Lietas arhīva Nr. CA-0050-22/7
ECLI:LV:VAT:2022:0323.C71320120.10.S

SPRIEDUMS
Latvijas Republikas vārdā
Valmierā 2022.gada 23.martā

Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija šādā sastāvā:
tiesnesis referents Dailis Lazdiņš, tiesnese Sandra Bakmane, tiesnese Zaiga Cera

izskatīja rakstveida procesā civillietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" prasībā pret Valmieras pilsētas pašvaldību par nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu piedziņu sakarā ar sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" apelācijas sūdzību par Vidzemes rajona tiesas 2021.gada 26.oktobra spriedumu.

Aprakstošā daļa

2020.gada 28.septembrī prasītāja sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" (turpmāk SIA "Caffe Arte") cēlusi tiesā prasību pret atbildētāju Valmieras pilsētas pašvaldību par nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu piedziņu, kurā lūdz tiesu:

- atzīt 2016.gada 17.augustā starp SIA "Caffe Arte" un Valmieras pilsētas pašvaldību noslēgto nomas līgumu Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža;

-uzlikt atbildētājai par pienākumu atmaksāt prasītājai nomas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensējošos maksājumus 5469,03 EUR, ko prasītāja ir samaksājusi atbildētājai 2016.gada 17.augusta nomas līguma Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 ietvaros un kuri atzīstami par samaksātiem bez jebkāda tiesiska pamata;

- uzlikt par pienākumu atbildētājai atlīdzināt prasītājas zaudējumus 4915,40 EUR apmērā;

- uzlikt par pienākumu atbildētājai samaksāt likumiskos procentus par svešas naudas 704,44 EUR lietošanu;

- uzlikt par pienākumu atbildētājai samaksāt likumā noteiktos likumiskos kavējuma procentus par periodu no sprieduma spēkā stāšanās brīža līdz reālai sprieduma izpildei, ja spriedums netiek laicīgi izpildīts;

- piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai visus ar strīda izšķiršanu saistītos izdevumus - valsts nodevu 647,20 EUR un ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 EUR apmērā.

Prasībā norādīti turpmāk minētie apstākļi.

2016.gada 9.jūnijā Valmieras pilsētas pašvaldība izsludināja nekustama īpašuma - garāžas ēkas /adrese/, ar kadastra apzīmējumu /numurs A/(turpmāk - Nekustamais īpašums), telpu nomas tiesību izsoli.

Izsoles nolikuma (turpmāk - Nolikums) 2.3.punkts paredz, ka Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir "telpas komercdarbības veikšanai, kuras telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai".

Nolikuma 2.2.punktā aprakstīts Nekustamā īpašuma labiekārtojuma līmenis, proti, norādīts, ka Nekustamais īpašums nav aprīkots ar centrālās apkures sistēmu, aukstā ūdens un kanalizācijas apgādes sistēmu, kā arī ar elektroapgādes sistēmu.

Citi Nekustamā īpašuma trūkumi nolikumā nav minēti. Atbildētāja iepirkuma dokumentācijā ir norādījusi, ka Nekustamais īpašums principā ir izmantojams komercdarbības veikšanai, pie nosacījuma, ka to pārbūvē un tam novērš Nolikuma 2.2.punktā norādītos trūkumus.

2016.gada 19.jūlija notika izsoles pieteikumu atvēršana, un tiesības slēgt Nekustamā īpašuma nomas līgumu ieguva prasītāja.

2016.gada 17.augustā starp prasītāju un atbildētāju noslēgts nomas līgums Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 par nekustamā īpašuma /adrese / daļas - garāžas ēkas telpu (kadastra apzīmējums /numurs A/) un ēkai piesaistītā zemes gabala 232 m^2 platībā nomu (turpmāk - Nomas līgums).

Nomas līguma 1.3.punktā teikts, ka īpašuma nomas termiņš ir no 2016.gada 1.septembra līdz 2021.gada 31.augustam, savukārt 1.2.punkts paredz, ka Nekustamais īpašums tiek iznomāts kafejnīcas telpu izveidošanai un darbības nodrošināšanai.

Ievērojot informāciju, kādu prasītāja bija sniegusi atbildētājai izsoles ietvaros, atbildētāja jau pirms izsoles uzvarētāja pasludināšanas bija informēta, ka prasītāja plāno izmantot Nekustamo īpašumu konkrētam mērķim - kafejnīcas ierīkošanai.

Atbilstoši Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs C/.daļas otrās iedaļas informācijai, sadalot ēku ar kadastra apzīmējumu /numurs A/, no tās ir atdalīta būve (kadastra apzīmējums /numurs D/), kas pievienota nekustamajam īpašumam ar adresi /adrese B/ (zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs E/).

Atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem - Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija Noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība", kuru 31.punkts nosaka, ka ugunsdrošas sienas izbūves nepieciešamību sadalot patstāvīgos īpašumos un Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu (turpmāk - Apbūves noteikumi) 23.1.punktu, kas nosaka, ka saistītās ēkas, piemēram, dvīņu rindu mājas vai terases tipa mājas par patstāvīgu ēku tiek uzskatīta jebkura tās daļa, ja starp atdalāmām ēkas daļām ir vienlaidus ugunsdroša siena, kas sniedzas no jumta līdz pagrabam.

Nekustamā īpašuma reāla sadale - atsevišķas nekustamā īpašuma vienības atdalīšana no augstākminētās ēkas bija pieļaujama tikai situācijā, ja abas šīs ēkas tiek atdalītas ar ugunsdrošu starpsienu. Valmieras pilsētas pašvaldībai bija jāzina, ka Nekustamajam īpašumam ir būtisks Nomas līguma un Nekustamā īpašuma izsoles dokumentācijā nenorādīts trūkums, kas liedz tā ekspluatāciju Nomas

līgumā paredzētajam mērķim - kafejnīcas ierīkošanai.

Ugunsdrošo sienu minimālās ugunsizturības robežvērtības nosaka Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumi Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"".

Ievērojot to, ka atbildētāja ir atvasināta publiska persona, prasītāja tiesīgi paļāvās uz to, ka Nekustamā īpašuma atdalīšana no būves ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, kas reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā Nr./numurs E/, ir notikusi normatīvajos aktos paredzētajā kārtībā, tostarp ir izpildīti tajos paredzētie priekšnoteikumi Nekustamā īpašuma reālai sadalīšanai.

Tas, ka atbildētāja prasītājai pirms Nomas līguma noslēgšanas nesniedza informāciju par faktu, ka starp Nekustamo īpašumu un no tā atdalīto ēku ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, pretēji normatīvo aktu prasībām nav izbūvēta ugunsdroša starpsiena, ir radījusi prasītājai faktisku maldību Civillikuma 1441.panta izpratnē.

Šajā situācijā Nekustamais īpašums neatbilda Nomas līgumā norādītā nomas objekta pazīmēm.

Ugunsdrošas sienas izbūve prasa kapitālu ēkas pārbūvi, kas saistīta ne tikai ar lieliem kapitālieguldījumiem, bet arī nepieciešamību šo pārbūvi reģistrēt normatīvajos aktos reglamentētā kārtībā.

Prasītāja uzskata, ka tā nav vainojama par neuzmanību, apsekojot Nekustamo īpašumu, jo fakts, ka Nekustamo īpašumu no ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs /neatdala ugunsdroša starpsiena, nav konstatējams bez īpašas pārbaudes.

2019.gada 28.martā atbildētāja pieņēma lēmumu Nr.103 "Par nekustamā īpašuma nomas līguma izbeigšanu /adrese/ ar SIA "Caffe Arte"".

Saskaņā ar šo lēmumu atbildētāja, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, nolēma vienpusēji izbeigt Nomas līguma darbību pirms termiņa ar 2019.gada 15.aprīli, kaut arī prasītāja turpināja pildīt savas Nomas līgumā noteiktās saistības, tostarp maksāt nomas maksu un bija veikusi virkni Nekustamā īpašuma pārbūvei nepieciešamo darbību (tostarp, pasūtījusi un apmaksājusi būvprojekta sagatavošanu, nodrošinājusi elektrotīklu pieslēguma izbūvi un saskaņošanu nekustamajam īpašumam u.c).

Prasītājas ieskatā šāda atbildētājas rīcība ir vērtējama kā prettiesiska.

Nomas līguma 7.3.punkts izsmeļoši uzskaita gadījumus, kuros iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Nomas līgumu pirms termiņa, neizmaksājot nomniekam kompensāciju, savukārt tā 7.4.punkts paredz citus gadījumus (t.i., Nomas līguma 7.3.punktā neminētos, kuri pēc svarīguma ir pietiekami būtiski un izņēmuma rakstura), kad iznomātājs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt Nomas līgumu pirms termiņa, rakstiski par to brīdinot nomnieku 3 mēnešus pirms Nomas līguma izbeigšanas.

Prasītājas ieskatā, lai noskaidrotu Nomas līguma 7.4.punkta saturu, tas jāinterpretē kopsakarā ar citiem Nomas līguma punktiem un tiesību normām.

Nomas līguma 7.2.punkts paredz, ka līgumu pirms termiņa var izbeigt rakstiskā formā, pusēm vienojoties, kā arī citos līgumā noteiktos gadījumos un normatīvajos aktos paredzētajos gadījumos. No šī nomas līguma punkta var secināt, ka līgumā nav paredzētas iznomātāja tiesības vienpusēji un patvaļīgi atkāpties no nomas līguma gadījumos, kas nav tieši paredzēti nomas līgumā vai normatīvajos aktos.

Interpretējot nomas līguma 7.4.punktu, jāņem vērā arī tas, ka Nomas līguma 1.3.punkts paredz, ka Nekustamā īpašuma nomas periods ir no 2016.gada 1.septembra līdz 2021.gada 31.augustam.

Papildus noskaidrojot atbildētājas mērķi, slēdzot Nomas līgumu, ir jāņem vērā arī Nolikums, kur Nolikuma 2.5.punktā noteikts, ka Nekustamais īpašums tiek iznomāts uz pieciem gadiem ar tiesībām pagarināt Nomas līguma termiņu vēl uz septiņiem gadiem (t.i., maksimālais kopējais nomas termiņš ir 12 gadi), un analoģisku regulējumu paredz arī Nomas līguma 4.17.punkts.

Ievērojot iepriekš minēto prasītājas ieskatā Nomas līguma 7.4.punkts nepiešķir atbildētājai tiesības pirms termiņa lauzt Nomas līgumu, un vienīgi apraksta veidu, kādā notiek iznomātāja atkāpšanās no Nomas līguma nomas līguma 7.3.punktā neminētos gadījumos (proti, šādā gadījumā iznomātājs rakstiski brīdina nomnieku 3 mēnešus pirms nomas līguma izbeigšanas).

Atbildētāja 2019.gada 30.maija lēmumā Nr.168 "Par SIA "Caffe Arte" nomas periodā veikto ieguldījumu kompensēšanu iznomātajā nekustamajā īpašumā /adrese /"" atsaucas uz Ministru kabineta 2018.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" 83.punktu, kas nosaka, ka iznomātājs nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesības, rakstiski informējot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no Nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts iznomātājam nepieciešams sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

Prasītāja norāda, ka iepriekš minētā norma būtu prasītājai kā nomniekam saistoša tikai situācijā, ja attiecīgs punkts šādā redakcijā būtu iekļauts Nomas līgumā, taču Nomas līgumā esošais 7.4.punkts ir formulēts atšķirīgi.

