

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto  
Privatinės teisės katedra**

Ievos Sinkevičiūtės  
V kurso  
Civilinės ir verslo teisės šakos studentės

**Magistro darbas**

**Nuomos sutarčių pasibaigimo ir nutraukimo teisiniai padariniai  
Legal Consequences of the Expiration and Termination of a Lease Contract**

Vadovas: Lekt. dr. Saulius Aviža  
Recenzentas: Partnerystės prof. dr. Algirdas Taminskas

Vilnius

2021

## ANOTACIJA IR PAGRINDINIAI ŽODŽIAI

Šiame darbe analizuojama nuomos sutarčių samprata, pasibaigimo, teisėto ir neteisėto nutraukimo teisiniai padariniai, kuomet nuomos sutarties šalys nuomos sutarties pagrindu įgytas pareigas vykdo netinkamai, kylančių teisinių padarinių tarpusavio santykis, skirtingos pozicijos teisės doktrinoje bei teismų praktikoje. Atsižvelgiant į šiandieninę situaciją bei aktualijas, aptariama nuomos sutarčių pabaiga dėl Covid-19 kilusios pandemijos ir visuotinio karantino metu, vertinama šių reiškinių įtaka nuomos sutarčių nutraukimo teisiniams padariniams.

**Pagrindiniai žodžiai:** nuoma, nuomos sutartys, nuomos sutarčių pasibaigimas, nuomos sutarčių nutraukimas, teisiniai padariniai, Covid-19, karantinas, sutarčių teisė.

The research analyses the concepts of rental lease contracts, expiration or termination, legal consequences of both lawful and illicit termination, in the instance that certain parties of lease contract improperly execute their responsibilities, the relationship between the emerging legal concepts, conflicting stances in the doctrine of law as well as in court practice. Expiration and termination of rental lease contracts is discussed in accordance to today's state of circumstances, such as an outbreak of Covid-19 pandemic and global quarantine. It assesses the influence of these circumstances for the legal consequences of rental lease termination.

**Keywords:** rental, rental lease contracts, rental lease expiration, rental lease termination, legal consequences, Covid-19, quarantine, contract law.

## TURINYS

IŽANGA .....	2
1. TEISINIAI PADARINIAI, SUSIJĘ SU NUOMOS SUTARTIES TERMINO PASIBAIGIMU .....	4
1.1. Nuomos sutarties samprata bei nuomos sutarties pagrindu suteikiamų teisių apimtis .....	4
1.2. Nuomininko tolesnio naudojimosi daiktu pasibaigus nuomos sutarties terminui įtaka sutarties pasibaigimo teisiniams padariniams .....	6
1.3. Nuomininko pirmenybės teisė atnaujinti nuomos sutartį .....	7
1.4. Išperkamosios nuomos sutarties pabaigos teisiniai padariniai .....	9
2. TEISINIAI PADARINIAI, SUSIJĘ SU IŠNUOMOTO DAIKTO BŪKLĖS PASIKEITIMU .....	12
2.1. Teisiniai padariniai, kurie kyla išnuomoto daikto būklei pablogėjus .....	12
2.2. Teisiniai padariniai, kurie kyla pagerinus išnuomoto daikto būklę .....	16
2.3. Teisiniai padariniai, kurie kyla išnuomotą daiktą praradus .....	24
3. TEISINIAI PADARINIAI, SUSIJĘ SU NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMU .....	25
3.1. Nuomos sutarties nutraukimo abiejų šalių sutarimu sukeliama teisiniai padariniai .....	25
3.2. Nuomos sutarties nutraukimo dėl kitos sutarties šalies pažeidimo sukeliama teisiniai padariniai .....	27
3.3. Neteisėto vienašalio nuomos sutarties nutraukimo teisiniai padariniai .....	31
3.4. Nuomotojo bei nuomininko teisė į negautų pajamų atlyginimą .....	36
3.5. Nuomos sutarties nutraukimo ir nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia tarpusavio santykis .....	41
3.6. Teisiniai padariniai, kylantys nutraukus nuomos sutartį Covid-19 kontekste .....	44
IŠVADOS IR PASIŪLYMAI .....	52
ŠALTINIŲ SĄRAŠAS .....	53
SANTRAUKA .....	58
SUMMARY .....	59

## IŽANGA

***Nagrinėjamos temos aktualumas.*** Civilinės apyvartos intensyvumas lemia nuolatinę civilinių teisinių santykių kaitą – įvykę juridiniai faktai ar jų visuma nuolat sukuria, keičia bei lemia teisinių santykių pabaigą. Ypatingas dėmesys visuomenėje pastaruoju metu yra skiriamas nuomos sutartį sudariusių šalių galimybei nutraukti nuomos sutartį prieš terminą visuotinio karantino metu bei iš to kylantiems teisiniams padariniams. Pagrindinis aspektas, atskleidžiantis šios temos aktualumą, yra susijęs su šiame darbe keliamu klausimu, ar dėl Covid-19 kilusi pasaulinė pandemija ir visuotinis karantinas gali būti laikomas nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybe bei sudaryti teisėtą pagrindą nuomos sutarties šalims nutraukti nuomos sutartis bei pateisinti prisiimtų įsipareigojimų nevykdymą, t. y. kaip dėl Covid-19 pandemijos įvestas visuotinis karantinas ir su juo susiję ribojimai keičia teisinius padarinius, kurie kyla nutraukus nuomos sutartį.

Šio darbo ***tikslas*** – įvertinti ir atskleisti teisėtu pagrindu pasibaigusios nuomos sutarties teisinius padarinius, palyginti juos su tais teisiniais padariniiais, kurie kyla tuo atveju, kai nuomos sutartis vienos iš šalių vienašaliu pareiškimu yra nutraukiama neteisėtai. Šiame darbe bus siekiama atskleisti ir tai, kokią įtaką nuomos sutarties pasibaigimo ir nutraukimo teisiniams padariniams turi išnuomoto daikto būklės pasikeitimas. Be kita ko, bus nagrinėjamas nuomos sutarties nutraukimo ir negaliojimo santykis. Tai atlikus, bus siekiama identifikuoti kylančias praktines teises problemas bei pateikti argumentuotą poziciją atskirais probleminiais klausimais. Neatsiejama šio darbo tikslo dalis yra įvertinti nuomos sutarčių nutraukimo galimybes dėl Covid-19 pandemijos įvesto visuotinio karantino metu bei atsakyti į klausimą, ar paskelbtas visuotinis karantinas ir su juo susiję apribojimai sudaro teisėtą pagrindą nuomos sutarties šalims – nuomotojui ir nuomininkui – nutraukti nuomos sutartį prieš terminą. Šiame rašto darbe bus siekiama atskleisti, kokius teisinius padarinius sukuria nuomos sutarties nutraukimas, jei nuomos sutartis nutraukiama visuotinio karantino, paskelbto dėl Covid-19 pandemijos, metu, taip pat įvardyti teises priemones, kuriomis gali pasinaudoti nuomos sutarties šalys, remiantis visuotinio karantino bei įvestų ribojimų, kurie apsunkina nuomos sutarties vykdymą, aplinkybėmis.

Šio darbo ***uždaviniai*** – siekiant įgyvendinti išsikeltą tikslą, šiame darbe bus analizuojama nuomos sutarties samprata atskleidžiamos nuomos sutarties šalims – nuomotojui ir nuomininkui – tenkančios pagrindinės teisės bei pareigos, analizuojami nuomos sutarčių pabaigos bendrieji teisiniai padariniai bei kaip juos keičia nuomos sutarties nutraukimas, o taip pat ir padariniai, kurie kyla, kai nuomos sutartys nutraukiamos nesant tam teisėto pagrindo.

Šio darbo *objektas* – nuomos sutartis bei jos samprata, pagrindinės nuomotojo bei nuomininko teisės ir pareigos, nuomos sutarties termino pasibaigimo, teisėto bei neteisėto nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą sukeliama teisiniai padariniai.

Šiame darbe bus remiamasi *aprašomuoju metodu*, kurio pagalba bus atskleidžiama nuomos sutarties samprata, šalių nuomos sutarties pagrindu įgyjamos teisės bei pareigos, nuomos sutarties pabaigos pagrindai.

*Lingvistiniu metodu* bus analizuojamos teisės normos ir jų turinys, o *sisteminu metodu* bus lyginamos taisyklės, įtvirtintos skirtinguose teisės aktuose.

*Teleologinio metodo* pagalba bus teisės normų santykis bei tikslas, kurio siekė įstatymo leidėjas, priimdamas konkrečias teisės normas, bei kaip tikslo įgyvendinimas pasireiškia praktikoje.

**Darbo originalumas.** Nuomos sutarties pasibaigimas suprantamas kaip savaime įvykusi nuomos sutarties pabaiga suėjus šios sutarties terminui, kai sutarties pasibaigimui nėra reikalinga įgyvendinti šiame darbe aptariamos specialios nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą tvarkos. Priešingai nuo nuomos sutarties pasibaigimo, siekiant ją nutraukti prieš sutartyje nustatytą terminą, šalys turi įgyvendinti įstatymų nustatytą tvarką. Sąvoka „nuomos sutarties *pabaiga*“ yra suprantama kaip apimanti šiuos abu atvejus – tiek nuomos sutarties savaiminį pasibaigimą, tiek jos nutraukimą prieš terminą. Atsižvelgiant į tai, šiame darbe vartojama sąvoka „nuomos sutarties *pabaiga*“ neturėtų būti tapatinama su sąvoka „nuomos sutarties *pasibaigimas*“, o turėtų būti suprantama kaip apimanti abu prieš tai nurodytus atvejus. Šio darbo originalumas pasireiškia per nuomos sutarčių pabaigos padarinių analizę bei sutarties pasibaigimo bei nutraukimo pagrindų nagrinėjimą, kiek tai susiję su sutarties pabaigos teisiniais padariniais. Šiame darbe nėra analizuojamos atskiros nuomos sutarčių rūšys bei nuomos sutarčių sudarymo bei vykdymo etapai, nebent sudarymas ir vykdymas yra neatsiejamai susiję su nuomos sutarties pabaiga, todėl nuomos sutarčių sudarymo bei vykdymo aplinkybių analizė yra būtina. Šiame darbe bus nagrinėjama aktuali naujausia Lietuvos Respublikos teismų praktika, o taip pat atliekama nuomos sutarčių teisinių padarinių analizė, kuomet nuomos sutartys nutraukiamos Covid-19 pandemijos kontekste bei atitinkamai siūlomi kylančių problemų sprendimo būdai.

