja samaksās visus Līgumā paredzētos maksājumus līdz šim periodam, kopsummā 149'776,45 *euro*, pretējā gadījumā atbildētāja cels prasību tiesā par nomas maksas, par visu nomas periodu, t.i., līdz 2023. gada 31. janvārim, piedziņu.

Prasītāja uzskata ka, ņemot vērā pastāvošos nepārvaramas varas (force majeure) apstākļus un atbildētājas nevēlēšanos rīkoties saskaņā ar Civillikuma 2147. panta noteikumiem, t.i., nepiemērot prasītājai Līgumā paredzētos maksājumus, neatstāja prasītājai nekādu citu izvēli kā vien atkāpties no Līguma pamatojoties uz Līguma 14. un 16.1. punktu, ko gan atbildētājs nevēlas atzīt un apzināti izvairās no konstruktīvas komunikācijas un abpusēji izdevīga risinājuma meklēšanas, tā vietā turpinot uzstāt uz savām tiesībām saņemt Līgumā paredzētos maksājumus, lai gan prasītājai nebija iespēju lietot telpas Līgumā paredzētajiem mērķiem.

[2] 2021. gada 29.septembrī tiesā saņemti atbildētājas paskaidrojumi par celto prasību, no kuriem izriet, ka atbildētājs prasību neatatzīst *(lietas 132.-135.lapa)*.

2020. gada decembrī un 2021. gada sākumā atbildētāja, saprotot ka valstī noteiktie ierobežojumi tirdzniecībai klātienē ir radījuši ievērojamu apgrozījuma kritumu nomniekiem, piemēroja prasītājai atlaides nomas maksājumiem. Atbildētājas padome bija lēmusi par atlaižu no nomas maksas formā mēnesi pēc mēneša 50% apmērā no iepriekšējā mēneša apgrozījuma krituma, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo mēnesi, kurā nomnieka darbība nebija traucēta valstī noteikto ierobežojumu dēļ. Tas nozīmēja, ka atlaidi nomai par decembra mēnesi atbildētāja piešķīra, samazinot nomas maksu par janvāri, atlaidi nomai par janvāra mēnesi, samazinot nomas maksu par februāri. Piemērotās atlaides princips prasītājai bija tāds pats kā citiem tirdzniecības centra nomniekiem - dalītā riska princips, jo atbildētāja tāpat ir uzņēmēja, kuram bija apgrozījuma kritums tāpat kā nomniekiem, un atbildētāja nav un nevar būt atbildīga par valstī noteiktajiem ierobežojumiem, vai valsts nepietiekamo atbalstu uzņēmējiem.

2021. gada 1. martā prasītāja nosūtījusi atbildētājai paziņojumu par vienpusēju Līguma laušanu ar 1. martu, pamatojoties uz prasītājas ieskatā esošiem nepārvaramas apstākļiem no 2020. gada 21. decembra.

Atbildētājas ieskatā, tā kā Līgumā nav pielīgtas tiesības nomniekam vienpusēji izbeigt līgumu, tad prasītājas 2021. gada 1. marta paziņojums par Līguma izbeigšanu nav saistošs atbildētājai.

Atbildētāja nekad nav akceptējusi prasītājas paziņojumu par Līguma pirmstermiņa izbeigšanu, un tā kā šādas tiesības prasītājai nav pielīgtas, tad Līgumu pirms termiņa var izbeigt tikai atbildētāja vienpusēji vai abas puses savstarpēji vienojoties. Šādas vienošanās starp pusēm nav panākta.

[3] Atzīstot prasības pieteikumā ietvertos prasītājas paskaidrojumus un iesniegtos pierādījumus, kā arī atbildētājas rakstveida paskaidrojumu un iesniegtos pierādījumus par pietiekamiem lietas izskatīšanai, tiesa pamatojoties uz Covid-19 infekcijas izplatības pārvaldības likuma 10. panta pirmo daļu civillietu izskata rakstveida procesā.