Papildus norāda, ka pieņemot lēmumu atbildētājai nebija nekādu reālu mērķu, kādiem Nekustamais īpašums būtu bijis nepieciešams sabiedriskām vajadzībām vai normatīvos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai, sekojošu iemeslu dēļ:

2018.gada 9.novembra atbildētājas vēstulē Nr.2.2.1.7./18/1781 par Nomas līguma izbeigšanu nekas nav minēts, ka līguma izbeigšanas mērķis būtu Nekustamā īpašuma nepieciešamība sabiedrisko vajadzību nodrošināšanai, bet gan norādīts, ka Nomas līguma izbeigšanas pamatojums ir fakts, ka nav iesniegts būvvaldē projekts ar veiktiem labojumiem. Turklāt šāda iemesla pamatojumā būtu jābūt domes lēmumam, kurš nebija un tikai pēc prasītājas atbildes vēstuļu nosūtīšanas atbildētāja nosūtīja prasītājai Valmieras domes 2019.gada 28.marta (vairāk kā 4 mēnešus pēc līguma izbeigšanas iniciatīvas) lēmumu par Nomas līguma izbeigšanu, turklāt arī tajā nav minēts, ka iemesls būtu sabiedrības vajadzības.

Pie šādiem apstākļiem prasītājas ieskatā atbildētājas atkāpšanās no Nomas līguma, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, bija prettiesiska.

Ievērojot to, ka Nekustamā īpašuma stāvoklis Nomas līguma noslēgšanas brīdī neatbilda Nomas līgumā norādītajam, kā arī no atbildētājas saņemto paziņojumu par atkāpšanos no Nomas līguma (kas, nomnieka ieskatā, ir prettiesisks), prasītāja, apzinoties, ka atbildētāja kā sadarbības partneris rīkojas pretēji labai ticībai un pēc līguma nelikumīgas izbeigšanas procesa uzsākšanas bija zudusi pārliecība, ka nākotnē atbildētāja varētu rīkoties savādāk, 2019.gada 17.martā nosūtīja atbildētājai rakstisku paziņojumu par Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 17.aprīli, atbilstoši Nomas līguma 7.5.punktam.

Papildus iepriekš minētajam, prasītāja pamatojoties uz Civillikuma 1441., 1445., 1447., 1448., 1451.pantu, lūdz tiesu atzīt Nomas līgumu par spēkā neesošu.

Saskaņā ar Nomas līgumu prasītāja atbildētajai Nomas līguma darbības laikā ir veikusi nomas maksājumus un maksājumus par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju (kopā 5469,03 EUR).

Ievērojot to, ka Nomas līgums nav spēkā no tā noslēgšanas brīža, prasītāja lūdz tiesu atjaunot tiesisko stāvokli, kāds

pastāvēja pirms Nomas līguma noslēgšanas, un uzlikt atbildētājai par pienākumu atmaksāt prasītājai Nomas līguma ietvaros samaksātos nomas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensācijas maksājumus 5469,03 EUR apmērā kā maksājumus jebkāda pamata trūkuma dēļ,

Prasītājas ieskatā, fakts, ka atbildētāja, noslēdzot Nomas līgumu, zināja, ka Nekustamā īpašuma trūkumi nepieļauj tā izmantošanu Nomas līgumā norādītajam mērķim, liecina, ka atbildētāja ir pieļāvusi neattaisnojamu darbību, neinformējot par lietas trūkumiem prasītāju.

Prasītāja uzskata, ka atbildētāja ir pieļāvusi neattaisnojamu rīcību, prettiesiski atkāpjoties no Nomas līguma, kā rezultātā prasītājai nodarīti zaudējumi.

Līdz ar to prasītāja, atbilstoši Civillikuma 1775.pantam, lūdz tiesu piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai zaudējumus 4915,40 EUR apmērā, kas prasītājai radās, pildot Nomas līguma saistības un veicot sagatavošanās darbus Nekustamā īpašuma pārbūvei par kafejnīcu un konkrēti:

- SIA "REMM" 2017.gada 12.aprīļa līgums Nr.12/04-17/14 par būvprojekta izstrādi 1600 EUR;
- SIA "COMMODO" Būvprojekta izstrāde par būvkonstrukciju daļas risinājumiem un tehniskās apsekošanas atzinums 726 EUR;
- SIA "ANNA PAULA" 2017.gada 25.oktobra līgums Nr.1/2510217 par interjera dizaina izstrādi 1624,40 EUR;
- SIA "Arājs" 2017.gada 2.oktobra līgums Nr.01-11/17 par ūdensapgādes, kanalizācijas u n siltumapgādes ārējo pievadu projekta izstrādi 363 EUR;
- SIA "Arājs" 2017.gada 2.oktobra līgums Nr.01-12/17 par ūdensapgādes, kanalizācijas, apkures un ventilācijas iekšējo tīklu projekta izstrādi 605 EUR.

Prasītāja uzskata, ka pie minētajiem apstākļiem atbildētājai rodas pienākums segt prasītājai likumiskos procentus 704,44 EUR apmērā par šo līdzekļu lietošanu par laiku no 2016.gada 13.oktobra līdz 2019.gada 27.jūnijam.

Prasītāja ir vairākkārtīgi piedāvājusi atbildētājai risināt strīdu ārpustiesas kārtībā, t.sk. arī izmantojot mediāciju, tomēr atbildētāja tam nepiekrita.

Prasība pamatota uz Civillikuma 1441., 1445., 1447., 1448., 1451., 1509., 1593., 1753., 1756., 1759., 1775., 2134., 2135., 2369., 2389.pantu, Civilprocesa likuma 1., 24., 26., 34.pantu, 74.panrta otrās daļas 6.punktu, 128., 129.pantu, Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija Noteikumu par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība" 31.un 66.punktu, Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 23.1.punktu.

Valmieras pilsētas pašvaldība savā rakstveida paskaidrojumā tiesai par prasību norāda, ka prasību neatzīst turpmāk minēto apstākļu un apsvērumu dēļ.

Pašvaldības Pastāvīgā nekustamo īpašumu nomas komisija 2016.gada 9.jūnijā izsludinājusi nekustamā īpašuma /adrese /, garāžas ēkas telpu nomas tiesību izsoli.

Minētā komisija lēmumu par īpašuma nodošanu nomā komercdarbības veikšanai pieņēma, ņemot vērā /pers. E/, kas ir arī SIA "Caffe Arte" valdes loceklis, 2016.gada 4.maija iesniegumā izteikto lūgumu. Ievērojot minēto, pašvaldība informē, ka minētais īpašums pirms ierosinājuma saņemšanas tika izmantots pašvaldības funkciju nodrošināšanai, proti, tajā tika glabāts pašvaldības vai tās iestāžu īpašumā esošs inventārs.

Tomēr, saņemot šādu ierosinājumu, un atbalstot komercdarbības attīstību pilsētas centrā, kā arī jaunu darba vietu radīšanu, pašvaldības Pastāvīgā nekustamo īpašumu nomas komisija pieņēma lēmumu, atbilstoši normatīvo aktu prasībām, organizēt nomas tiesību izsoli.

Nomas tiesību izsoles nolikuma 2.3.punkts paredz, ka Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir "telpas komercdarbības veikšanai, kuras telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespējams pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai."

Nolikuma 2.2.punktā aprakstīts īpašuma labiekārtojuma līmenis, proti, norādīts, ka Nekustamais īpašums nav aprīkots ar centrālās apkures sistēmu, aukstā ūdens un kanalizācijas apgādes sistēmu un elektroapgādes sistēmu, ka Nekustamais īpašums principā ir izmantojams komercdarbības veikšanai pie nosacījuma, ka to pārbūvē un tam novērš Nolikuma 2.2.punktā norādītos trūkumus.

Atbildētāja vērš tiesas uzmanību, ka Nolikumā un Nomas līgumā telpu tehniskais stāvoklis un labiekārtotības līmenis ir divi nošķirami jautājumi, proti, labiekārtotības līmenis norāda uz īpašumam pieejamiem pakalpojumiem vai to trūkumu, savukārt par telpu tehnisko stāvokli skaidri un nepārprotami tiek norādīts, ka telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai.

Saskaņā ar Būvniecības likumu (redakcijā, kas bija spēkā no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim) 1.panta 9.punktu būves pārbūve ir būvdarbi, kuru rezultātā ir mainīts būves vai tās daļas apjoms vai pastiprināti nesošie elementi vai konstrukcijas, mainot vai nemainot lietošanas veidu.

Tādējādi, piedaloties nomas tiesību izsolē, prasītāja bija jāsecina, ka bez investīciju ieguldīšanas īpašums nav izmantojams komercdarbības veikšanai, līdz ar to atkarībā no plānotā komercdarbības veikšanas mērķa un nomnieka ieceres bija atkarīgas iznomājamo telpu pārbūves, atjaunošanas un pakalpojumu komunikāciju sistēmu ierīkošanas izmaksas.

Pašvaldība norāda, ka potenciālam nomniekam un tā pārstāvjiem pirms Nomas līguma noslēgšanas bija tiesības apskatīt un iepazīties ar Nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli dabā. Šādas tiesības prasītāja arī izmantoja un saskaņā ar Nomas līguma 10.2.punktu, parakstot Nomas līgumu, apstiprināja, ka tai ir zināms īpašuma tehniskais stāvoklis uz tā iznomāšanas brīdi un par to nav pretenzijas pret pašvaldību.

Civillikuma 1458.pants nosaka, ka maldība jāpierāda tam, kas uz tās pamata prasa vai nu atzīt darījumu par spēkā neesošu, vai atlīdzināt zaudējumus.

Juridiskas sekas (darījuma spēkā neesamību - *ipso iure)* rada tikai svarīga maldība, jo tiek uzskatīts, ka persona, kas to pieļāvusi, vispār nav veikusi tiesisku rīcību. Lai atzītu, ka šī maldība ir svarīga, nepietiek ar ieinteresētās puses apgalvojumu par apstrīdētā darījuma noslēgšanu maldības iespaidā, bet šādos gadījumos ir jākonstatē pierādījumi, ka ar šo darījumu viens līdzējs domājis pavisam kaut ko citu nekā otrs, kā arī jāiesniedz pierādījumi par tādu apstākļu pastāvēšanu darījuma noslēgšanas brīdī, kas pamato šādu pārpratumu iespējamību.

Tādējādi prasītājai ir jāpierāda, ka zinot vairāk informāciju par telpu tehnisko stāvokli, nebūtu slēgusi nomas līgumu.

Ņemot vērā, ka prasītājai bija iespēja klātienē veikt telpu apskati, tostarp, piesaistot arī speciālistus, un pašvaldība neslēpa telpu stāvokli vai tās rīcībā esošo informāciju, tā nepiekrīt prasītājas apgalvojumam, ka tās rīcība vai Nomas līgumā ietvertā informācija būtu vērtējama kā prettiesiska prasītājas svarīga maldināšana, kam būtu ietekme uz Nomas līguma noslēgšanu vai spēkā esamību.

Ņemot vērā telpu tehnisko stāvokli, Nomas līguma 3.3.punktā noteikts, ka, ja normatīvos aktos noteiktajā kārtībā tiek veikta īpašuma pārbūve, tad ar Nomas līguma noslēgšanas dienu uz īpašuma pārbūves laiku, bet ne ilgāk kā 12 mēnešus nomnieks ir atbrīvots no nomas līguma 3.1.punktā noteiktās telpu un zemes nomas maksas.