Siekiant išsamios bei tinkamos analizės, bus remiamasi šiais *šaltiniais* – Lietuvos Respublikos civiliniu kodeksu bei aktualia Lietuvos Respublikos teismų, o daugiausiai – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika.

## **1. TEISINIAI PADARINIAI, SUSIJĘ SU NUOMOS SUTARTIES TERMINO PASIBAIGIMU**

Siekiant tinkamai ir išsamiai išnagrinėti nuomos sutarčių pasibaigimo ir nutraukimo teisinius padarinius, manytina, kad pirmiausia yra reikalinga atskleisti nuomos sutarčių pabaigos bendruosius teisinius padarinius, kurie kyla, kai nuomos sutarties terminas baigiasi savaime.

### **1.1. Nuomos sutarties samprata bei nuomos sutarties pagrindu suteikiamų teisių apimtis**

Lietuvos Respublikos Konstitucijos (Lietuvos Respublikos Konstitucija, 1992) 23 straipsnis įtvirtina nuosavybės teisės neliečiamumo principą. Nuosavybės teisės neliečiamumo įtvirtinimas aukščiausią teisinę galią turinčiame teisės akte – Lietuvos Respublikos Konstitucijoje – rodo šios teisės svarbą bei ypatingą reikšmę civilinės teisės sistemoje. Nuosavybės teisės turinio analizė yra svarbi nuomininkui nuomos sutarties pagrindu suteikiamų teisių apimties atskleidimui ir po nuomos sutarties pasibaigimo kylančių su šiomis teisėmis susijusių teisinių padarinių aptarimui.

Nuomos sutarties institutas buvo žinomas jau Romos teisėje, pagal kurią nuomos sutartis buvo suprantama kaip sutartis, kuria nuomotojas perduoda nuomininkui teisę daiktu naudotis, o nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomos mokesť (Nekrošius, 2007, p. 243). Lietuvos Respublikos teisėje yra įtvirtinta iš esmės tokia pati nuomos sutarties samprata. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, 2000) (toliau – Civilinis kodeksas) 4.37 straipsnis apibrėžia nuosavybės, kaip daiktinės teisės, sąvoką ir nurodo, kad nuosavybės teisė – tai teisė savo nuožiūra, nepažeidžiant įstatymų ir kitų asmenų teisių ir interesų, valdyti, naudoti nuosavybės objektą ir juo disponuoti. Šiame Civilinio kodekso 4.37 straipsnyje yra įtvirtinta nuosavybės teisės apimtis (turinys). Civilinio kodekso 6.477 straipsnio 1 dalis atskleidžia nuomos sutarties sampratą ir nurodo, kad nuomos sutartis yra dvišalė sutartis, pagal kurią viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokesť, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokesť.

Sudarius nuomos sutartį, nuomojamo daikto savininkas (nuomotojas) nuomininkui perduoda savininkui priklausančią teisę daiktą valdyti ir juo naudotis, o teisė disponuoti daiktu nuomininkui nėra perduodama. Ši teisė po sutarties sudarymo išlieka daikto

savininkui. Tai patvirtina ir tam tikros Civiliniame kodekse nustatytos nuomininko pareigos, pavyzdžiui, nuomininkas turi teisę subnuomoti išsinuomotą daiktą tik tai gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą, jeigu ko kita nenustato sutartis (Civilinio kodekso 6.490 straipsnio 1 dalis); nuomininkas turi teisę perleisti savo teises ir pareigas, atsiradusias iš nuomos sutarties, įkeisti nuomos teisę ar perduoti ją kaip turtinį įnašą ar kitaip ją suvaržyti tik gavęs išankstinį rašytinį nuomotojo sutikimą, jeigu ko kita nenustato nuomos sutartis (Civilinio kodekso 6.491 straipsnio 1 dalis).

Civilinio kodekso 6.496 straipsnis nustato, kad terminuota nuomos sutartis baigiasi, kai sueina jos terminas, dėl kurio susitarė šalys, sudarydamos sutartį (Civilinio kodekso 6.479 straipsnio 2 dalis). Pasibaigus nuomos sutarčiai, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje suldytos būklės (Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalis). Pasibaigus nuomos sutarties terminui ir šalims tinkamai įvykdžius sutartį, šalis siejė nuomos teisiniai santykiai baigiasi, teisė valdyti daiktą ir juo naudotis sugrįžta daikto savininkui (nuomotojui) ir atitinkamai šalių nebesieja nuomos sutarties pagrindu įgytos tarpusavio teisės ir pareigos.

Taigi, nuomininkui nuomos sutarties pagrindu suteikiamų teisių apimtis skiriasi nuo nuosavybės teisės turinio – nuomininko teisių apimtis yra siauresnė už daikto savininkui priklausančią nuosavybės teisę. Nuosavybės teisę sudaro trys esminės savininko teisės – teisė daiktą valdyti, naudoti ir juo disponuoti, kai, tuo tarpu, nuomininkui suteikiama teisė nuomojamą daiktą valdyti ir juo naudotis. Tinkamai įvykdyta nuomos sutartis lemia nuomos teisinių santykių pabaigą, nuomininko pareigą grąžinti tinkamos būklės išnuomotą daiktą nuomotojui bei teisės daiktu valdyti ir juo naudotis sugrįžimą nuomotojui.

## **1.2. Nuomininko tolesnio naudojimosi daiktu pasibaigus nuomos sutarties terminui įtaka sutarties pasibaigimo teisiniams padariniams**

Šalys, sudarydamos nuomos sutartį, susitaria dėl jos galiojimo termino (Civilinio kodekso 6.479 straipsnio 2 dalis), kuriam pasibaigus nuomos sutartis baigiasi. Kaip minėta, pasibaigus tinkamai įvykdytai nuomos sutarčiai, šalis siejė nuomos teisiniai santykiai baigiasi kartu su šalis siejusiomis tarpusavio teisėmis ir pareigomis.

Civilinis kodeksas nustato, kad jeigu pasibaigus nuomos sutarties terminui nuomininkas daugiau kaip dešimt dienų toliau naudojami daiktu ir nuomotojas tam neprieštaruoja, tai tokiu atveju laikoma, kad sutartis tapo neterminuota (Civilinio kodekso 6.481 straipsnis). Šiame straipsnyje nenustatyta, kokia konkrečia valios išreiškimo forma nuomotojas privalo pareikšti prieštaravimą dėl nuomininko naudojimosi turtu pasibaigus terminuotai nuomos sutarčiai. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pasisakęs, kad, nustatant nuomotojo valią dėl terminuotos sutarties pasikeitimo į neterminuotą, reikia vertinti nuomotojo elgesį, jo veiksmų visumą ir konkrečias susidariusios situacijos aplinkybes, o šiame straipsnyje nustatytų padarinių atsiradimui būtina abiejų sutarties šalių valia tęsti nuomos santykius: nuomininkas turi išreikšti interesą toliau naudotis išsinuomotu daiktu, o nuomotojas – su tuo sutikti. Taigi, Civiliniame kodekse nustatyta tvarka konkludentiniais veiksmais tarp šalių gali įvykti sandoris dėl terminuotos nuomos sutarties pakeitimo į neterminuotą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje). Tokie juridiniai faktai pakeičia nuomos sutarties termino pabaigos sukeltus teisinius padarinius – nuomos sutartis ir teisiniai santykiai tarp šalių nesibaigia, o yra pakeičiama ir nuomos santykiai tęsiasi sutartyje nulygtomis sąlygomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje; Vilniaus apygardos teismo 2020 m. gruodžio 10 d. nutartis civilinėje byloje). Vadinasi, sutarties šalys turi ir toliau vykdyti sutartimi prisiimtas pareigas ir gali toliau įgyvendinti nuomos sutartimi įgytoms teisėmis.

Taigi, nuomininko tolesnis naudojimas daiktu po nuomos sutarties pasibaigimo, nesant tam nuomotojo prieštaravimo, modifikuoja nuomos sutarties termino pabaigos teisinius santykius – nuomos sutartis tampa neterminuota ir tęsiasi, o kartu toliau tęsiasi ir nuomos sutarties šalis saistančios tarpusavio teisės ir pareigos.



### 1.3. Nuomininko pirmenybės teisė atnaujinti nuomos sutartį

Civilinis kodeksas įtvirtina nuomininko pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti nuomos sutartį, kurią nuomininkas įgyja pasibaigus nuomos sutarties terminui, jei nuomos sutarties galiojimo metu tvarkingai vykdė pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas (Civilinio kodekso 6.482 straipsnio 1 dalis). Nuomotojas turi pareigą raštu pranešti nuomininkui apie šią pastarojo teisę. Nuomotojas tokią savo pareigą turi įvykdyti per nuomos sutartyje numatytą terminą, o jeigu toks terminas nenumatytas, – per protingą terminą iki nuomos sutarties pabaigos (Civilinio kodekso 6.482 straipsnio 2 dalis).