Par lietas izskatīšanas vietu un laiku, sprieduma saņemšanas iespējām, informējot par tiesas sastāvu, kas izskatīs lietu un izskaidrojot tiesības pieteikt noraidījumu tiesnesim, pusēm paziņots 2021. gada 6. oktobrī *(lietas 141.lapa)*.

Līdz lietas izskatīšanai rakstveida procesā puses nav iesniegušas lūgumus, papildinājumus, iebildumus vai noraidījumu tiesnesei.

Motīvu daļa

[4] Tiesa, pārbaudījusi un novērtējusi lietā esošos pierādījumus, atzīst, ka prasība ir pamatota un apmierināma.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 190. panta otro daļu tiesa spriedumu pamato uz apstākļiem, kas nodibināti ar pierādījumiem lietā.

[4.1] Civillikuma 2112.pants noteic, ka noma vai īre ir līgums, ar ko viena puse piešķir vai apsola otrai par zināmu nomas vai īres maksu kādas lietas lietošanu. Līgums, ar kuru piešķir vai apsola augļu nesējas lietas lietošanu augļu ievākšanai no tās, ir noma, bet ikviens cits lietošanas piešķiruma līgums - īre.

Atbilstoši Civillikuma 2124.pantam, tiklīdz abas puses vienojas par nomas un īres līguma būtiskām sastāvdaļām, tas ir, par priekšmetu un maksu, līgums uzskatāms par noslēgtu.

Lietā nav strīda, par to ka 2010.gada 1. jūlijā starp pusēm noslēgts Tirdzniecības telpu nomas līgums Nr. OM-20610, saskaņā ar kuru atbildētāja iznomāja prasītājai telpas 2894 m^2 platībā veikala vajadzībām.

Tāpat starp pusēm nav strīda par to, ka Līgums tika vairāk kārt pagarināts.

Lietā noskaidrots, ka 2017. gada 10. novembrī puses noslēdza Vienošanos Nr. 3 pie tirdzniecības telpu nomas līguma Nr. OM-220610, pagarinot nomas termiņu līdz 2023. gada 31. janvārim, grozot citus Līguma noteikumus, tostarp grozot nomas maksas noteikšanas kārtību un izslēdzot no Līguma 16.2 un 16.3 punktus, kas nosaka pušu tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma pirms termiņa.

Prasītāja, atsaucoties uz Civillikuma 2170. pantu, starp pusēm noslēgtā līguma 14.1. punktu un nepārvaramas varas (*force majeure*) apstākļu iestāšanos (COVID-19 infekcijas radītie ierobežojumi tirdzniecībā) uzskata, ir iestājušies visi priekšnoteikumi prasītāja tiesībai uz pirmstermiņa atkāpšanos no nomas līguma.

[4.2] "Civillikums nesatur nepārvaramas varas definīciju. Tomēr, vadoties no vairākām Civillikuma Saistību tiesību daļas normām, par nepārvaramas varas apstākļiem var atzīt turpmāk norādītos apstākļus:

1) kas pie līguma slēgšanas pusēm nebija zināmi (Civillikuma 1543. pants);

2) kas padara līguma izpildi objektīvi neiespējamu vispār un nevis tikai vienai pusei (Civillikuma 1543., 2147. pants);

3) kas nav iestājušies parādnieka vainas dēļ (Civillikuma 1543., 2147. pants);

4) no kuriem nav iespējams izvairīties vai kurus nav iespējams novērst, neraugoties uz visām parādnieka pūlēm (Civillikuma 2148. panta 1. punkts, 2234. pants)". (sk. *Senāta Civillietu departaments 2011.gada 26.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-11/2011.*)

2016. gada UNIDROIT starptautisko komerclīgumu principu 7.1.7. punkts nepārvaramu varu skaidro, nosakot, ka puses neizpilde ir attaisnojama, ja persona pierāda, ka neizpilde ir bijusi saistīta ar šķērsli, kas ir ārpus tās kontroles, un ka līguma noslēgšanas brīdī šķērslis būtu ņemts vērā vai to būtu iespējams novērst vai pārvarēt to vai tā sekas.