Pašvaldība uzsver, ka atbalstot prasītājas ieceres realizāciju īpašumā, proti, veikt pārbūvi atbilstoši normatīvo aktu prasībām, piemēroja Nomas līguma 3.3.punktā noteikto, nosakot 12 mēnešu atbrīvojumu no telpu un zemes nomas maksas.

Saskaņā ar iepriekš minēto, Nomas līguma 3.3.punktā noteiktais pašvaldības atbalsts prasītājai ir 3249,42 EUR, tostarp PVN 21% (telpu nomas maksa 3221,26 EUR un zemes nomas maksa 28,16 EUR).

Pēc atbrīvojuma no telpu un zemes nomas maksas termiņa beigām, prasītāja līdz 2019.gada 15.aprīlim turpināja nomāt īpašumu, līdz ar to līdz iepriekš minētajam datumam tika piemērota nomas līguma 3.1.punktā noteiktā nomas maksa.

Atbildētāja vērš uzmanību uz to, ka prasītāja ar 2017.gada 30.novembra vēstuli "Par informācijas sniegšanu" informēja pašvaldību, ka ir veikti priekšdarbi nomas objekta pārbūvei, tostarp, veikta ēkas tehniskā apsekošana.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.377 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" (redakcijā, kas bija spēkā no 2015.gada 1.jūlija līdz 2018.gada 28.februārim) apstiprināto Latvijas būvnormatīva LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" nosacījumiem, tehniskās apsekošanas atzinumā ietver informāciju par būves konstrukcijām un to atbilstību ugunsdrošības prasībām.

Tāpat minētā vēstulē tiek norādīts, ka neskatoties uz to, ka ēka ir sliktākā tehniskā stāvoklī, prasītāja apņemas turpināt projekta realizēšanu un objekta pārbūvi, un darbus pabeigt līdz 2018.gada otrai pusei. Arī 2018.gada 11.aprīļa vēstulē "par informācijas sniegšanu" prasītāja uztur apņemšanos turpināt veikt pārbūves darbus pēc būvprojekta apstiprināšanas.

Prasītāja prasībā norāda, ka ugunsdrošas sienas izbūve prasa kapitālu ēkas pārbūvi. Taču atbildētāja nepiekrīt šādam apgalvojumam un vērš uzmanību uz to, ka prasītāja nav norādījusi pārbūves paredzamās izmaksas. Tāpat prasītāja nav lūgusi pašvaldību veikt darbus ugunsdrošās sienas izbūvei, līdz ar to gadījumā, ja prasītāja atbilstoši līguma nosacījumiem būtu saskaņojusi un veikusi ēkas pārbūvi, uzbūvējot ugunsdrošu sienu, minētie izdevumi būtu vērtējami kā nepieciešamie izdevumi un pašvaldība lemtu par minēto izdevumu kompensēšanu.

Prasītājai Nomas līguma darbības laikā, ņemot vērā pašvaldības sniegto atbalstu un ieguldot savus finanšu līdzekļus, bija iespējams veikt būvdarbus, kas nodrošinātu komercdarbības veikšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām vai rosināt Nomas līguma izbeigšanu pirms turpmāku ieguldījumu veikšanas. Tā kā ierosinājums izbeigt Nomas līgumu netika izteikts no prasītājas puses, secināms, ka iegūstot informāciju par ugunsdrošās sienas neesamību dabā, prasītājai nebija pretenzijas par līguma spēkā esamību un tā turpināšanu.

Ņemot vērā, ka nekāda veida saskaņošanas lūgumi vai darbības no prasītājas puses netika veiktas, pašvaldība kā īpašuma īpašnieks vairākkārtīgi lūdza prasītāju sniegt informāciju par veiktajām un plānotajām darbībām īpašumā (2017.gada 10.marta vēstule Nr.2.2.1.2/17/409, 2017.gada 16.novembra vēstule Nr.2.2.1.7/17/1695 , 2018.gada 20.februāra vēstule Nr.2.2.1.7/18/200). Uz minētajām vēstulēm prasītāja nekāda veida atbildi nesniedza.

2018.gada 20.martā prasītāja iesniedza pašvaldības iestādes "Attīstības un būvniecības pārvalde" struktūrvienībā "Valmieras pilsētas Būvvalde" pārbūves projektu par kafejnīcas izveidi telpās. Par minēto pārbūves projektu pašvaldība ir sniegusi vērtējumu, kods 01-00175-9601, kurā tika norādīts uz nepilnībām būvprojektā, kuras jānovērš (vērtējums 2018.gada 4.aprīlī izsniegts prasītājai).

Saskaņā ar Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (stājās spēkā 2018.gada 1.jūnijā) 119.punktu nomas līgumiem, kas noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo Nomas līgumu. Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (spēkā līdz 2018.gada 31.maijam; turpmāk – Ministru kabineta noteikumi Nr.515) 83.punktā noteikts, ka nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesība, rakstiski informējot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

Arī Nomas līguma 7.4.punkts, skatot to kopsakarā ar Nomas līguma 5.6.punktu, noteic iznomātāja tiesības vienpusēji izbeigt Nomas līgumu saskaņā ar Nomas līguma noteikumiem un normatīvajiem aktiem, līdz ar to apgalvojums, ka Nomas līgumā bija nepieciešams citēt normatīvo aktu prasības, ir nepamatota, jo tādā veidā tiek ierobežotas publiskas personas tiesības piemērot spēkā esošo normatīvo aktu tiesības normas, kurās tiek nostiprināta tiesību normu izdevēja jeb valsts kā sākotnējās publiskās personas griba attiecībā uz publisku personu nomas attiecību izbeigšanas pamatiem.

Tā kā Nekustamais īpašums ir nepieciešams pašvaldības darbības nodrošināšanai, kā arī ņemot vērā faktu, ka pēc vērtējuma, kods 01-00175-9601, saņemšanas prasītāja vairāk nekā septiņus mēnešus neiesniedza pašvaldības būvvaldē pārbūves projektu ar veiktajiem labojumiem, pašvaldība, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, 2018.gada 9.novembra vēstulē Nr.2.2.1.7/18/1781 informēja prasītāju par Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 10.februāri.

Pašvaldība ar 2019.gada 9.janvāra vēstuli Nr.2.2.1.7/19/38 prasītājai paskaidroja, ka Nekustamais īpašums ir nepieciešams pašvaldības darbības nodrošināšanai. Vienlaikus pašvaldība informēja prasītāju par Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 15.aprīli.

Ar pašvaldības domes 2019.gada 28.marta lēmumu Nr.103, protokols Nr.4, 28.§ "Par nekustamā īpašuma nomas līguma izbeigšanu /adrese/, ar SIA "Caffe Arte"" tika nolemts Nomas līgumu izbeigt ar 2018.gada 15.aprīli.

Attiecībā uz iesniegumā minētajiem prasītājas izdevumiem, kurus prasītāja norāda kā zaudējumus, atbildētāja informē, ka Ministru kabineta noteikumu Nr.515 83.punktā cita starpā noteikts, ka iznomātājam ir tiesības neatlīdzināt nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

Arī Nomas līguma 7.4.punktā noteikts, ka kompensāciju par ieguldījumiem telpās prasītāja var prasīt tikai tādā gadījumā, ja šo ieguldījumu vērtība un raksturs ir ticis rakstiski saskaņots ar pašvaldību pirms darbu uzsākšanas un, ja pašvaldība ir apstiprinājusi ieguldījumu faktisko vērtību pēc darbu pabeigšanas un rakstiski (ar domes lēmumu) ir izteikusi savu piekrišanu tos kompensēt.

Ministru kabineta noteikumu Nr.515 84.punkts noteic, ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šo noteikumu 83.punktā minētajā gadījumā, iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina nomniekam nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nomnieks taisījis nomas objektam.

Tā kā prasības pieteikumā norādītie darbi, proti, (būvprojekta izstrāde, t.sk. par būvkonstrukciju daļas risinājumiem, tehniskās apsekošanas atzinumu, interjera dizaina izstrādi, ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes ārējo pievadu un iekšējo tīklu

projekta izstrādi, ventilācijas iekšējo tīklu projekta izstrādi) nav saskaņoti Nomas līguma 7.4.punktā noteiktajā kārtībā, turklāt šie izdevumi nevar tikt uzskatīti par tādiem, kuri uztur vai aizsargā no bojāejas īpašumu vai arī uzlabo īpašumu, tad pašvaldībai šāda veida izdevumi nav jāatlīdzina.

Ar Vidzemes rajona tiesas 2021.gada 26.oktobra spriedumu SIA "Caffe Arte" prasība pret Valmieras pilsētas pašvaldību par nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu piedziņu noraidīta pilnīgi.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, civiltiesiskajā strīdā pusēm ir pretējas intereses un viedokļi un katra puse cenšas pārliecināt tiesu par noteiktu tiesisko attiecību un juridiski nozīmīgu faktu esamību vai neesamību. To var panākt ar pierādījumiem un pierādīšanu (sk. *A.Līcis. Prasības tiesvedība un pierādījumi. Prof. K.Torgāna zinātniskajā redakcijā. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2003., 62.lpp.)*

Civilprocesa likuma 93.panta pirmā daļa nosaka, ka katrai pusei jāpierāda tie fakti, uz kuriem tā pamato savus prasījumus vai iebildumus. Prasītājam jāpierāda savu prasījumu pamatotība. Atbildētājam jāpierāda savu iebildumu pamatotība.

Savukārt Civilprocesa likuma 96.panta piektā daļa nosaka, ka pusei nav jāpierāda fakti, kurus šajā likumā noteiktajā kārtībā nav apstrīdējusi otra puse.

2016.gada 9.jūnijā Valmieras pilsētas pašvaldība izsludināja nekustama īpašuma - garāžas ēkas /adrese/, kadastra apzīmējums /numurs A/(turpmāk - Nekustamais īpašums) telpu nomas tiesību izsoli.

Izsoles nolikuma (turpmāk-Nolikums) 2.3.punktā noteikts, ka nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir - telpas komercdarbības veikšanai, kuras telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai.

2016.gada 17.augustā starp prasītāju SIA "Caffe Arte" un atbildētāju Valmieras pilsētas pašvaldību noslēgts nomas līgums Nr.06-614/2.4.4.4/16/49, saskaņā ar kura 1.1.punktu prasītāja pieņem nomā nekustamā īpašuma /adrese /, daļu, kas sastāv no garāžas ēkas telpām ar kopējo platību 87 m^2, kadastra apzīmējums /numurs A/un ēkas ekspluatācijai piesaistītā zemes gabala 232 m^2 platībā no 5164m^2 liela zemes gabala, kadastra apzīmējums /numurs /(turpmāk – Nomas līgums).

Nomas līguma 1.2.punkts nosaka, ka īpašums tiek iznomāts kafejnīcas telpu izveidošanai un darbības veikšanai.

Atbilstoši Civillikuma 1403.pantam tiesisks darījums ir atļautā kārtā izdarīta darbība tiesisku attiecību nodibināšanai, pārgrozīšanai vai izbeigšanai. No šā likuma 1404.panta izriet, ka katrā tiesiskā darījumā jāņem vērā dalībnieki, priekšmets, gribas izteikums, sastāvdaļas un forma. Tiesību doktrīnā atzīts, ka tie ir tiesisko darījumu raksturojošie elementi, kuriem jāpastāv, lai tiesisks darījums būtu spēkā (*skat. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998., 19. lpp*)

Noslēdzot darījumu un izsakot savu gribu atbilstoši Civillikuma 1427., 1440.pantam, darījuma dalībnieks šo darījumu var apstrīdēt tikai uz tā pamata, ka darījums noslēgts sakarā ar maldību, viltu vai spaidiem (Civillikuma 1441., 1459., 1463. pants) (*Senāta 2006.gada 4.oktobra spriedums lietā Nr.SKC-524*).