Nuomotojas turi gerbti nuomininko pirmenybės teisę ir užtikrinti jos tinkamą įgyvendinimą. Tuo atveju, jeigu pasibaigus nuomos sutarčiai nuomotojas nepaiso šios nuomininko pirmenybės teisės ir, esant nuomininko pageidavimui sudaryti nuomos sutartį naujam terminui, tą padaryti atsisako, tačiau, po nuomos sutarties pabaigos dar nepraėjus vienerių metų laikotarpiui, nepranešęs buvusiam nuomininkui sudaro to paties daikto nuomos sutartį su kitu asmeniu, laikoma, kad nuomininko pirmenybės teisė yra pažeista. Nuomotojui pažeidus nuomininko pirmenybės teisę, kyla Civilinio kodekso 6.482 straipsnio 4 dalyje įtvirtinti teisiniai padariniai – buvęs nuomininkas savo pasirinkimu turi teisę reikalauti arba perduoti jam nuomininko teises ir pareigas pagal sudarytą nuomos sutartį, arba atlyginti atsiradusius nuostolius dėl atsisakymo sudaryti sutartį naujam terminui, o nuomotojas turi pareigą tokį nuomininko pagrįstą reikalavimą įvykdyti.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje yra išaiškinęs, kad Civilinio kodekso 6.482 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta nuomininko pirmenybės teisė nėra absoliuti. Nuomininkas gali iš anksto atsisakyti jam priklausančios pirmenybės teisės, o toks atsisakymas gali būti įtvirtintas pačioje nuomos sutartyje. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tokia nuomos sutarties sąlyga, kuri nustato, jog nuomininkas atsisako pirmenybės teisės pratęsti nuomos santykius, pasibaigus nuomos sutarčiai, yra teisėta ir galiojanti. Esant situacijai, kai nuomininkas iš anksto atsisako savo pirmenybės teisės atnaujinti nuomos sutartį, o vėliau pakeičia nuomonę, nuomotojo atsisakymas atnaujinti nuomos sutartį pasibaigus jos terminui, negali būti laikomas nuomotojo neteisėtais veiksmais, todėl nuomotojui negali kilti ir sutartinė atsakomybė Civilinio kodekso 6.482 straipsnio 4 dalies pagrindu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje).

Paminėtina, kad nuomininko pirmenybės teisė turi įtakos nuomos sutarties pabaigos teisiniams padariniams tik tuo atveju, kai yra galiojanti. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtoje byloje ieškovė prašė iškeldinti atsakovą su jam

priklausančiu turtu iš savivaldybės nuomojamo socialinio būsto, nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos. Pirmosios ir apeliacinės instancijų teismai ieškinį tenkino, atsakovas pateikė kasacinį skundą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nurodė, kad socialinio būsto nuomos sutartimi šalys aiškiai susitarė dėl terminuotos būsto nuomos ir jos termino, taip pat dėl galimybės sutartį pratęsti, neišnykus priežastims, dėl kurių socialinis būstas buvo suteiktas nuomai, ir nuomininkui sutartyje nustatytu terminu pateikus tai patvirtinančius dokumentus. Šalys susitarė, kad tuo atveju, jeigu nuomos sutartis su nuomininku nebus pratęsiama, nuomininkas iš nuomojamo būsto privalės išsikelti per penkias darbo dienas. Atsakovas per sutartyje įtvirtintą bei papildomai ieškovės nustatytą terminą nepateikė dokumentų, patvirtinančių jo teisę į socialinio būsto nuomą, neišsikėlė iš būsto ir liko jame gyventi. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išaiškino, kad Civilinio kodekso 6.607 straipsnio 2 dalis, nustatanti savaiminį terminuotos nuomos sutarties pratęsimą, esant įstatymo nurodytoms sąlygoms, kuria rėmėsi atsakovas, gali būti taikoma tik tokiu atveju, kai nuomininkas turi pirmenybės teisę pratęsti nuomos sutartį. Ši nuomininko teisė egzistuoja, kai yra nustatomos Civilinio kodekso 6.607 straipsnio 1 dalies taikymo sąlygos – tinkamas nuomos sutarties sąlygų vykdymas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas sprendė, kad kadangi atsakovas nepateikė ieškovei dokumentų, patvirtinančių jo teisę į socialinio būsto nuomą, o tai reiškia, kad netinkamai vykdė terminuotos nuomos sutarties sąlygas, nėra teisinio pagrindo pripažinti, kad jis turėjo pirmenybės teisę pratęsti terminuotą socialinio būsto nuomos sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje).

Taigi, nuomininko pirmenybės teisės, kurią nuomininkas įgyja pasibaigus tinkamai įvykdytai nuomos sutarčiai, pažeidimas yra pagrindas kilti nuomotojo sutartinei civilinei atsakomybei. Nuomininkui iš anksto atsisakius savo pirmenybės teisės atnaujinti nuomos sutartį ir nuomotojui sudarius to paties daikto nuomos sutartį su kitu asmeniu nepraėjus vienerių metų laikotarpiui po nuomos sutarties pabaigos, nuomininko pirmenybės teisė nėra pažeidžiama ir atitinkamai nekyla nuomotojo sutartinė civilinė atsakomybė bei nuomos sutarties pabaigos teisiniai padariniai, numatyti Civilinio kodekso 6.482 straipsnio 4 dalyje.

#### **1.4. Išperkamosios nuomos sutarties pabaigos teisiniai padariniai**

Tiek nuomos sutarties pagrindu, tiek išperkamosios nuomos sutarties pagrindu nuomojamo daikto savininkas (nuomotojas) nuomininkui perduoda savininkui priklausančią teisę daiktą valdyti ir juo naudotis, o teisė disponuoti daiktu nuomininkui nėra perduodama – ši teisė po sutarties sudarymo išlieka išnuomoto daikto savininkui.

Pažymėtina, kad teisiniai padariniai, kylantys po nuomos sutarties termino pabaigos skiriasi nuo teisinių padarinių, kurie kyla po išperkamosios nuomos sutarties termino pabaigos. Civilinio kodekso 6.503 straipsnio 1 dalis įtvirtina, kad išnuomotas daiktas pereina nuomininkui nuosavybės teise pasibaigus nuomos sutarties terminui arba iki šio pabaigos, jeigu nuomininkas sumoka visą sutartyje numatytą kainą. Įvykus tokiems juridiniams faktams, nuomininkas, kuris išperkamosios nuomos sutarties metu turėjo teisę išnuomotą daiktą valdyti ir juo naudotis, įgyja ir trečiąją nuosavybės teisę sudarantį elementą – teisę daiktu disponuoti. Galima teigti, kad išperkamosios nuomos sutarties tikslas – sumokėjus visas sutartyje nurodytas įmokas įgyti nuosavybės teisę į sutarties dalyku esantį daiktą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje). Tapęs daikto savininku, buvęs nuomininkas turi teisę daiktą parduoti, išnuomoti, įkeisti ir kitaip juo disponuoti jau be buvusio daikto savininko (nuomotojo) leidimo.

Praktikoje gali kilti neaiškumų dėl teisinių padarinių, kurie kyla po išperkamosios nuomos sutarties termino pabaigos, rūšies. Tokie atvejai galimi šalims sudarius išperkamosios nuomos sutartį, turinčią ir kitų sutarčių požymių. Tokią teisę šalims suteikia Civilinio kodekso 6.156 straipsnyje nustatytas sutarties laisvės principas, kuris apima ne tik šalių teisę pasirinkti ir sudaryti tokios rūšies sutartį, kuri labiausiai atitinka jų interesus, bet ir teisę sudaryti sutartį, nustatant joje sąlygas, būdingas skirtingų rūšių sutartims (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje). Kasacinio teismo praktikoje pabrėžiama, kad šalys gali sudaryti mišrias sutartis, t. y. sutartis, turinčias kelių rūšių sutarčių elementų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje). Atkreiptinas dėmesys į tai, kad išperkamosios nuomos teisiniai santykiai gali susiklostyti ir tada, kai nuomotojas, nebūdamas daikto savininku, įsipareigoja įgyti daiktą iš trečiojo asmens ir perduoti jį nuomininkui naudoti ir valdyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje). Tokiu atveju išperkamosios nuomos sutartis įgyja vieną esminių lizingo (finansinės nuomos) sutarties požymių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario

21 d. nutartis civilinėje byloje) ir yra laikoma, kad šalys sudarė mišrią sutartį, turinčią tiek išperkamosios nuomos (Civilinio kodekso 6.503 straipsnis), tiek lizingo (finansinės nuomos) sutarties (Civilinio kodekso 6.567 straipsnis) požymių. Esant tokiai situacijai, gali kilti neaiškumų, kokie teisiniai padariniai kyla nutraukus tokią sutartį. Atsižvelgiant į tai, keltinas klausimas, kokiomis teisės normomis vadovaujantis, turėtų būti sprendžiama dėl sutarties šalių civilinės atsakomybės.

Civilinis kodeksas nereglementuoja išperkamosios nuomos sutarčių nutraukimo teisinių padarinių bei šalių atsakomybės pagal šią sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje). Šį klausimą yra išnaginėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas ir savo praktikoje išaiškinęs, kad nutraukus išperkamosios nuomos ir lizingo (finansinės nuomos) požymių turinčias sutartis, negali būti taikomi lizingo sutarčių nutraukimo teisiniai padariniai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad priešingas aiškinimas galėtų reikšti vienos iš sutarties šalių teisių pažeidimą ar jų nepagrįstą apribojimą. Pavyzdžiui, išperkamosios nuomos sutarties, turinčios lizingo (finansinės nuomos) sutarties, kurios dalykas yra žemė, nepasižyminti lizingo dalykui būdinga amortizacija (nusidėvėjimu), požymių, nutraukimui taikomi lizingo sutarties nutraukimo teisiniai padariniai gali iš esmės iškreipti sutarties šalių teisių ir interesų pusiausvyrą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Lizingo sutartimi daiktas perduodamas fiziniam ar juridiniam asmeniui būtent verslo tikslais, kad šis galėtų valdyti ir naudoti daiktą, gaudamas iš to naudos ir prisiimdamas su tuo susijusią riziką (Civilinio kodekso 6.567 straipsnio 1 dalis), o išperkamosios nuomos atveju asmuo gali įsigyti daiktą asmeniniams poreikiams tenkinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje).

Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo suformuotą praktiką sprendžiant dėl sutartinės civilinės atsakomybės pagal šalių sudarytą išperkamosios nuomos sutartį ir iš jos kylančių įsipareigojimų vykdymo, atsižvelgiant į tokio teisinio reglamentavimo nebuvimą, turi būti vadovaujama konkrečios išperkamosios nuomos sutarties ir bendrosiomis civilinę bei sutartinę civilinę atsakomybę reglamentuojančiomis nuostatomis (Civilinio kodekso 6.245-6.262 straipsniais) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje). Tokiai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikai pritartina, kadangi lizingo (finansinės nuomos) sutarties nutraukimo dėl esminio jos pažeidimo teisiniai padariniai Civilinio kodekso 6.574 straipsnyje reglamentuojami taip, kad prioritetas suteikiamas lizingo davėjo investicijoms kompensuoti, o ne nuosavybės teise turimo daikto

valdymo ir naudojimosi teisėms susigrąžinti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Po sutarties nutraukimo kylantys teisiniai padariniai turėtų užtikrinti sutarties šalių interesų pusiausvyrą, ją atkurti, o ne priešingai – pažeisti, todėl manytina, kad toks kasacinio teismo aiškinimas yra tinkamas bei atitinka teisinio reguliavimo tikslus.

Taigi, išperkamosios nuomos sutarties pabaigos teisiniai padariniai skiriasi nuo įprastinės nuomos sutarties pabaigos teisinių padarinių tuo, kad pasibaigus išperkamosios nuomos sutarčiai bei nuomininkui tinkamai įvykdžius pareigą mokėti išperkamosios nuomos mokesčius, nuomininkui nekyla pareiga grąžinti išnuomotą daiktą nuomotojui – nuomininkas tampa daikto savininku ir įgauna teisę ne tik valdyti daiktą ir juo naudotis, bet ir daiktu disponuoti. Nutraukus išperkamosios nuomos sutartį ir sprendžiant dėl sutarties nutraukimo teisinių padarinių bei šalių civilinės atsakomybės, turi būti vadovaujama išperkamosios nuomos sutarties ir Civilinio kodekso bendrosiomis sutartiniais santykius reglamentuojančiomis normomis.

## **2. TEISINIAI PADARINIAI, SUSIJĘ SU IŠNUOMOTO DAIKTO BŪKLĖS PASIKEITIMU**

Išnuomoto daikto būklės pasikeitimas nuomos sutarties laikotarpiu turi įtakos nuomos sutarties pabaigos teisiniams padariniams. Šioje darbo dalyje bus analizuojama, kaip išnuomoto daikto būklės pasikeitimas keičia nuomos sutarties pabaigos teisinius padarinius.

### **2.1. Teisiniai padariniai, kurie kyla išnuomoto daikto būklei pablogėjus**

Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalyje yra nustatyti nuomos sutarties pasibaigimo padariniai: nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulygtos būklės (Kauno apygardos teismo 2018 m. liepos 17 d. sprendimas civilinėje byloje).

Civilinis kodeksas taip pat palieka sutarties šalims galimybę susitarti dėl grąžinamo daikto būklės nuomos sutartyje (Civilinio kodekso 6.499 straipsnis). Šalys yra laisvos susitarti, kokios būklės daiktas turi būti grąžinamas, o nesant tokio susitarimo, daiktas turi būti grąžinamas iš esmės tokios būklės, kokios jis buvo prieš perduodant nuomininkui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje).

Vertinant išnuomoto daikto būklę, turi būti atsižvelgiama ir į normalų šio daikto nusidėvėjimą (Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalis). Daiktas, grąžinamas prastesnės būklės nei tos būklės, kurios jis buvo nuomos sutarties sudarymo metu, turėtų būti laikomas tinkamos būklės, jei ji atitinka normalaus nusidėvėjimo kriterijų. Iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos matyti, kad prie natūralaus (normalaus) nusidėvėjimo priskiriami pakitimai, kurie gali būti pašalinami einamojo remonto darbais bei kurie atsiranda dėl daikto naudojimo pagal paskirtį, dėl kurių daikto vertė nesumažėja, daiktas nepraranda dalies funkcionalumo ir toliau naudojamas daiktas pagal paskirtį taip pat nepraranda savo turėtos iki pabloginimo ekonominės vertės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje), pavyzdžiui, kiliminės dangos nusidėvėjimas, sienų spalvų skirtumas dėl daiktų, pakabintų ant sienų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje). Jeigu patalpų būklė pablogėja dėl normalaus naudojimo, dėl tokių pakitimų nuomininkas neprivalo atlyginti nuomotojui patirtų nuostolių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje), kadangi, kaip jau aptarta šiame darbe, nuomininkas už išnuomoto daikto naudojimą ir valdymą moka nuomos sutartyje nurodyto dydžio mokesťį. Esant natūraliam nusidėvėjimui nereikalaujama, kad, pavyzdžiui, šalims

sudarius negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, nuomininkas perklijuotų naujas plyteles, grindis padengtų nauja danga, tačiau perduodamos patalpos turi būti tvarkingos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje). Patalpų pritaikymas nuomininko veiklai taip pat nelaikytinas patalpų pabloginimu, jei pertvarkymai gali būti atskiriami ir pašalinami, ir tai nenulemtų tų patalpų, kaip nekilnojamojo turto ir nuomos objekto, funkcionalumo dalies netekimo ar ekonominės vertės sumažėjimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje).

Kasacinio teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalyje nurodytais atvejais nuomotojas turi žinoti ir gali iš anksto numatyti išnuomojamo daikto pabloginimą dėl normalaus jo naudojimo, taigi jis negali pagrįstai tikėtis nuostolių atlyginimo dėl daikto pabloginimo, jeigu jam tokia teisė į nuostolių atlyginimą nesuteikta sutartyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje). Daikto būklės pablogėjimo dėl natūralaus jo susidėvėjimo arba dėl jo normalaus naudojimo laikantis nuomos sutarties sąlygų rizikos nuomos sutartimi nepriskyrus nuomininkui, ši rizika lieka nuomotojui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje). Vadinasi, jeigu daikto būklė pablogėja dėl jo natūralaus susidėvėjimo arba dėl jo normalaus naudojimo laikantis nuomos sutarties sąlygų, tai tokiais atvejais nuomininkas neprivalo atlyginti atsiradusių nuostolių nuomotojui, nebent sutartyje būtų nustatyta kitaip (Šiaulių apygardos teismo 2020 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, kai pasibaigus nuomos sutarčiai nuomininkas nuomotojui grąžina išnuomotą daiktą, kurio būklė grąžinimo metu atitinka aukščiau nurodytus kriterijus, laikoma, kad nuomininkas šią savo pareigą įvykdė tinkamai. Tokiu būdu sutarties šalis siejė teisiniai santykiai bei tarpusavio teisės ir pareigos baigiasi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje).

Civilinio kodekso 6.500 straipsnis nustato nuomininkui pareigą atlyginti dėl pabloginimo atsiradusius nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad daiktas pablogėjo ne dėl jo kaltės. Atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.500 straipsnyje nurodyta nuomininko atsakomybė už daikto pabloginimą yra siejama su nuomininko kalte (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomininkui pareiga atlyginti nuostolius nekyla įrodžius, kad daiktas pablogėjo ne dėl jo kaltės.

Nuomotojas, leisdamas savo turtu naudotis kitiems asmenims, paprastai siekia gauti pajamų, t. y. gauti iš nuosavybės teise turimo daikto ekonominės naudos, todėl tais atvejais, kai išnuomotas daiktas netenka savo funkcionalumo ar jo dalies, daikto teikiama ekonominė nauda gali sumažėti, dėl ko nuomotojas gali patirti nuostolių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo

2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje). Esminė aplinkybė, kurią reikia nustatyti, sprendžiant dėl tinkamo pareigos grąžinti daiktą nuomotojui įvykdymo, yra ta, ar nuomotojas, pasibaigus nuomos sutarties terminui ar nutraukus nuomos sutartį, turi galimybę naudotis ir laisvai disponuoti jam priklausančiu turtu savo nuožiūra ir pagal jo paskirtį (Šiaulių apygardos teismo 2020 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje). Remiantis kasacinio teismo praktika, aiškinančia Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalies bei 6.500 straipsnio nuostatas, nuomininko atsakomybė už išsinuomoto daikto būklės pablogėjimą kyla tais atvejais, kai daikto vertė sumažėja arba daiktas netenka dalies savo funkcionalumo dėl nuomos sutarties sąlygų nesilaikymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje). Vadinasi, daikto būklei pablogėjus dėl to, kad nuomininkas pažeidė sutarties sąlygas, nuomininkui kyla pareiga atlyginti nuomotojo patirtus nuostolius. Pavyzdžiui, pagal Vilniaus apygardos teismo nagrinėtos bylos faktines aplinkybes šalys sudarė negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, kurioje šalys susitarė, kad nuomininkas naudosis išsinuomotomis patalpomis pagal paskirtį, laikysis darbų saugos, elektros saugos ir priešgaisrinio saugumo reikalavimų ir patalpas nuomotojui grąžins tinkamos naudoti būklės. Atsakovui (nuomininkui) naudojantis nuomojamomis patalpomis, įvyko trys gaisrai. Buvo nustatyta, kad šie gaisrai nuomojamose patalpose kilo dėl nuomininko kaltės, kadangi atsakovas, atlikdamas ugnies darbus, nesilaikė priešgaisrinės saugos taisyklių (Vilniaus apygardos teismo 2017 m. kovo 2 d. sprendimas civilinėje byloje). Vadinasi, atsakovas netinkamai vykdė sutarties sąlygas, sukėlė gaisrą, dėl ko atsirado žala nuomojamam daiktui ir atitinkamai nuomininkui kilo pareiga atlyginti nuomotojo patirtus nuostolius (Vilniaus apygardos teismo 2017 m. kovo 2 d. sprendimas civilinėje byloje).