Savukārt saskaņā ar Apvienoto Nāciju Organizācijas 1980. gada 11. aprīļa Konvencijas par starptautiskajiem preču pirkuma – pārdevuma līgumiem 79. panta pirmo daļu puse neatbild par jebkuras savas saistības neizpildīšanu, ja pierādīts, ka tā bija tāda šķēršļa radīta, kuru puse nespēj kontrolēt, un ka no puses saprātīgi nevarēja gaidīt šī šķēršļa ņemšanu vērā, līgumu slēdzot, vai izvairīšanos no šī šķēršļa, vai šķēršļa vai tā seku pārvarēšanu.

[4.3] Ievērojot iepriekš minētās normas, lietā ir nepieciešams noskaidrot, vai konkrētajā gadījumā bija iestājušies nepārvaramas varas apstākļi, kas dotu pamatu prasītājam prasīt nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu.

Ministru kabineta 2020. gada 6.novembra rīkojums Nr. 655 "Par ārkārtējās situācijas izsludināšanu" laika posmā no 2020. gada 9. novembra līdz 2021. gada 6. aprīlim noteica ierobežojumus attiecībā uz tirdzniecības uzņēmumiem nosakot, ka mazumtirdzniecības pakalpojumus klātienē sniedz tikai aptiekas (tai skaitā veterinārās aptiekas), optikas preču veikali, degvielas uzpildes stacijas, grāmatnīcas, veikali, kuros tirgo pārtiku ne mazāk kā 70 % apmērā no preču sortimenta un veikali, kuros tirgo higiēnas preces ne mazāk kā 70 % apmērā no preču sortimenta (noteikumu 5.7. punkts).

Proti, izsludinot ārkārtējo situāciju valstī, attiecībā uz prasītāju laika posmā no 2020. gada 9. novembra līdz 2021. gada 6. aprīlim tika pieņemti no pušu gribas neatkarīgi ierobežojoši pasākumi, kas tiešā veidā ietekmēja prasītājas komercdarbību, liedzot prasītājai lietot telpas Līgumā paredzētajam mērķiem – preču tirdzniecībai.

Tāpat ārkārtējas situācijas noteikšana valstī nebija paredzama 2017. gada 10. novembrī, kad puses noslēdza Vienošanos Nr. 3 pie tirdzniecības telpu nomas līguma Nr. OM-220610. Tās iestāšanās bija ārpus pušu kontroles, no prasītājas neatkarīgu apstākļu dēļ un prasītāja nevarēja to novērst.

Saskaņā ar Civillikuma 1589. pantu vienpusēja atkāpšanās no līguma ir pielaižama tikai tad, kad tā pamatota ar paša līguma raksturu, vai kad to zināmos apstākļos atļauj likums, vai arī kad tāda tiesība bijusi noteikti pielīgta.

Ņemot vērā minētos faktus, tiesai nav pamata apšaubīt prasītāja tiesības atkāpties no Līguma saskaņā ar tā 14.1. punktu, kas noteic, ka *puses ir atbrīvojamas no savu saistību iepildes Līguma ietvaros, ja to izpildi kavē nepārvaramas apstākļi, t.i. ārkārtas apstākļi, kuru iestāšanos Puse nevarēja paredzēt, vai, pat ja būtu bijis iespējams paredzēt, tomēr to nebūtu bijis iespējams novērst. Šai punktā norādīto apstākļu iestāšanās gadījumā pusei, kura pilnīgi vai daļēji neizpilda savas saistības šo apstākļu dēļ, ir pienākums 5 (piecu) dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās rakstveidā paziņot par tiem otrai pusei*.

[4.4] Papildus prasītāja atsaukusies uz Civillikuma 2170.pantu, kas paredz katra līdzēja tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, ja ir radies pārmērīgs zaudējums, pie kam ir spēkā tie paši noteikumi, kas pirkuma līgumā.