Līgumu brīvības tiesisks nostiprinājums izriet no Civillikuma normu kopuma, kas apstiprina tiesības līdzējiem brīvi izvēlēties, slēgt vai neslēgt līgumu, ar ko slēgt līgumu, kādu saturu tajā ielikt un kādā formā to ietvert (piemēram, Civillikuma 1511.pants), kā arī nosaka robežas, kādās šīs tiesības drīkst īstenot (noteikt aprobežojumus u.tml.). Tāpēc, lai iejauktos privātautonomijā, kuru Civillikuma normas nevis ierobežo, bet maksimāli veicina, tādējādi vairojot sabiedrības uzticēšanos tiesīgi noslēgtu līgumu stabilitātei un saistošam spēkam, jābūt pamatotiem iemesliem.

2018.gada 20.martā prasītāja iesniedza "Attīstības un būvniecības pārvalde" struktūrvienībā "Valmieras pilsētas būvvalde" (turpmāk - būvvalde) pārbūves projektu par kafejnīcas izveidi telpās. Par minēto pārbūves projektu pašvaldība ir sniegusi 2018.gada 22.martā vērtējumu, kods 01-00175-9601, kura 2.punktā norādīts, ka ugunsdrošā starpsiena ir nepieciešama visā ēkas augstumā (..), norādīts vēl uz citiem novēršamiem trūkumiem.

Ugunsdrošo sienu minimālās ugunsizturības robežvērtības nosaka Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumi Nr.333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība".

Prasītāja uzskata, ka slēdzot Nomas līgumu atbildētāja ir maldinājusi prasītāju, nepaziņojot par to, ka iznomātajās telpās nav izbūvēta ugunsdroša siena, lai telpas izmantotu kafejnīcas ierīkošanai.

Civillikuma 1441.pants norāda, ka maldība var rasties vai nu no tam, ka pavisam trūkst ziņu, vai ka ir tikai nepietiekošas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem - faktiska maldība – vai kādām tiesiskām normām - tiesiska maldība.

Maldība, kā tas izriet no Civillikuma 1441.panta satura, ir darījuma dalībnieka nepareizs, īstenībai neatbilstošs priekšstats par apstākļiem, kas saistīti ar darījuma priekšnoteikumiem, saturu, tiesiskajām sekām, un tā var rasties, piemēram, informācijas trūkuma, vai šīs informācijas kļūdainas izpratnes dēļ. Darījuma tiesisko spēku var ietekmēt tikai faktiskā maldība (nepareizs priekšstats par faktiem), jo attiecībā uz tiesisku maldību nav attiecināmi noteikumi par atvainojamu un svarīgu maldību (skat. *Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 1998., 45.-46.lpp*).

To, ka faktiskajai maldībai, lai tā varētu ietekmēt darījuma spēkā esamību, ir jābūt attaisnojamai un svarīgai, ko noteic Civillikuma 1442.-1445.pants. Par attaisnojamu uzskatāma tāda maldība, kas nav radusies pašas personas, kura maldījusies, neuzmanības vai darbības dēļ (Civillikuma 1442.-1443.pants). Savukārt svarīga ir tāda maldība, kurai pastāvot, jāpieņem, ka persona, kura maldījusies, nemaz nebūtu devusi darījumam savu piekrišanu un līdz ar to darījums nebūtu noticis (Civillikuma 1445.pants).

Nomas tiesību izsoles nolikuma 2.1.punkts nosaka, ka izsoles objekts ir Valmieras pilsētas pašvaldībai piederošais nekustamā īpašuma /adrese / ēkas (garāžas ēkas) telpas. Nolikuma 2.2.punktā norādīts īpašuma labiekārtojums - īpašums nav aprīkots ar centrālās apkures sistēmu, aukstā ūdens un kanalizācijas apgādes sistēmu, kā arī ar elektroapgādes sistēmu. Savukārt Nolikuma 2.3.punkts paredz, ka Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis - komercdarbības veikšanai, kuras telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai.

Tiesa secinājusi, ka jau Nolikuma nomas izsoles dokumentācijā ir norādīts, ka telpas ir izmantojamas komercdarbības veikšanai, pie nosacījuma, ka to pārbūvē un novērš Nolikuma 2.2.punktā norādītos trūkumus. Nolikuma 4.punkts paredzēja objekta apskati dabā.

Maldība pēc vispārējā principa ir jāpierāda personai, kas uz to atsaucas kā pamatu darījuma atzīšanai par spēkā neesošu (Civillikuma 1458.pants). Maldībai kā gribu deformējošam apstāklim ir jāpastāv līguma slēgšanas brīdī un tai ir jāietekmē tā noslēgšana.

2016.gada 17.augusta Nomas līguma 10.2.punktā noteikts, ka prasītājai ir zināms īpašuma tehniskais stāvoklis uz tā

iznomāšanas brīdi un par to nav pretenziju pret atbildētāju. Arī no 2016.gada 19.jūlija izsoles pieteikuma veidlapas 2.punkta secināms, ka pirms nomas tiesību izsoles pieteikuma iesniegšanas prasītāja ir iepazinusies ar nomas objektu dabā.

Tiesa norādījusi, ka prasītāja veikusi nomas priekšmeta apskati, tostarp kopā ar arhitektu un tiesas ieskatā prasītājai bija zināms telpu patiesais stāvoklis. Turklāt iniciatīva par kafejnīcas ierīkošanu nākusi no prasītājas puses.

Nomas līguma 7.4.punktā noteikts, ka kompensāciju par ieguldījumiem telpās prasītāja var prasīt tikai tādā gadījumā, ja šo ieguldījumu vērtība un raksturs ir ticis rakstiski saskaņots ar pašvaldību pirms darbu uzsākšanas un, ja pašvaldība ir apstiprinājusi ieguldījumu faktisko vērtību pēc darbu pabeigšanas un rakstiski (ar domes lēmumu) ir izteikusi savu piekrišanu tos kompensēt.

Tiesa konstatējusi, ka prasītāja ar rakstisku iesniegumu pie atbildētājas par ugunsdrošas sienas izbūvi nav griezusies, tādēļ tiesai nav iespējams secināt, vai atbildētāja būtu atlīdzinājusi prasītājai radušās izmaksas.

Novērtējusi strīdus Nomas līguma noslēgšanas apstākļus un tā saturu, tiesa nav konstatējusi atbildētājas darbībās prettiesiskā mērķa esību un secinājusi, ka prasītāja Nomas līgumu un Nolikumu parakstījusi bez maldības, piekrītot visiem līguma nosacījumiem, kas ir pietiekami skaidri formulēti un nav apstrīdēti.

Tiesa uzskatījusi, ka Nomas līgums noslēgts atbilstoši Civillikuma prasībām, jo notikusi vienošanās par līgumu galvenajām sastāvdaļām, prasītāja parakstīja līgumu, kā arī līdz 2019.gada 17.aprīlim to pildīja, veica darbus, lai izpildītu nomas līgumā noteikto komercdarbību, kafejnīcas ierīkošanu.

Tiesa atzinusi, ka atbildētājai saskaņā ar Civillikuma 1589.pantu bija tiesības atkāpties no noslēgtā Nomas līguma.

Tiesa uzskatījusi, ka atbildētāja vairākkārtīgi lūgusi prasītājai sniegt informāciju par veiktajām un plānotajām darbībām īpašumā, ko apliecina 2017.gada 10.marta vēstule Nr.2.2.1.2/17/409, 2017.gada 16.novembra vēstule Nr.2.2.1.7/17/1695 , 2018.gada 20.februāra vēstule Nr.2.2.1.7/18/200, bet prasītāja uz šīm vēstulēm nav reaģējusi.

Saskaņā ar Ministru kabineta 2018.gada 20.februāra noteikumiem Nr.97 "Publiskas personas mantas iznomāšanas noteikumi" (stājās spēkā 2018.gada 1.jūnijā) 119.punktu nomas līgumiem, kas noslēgti līdz šo noteikumu spēkā stāšanās dienai, piemērojami normatīvie akti, kas bija spēkā, slēdzot attiecīgo Nomas līgumu. Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem" (spēkā līdz 2018.gada 31.maijam) 83.punktā noteikts, ka nomas līgumā paredz, ka iznomātājam ir tiesība, rakstiski informējot nomnieku trīs mēnešus iepriekš, vienpusēji atkāpties no nomas līguma, neatlīdzinot nomnieka zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja nomas objekts nepieciešams sabiedrības vajadzību nodrošināšanai vai normatīvajos aktos noteikto publisko funkciju veikšanai.

2016.gada 17.augusta Nomas līguma 5.6.punkts noteic iznomātāja tiesības vienpusēji izbeigt Nomas līgumu saskaņā ar Nomas līguma noteikumiem un normatīvajiem aktiem. Nomas līguma 7.4.punkts noteic iznomātāja tiesības vienpusēji izbeigt līgumu pirms laika, rakstiski par to brīdinot trīs mēnešus pirms līguma izbeigšanas. Tiesas ieskatā atbildētāja ir pierādījusi, ka iznomātās telpas ir nepieciešamas pašvaldības darbības nodrošināšanai, kā arī pēc vērtējuma, kods 01-00175-9601, saņemšanas prasītāja vairāk nekā septiņus mēnešus nebija iesniegusi būvvaldē pārbūves projektu ar veiktajiem labojumiem, sakarā ar ko atbildētāja, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, 2018.gada 9.novembra vēstulē Nr.2.2.1.7/18/1781 informēja prasītāju par Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 10.februāri, jo īpašums ir nepieciešams pašvaldības darbības "Valmieras Kultūras centrs" darbības nodrošināšanai, lai īstenotu likuma "Par pašvaldībām" 15.panta pirmās daļas 5.punktā noteikto pašvaldības funkciju, kas noteic, ka pašvaldības autonomā funkcija ir rūpēties par kultūru un sekmēt tradicionālo kultūras vērtību saglabāšanu un tautas jaunrades attīstību (organizatoriska un finansiāla palīdzība kultūras iestādēm un pasākumiem, atbalsts kultūras pieminekļu saglabāšanai u.c.).

Ar pašvaldības domes 2019.gada 28.marta lēmumu Nr.103 (protokols Nr.4, 28.§) "Par nekustamā īpašuma nomas līguma izbeigšanu /adrese/, ar SIA "Caffe Arte"" 2018.gada 15.aprīli Nomas līgums izbeigts.

Tiesa uzskatījusi, ka nav pamatots prasītājas norādītais, ka Nomas līgumā nebija paredzēts izbeigt Nomas līgumu pamatojoties uz Ministru kabineta 2010.gada 8.jūnija noteikumu Nr.515 "Noteikumi par publiskas personas mantas iznomāšanas kārtību, nomas maksas noteikšanas metodiku un nomas līguma tipveida nosacījumiem".

Prasītāja lūdz atlīdzināt tai radušos zaudējumus 4915,40 EUR apmērā, kas radušies saistībā ar Nomas līguma izpildi.