Civilinis kodeksas reglamentuoja ir tuos atvejus, kai nuomininkas, pasibaigus nuomos sutarčiai, nevykdo savo pareigos grąžinti išnuomotą daiktą nuomotojui. Tokiais atvejais nuomininkas turi pareigą, o nuomotojas turi teisę reikalauti atlyginti išnuomoto daikto vertę, taip pat sumokėti nuomos mokesčių bei atlyginti kitus nuomotojo patirtus nuostolius (Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 3 dalis). Sprendžiant dėl nuomotojo patirtų nuostolių dydžio, nukentėjusio asmens patirtų turtinių netekimų dydis gali būti nustatytas nuostolius apskaičiuojant pagal prarasto turto atkuriamąją vertę (Šiaulių apygardos teismo 2020 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje). Pažymėtina, kad nustatant atlygintinos žalos dydį, tiek tais atvejais, kai daikto būklė pablogėja, tiek tais atvejais, kai nuomininkas, pasibaigus nuomos sutarčiai, negrąžina daikto nuomotojui, svarbu įvertinti turto nusidėvėjimą (Šiaulių apygardos teismo 2020 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje). Tiesioginiai nuostoliai, atsirandantys dėl daikto (jo dalies) sužalojimo (pabloginimo), yra sugadinto daikto (jo dalies) vertė ar išlaidos,



reikalingos atkurti (atstatyti) iki sužalojimo buvusią daikto ar jo dalies būklę, ankstesnį daikto funkcionalumą (Lietuvos apeliacinio teismo 2021 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje). Civilinio kodekso 6.500 straipsnio prasme nuostoliais negali būti laikomos išlaidos, reikalingos visiškai kitokios būklės ir rūšies daikto (jo dalies ar jo naujų elementų) sukūrimui (Lietuvos apeliacinio teismo 2021 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje). Turto atkūrimo sąnaudos turi būti tolygios sąnaudoms, kurios yra reikalingos atitinkamo nusidėvėjimo daiktui atkurti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje). Kitu atveju, priteisiant visą naujo daikto kainą, būtų reikšmingai pagerinta turto būklė ir tai leistų nuomotojui nepagrįstai praturtėti (Šiaulių apygardos teismo 2020 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje).

Taigi, natūralus daikto nusidėvėjimas nėra laikomas būklės pablogėjimu, o sumažėjus išnuomoto daikto funkcionalumui ir jo teikiamai ekonominei naudai, laikoma, kad daikto būklė pablogėjo. Pablogėjus daikto būklei dėl nuomininko kaltės, nuomininkui kyla pareiga atlyginti atsiradusius nuostolius nuomotojo naudai. Priešingu atveju, kai nuomininko kaltė nenustatoma, nuomininko pareiga atlyginti nuostolius neatsiranda.

## 2.2. Teisiniai padariniai, kurie kyla pagerinus išnuomoto daikto būklę

Civilinis kodeksas įtvirtina nuomos sutarčių pabaigos teisinius padarinius ir tais atvejais, kai nuomininkas po nuomos sutarties pabaigos nuomotojui perduoda geresnės būklės daiktą nei jis buvo nuomos sutarties sudarymo metu.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra išaiškinta, kad, sprendžiant dėl daikto pagerinimo išlaidų atlyginimo Civilinio kodekso 6.501 straipsnio pagrindu, būtina nustatyti tokias sąlygas: ar nuomininkas pagerino išsinuomotą daiktą, ar nuomininkas turėjo nuomotojo leidimą daryti daikto pagerinimus, nuomininko turėtų šiam tikslui būtinų išlaidų dydį bei tai, ar įstatymai ar šalių sutartis nenustato kitokių šių išlaidų atlyginimo taisyklių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje). Toliau bus detaliau aptariama kiekviena iš šių sąlygų.

Kiekvienu atveju, sprendžiant dėl nuomininko teisės į išnuomoto daikto pagerinimo išlaidų atlyginimą, svarbu nustatyti tai, ar daiktas iš tiesų buvo pagerintas. Tam tikri daikto remonto darbai savaime nereiškia, kad daiktas yra pagerintas (Lietuvos apeliacinio teismo 2016 m. balandžio 1 d. nutartis civilinėje byloje). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje laikomasi pozicijos, kad daikto pagerinimu gali būti pripažįstami tokie darbai, dėl kurių pagerėja to daikto techninės savybės, konkretus daiktas tampa vertingesnis, naudingesnis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje), tačiau daikto pagerinimui paprastai nepriskiriamas jo pritaikymas specifiniams nuomininko poreikiams, kai tokie daikto pertvarkymai naudingi tik naudojant daiktą pagal tam tikrą konkrečią paskirtį, o naudojant daiktą kitam tikslui – nereikalingi (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje). Faktas, ar daiktas buvo pagerintas, nustatomas, be kita ko, lyginamuoju aspektu įvertinus tą daiktą iki atitinkamų darbų atlikimo ir po jų atlikimo (Lietuvos apeliacinio teismo 2016 m. balandžio 1 d. nutartis civilinėje byloje).

Sprendžiant, ar nuomininkas turi teisę reikalauti daikto pagerinimo išlaidų atlyginimo, svarbu tai, ar buvo gautas nuomotojo sutikimas dėl daikto būklės pagerinimo. Tai yra esminis požymis, lemiantis skirtingus teisinius padarinius. Tais atvejais, kai nuomininkas išsinuomotą daiktą pagerina gavęs nuomotojo sutikimą (leidimą), nuomininkas turi teisę į turėtų šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą, o nuomotojas turi pareigą šias išlaidas nuomininkui atlyginti, jeigu įstatymai arba nuomos sutartis nenumato kitaip (Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 1 dalis). Vadinasi, nuomininkas atlieka daikto pagerinimus savo asmeninėmis lėšomis, tačiau įgyja teisę vėliau šių išlaidų atlyginimo reikalauti iš nuomotojo.

Tais atvejais, jei nuomininkas atlieka nuomojamo daikto pagerinimus savo lėšomis be nuomotojo leidimo, skirtingai nei pirmuoju atveju, nuomotojas neprivalo atlyginti nuomininko patirtų išlaidų (Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 3 dalis). Vadinasi, nuomininkas atlieka pagerinimus iš savo asmeninių lėšų ir, kol galioja nuomos sutartis, pagerintą daiktą gali valdyti ir juo naudotis, tačiau nuomos sutarčiai pasibaigus, daiktas kartu su pagerinimais lieka nuomotojui. Šiuo atveju nuomininko patirtos išlaidos nėra atlyginamos. Tai, ar nuomininkas patiria neigiamus praradimus pagerinęs daiktą nesant nuomotojo sutikimo, priklauso nuo to, ar nuomininko atliktus daikto pagerinimus galima be žalos atskirti nuo išnuomoto daikto. Jei nuomininkas atlieka išnuomoto daikto pagerinimus, kurių vertės nuomotojas atlyginti nesutinka, ir kuriuos galima atskirti be žalos daiktui, nuomos sutarčiai pasibaigus nuomininkas gali pasiimti, taip nepatirdamas neigiamų praradimų (Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 2 dalis). Priešingu atveju, jei pagerinimų nuo išnuomoto daikto atskirti neįmanoma arba juos atskyrus būtų padaryta žala daiktui, nuomotojo atlikti pagerinimai po nuomos sutarties pabaigos lieka nuomotojui ir tokiu būdu nuomininkas patiria neigiamus praradimus.

Pažymėtina, kad nuomotojo pareigos atlyginti nuomininko patirtas išlaidas, kurias jis patyrė atlikdamas išsinuomoto turto pagerinimus, priklauso ir nuo tarp šalių sudarytos nuomos sutarties pabaigos pagrindo, įstatymų ar šalių sutarties nustatytų kitokių šių išlaidų atlyginimo taisyklių. Vienu iš pavyzdžių galėtų būti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėta byla, pagal kurios faktines aplinkybes UAB „Prienų energija“ su Prienų rajono savivaldybe 2000 metų rugsėjo 28 dieną 15 metų terminui sudarė Prienų rajono šilumos ūkio nuomos, atnaujinimo ir šilumos tiekimo vartotojams sutartį, kurios neatskiriamas priedas yra UAB „Prienų energija“, AB „Prienų šilumos tinklai“ ir Prienų rajono savivaldybės Turto nuomos sutartis (toliau – Nuomos sutartis). Pagal šią sutartį nuomotoja Prienų rajono savivaldybės įmonė AB „Prienų šilumos tinklai“ įsipareigojo išnuomoti nuomininkei UAB „Prienų energija“ Nuomos sutartyje nurodytą turtą, o UAB „Prienų energija“ įsipareigojo naudotis šiuo turtu ir atsiskaityti nustatyta tvarka ir sąlygomis. Pagal Nuomos sutartį nuomininkei (šilumos tiekėjai) buvo išnuomotas savivaldybės kontroliuojamos šilumos tiekimo bendrovės nuosavybės teise valdomas turtas – Prienų rajono šilumos ūkio turtas, kuris laikytinas turtiniu kompleksu, būtinu tam, kad šilumos energija Prienų rajono gyventojams būtų tinkamai tiekama. Šį turtą nuomininkė įsipareigojo atnaujinti, pritraukdama ir panaudodama tam reikalingas investicijas. Vykdydama Nuomos sutartį, nuomininkė privalėjo derinti atliekamas investicijas su savivaldybe ir už jas atsiskaityti. Nuomos sutartimi šalys susitarė, kad pasibaigus Nuomos sutarties laikotarpiui išnuomotą turtą bei investicijų pagrindu naujai sukurtą turtą, t. y. išsinuomotą turtą su visais jo pagerinimais, nuomininkė pagal atskirą pirkimo–pardavimo sutartį perleis savivaldybei (savivaldybės