Tiesas ieskatā, nav pamata apšaubīt prasītāja apgalvojumu, ka Tirdzniecības telpu nomas līgums noslēgts ar mērķi Prasītājam nomātajās telpās veikt komercdarbību, kas Komerclikuma 1. panta izpratnē ir atklāta saimnieciska darbība, kuru savā vārdā, peļņas gūšanas nolūkā veic komersants.

Iestājoties ārkārtas situācijai valstī, prasītājas komercdarbība nomātajās telpās faktiski tika apturēta. No lietas materiāliem izriet, ka jau 2020. gada 2. decembrī un 2021. gada 12. februārī prasītāja vērsusies pie atbildētājas ar iesniegumiem par ierobežojumu rezultātā radītājiem zaudējumiem, vēršot atbildētājas uzmanību uz iespēju izbeigt līgumu pirms termiņa, ņemot vērā ārkārtējās situācijas radītās sekas.

Atbildētāja, sniedzot atbildi uz prasītājas iesniegumu, nav apstrīdējusi faktu par ārkārtas situācijā radītajiem zaudējumiem, tieši pretēji, uz 12.02.2021. iesniegumu atbildētāja norāda: "… saprotam ka noteiktie ierobežojumi ir radījuši ievērojamu apgrozījuma kritumu mūsu nomniekiem", bet neaugoties uz minēto faktu, bez leģitīma pamata, liegusi prasītājai tiesību atkāpties no līguma.

Civillikuma 2173. pants noteic, ka visos tajos gadījumos, kad vienai pusei ir tiesība 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.

No lietas materiāliem izriet, ka prasītāja jeb nomnieks 2021. gada 1. martā, pamatojoties uz pušu noslēgtā līguma 14.1. punktu, paziņoja atbildētājai par nomas līguma pirmstermiņa izbeigšanu, lūdzot norādīt personu, kura pieņems iznomātās telpas.

Konstatējot minētos apstākļus, tiesa atzīst, ka celtā prasība ir pilnībā apmierināma – izbeidzot pirms termiņa pušu starpā noslēgto tirdzniecības telpu nomas līgumu ar 2021. gada 1. martu.

[5] Atbilstoši Civilprocesa likuma 41. panta pirmajai daļai pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tās samaksātos tiesas izdevumus.

Līdz ar to no atbildētājas par labu prasītājai ir piedzenami tiesas izdevumi –valsts nodeva atbilstoši celtās prasības apmēram 8637,15 *euro* un ar lietas izskatīšanu saistītie izdevumi 5,37 *euro*, kopā 8642,52 *euro*.

[6] Atbilstoši Civilprocesa likuma 204.[1] pantam atbildētājam nosakāms desmit dienu termiņš sprieduma labprātīgai izpildei, skaitot to no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 8., 39. panta pirmās daļas 5. punktu, 42. pantu, 43. panta pirmās daļas 10. punktu, 93., 189. - 193., 195. un 204.[1] pantu, tiesa

nosprieda

apmierināt prasību.

Izbeigt pirms termiņa 2010. gada 1. jūlijā starp SIA "/Nosaukums A/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/ un SIA /Nosaukums B/, reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, noslēgto Tirdzniecības telpu nomas līgumu Nr. OM-220610 ar 2021. gada 1. martu.

Piedzīt no SIA /Nosaukums B/ reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, par labu SIA "/Nosaukums A/", reģistrācijas numurs /reģistrācijas numurs/, tiesas izdevumus 8642,52 *euro* (astoņi tūkstoši sešsimt četrdesmit divi *euro* 52 centi), pārskaitot uz kontu AS "Citadele banka", konta numurs Nr./Konta Nr/.

Noteikt sprieduma labprātīgas izpildes termiņu 10 dienas no sprieduma spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt 20 dienu laikā no sprieduma pieejamības dienas – 2021. gada 15. novembra Rīgas apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijā, apelācijas sūdzību iesniedzot Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesā, Rīgā, Daugavgrīvas ielā 58.

Tiesnese S.Sondare