Saskaņā ar Civillikuma 1770.pantu ar zaudējumu jāsaprot katrs mantiski novērtējams pametums. Civillikuma 1779.pants nosaka, ka ikvienam ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis.

Tiesa atzinusi, ka saskaņā ar Civillikuma 1587.pantu abām pusēm ir vienāds pienākums izpildīt noslēgtos līgumus un vienošanās.

Tiesa noskaidrojusi, ka atbildētāja Nomas līgumu uzteica prasītājai ar 2019.gada 15.aprīli, savukārt prasītāja atbildētājai paziņoja par līguma izbeigšanu ar 2019.gada 17.aprīli, t.i. divas dienas vēlāk nekā atbildētāja.

Ministru kabineta noteikumu Nr.515 84.punkts noteic, ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šo noteikumu 83.punktā minētajā gadījumā, iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nomnieks taisījis nomas objektam.

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.

Prasības pieteikumā norādīti prasītājas veikti darbi - būvprojekta izstrāde, t.sk. par būvkonstrukciju daļas risinājumiem, tehniskās apsekošanas atzinums, interjera dizaina izstrāde, ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes ārējo pievadu un iekšējo tīklu projekta izstrāde, ventilācijas iekšējo tīklu projekta izstrāde. Tiesā prasītāja apstiprināja, ka šie darbi nav saskaņoti Nomas līguma 7.4.punktā noteiktajā kārtībā. Tiesa norādīja, ka šie izdevumi nevar tikt uzskatīti par tādiem, kuri uztur vai aizsargā no bojāejas īpašumu vai arī uzlabo īpašumu, un pašvaldība šāda veida izdevumus pamatoti nav atlīdzinājusi.

Tādējādi pašvaldībai, izbeidzot Nomas līgumu, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu un Ministru kabineta noteikumu Nr.515 83.punktu, izdevumi nav jāatlīdzina.

Atbildētāja, izbeidzot Nomas līguma darbību ar prasītāju, tiesas ieskatā ir rīkojusies atbilstoši noslēgtajam Nomas līgumam un normatīvajiem aktiem.

Par Vidzemes rajona tiesas 2021.gada 26.oktobra spriedumu prasītāja SIA "Caffe Arte" iesniegusi apelācijas sūdzību, kurā lūdz apelācijas instances tiesu:

- atzīt 2016.gada 17.augustā starp SIA "Caffe Arte" un Valmieras pilsētas pašvaldību noslēgto nomas līgumu Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža;

- uzlikt atbildētājai par pienākumu atmaksāt prasītājai nomas un nekustamā īpašuma nodokļa kompensējošos maksājumus 5469,03 EUR, ko prasītāja ir samaksājusi atbildētājai 2016.gada 17.augusta Nomas līguma Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 ietvaros un kuri atzīstami par samaksātiem bez jebkāda tiesiska pamata;

- uzlikt par pienākumu atbildētājai atlīdzināt prasītājai zaudējumus 4915,40 EUR apmērā;

- uzlikt par pienākumu atbildētājai samaksāt likumiskos procentus par svešas naudas 704,44 EUR lietošanu;

- uzlikt par pienākumu atbildētājai samaksāt likumā noteiktos likumiskos kavējuma procentus par periodu no sprieduma spēkā stāšanās brīža līdz sprieduma izpildei, ja spriedums netiek laicīgi izpildīts;

- piedzīt no atbildētājas par labu prasītājai visus ar strīda izšķiršanu saistītos izdevumus - valsts nodevu 647,20 EUR, ar lietas izskatīšanu saistītos izdevumus 5,37 EUR.

Apelācijas sūdzībā izklāstīta prasības būtība identiski prasības pieteikumā norādītajam.

Papildus apelācijas sūdzībā norādīti turpmāk minētie apsvērumi un iebildumi par pārsūdzēto pirmās instances tiesas spriedumu.

Tiesa spriedumā nav izvērsusi prasītājas argumentāciju attiecībā uz Nekustamā īpašuma slēptiem trūkumiem, par kādiem prasītāja uzskata ugunsmūra neesamību. Jau augstāk apelācijas sūdzībā tiek detalizēti skaidrots, kādēļ šāds trūkums nedz prasītājai, nedz tā piesaistītiem ekspertiem nebija jākonstatē. Apkopojot šos secinājumus, prasītāja vēlreiz norāda, ka:

a) Nekustamais īpašums (ēka) tika iznomāts kafejnīcas ierīkošanai, bet ne Nekustamā īpašuma pilnīgai pārbūvei;

b) pie šāda uzstādījuma prasītājai nebija jāinteresējas, vai piemēram ēkas pamati vispār ļauj ierīkot šādu kafejnīcu;

c) ugunsmūrim saskaņā ar normatīviem aktiem (kas iepriekš uzskaitīti) bija obligāti jābūt, uz ko norāda arī būvvaldes speciālists. Līdz ar to atbildētāja, sadalot īpašumu, ir pārkāpusi regulējumu par īpašuma sadalīšanu un ne prasītājai, ne tā ekspertiem nebija jāiedomājas, ka pašvaldība varētu pārkāpt Ministru kabineta un arī savu regulējumu par šāda ugunsmūra obligātu nepieciešamību. Turklāt ugunsmūra izbūve nebija tikai obligāta priekš kafejnīcas funkcijas, šādam ugunsmūrim bija jābūt sadalot jebkuru īpašumu;

d) ugunsmūris var tikt izbūvēts otra īpašnieka pusē, līdz ar to, netiekot pie otra īpašnieka īpašumā, šo faktu nevarēja pārbaudīt.

Tiesa spriedumā maldības neesamību pamato ar faktu, ka prasītāja nebija vērsusies ar rakstisku iesniegumu pie atbildētājas par mūra izmaksu kompensēšanu, līdz ar to tiesai nav iespējams secināt, vai atbildētāja būtu atlīdzinājusi izmaksas. Prasītāja norāda, ka šādam faktam nav nozīmes pie maldības konstatēšanas.

Tiesa vairākkārt spriedumā uzsver, ka Nomas līgums ir paredzējis izbūvi, bet nenorāda savu viedokli par prasītājas izteiktajiem argumentiem, ka ir jānošķir ēkas kosmētiskais remonts kafejnīcas ierīkošanai no ēkas pilnīgas vai daļējas nojaukšanas un uzbūvēšanas no jauna, lai izbūvētu ugunsmūri.

Turklāt būtisks ir apstāklis, kuru tiesa nav komentējusi, ka šāda ēkas daļēja nojaukšana viennozīmīgi skartu otra īpašnieka īpašumu un tādu pārbūvi nebūtu iespējams veikt bez otra īpašnieka piekrišanas. Prasītājas ieskatā šis ir būtisks apsvērums, lai uzskatītu, ka šāda pārbūve nebija Nomas līguma priekšmetā, jo atbildētāja nevar apsolīt vai atļaut izpildīt nomniekam darbības, kurām vajadzīga trešās puses (cita īpašnieka) piekrišana.

Prasītāja atkārtoti norāda, ka prettiesiska darbība no atbildētājas puses bija tā, ka sadalot īpašumu, nodeva Nekustamo īpašumu nomā, noklusējot svarīgus trūkumus nomas priekšmetā.

Turklāt tiesa ir nepareizi interpretējusi Civillikuma 1441.pantu, kas nosaka, ka maldība var rasties vai nu no tam, ka pavisam trūkst ziņu, vai ka ir tikai nepietiekošas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem - faktiska maldība. Civillikuma 1441.pants neprasa otras puses aktīvu prettiesisku darbību maldināšanas veicināšanā. Maldināšana ir maldinātā attieksme pret darījumu un priekšmetu, līdz ar to tiesai bija jāvērtē, vai no prasītājas skatu punkta, tā varēja un tai vajadzēja zināt šādus faktiskos apstākļus.

Tiesa nav komentējusi prasītājas norādīto atbildētājas pienākumu šajā gadījumā sniegt visu informāciju saskaņā ar Civillikuma 1593.pantā noteikto, proti, iznomātājam jāgādā, lai lietai nav nekādu apslēptu trūkumu un tai ir visas labās īpašības, kādas apgalvotas vai pieņemamas. Savukārt Civillikuma 2135.pantā teikts, ka, ja lietai izrādās tādi trūkumi, kuri uzmanīgam iznomātājam vai izīrētājam nevarētu palikt apslēpti, tad viņam pilnīgi jāatlīdzina zaudējumi, kas no tam radušies nomniekam vai īrniekam.

Tiesa lielu uzmanību ir veltījusi atbildētājas tiesībām atkāpties no Nomas līguma, bet nav ņēmusi vērā, ka prasības priekšmets ir Nomas līguma atzīšana par spēkā neesošu, nevis tā izbeigšanas apstrīdēšana.

Atbildētāja Valmieras pilsētas pašvaldība savā rakstveida paskaidrojumā par apelācijas sūdzību norāda turpmāk minētos apstākļus un apsvērumus.

Valmieras pilsētas pašvaldības Pastāvīgā nekustamo īpašumu nomas komisija 2016.gada 9.jūnijā izsludināja nekustamā īpašuma /adrese /, garāžas ēkas telpu nomas tiesību izsoli. Minētā komisija lēmumu par īpašuma nodošanu nomā komercdarbības veikšanai pieņēma, ņemot vērā /pers. E/, kas ir arī SIA "Caffe Arte" valdes loceklis, 2016.gada 4.maija iesniegumā izteikto lūgumu. Minētais īpašums pirms ierosinājuma saņemšanas tika izmantots pašvaldības funkciju nodrošināšanai, proti, tajā tika glabāts pašvaldības vai tās iestāžu īpašumā esošs inventārs. Tomēr, saņemot šādu ierosinājumu un atbalstot komercdarbības attīstību pilsētas centrā, kā arī jaunu darbavietu radīšanu, minētā komisija pieņēma lēmumu, atbilstoši normatīvo aktu prasībām organizēt nomas tiesību izsoli.

Prasītāja apelācijas sūdzībā vērš tiesas uzmanību, ka Nolikuma 2.3.punkts paredz, ka Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir "telpas komercdarbības veikšanai, kuras telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai." Nolikuma 2.2.punktā aprakstīts īpašuma labiekārtojuma līmenis, proti, norādīts, ka īpašums nav aprīkots ar centrālās apkures sistēmu, aukstā ūdens un kanalizācijas apgādes sistēmu, kā arī ar elektroapgādes sistēmu. Kā redzams no iepriekš minētā, pašvaldība nomas izsoles dokumentācijā ir norādījusi, ka Nekustamais īpašums principā ir izmantojams komercdarbības veikšanai, pie nosacījuma, ka to pārbūvē un tam novērš nolikuma 2.2.punktā norādītos trūkumus.

Pašvaldība vērš uzmanību arī uz to, ka Nolikumā un Nomas līgumā telpu tehniskais stāvoklis un labiekārtotības līmenis ir divi nošķirami jautājumi, proti, labiekārtotības līmenis norāda uz īpašumam pieejamiem pakalpojumiem vai to trūkumu, savukārt par telpu tehnisko stāvokli skaidri un nepārprotami tiek norādīts, ka telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt telpas atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai. Saskaņā ar Būvniecības likumu (redakcijā, kas bija spēkā no 2016.gada 1.janvāra līdz 2016.gada 31.decembrim) 1.panta 9.punktu būves pārbūve ir būvdarbi, kuru rezultātā ir mainīts būves vai tās daļas apjoms, vai pastiprināti nesošie elementi vai konstrukcijas, mainot vai nemainot lietošanas veidu.