bendrovei) už 1 lito (29 euro centų) dydžio sumą. Svarbi aplinkybė bylos nagrinėjimo kontekste yra ta, kad galimybė bendru sutarimu nutraukti sutartis buvo nustatyta Nuomos sutartyje, tačiau šia sutartimi šalys nesusitarė, kaip bus kompensuojama nuomininkei už atliktas investicijas ir investicijų pagrindu sukurtus naujus turto objektus tuo atveju, jei Nuomos sutartis bus nutraukta nepasibaigus jos terminui. Nagrinėjamu atveju Nuomos sutartis buvo nutraukta po 15 metų nuomininkės vykdytos veiklos šilumos ūkyje bendru šalių susitarimu, likus vienam šildymo sezonui iki Nuomos sutarties termino pabaigos. Nuomos sutartį nutraukus, nuomininkė UAB „Prienu energija“ perdavė nuomotojai AB „Prienu šilumos tinklai“ išnuomotą turtą (įskaitant investicijų pagrindu nuomininkės sukurtą turtą), kurio vertė buvo mažesnė (skirtumas – 1 093 579,85 Eur) nei perduodant turtą nuomininkei UAB „Prienu energija“ nuomos sutarties pradžioje. Taigi, esminė bylos aplinkybė yra ta, kad pasibaigus turto valdymo laikotarpiui šilumos ūkio turtas kaip turtinis kompleksas buvo sugrąžintas mažesnės vertės negu valdymo perdavimo sutarties sudarymo metu. Tai reiškia, kad nuomininkės atliktos investicijos, nors ir buvo suderintos teisės aktuose nustatyta tvarka, nepadidino ir netgi neišlaikė perduoto šilumos ūkio vertės. Nuomininkei siekiant atgauti atliktas investicijas, nuomininkė UAB „Prienu energija“ ir nuomotoja AB „Prienu šilumos tinklai“ 2015 metų liepos 31 dieną sudarė sutartį dėl Nuomos sutarties pasibaigimo (toliau – Sutartis dėl nuomos sutarties pasibaigimo), pagal kurią, be kita ko, susitarė, kad Prienu rajono savivaldybė ir (ar) AB „Prienu šilumos tinklai“ grąžins nuomininkei UAB „Prienu energija“ 432 586,09 Eur dydžio sumą ir PVM už šilumos ūkio pagerinimus ir investicijų pagrindu sukurtus naujus turto objektus. Dėl šios Sutarties dėl nuomos sutarties pasibaigimo sąlygos pripažinimo negaliojančia prokuroras pareiškė ieškinį ir pateikė reikalavimą dėl šios sutarties sąlygos pagrindu jau išmokėtų UAB „Prienu energija“ lėšų dalies grąžinimo. Byloje buvo sprendžiama dėl savivaldybės ir (ar) jos valdomos įmonės pareigos išmokėti nuomininkei bei nuomininkės teisės atgauti iš nuomotojos 432 586,09 Eur dydžio sumą ir PVM už neatsipirkusias investicijas – šilumos ūkio pagerinimus, modernizavimą ir investicijų pagrindu sukurtus naujus turto objektus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje).

Nagrinėjant bylą, tiek nuomininkė, tiek nuomotoja laikėsi kategoriškos pozicijos, jog sudarant ginčo sutartį buvo išspręstas nuomininkės neatsipirkusių investicijų grąžinimas, nors teismo vertinimu, ginčo sutartimi šalys išsprendė investicijų pagrindu sukurtu naujo turto kompensavimo klausimą. Atsižvelgiant į Nuomos sutarties specifiką, jos objekto ypatumus, t. y. šalių numatytos per turto nuomos laikotarpį nuomininkės atliekamos investicijos, jų pagrindu modernizuojamas perduotas turtas bei sukuriami nauji objektai, teismai sprendė, kad nei įstatymas, nei sutartis nenumatė galimybės nuomininkei susigrąžinti investuotas

lėšas. Teismų vertinimu, nuomininkei įvykdžius pareigą modernizuoti, renovuoti šilumos ūkį bei atlikti investicijas, tokios investicijos, Nuomos sutarčiai pasibaigus prieš terminą, galėjo būti kompensuotos tik Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 1 dalies pagrindu, tačiau nagrinėjamos bylos kontekste vadovautis šia teisės norma nebuvo teisinio pagrindo. Teismai pabrėžė, kad šalių sudarytos Nuomos sutarties pabaigos atveju sugrąžinto turto vertė buvo reglamentuota specialiojoje teisės normoje – Šilumos ūkio įstatymo (Šilumos ūkio įstatymas, 2003) 37 straipsnio 3 dalyje, kas reiškia, kad pasibaigus Nuomos sutarčiai nuomininkė privalėjo grąžinti nuomotojai turtą ne mažesnės vertės nei jis buvo Nuomos sutarties sudarymo metu. Tik nustačius, kad nuomininkė užtikrino išsinuomoto turto būklę (vertę), būtų galimybė spręsti dėl nuomininkės atliktų pagerinimų kompensavimo Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 1 dalies pagrindu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje).

Bylą nagrinėję teismai sprendė, jog nuomininkė neįrodė neatsipirkusių investicijų buvimo (nuomotojai buvo grąžintas mažesnės vertės turtas nei jis buvo Nuomos sutarties sudarymo metu), todėl Sutarties dėl nuomos sutarties pasibaigimo sąlyga, pagal kurią nuomotoja įsipareigojo nuomininkei 432 586,09 Eur dydžio sumą ir PVM, lemia nepagrįstą nuomininkės investicijų kompensavimą ir neatitinka viešojo intereso, savivaldybės siekto tikslo bei lūkesčių. Teismų vertinimu, ginčijama Sutarties dėl nuomos sutarties pasibaigimo nuostata dėl Nuomos sutarties teisinių padarinių galėtų būti taikoma tik tuo atveju, jei Nuomos sutartis būtų pasibaigusi suėjus jos terminui, t. y. po Nuomos sutarties sudarymo praėjus 15 metų terminui. Nuomos sutartyje buvo numatyta šalių teisė tarpusavio susitarimu nutraukti sutartį, kartu išsprendžiant visas šalių tarpusavio pretenzijas. Tai, teismų vertinimu, reiškę, kad šalys, nutraukdamos Nuomos sutartį nepasibaigus jos terminui, galėjo tarpusavio susitarimu išspręsti turtinius klausimus, tame tarpe ir susijusius su nuomininkės investuotų lėšų pagrindu sukurto turto likimu. Vadinas, Nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą šalims nesudarius aiškaus susitarimo dėl nuomininkės atliktų turto pagerinimų likimo bei Šilumos ūkio įstatymo 37 straipsnio 3 dalies pažeidimas šiuo atveju panaikino nuomininkės galimybę atgauti investuotas lėšas. Lietuvos apeliacinis teismas, nagrinėdamas šalių ginčą dėl sutarties pabaigos teisinių padarinių, įvertino sutarčių sąlygas, sutarčių sudarymo metu buvusią šalių valią dėl sutarčių sudarymo tikslo, sutarčių esmę, šalių lūkesčius, šalių tarpusavio atsiskaitymą, kai šilumos ūkio ir turto perleidimo sutartys pasibaigia, pasibaigus jų terminui, sutarties pasibaigimo sąlygą dėl turto perdavimo ir 432 586,09 Eur dydžio sumos ir PVM sumokėjimo už neatsipirkusias investicijas, ir pripažino Sutarties dėl nuomos sutarties pasibaigimo sąlygą negaliojančia bei įpareigojo UAB „Prienu energija“ grąžinti dalį jai jau išmokėtų sumų.

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas tokį sprendimą paliko nepakeistą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje).

Manytina, kad toks Lietuvos Aukščiausiojo Teismo sprendimas yra teisėtas ir pagrįstas. Kasacinis teismas savo praktikoje yra nurodęs, kad sutarties sąlygos turi būti aiškinamos taip, kad aiškinimo rezultatas nereikštų nesąžiningumo vienos iš šalių atžvilgiu, būtina vadovautis ir Civilinio kodekso 1.5 straipsnyje įtvirtintais bendraisiais teisės principais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje). Šalių sutartyje sulygta sąlyga, kad nuomininkė, pasibaigus sutarčiai, visus sutarties galiojimo metu atliktus pagerinimus perleis nuomotojai už simbolinį 1 lito (29 euro centų) mokestį, rodo pačios nuomininkės siekį perleisti atliktus turto pagerinimus nuomotojai ir neatgauti patirtų išlaidų. Vertinant Nuomos sutarties sąlygas, darytina išvada, kad nuomininkė jau Nuomos sutarties sudarymo metu numatydama, kad atliks išsinuomoto turto pagerinimus, turėjo galimybę numatyti būsimą atsipirkimą ir turėjo tikslą ne susigrąžinti būsimas išlaidas investuojant į turtinio komplekso pagerinimus, o gauti pelną už išsinuomoto turto naudojimą. Tai, kad nuomininkės investicijos neatsipirko, neturėtų sukelti neigiamų padarinių nuomotojai, t. y. nuomininkės investicijoms neatsipirkus, nuomotojai neturi kilti pareiga šias investicijas nuomininkės naudai atlyginti iš savo asmeninių lėšų. Nuomos sutarties pabaigos pagrindas neturėtų keisti šalių įgytų teisių ir prisiimtų įsipareigojimų tokiu būdu, kad šalims sutartimi sulygus, kad nuomininkės atlikti išnuomoto turto pagerinimai pasibaigus nuomos sutarčiai atiteks nuomotojui už simbolinį mokestį, o nuomininkei nepavykus įgyvendinti jos asmeninių tikslų ir neatsipirkus investicijoms, būtų sukuriama situacija, kad nuomotojas įgytų pareigą šias investicijas nuomininkei atlyginti, t. y. sukurti nuomininkės negautą iš investicijų naudą, kurią nuomininkė būtų gavusi, jei investicijos būtų atsipirkusios.