Tādējādi, piedaloties nomas tiesību izsolē, prasītāja varēja secināt, ka bez investīciju ieguldīšanas īpašums nav izmantojams komercdarbības veikšanai, un prasītājai nebija pamata apšaubīt, ka kafejnīcas ierīkošana var aprobežoties tikai ar kosmētisku telpas (garāžas) remontu.

Pašvaldība norāda, ka potenciālam nomniekam un tā pārstāvjiem pirms Nomas līguma noslēgšanas bija tiesības apskatīt un iepazīties ar nekustamā īpašuma tehnisko stāvokli dabā. Šādas tiesības prasītāja arī izmantoja, turklāt piesaistot arī arhitektu. Saskaņā ar Nomas līguma 10.2.punktu, parakstot Nomas līgumu, prasītāja apstiprināja, ka tai ir zināms īpašuma tehniskais stāvoklis uz tā iznomāšanas brīdi un par to nav pretenzijas pret pašvaldību.

Atbilstoši Civillikuma 1427. un 1431.pantam, darījums uzskatāms par noslēgtu, kad darījuma dalībnieki ir izteikuši saskaņotu gribu noslēgt attiecīgo darījumu. Dokumenta parakstīšana uzskatāma par piekrišanu šim dokumentam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms. Juridiskajā literatūrā norādīts, ka vispārpieņemts ir uzskats, ka jebkurā gadījumā paraksts, kas izdarīts bez rakstiskas ierunas, pauž parakstītāja piekrišanu *(Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. - R.: Mans īpašums, 40.lpp).*

Maldība var rasties vai nu no tā, ka pavisam trūkst ziņu, vai ka ir tikai nepietiekošas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem - faktiska maldība, vai kādām tiesiskām normām - tiesiska maldība (Civillikuma 1441.pants). Maldība ir darījuma dalībnieka nepareizs, īstenībai neatbilstošs priekšstats par apstākļiem, kas saistīti ar darījuma priekšnoteikumiem, saturu, tiesiskajām sekām. Svarīga maldība (Civillikuma 1444.pants) iznīcina visu darījuma spēku, jo jāpieņem, ka tas, kas tā maldījies, nav nemaz devis darījumam savu piekrišanu un darījums tad nemaz nav noticis (Civillikuma 1445.pants).

Civillikuma 1458.pants nosaka, ka maldība jāpierāda tam, kas uz tās pamata prasa vai nu atzīt darījumu par spēkā neesošu, vai atlīdzināt zaudējumus.

Civilprocesa likuma 93.pants paredz, ka prasītājam jāpierāda sava prasījuma pamatotība.

Juridiskas sekas (darījuma spēkā neesamību - ipso iure) rada tikai svarīga maldība, jo tiek uzskatīts, ka persona, kas to pieļāvusi, vispār nav veikusi tiesisku rīcību. Lai atzītu, ka šī maldība ir svarīga, nepietiek ar ieinteresētās puses apgalvojumu par apstrīdētā darījuma noslēgšanu maldības iespaidā, bet šādos gadījumos ir jākonstatē pierādījumi, ka ar šo darījumu viens līdzējs domājis pavisam kaut ko citu nekā otrs, kā arī jāiesniedz pierādījumi par tādu apstākļu pastāvēšanu darījuma noslēgšanas brīdī, kas pamato šādu pārpratumu iespējamību. Tādējādi prasītājai ir jāpierāda, ka zinot vairāk informāciju par telpu tehnisko stāvokli, nebūtu slēgusi Nomas līgumu, turklāt šādai nostājai bija jābūt konsekventai un nepārprotamai no brīža, kad prasītāja ieguva papildus informāciju par īpašumu.

Ņemot vērā, ka prasītājai bija iespēja klātienē veikt telpu apskati, tostarp, piesaistot arī speciālistus, un pašvaldība neslēpa telpu stāvokli vai tās rīcībā esošo informāciju, pašvaldība nepiekrīt apgalvojumam, ka tās rīcība vai Nomas līgumā ietvertā informācija būtu vērtējama kā prettiesiska prasītājas svarīga maldināšana, kam būtu ietekme uz Nomas līguma noslēgšanu vai spēkā esamību.

Turklāt, ņemot vērā telpu tehnisko stāvokli, Nomas līguma 3.3.punktā noteikts, ka, ja normatīvos aktos noteiktajā kārtībā tiek veikta īpašuma pārbūve, tad ar Nomas līguma noslēgšanas dienu uz īpašuma pārbūves laiku, bet ne ilgāk kā 12 mēnešus nomnieks ir atbrīvots no Nomas līguma 3.1.punktā noteiktās telpu un zemes nomas maksas. Pašvaldība uzsver, ka atbalstot prasītājas ieceres realizāciju īpašumā, proti, veikt pārbūvi atbilstoši normatīvo aktu prasībām, piemēroja Nomas līguma 3.3.punktā noteikto, nosakot 12 mēnešu atbrīvojumu no telpu un zemes nomas maksas. Saskaņā ar iepriekš minēto, Nomas līguma 3.3.punktā noteiktais Pašvaldības atbalsts prasītājai ir 3249,42 EUR, tostarp PVN 21% (telpu nomas maksa 3221,26 EUR un zemes nomas maksa 28,16 EUR). Pēc atbrīvojuma no telpu un zemes nomas maksas termiņa beigām prasītāja līdz 2019.gada 15.aprīlim turpināja nomāt īpašumu, līdz ar to līdz iepriekš minētajam datumam tika piemērota Nomas līguma 3.1.punktā noteiktā nomas maksa.

Saskaņā ar Nomas līguma 9.punktu, Nomas līgums stājas spēkā 2016.gada 1.septembrī. Sākot ar šo datumu prasītāja varēja īpašumā veikt darbības, lai īstenotu Nomas līguma 1.2.punktā noteikto mērķi, proti, izveidotu kafejnīcu. Ņemot vērā, ka nekāda veida saskaņošanas lūgumi vai darbības no prasītājas puses netika veiktas, pašvaldība kā īpašuma īpašnieks vairākkārtīgi lūdza prasītāju sniegt informāciju par veiktajām un plānotajām darbībām īpašumā (2017.gada 10.marta vēstule Nr.2.2.1.2/17/409, 2017.gada 16.novembra vēstule Nr.2.2.1.7/17/1695, 2018.gada 20.februāra vēstule Nr.2.2.1.7/18/200), uz kurām atbildētāja atbildes nesaņēma.

Atbildētāja vērš uzmanību uz to, ka prasītāja ar 2017.gada 30.novembra vēstuli "Par informācijas sniegšanu" informēja pašvaldību, ka ir veikti priekšdarbi nomas objekta pārbūvei, tostarp, veikta ēkas tehniskā apsekošana. Saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija noteikumiem Nr.377 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana"" (redakcijā, kas bija spēkā no 2015.gada 1.jūlija līdz 2018.gada 28.februārim) apstiprināto Latvijas būvnormatīva LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana" nosacījumiem, tehniskās apsekošanas atzinumā ietver informāciju par būves konstrukcijām un to atbilstību ugunsdrošības prasībām. Tādējādi jau tehniskās apsekošanas ietvaros tās veicējam bija jākonstatē visi nepieciešamie pārbūves darbi, lai būvi būtu iespējams izmantot prasītājas norādītajam mērķim, t.sk. ugunsdrošās sienas neesamību dabā. Tāpat minētajā vēstulē tiek norādīts, ka neskatoties uz to, ka ēka ir sliktākā tehniskā stāvoklī, prasītāja uzsvēra apņemšanos turpināt projekta realizēšanu un objekta pārbūvi un darbus pabeigt līdz 2018.gada otrai pusei.

2018.gada 20.martā prasītāja iesniedza pašvaldības iestādes "Attīstības un būvniecības pārvalde" struktūrvienībā "Valmieras pilsētas Būvvalde" pārbūves projektu par kafejnīcas izveidi telpās. Par minēto pārbūves projektu Būvvalde ir sniegusi vērtējumu, kods 01-00175-9601, kurā norādīts uz nepilnībām būvprojektā, kuras jānovērš (vērtējums 2018.gada 4.aprīlī izsniegts prasītājai).

No būvvaldes vērtējuma tostarp secināms, ka vēsturiski ir notikusi iestādes kļūda, veicot atsevišķu īpašumu reģistrēšanu (reālu ēkas atdalīšanu) un nepārliecinoties par ugunsmūra esamību dabā.

Neskatoties uz minēto vērtējumu, prasītāja arī 2018.gada 11.aprīļa vēstulē "par informācijas sniegšanu" uzturēja apņemšanos turpināt veikt pārbūves darbus pēc būvprojekta apstiprināšanas.

Atbildētāja piekrīt prasītājas viedoklim, ka ugunsmūra neesamība nav viegli konstatējama un vizuāli pamanāma, tomēr atbildētāja vienlaicīgi norāda, ka par Nekustamo īpašumu iznomāšanas dokumentu sagatavošanu ir atbildīgi pašvaldības darbinieki, kuru darbs nav saistīts ar būvju tehniskā stāvokļa padziļinātu izvērtēšanu, līdz ar to, sagatavojot dokumentus nomas tiesību nodibināšanai un līguma noslēgšanai, darbinieki vadās no to rīcībā esošās informācijas un publiskos reģistros esošajiem datiem, kas liecināja par būves atbilstību būvniecības normatīvo aktu prasībām. Fakts, ka būvvaldes speciālisti kādā būves ekspluatācijas brīdī konstatēja, ka būvei ir nepieciešams izbūvēt ugunsmūri, nenorāda, ka šāda informācija bija pieejama darbiniekiem, kas sagatavoja vai parakstīja dokumentus nomas tiesību nodibināšanai.

Prasītāja apelācijas sūdzībā norāda, ka ugunsmūra izbūve prasa kapitālu ēkas pārbūvi, pat daļēju nojaukšanu. Pašvaldība nepiekrīt minētajam apgalvojumam un vērš uzmanību, ka prasītāja nav iesniegusi pašvaldībā kompetenta speciālista sagatavotu informāciju, kas pamatotu minēto apgalvojumu, proti, par pārbūves paredzamām izmaksām.

Atbildētāja papildus norāda, ka prasītāja nav vērsusies ar iesniegumu pašvaldībā un lūgusi pašvaldību veikt darbus ugunsdrošās sienas jeb ugunsmūra izbūvei, līdz ar to gadījumā, ja prasītāja atbilstoši līguma nosacījumiem būtu saskaņojusi un veikusi ēkas pārbūvi, uzbūvējot ugunsdrošu sienu, minētie izdevumi būtu vērtējami kā nepieciešamie izdevumi un pašvaldība lemtu par minēto

izdevumu kompensēšanu.

Ievērojot minēto, atbildētāja vērš uzmanību, ka prasītājai Nomas līguma darbības laikā, ņemot vērā pašvaldības sniegto atbalstu un ieguldot savus finanšu līdzekļus, bija iespējams veikt būvdarbus, kas nodrošinātu komercdarbības veikšanu atbilstoši normatīvo aktu prasībām vai rosināt Nomas līguma izbeigšanu pirms turpmāku ieguldījumu veikšanas. Tā kā ierosinājums izbeigt Nomas līgumu netika izteikts no prasītājas puses, secināms, ka iegūstot informāciju par ugunsdrošās sienas neesamību dabā, prasītājai nebija pretenzijas par līguma spēkā esamību un tā turpināšanu.