Manytina, kad yra reikalinga aptarti atsakovės (nuomininkės) kasacinio skundo argumentą, kuriuo atsakovė teigė, kad teismai nuomininkei įvykdžius pareigą modernizuoti, renovuoti šilumos ūkį bei atlikti investicijas, paneigė nuomininkės teisę į kompensaciją, ir taip nuomininkei iš esmės taikė įstatyme nenustatytą civilinę atsakomybę (sankciją) už Šilumos ūkio įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje įtvirtinto turto verčių santykio neužtikrinimą. Su tokia atsakovės pozicija nesutiktina. Civilinio kodekso 6.61 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta teismo teisė skirti baudą skolininkui, jeigu skolininkas neįvykdo prievolės atlikti tam tikrą darbą ar veiksmus, kuriuos atlikti gali tik jis pats, o Civilinio kodekso 6.215 straipsnio 1 dalyje nustatyta teismo teisė kreditoriaus reikalavimu išieškoti baudą kreditoriaus naudai tuo atveju, jeigu skolininkas nevykdo teismo sprendimo, įpareigojančio įvykdyti sutartinę prievolę natūra. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad teismo nustatytose netesybose vyrauja

skatinamoji netesybų funkcija, kartu tokios netesybos atlieka ir kompensuojamąją funkciją. Pavyzdžiui, pasisakydamas dėl vykdymo procese skiriamų baudų kasacinis teismas išaiškino, kad už teismo sprendimų, įpareigojančių skolininką atlikti arba nutraukti tam tikrus veiksmus, neįvykdymą Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 771 straipsnio 5 dalyje nustatyta bauda atlieka ir kompensuojamąją funkciją, nes skiriama išieškotojo naudai kaip satisfakcija dėl laiku neįvykdytos prievolės, ir skatinamąją funkciją, nes skolininkui skyrus baudą jis tampa suinteresuotas kuo greičiau įvykdyti prievolę (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje). Nors aptariamoms bylos šalys nuomos sutartis nutraukė bendru sutarimu ir sudarant ginčo sutartį, kurioje suderino valią dėl atliktų turto pagerinimo išlaidų atlyginimo nuomininkės naudai, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad turtas buvo grąžintas nuomotojai mažesnės vertės nei nuomos sutarties sudarymo metu, tokį nuomininkės investicijų atlyginimą draudė imperatyvi įstatymo norma – Šilumos ūkio įstatymo 37 straipsnio 3 dalis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomininkės teisė į išlaidų, atlikus turto pagerinimus, atlyginimą tokioje situacijoje egzistavo tik kaip objektyvioji teisė, kurią siekiant realiai įgyvendinti, yra būtinas teisėtas pagrindas. Šiuo atveju toks teisėtas pagrindas neegzistavo, todėl darytina išvada, kad teismai tiesiog pagrįstai konstatavo nuomininkės reikalavimo teisės bei nuomotojos pareigos į neatsipirkusių investicijų kompensaciją neturėjimą, o ne taikė sankcijas (baudą) nuomininkei (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje). Susiklosčius priešingai situacijai ir nuomininkei po nuomos sutarties nutraukimo grąžinus ne mažesnės vertės turtą nei nuomos sutarties sudarymo metu ir tokiu būdu nepažeidus imperatyviosios Šilumos ūkio įstatymo 37 straipsnio 3 dalyje įtvirtintos normos, manytina, kad nuomininkė būtų įgijusi teisę į būtinųjų išlaidų, atliktų pagerinimus išsinuotą turtą, atlyginimą Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 1 dalies pagrindu, t. y. šią savo teisę būtų galėjusi realiai įgyvendinti.

Paminėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, kiek anksčiau nagrinėjo bylą, kurios faktinės aplinkybės iš esmės buvo analogiškos šiame darbe aptartai bylai ir šalys taip pat nuomos sutartimi nesusitarė dėl atliktų pagerinimų kompensavimo mechanizmo tuo atveju, kai nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą, tačiau turtas, nutraukus nuomos sutartį, nuomotojai nebuvo grąžintas mažesnės vertės Šilumos ūkio įstatymo 37 straipsnio 3 dalies prasme, t. y. ši imperatyvi įstatymo norma nebuvo pažeista. Kasacinis teismas sprendė, kad ieškovei (nuomininkei) veikti buvo sudarytos tokios sąlygos, kuriomis nuomininkė turėjo galimybę gauti pajamų, iš jų padengti atliktas investicijas ir gauti tam tikrą pelną, o nuomininkei suteikta teisė 15 metų laikotarpiu veikti išnuotame šilumos ūkyje buvo vienintelis šalių sutartas atlyginimas už ieškovės atliktus pagerinimus. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pasisakė, kad

nė viena šalis neturi teisės nepagrįstai praturtėti nei iš sutarties vykdymo, nei iš jos pasibaigimo ir, kadangi ieškovei už atliktą šilumos ūkio modernizavimą turėjo būti atlyginta jai suteikiant teisę veikti šiame ūkyje nustatytą terminą, nėra pagrindo manyti, kad, pasinaudojusi tokia teise 2/3 dalies šio termino, ji turi teisę atsiimti visą šilumos ūkio pagerinimo vertę, kuri Modernizavimo (nuomos) sutartyje buvo nurodyta kaip atlyginimas atsakovėms už ieškovei suteiktą teisę. Toks sutarties aiškinimas reikštų nesąžiningumą atsakovių atžvilgiu, nes, atsakovėms įvykdžius didžiąją dalį savo prievolės, ieškovė iš esmės būtų visiškai atleista nuo savosios prievolės – perduoti visus pagerinimus ieškovėms už 1 litą (29 euro centus) – vykdymo, o atsakovės būtų priverstos už juos sumokėti visą rinkos vertę. Taip ieškovei įgyvendinus didžiąją dalį sutartimi siektų tikslų, atsakovių tikslas nebūtų pasiektas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų kolegija atsižvelgė į tai, kad šalys Modernizavimo (nuomos) sutartyje nustatytas savo prievolės 2/3 termino dalies tinkamai vykdė, todėl ieškovei (nuomininkei) priteisė 1/3 dalį šilumos ūkio pagerinimų vertės už likusią neįvykdytą sutarties termino dalį. Taigi, kasacinis teismas nuomininkei priteisė atliktų pagerinimų vertę, proporcingą nuomos sutarties galiojimo (vykdymo) laikotarpiui. Su tokiais Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išvadomis sutiktina ir manytina, kad sprendžiant dėl nuomos sutarties pabaigos padarinių, reikėtų, be kita ko, atsižvelgti ir į sutarties galiojimo ir jos vykdymo terminą. Aptariamose bylose atveju, nuomos sutartis buvo sudaryta 15 metų terminui. Visą sutarties galiojimo laikotarpį šalys sutartis vykdė bei savo prisiimtas teises bei pareigas įgyvendino tinkamai, o nuomos sutartis buvo nutraukta prieš terminą iki jos termino pabaigos likus tik vienam šildymo sezonui. Vadinasi, didžiąją laiko dalį nuomos sutartis galiojo (buvo nutraukta iki jos galiojimo pabaigos likus, palyginus su visu sutarties galiojimo terminu, mažam laiko tarpui) bei didžiąją dalį prievolių pagal nuomos sutartį šalys buvo įvykdžiusios. Darytina išvada, kad tuo atveju, kai nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą bendru šalių sutarimu, kai iki sutarties termino pabaigos lieka sąlyginai nedidelis laiko tarpas, bei visą nuomos sutarties galiojimo laiką šalys sutartį vykdė tinkamai, nuomininkui Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 1 dalies pagrindu suteikta teisė į išlaidų atlyginimą, kurias nuomininkas patyrė dėl atliktų išnuomoto turto pagerinimų, neturėtų būti visiškai eliminuojama remiantis vien tuo, kad šalys sutartimi nesusitarė dėl atliktų pagerinimų kompensavimo tvarkos tuo atveju, kai sutartis nutraukiama nepasibaigus sutarties terminui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje).

Taigi, nuomininkas turi reikalavimo teisę dėl išlaidų, patirtų atlikus išsinuomoto turto pagerinimus, atlyginimą iš nuomotojo tais atvejais, kai pagerinimai yra atlikti gavus nuomotojo



sutikimą, bei kai turto vertė realiai padidėja, o taip pat reikia įvertinti tai, ar įstatymai ar nuomos sutartis nenustato kitokių taisyklių.

### 2.3. Teisiniai padariniai, kurie kyla išnuomotą daiktą praradus

Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 3 dalis įtvirtina, kad kai negražinus daikto, nuomininkas turi atlyginti nuomotojui to daikto vertę, taip pat sumokėti nuomos mokesčių bei atlyginti kitus nuomotojo patirtus nuostolius. Civilinio kodekso 6.502 straipsnio 1 dalis nustato, kad nuomininkas atsako už daikto praradimą, jeigu neįrodo, kad taip atsitiko ne dėl jo ar kitų asmenų, kuriems jis nuomotojo leidimu suteikė naudojimosi teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, kaltės. Šiuo atveju įrodinėjimo pareiga tenka nuomininkui. Nuomininkas, neįvykęs šioje dalyje nustatytų sąlygų, turi pareigą atlyginti nuomotojo patirtus nuostolius.