Tāpat pašvaldības ieskatā, prasītāja, uzzinot par ugunsmūra neesamību un izsakot apņemšanos turpināt Nomas līgumu un veikt telpu pārbūvi, nonāk pretrunās, lūdzot Nomas līgumu atzīt par spēkā neesošu, un tās rīcība vērtējama kā neatbilstoša labas ticības principam, jo Nomas līguma spēkā esamība tiek apšaubīta pēc līguma izbeigšanas, nevis brīdī, kad tapa zināmi apstākļi, kas prasītājas ieskatā radīja bažas par iespējamu maldību par nomas objekta īpašībām.

Ministru kabineta noteikumu Nr.515 84.punkts noteic, ja iznomātājs vienpusēji atkāpjas no nomas līguma šo noteikumu 83.punktā minētajā gadījumā, iznomātājs, ievērojot Civillikumu un nomas līgumu, atlīdzina nomnieka nepieciešamos un derīgos izdevumus, ko nomnieks taisījis nomas objektam.

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.

Tā kā prasītājas norādītie darbi (būvprojekta izstrāde, t.sk. par būvkonstrukciju daļas risinājumiem, tehniskās apsekošanas atzinumu, interjera dizaina izstrādi, ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes ārējo pievadu un iekšējo tīklu projekta izstrādi, ventilācijas iekšējo tīklu projekta izstrādi) nav saskaņoti Nomas līguma 7.4.punktā noteiktajā kārtībā, turklāt šie izdevumi nevar tikt uzskatīti par tādiem, kuri uztur vai aizsargā no bojāejas īpašumu vai arī uzlabo īpašumu, tad pašvaldībai nebija pamata šādus izdevumus atlīdzināt.

Ievērojot minēto pašvaldības ieskatā tiesa pārsūdzētajā spriedumā ir vispusīgi izvērtējusi lietas materiālus un faktiskos apstākļus.

2020.gada 10.jūnijā spēkā stājās "Covid ? 19 infekcijas izplatības pārvaldības likums", kura 10.pants noteic, ka civillietu tiesa var izskatīt rakstveida procesā, ja ir iespējams nodrošināt lietas dalībnieku procesuālo tiesību ievērošanu un tiesa nav atzinusi par nepieciešamu lietu iztiesāt tiesas sēdē.

Tiesas kolēģija uzskata, ka minēto civillietu ir iespējams izskatīt rakstveida procesā, par ko tiesa laikus ir informējusi lietas dalībniekus, nosakot termiņu papildu paskaidrojumu vai citu procesuālo lūgumu iesniegšanai.

Par lietas izskatīšanu rakstveida procesā lietas dalībniekiem nosūtīts paziņojums (lietas 180.lapa).

Motīvu daļa

Tiesas kolēģija, iepazinusies rakstveida procesā ar prasītājas apelācijas sūdzību, civillietas materiāliem un novērtējusi lietā iegūtos pierādījumus to kopumā, atzīst, ka prasītājas prasība ir apmierināma daļēji.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 426.panta pirmo daļu un Civilprocesa likuma 430.panta trešo daļu, apelācijas instances tiesa izskata lietu pēc būtības sakarā ar prasītājas apelācijas sūdzību tādā apjomā, kā lūgts šajā sūdzībā un nepārbauda faktus, kas konstatēti pirmās instances tiesā, ja tie nav apstrīdēti apelācijas sūdzībā.

Lietas izskatīšanas robežas apelācijas instancē nosaka prasības pieteikums, pirmās instances tiesas spriedums un apelācijas sūdzība: prasības priekšmeta vai pamata grozīšana nav pieļaujama, izskatāmi tikai tie prasījumi, kas izskatīti pirmās instances tiesā.

Lietā nav strīda un apelācijas sūdzībā nav apstrīdēti turpmāk norādītie fakti.

Sadalot ēku ar kadastra apzīmējumu /numurs A//adrese/, kuras īpašniece ir Valmieras pilsētas pašvaldība, no tās atdalīta būve ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, kas pievienota nekustamajam īpašumam /adrese/ (Valmieras pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr./numurs / 1.daļas 2.iedaļas 1.1.punkts).

Valmieras pilsētas pašvaldības Pastāvīgā nekustamo īpašumu nomas komisija 2016.gada 9.jūnijā izsludinājusi nekustamā īpašuma /adrese / (kadastra apzīmējums /numurs A/) - garāžas ēkas telpu nomas tiesību izsoli.

Nolikuma 2.2.punktā norādīts, ka Nekustamais īpašums nav aprīkots ar centrālās apkures sistēmu, aukstā ūdens un kanalizācijas apgādes sistēmu, kā arī ar elektroapgādes sistēmu.

Savukārt Nolikuma 2.3.punktā noteikts, ka Nekustamā īpašuma iznomāšanas mērķis ir telpas komercdarbības veikšanai, kuras telpu nomniekam, ieguldot savus finanšu līdzekļus, ir iespēja pārbūvēt atbilstoši nomnieka komercdarbības veikšanai.

2016.gada 19.jūlijā tiesības slēgt Nekustamā īpašuma Nomas līgumu ieguva prasītāja SIA "Caffe Arte", kuras valdes priekšsēdētājs /pers. E/ izsoles pieteikuma veidlapā norādīja sabiedrības nodomu nomas objektā izveidot kafejnīcu.

2016.gada 17.augustā starp prasītāju SIA "Caffe Arte" un atbildētāju Valmieras pilsētas pašvaldību noslēgts nomas līgums Nr.06-614/2.4.4.4/16/49, saskaņā ar kura 1.1.punktu prasītāja pieņēmusi nomā nekustamā īpašuma /adrese /, daļu, kas sastāv no garāžas ēkas telpām ar kopējo platību 87 m^2, kadastra apzīmējums /numurs A/un ēkas ekspluatācijai piesaistītā zemes gabala 232 m^2 platībā no 5164m^2 liela zemes gabala, kadastra apzīmējums /numurs /.

Saskaņā ar Nomas līguma 1.2.punktu Nekustamais īpašums tiek iznomāts kafejnīcas telpu izveidošanai un darbības veikšanai.

Nomas līguma termiņš - no 2016.gada 1.septembra līdz 2021.gada 31.augustam (līguma 1.3.punkts).

Saskaņā ar Nomas līguma 4.2.punktu nomniekam par saviem finanšu līdzekļiem ir tiesības veikt Nekustamā īpašuma telpu pārbūvi, pārbūves projektu akceptējot pašvaldības iestādes Valmieras pilsētas būvvaldē, pastāvīgi informējot pašvaldības iestādes Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pārvaldi par Nekustamā īpašuma plānotiem un veicamiem darbiem.

Nomas līguma 7.3. un 7.4.punktā tika paredzēti gadījumi, kad iznomātājam, bet 7.5.punktā - gadījumi, kad nomniekam ir tiesības vienpusēji izbeigt Nomas līgumu pirms laika.

2018.gada 20.martā prasītāja iesniedza pašvaldības iestādes "Attīstības un būvniecības pārvalde" struktūrvienībā "Valmieras pilsētas Būvvalde" pārbūves projektu par kafejnīcas izveidi telpās. Par minēto pārbūves projektu Būvvalde ir sniegusi vērtējumu, kods 01-00175-9601, kurā norādīts uz nepilnībām, tostarp ugunsmūra izbūvi būvprojektā, kuras ir jānovērš.

Ar 2018.gada 9.novembra atbildētājas vēstuli Nr.2.2.1.7./18/1781 "Par nekustamā īpašuma /adrese / nomu" prasītāja, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, brīdināta par Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 10.februāri, jo līdz šīs vēstules

sagatavošanas dienai - 2018.gada 6.novemrim - nav iesniegusi būvvaldē nomas objekta pārbūves projektu ar veiktajiem labojumiem.

Ar 2019.gada 9.janvāra iesniegumu atbildētāja, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, brīdinājusi prasītāju par vienpusēju Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 15.aprīli, jo prasītāja no Nomas līguma noslēgšanas dienas nav saņēmusi no prasītājas regulāru informāciju par tās veiktajiem darbiem nomas objektā.

2019.gada 17.martā prasītāja savā vēstulē "Par nomas līguma izbeigšanu" brīdinājusi atbildētāju, ka pamatojoties uz Nomas līguma 7.5.pnktu, paziņojusi, ka tā izbeidz Nomas līgumu ar 2019.gada 17.aprīli, jo Nomas līguma izbeigšana no atbildētājas puses nav tiesiski pamatota, kā arī prasītāja tikusi maldināta par nomas objekta būtiskām sastāvdaļām.

2019.gada 28.marta domes sēdē atbildētāja, pamatojoties uz Nomas līguma 7.4.punktu, pieņēmusi lēmumu Nr.103 (protokols Nr.4, 28 paragrāfs) par Nekustamā īpašuma Nomas līguma izbeigšanu ar 2019.gada 15.aprīli, jo prasītāja vēl arvien nav iesniegusi būvvaldē nomas objekta pārbūves projektu ar veiktajiem labojumiem.

Ar 2019.gada 15.aprīļa Nekustamā īpašuma nodošanas - pieņemšanas aktu prasītāja nodevusi, bet atbildētāja Nekustamo īpašumu pieņēmusi.

Tiesas kolēģija, izskatot lietu, atzīst, ka pirmās instances tiesas pārsūdzētajā daļā, ar kuru noraidīti prasījumi daļā par 2016.gada 17.augustā starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" un Valmieras pilsētas pašvaldību noslēgtā nomas līguma Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, par nomas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu 5469,03 EUR un likumisko procentu 704,44 EUR piedziņu, ietvertais pamatojums ir pareizs un pietiekams, līdz ar to pievienojas zemākās instances tiesas sprieduma motivācijai šajā sprieduma daļā un šā likuma 193.panta piektajā daļā noteiktos apsvērumus sprieduma motīvu daļā atkārtoti nenorādīs.

Tiesas kolēģija, izskatot lietu, atzīst prasītājas SIA "Caffe Arte" apelācijas sūdzību par pamatotu daļēji turpmāk minēto apsvērumu dēļ.

Lietā izšķiramais strīds saistās ar prasītājas apgalvojumu par faktisku maldību, pamatojoties uz to, ka Nekustamais īpašums neatbilda Nomas līgumā norādītā nomas objekta pazīmēm, kam kā sekas ir prasījums par noslēgtā līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un zaudējumu piedziņa.

Saskaņā ar Civillikuma 1441.pantu maldība var rasties vai nu no tam, ka pavisam trūkst ziņu, vai ka ir tikai nepietiekošas ziņas par kādiem faktiskiem apstākļiem - faktiska maldība - vai kādām tiesiskām normām – tiesiska maldība.

Saskaņā ar Civillikuma 1458.pantu maldība jāpierāda tam, kas uz tās pamata prasa vai nu atzīt darījumu par spēkā neesošu, vai atlīdzināt zaudējumus (1447.un 1448.p.).

Tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja ir pierādījusi maldību, taču tā nav atzīstama par svarīgu, lai pieņemtu, ka prasītāja nemaz nav devusi savu piekrišanu Nomas līguma noslēgšanai un darījums tā tad nemaz nav noticis.

Juridiskas sekas (darījuma spēkā neesamību - ipso iure) rada tikai svarīga maldība, jo tiek uzskatīts, ka persona, kas to pieļāvusi, vispār nav veikusi tiesisku rīcību. Lai atzītu, ka šī maldība ir svarīga, nepietiek ar ieinteresētās puses apgalvojumu par apstrīdētā darījuma noslēgšanu maldības iespaidā, bet šādos gadījumos ir jākonstatē pierādījumi, ka ar šo darījumu viens līdzējs domājis pavisam kaut ko citu nekā otrs, kā arī jāiesniedz pierādījumi par tādu apstākļu pastāvēšanu darījuma noslēgšanas brīdī, kas pamato šādu pārpratumu iespējamību. Tādējādi prasītājai ir jāpierāda, ka zinot vairāk informāciju par telpu tehnisko stāvokli, nebūtu slēgusi Nomas līgumu, turklāt šādai nostājai bija jābūt konsekventai un nepārprotamai no brīža, kad prasītāja ieguva papildus informāciju par īpašumu.

Tiesas kolēģijas ieskatā ir jāpiekrīt prasītājas viedoklim, ka Valmieras pilsētas pašvaldībai kā Nekustamā īpašuma īpašniekam un iznomātājam bija jāzina, ka Nekustamajam īpašumam ir būtisks, Nomas līguma un Nekustamā īpašuma izsoles dokumentācijā nenorādīts trūkums, kas liedz tā ekspluatāciju Nomas līgumā paredzētajam mērķim: kafejnīcas ierīkošanai, proti, Nekustamais īpašums nav atdalīts no pārējās ēkas ar ugunsdrošu starpsienu. Tāpat tiesas kolēģija piekrīt prasītājas viedoklim, ka apstāklis, ka atbildētāja prasītājai pirms Nomas līguma noslēgšanas nesniedza informāciju par faktu, ka starp Nekustamo īpašumu un no tā atdalīto ēku ar kadastra apzīmējumu /numurs D/, pretēji normatīvo aktu prasībām nav izbūvēta ugunsdroša starpsiena, ir radījis prasītājai faktisku maldību Civillikuma 1441.panta izpratnē.

Tiesas kolēģija atzīst, ka pirmās instances tiesa, izskatot prasību daļā par zaudējumu piedziņu, nav ņēmusi vērā Civillikuma 2134.un 2135.panta nosacījumus.

Civillikuma 2134.pants paredz, ka izīrētājam vai iznomātājam jānodod lieta īrniekam vai nomniekam ar visiem tās piederumiem un tādā stāvoklī, ka pēdējais var no tās iegūt visu to labumu, kādu viņam bijusi tiesība no tās sagaidīt. Tiesību doktrīnā ir izteikts viedoklis, ka attiecībā uz iznomātās lietas stāvokli pēc analoģijas ir piemērojami Civillikuma 1593.pantā noteiktais, proti, iznomātājam jāgādā, lai lietai nav nekādu apslēptu trūkumu un tai ir visas labās īpašības, kādas apgalvotas vai pieņemamas. Savukārt Civillikuma 2135.pantā teikts, ka ja lietai izrādās tādi trūkumi, kuri uzmanīgam iznomātājam vai izīrētājam nevarētu palikt apslēpti, tad viņam pilnīgi jāatlīdzina zaudējumi, kas no tam radušies nomniekam vai īrniekam.

Atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem - Ministru kabineta 2015.gada 30.jūnija Noteikumiem par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība", kuru 31.punkts nosaka, ka ugunsdrošas sienas izbūves nepieciešamību sadalot patstāvīgos īpašumos un Valmieras pilsētas teritorijas plānojuma Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 23.1.punktu, kas nosaka, ka saistītās ēkas, piemēram, dvīņu, rindu mājas vai terases tipa mājas par patstāvīgu ēku tiek uzskatīta jebkura tās daļa, ja starp atdalāmām ēkas daļām ir vienlaidus ugunsdroša siena, kas sniedzas no jumta līdz pagrabam, Nekustamā īpašuma reāla sadale, t.i., tā kā atsevišķas nekustamā īpašuma vienības atdalīšana no augstākminētās ēkas bija pieļaujama tikai situācijā, ja abas šīs ēkas tiek atdalītas ar ugunsdrošu starpsienu.

Tāpat tiesas kolēģija piekrīt prasītājas viedoklim un apsvērumiem apelācijas sūdzībā par to, ka ugunsdrošās sienas izbūve prasa kapitālu ēkas pārbūvi, kas saistīta ne vien ar lieliem papildus kapitālieguldījumiem, bet arī ar nepieciešamību šo pārbūvi reģistrēt normatīvajos aktos reglamentētā kārtībā. Pie noskaidrotiem apstākļiem prasītājai kā nomniekam nebija iespējams paredzēt šādas papildus pārbūves nepieciešamību, turklāt tā tiesiski paļāvās uz to, ka Nekustamā īpašuma atdalīšana no ēkas ir notikusi atbilstoši normatīvo aktu prasībām. Tāpat prasītāja nav vainojama par neuzmanību, apsekojot Nekustamo īpašumu, jo fakts, ka Nekustamo īpašumu no ēkas ar kadastra apzīmējumu /numurs /neatdala ugunsdroša izbūvētās sienas biezums ir pietiekams, lai tā atbilstu normatīvajiem aktiem un varētu tikt uzskatīta par ugunsmūri, neurbjot caurumu sienā, nebija iespējams.

Līdz ar to tiesas kolēģija, pretēji pirmās instances tiesas viedoklim, uzskata, ka prasītājai pie sākotnējās Nekustamā īpašuma apskates nebija iespējams šo trūkumu konstatēt.

Tiesas kolēģija pie lietā noskaidrotiem apstākļiem nav konstatējusi svarīgu maldību, kas iznīcina darījuma spēku, līdz ar to nav pamata apmierināt prasību daļā par Nomas līguma atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža un šajā daļā prasība kā

nepamatota ir noraidāma.

Prasītājas argumentiem un apsvērumiem apelācijas sūdzībā par vienpusēju atbildētājas Nomas līguma izbeigšanu un tā tiesiskumu tiesas kolēģijas ieskatā nav nozīmes lietas izspriešanā.

Nav strīda, ka saskaņā ar Nomas līgumu prasītāja ir veikusi nomas maksājumus un maksājumus par nekustamā īpašuma nodokļa kompensāciju par kopējo summu 5469,03 EUR, taču, tā kā Nomas līgums netiek atzīts par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, tad nav pamata uzskatīt prasītājas argumentus, ka prasītāja šādus maksājumu prasītāja ir veikusi bez jebkāda tiesiska pamata, par pamatotiem un prasība šajā daļā kā nepamatota ir noraidāma.

Pie lietā noskaidrotiem apstākļiem un ņemot vērā Civillikuma 1775. un 2135.pantu nosacījumus ir pamats apmierināt prasību daļā par zaudējumu piedziņu 4915,40 EUR apmērā, kas prasītājai radušies, pildot Nomas līgumu un veicot sagatavošanas darbus Nekustamajā īpašuma pārbūvei par kafejnīcu. Lietā tika konstatēti priekšnoteikumi jeb atlīdzības pamati: tiesību aizskārēja neattaisnojama darbība; zaudējumu esamība un cēloniskais sakars starp zaudējumiem un neatļauto darbību.

Tiesas kolēģija atzīst, ka prasītāja zaudējumu apmēru ir pierādījusi ar lietā iesniegtajiem rakstveida pierādījumiem:

- SIA "REMM" 2017.gada 12.aprīļa līgumu Nr.12/04-17/14 par būvprojekta izstrādi 1600 EUR;
- SIA "COMMODO" Būvprojekta izstrādi par būvkonstrukciju daļas risinājumiem un tehniskās apsekošanas atzinumu 726 EUR;
- SIA "ANNA PAULA" 2017.gada 25.oktobra līgumu Nr.1/2510217 par interjera dizaina izstrādi 1624,40 EUR;
- SIA "Arājs" 2017.gada 2.oktobra līgumu Nr.01-11/17 par ūdensapgādes, kanalizācijas u n siltumapgādes ārējo pievadu projekta izstrādi 363 EUR;
- SIA "Arājs" 2017.gada 2.oktobra līgumu Nr.01-12/17 par ūdensapgādes, kanalizācijas, apkures un ventilācijas iekšējo tīklu projekta izstrādi 605 EUR.

Atbildētāja prasītājas norādītos zaudējumus nav apstrīdējusi.

Saskaņā ar Civillikuma 1759.panta 1.punktu un 1765.pantu, Civilprocesa likuma 195.pantu prasītājam atzīstamas tiesības saņemt likumiskos procentus 6% gadā no nesamaksātā parāda 4915,40 EUR par laiku no sprieduma labprātīgas izpildes termiņa beigām līdz sprieduma izpildei.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 41.panta pirmo daļu pusei, kuras labā taisīts spriedums, tiesa piespriež no otras puses visus tā samaksātos tiesas izdevumus. Ja prasība apmierināta daļēji, šajā pantā norādītās summas piespriež prasītājam proporcionāli tiesas apmierināto prasījumu apmēram.

Prasītāja samaksājusi valsts nodevu par prasības pieteikumu 647,20 EUR (maksājuma apliecinošs dokuments lietas 13.lapa), 5,37 EUR par ar lietas izskatīšanu saistītajiem izdevumiem (maksājuma apliecinošs dokuments lietas 14.lapa) un valsts nodevu par apelācijas sūdzību 647,20 EUR (maksājuma apliecinošs dokuments lietas 165.lapa), kopā samaksājusi tiesas izdevumus 1299,77 EUR.

Kopējā prasījumu summa 11088,87 EUR, prasība apmierināta 4915,40 EUR apmērā, tas ir 44,33% apmērā. Līdz ar to tiesas izdevumi prasītājai apmierināmi 44,33% apmērā – 576,19 EUR.

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 204.[1] pantu nosakāms termiņš sprieduma labprātīgai izpildei.

Rezolutīvā daļa

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 432. - 434.pantu Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģija

nosprieda

daļēji apmierināt sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" prasību.

Piedzīt no Valmieras pilsētas pašvaldības, reģistrācijas Nr.LV 90000043403, par labu sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte", reģistrācijas Nr.44103107254, zaudējumus 4915,40 EUR, tiesas izdevumus 576,19 EUR, kopā 5491,59 EUR, ieskaitot AS "Swedbank" kontā Nr./konta numurs/.

Noraidīt prasību daļā par 2016.gada 17.augustā starp sabiedrību ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" un Valmieras pilsētas pašvaldību noslēgtā nomas līguma Nr.06-614/2.4.4.4/16/49 atzīšanu par spēkā neesošu no tā noslēgšanas brīža, par nomas un nekustamā īpašuma nodokļa maksājumu 5469,03 EUR un likumisko procentu 704,44 EUR piedziņu.

Noteikt sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "Caffe Arte" tiesības saņemt no Valmieras pilsētas pašvaldības likumiskos 6 procentus gadā no sprieduma spēkā stāšanās brīža līdz sprieduma izpildei no piedzītā, bet neatmaksātā parāda 4915,40 EUR.

Noteikt termiņu sprieduma labprātīgai izpildei 10 dienas no sprieduma likumīgā spēkā stāšanās dienas.

Spriedumu var pārsūdzēt kasācijas kārtībā Augstākās tiesas Senātā Civilprocesa likuma 451., 452.pantā minētajos gadījumos 30 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas 2022.gada 23.marta, iesniedzot kasācijas sūdzību Vidzemes apgabaltiesā.

Tiesnesis referents D.Lazdiņš

Tiesnese S.Bakmane

Tiesnese Z.Cera

Dokuments parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.