Civilinio kodekso 6.502 straipsnio 2 dalis išskiria specialiąją daikto žuvimo priežastį – gaisrą. Daikto žuvimas dėl gaisro lemia skirtingus teisinius padarinius nuomos sutarties šalims. Šiuo atveju įrodinėjimo pareiga pereina nuomotojui ir nuomininkas neatsako už nekilnojamojo daikto žuvimą dėl gaisro, jeigu nuomotojas neįrodo, kad gaisras kilo dėl jo ar kitų asmenų, kuriems jis nuomotojo leidimu suteikė naudojimosi teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, kaltės. Pavyzdžiui, nagrinėjant ginčą dėl išnuomotose patalpose kilusio gaisro, kurio metu išdegė patalpų sienos, sudegė patalpos langas, durys, grindų danga, elektros instaliacija, gesinant gaisrą buvo užpiltos pirmajame aukšte esančios patalpos grindys, stogo danga bei kitos pastato konstrukcijos, buvo laikoma, kad ieškovė (nuomotoja) neįrodė atsakovo (nuomininko) kaltės. Ieškovė laikėsi pozicijos, kad gaisras kilo dėl nuomininko ir pastato naudotojų ant stalo paliktos neužgesintos žvakės ir teigė, kad atsižvelgiant į gaisro mastą, apdegusi žvakė objektyviai negalėjo išlikti gaisravietėje. Teismas sprendė, kad ieškovės pozicija yra grindžiama tik prielaida – tikimybe, jog gaisras kilo dėl neužgesintos žvakės ant stalo ir nėra paremta jokiais konkrečiais ir objektyviais įrodymais, ir laikė, kad nuomotojas neįrodė atsakovo (nuomininko) kaltės (Kauno apygardos teismo 2017 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje).

Taigi, nuomininkui praradus išnuomotą daiktą, nuomininko kaltė preziumuojama ir pareiga atlyginti nuomotojo patirtus atsiranda, jei nuomininkas neįrodo nesant savo kaltės. Daiktui žuvus dėl gaisro, nuomininko kaltės įrodinėjimo pareiga tenka nuomotojui, kuris, neįrodęs nuomininko kaltės buvimo, neįgyja reikalavimo teisės į nuomininką dėl nuostolių atlyginimo.

### **3. TEISINIAI PADARINIAI, SUSIJĘ SU NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMU**

Šioje magistro darbo dalyje bus analizuojami teisiniai padariniai, kurie kyla nuomos sutartį nutraukus esant teisėtam pagrindui, taip pat nuomos sutartį nutrakus be teisėto pagrindo, vertinama sutarties nutraukimo tvarko pažeidimo įtaka kylantiems teisiniams padariniams bei nuomos sutarčių nutraukimas Covid-19 pandemijos kontekste.

#### **3.1. Nuomos sutarties nutraukimo abiejų šalių sutarimu sukeliama teisiniai padariniai**

Sutarties laisvės principas yra vienas svarbiausių civilinės teisės principų, jis įtvirtintas Civilinio kodekso 1.2 straipsnyje ir detalizuotas Civilinio kodekso 6.156 straipsnyje. Šis principas suteikia teisę civilinių teisinių santykių subjektams laisvai spręsti, sudaryti jiems konkrečią sutartį ar jos nesudaryti, taip pat pasirinkti, su kuo sudaryti sutartį, be to, savarankiškai spręsti dėl sutarties turinio ir formos, išskyrus atvejus, kai tam tikras sutarties sąlygas ar jos turinį nustato imperatyviosios teisės normos arba tam tikrų sąlygų reikalauja viešoji tvarka, teisės principai, gera morale (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomos sutarties šalys yra laisvos susitarti dėl nuomos sutarties turinio, įskaitant ir sutarties nutraukimo pagrindus ir tvarką, taip pat atvejus, kada nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą abipusių šalių sutarimu.

Nuomos sutartis gali būti nutraukta nesant nuomos sutarties pažeidimo, jei abiejų sutarties šalių valia dėl sutarties nutraukimo sutampa. Pažymėtina, kad šiuo atveju abi šalys turi siekti sutarties nutraukimo. Vien tik vienos šalies pareiškimas dėl sutarties nutraukimo nėra pakankamas pagrindas, leidžiantis konstatuoti sutartinių santykių pabaigą, būtina nustatyti ir tokią šalių valią patvirtinančius jų veiksmus. Kai sutartis nutraukiama šalių susitarimu, kita šalis turi būti priėmusi pasiūlymą nutraukti sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje).

Nuomos sutarties nutraukimas abipusiu šalių sutarimu, jei sutartis buvo vykdoma tinkamai, sukelia tokius teisinius padarinius, kurie kyla nuomos sutarties terminui pasibaigus savaime – nuomos teisiniai santykiai bei abipusės teisės bei pareigos baigiasi ir nuomininkui kyla pareiga grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulygtos būklės (Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalis), jeigu nuomos sutartis nenumato ko kita.

Taigi, abipusiu šalių sutarimu prieš terminą nutraukta (tinkamai įgyvendinus nutraukimo tvarką) bei tinkamai įvykdyta nuomos sutartis sukelia tokius teisinius padarinius, kurie kyla nuomos sutarčiai pasibaigus savaime.

### **3.2. Nuomos sutarties nutraukimo dėl kitos sutarties šalies pažeidimo sukeliama teisiniai padariniai**

Siekiant užtikrinti civilinės apyvartos stabilumą, sutarties privalomumo principo laikymąsi, apsaugoti sutarties šalių teises bei teisėtus interesus, sudarytos sutartys turi būti vykdomos taip, kaip nustatyta sutartyje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje). Visgi, neretai pasitaiko situacijų, kai sutarties šalis nevykdo sutarties ar ją vykdo netinkamai. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo yra išaiškinta, kad jei viena sutarties šalis nevykdo ar netinkamai vykdo nuomos sutartį, kita šalis gali prarasti interesą tęsti sutartinius santykius ir tokiu atveju gali pasinaudoti Civiliniame kodekse įtvirtintu vienašališku sutarties nutraukimu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje), kaip kraštutine savigynos priemone (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 11 d. nutartis civilinėje byloje).

Nuomos sutartis prieš terminą, kai kita šalis sutartį pažeidžia, gali būti nutraukta abiejų nuomos sutarties šalių – tiek nuomotojo, tiek nuomininko – reikalavimu. Nuomos sutartis vienos iš šalių reikalavimu gali būti nutraukta tik Civiliniame kodekse bei nuomos sutartyje nustatytais pagrindais bei tvarka. Pažymėtina, kad toks reikalavimas, jei šalys sutartyje nesusitaria kitaip, turi būti reiškiamas teisme. Civilinio kodekso 6.497 straipsnio 1 dalis nustato atvejus, kad nuomotojas įgyja teisę reikalauti sutarties nutraukimo, t. y. nuomotojas turi teisę pareikšti teisme reikalavimą nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, jeigu: 1) nuomininkas naudojami daiktu ne pagal sutartį ar daikto paskirtį; 2) nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina daikto būklę; 3) nuomininkas nemoka nuomos mokesčio; 4) nuomininkas nedaro remonto tais atvejais, kai jis pagal įstatymus ar sutartį privalo jį daryti; 5) yra kiti nuomos sutartyje numatyti pagrindai. Civilinio kodekso 6.498 straipsnis suteikia nuomininkui reikalauti sutarties nutraukimo tais atvejais, kai: 1) nuomotojas nedaro remonto, kurį jis privalo daryti; 2) daiktas dėl aplinkybių, už kurias nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamas naudoti; 3) nuomotojas neperduoda daikto nuomininkui arba kliūdo naudotis daiktu pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas; 4) perduotas daiktas yra su trūkumais, kurie nuomotojo nebuvo aptarti ir nuomininkui nebuvo žinomi, o dėl šių trūkumų daikto neįmanoma naudoti pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas; 5) yra kiti nuomos sutartyje numatyti pagrindai.

Atkreiptinas dėmesys, kad Civilinio kodekso 6.497 straipsnio 3 dalis nuomotojui, skirtingai nei nuomininkui, nustato papildomą pareigą, siekiant nutraukti sudarytą nuomos sutartį – nuomotojas įgyja teisę reikalauti teismo nutraukti terminuotą nuomos sutartį prieš terminą tik po to, kai jis nusiunčia nuomininkui rašytinį įspėjimą apie būtinumą įvykdyti prievolę, kurios

nuomininkas nevykdo ar vykdo netinkamai, ar pašalinti pažeidimus per protingą terminą, tačiau nuomininkas, gavęs tokį įspėjimą, per protingą terminą prievolės neįvykdė ar pažeidimų nepašalino (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje). Skirtingai nei nuomotojas, nuomininkas neturi pareigos įspėti nuomotojo apie nuomos sutarties nutraukimą, vadinasi, turi teisę iš karto kreiptis į teismą.

Paminėtina, kad nuomos sutarties šalys gali ir nesusitarti dėl tikslaus laikotarpio, kuriam šalys sudaro nuomos sutartį. Tokiu atveju laikoma, kad nuomos sutartis yra neterminuota (Civilinio kodekso 6.479 straipsnio 2 dalis). Jeigu nuomos sutartis yra neterminuota ir šalys nesusitaria kitaip, tai abi šalys turi teisę bet kada nutraukti sutartį įspėjusios apie tai viena kitą prieš vieną mėnesį iki sutarties nutraukimo, o kai nuomojami nekilnojamieji daiktai, – prieš tris mėnesius iki nutraukimo. Atkreiptinas dėmesys, kad sutarties šalys sutartyje gali susitarti ir dėl ilgesnių įspėjimo terminų (Civilinio kodekso 6.480 straipsnis).

Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad siekiant nustatyti, ar nuomos sutartis buvo pažeista iš esmės, neužtenka apsiriboti tik specialiosiomis atskirų nuomos sutarčių nutraukimą reguliuojančiomis teisės normomis, bet būtina sistemiškai remtis Civilinio kodekso 6.217 straipsniu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 8 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje). Pagal Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 1 dalį šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties neįvykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas. Nustatant, ar sutarties pažeidimas yra esminis ar ne, turi būti atsižvelgiama į Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 2 dalyje įtvirtintus kriterijus: ar nukentėjusi šalis iš esmės negauna to, ko tikėjosi iš sutarties, išskyrus atvejus, kai kita šalis nenumatė ir negalėjo protingai numatyti tokio rezultato; ar pagal sutarties esmę griežtas prievolės sąlygų laikymasis turi esminės reikšmės; ar prievolė neįvykdyta tyčia ar dėl didelio neatsargumo; ar neįvykdymas duoda pagrindą nukentėjusiai šaliai nesitikėti, kad sutartis bus įvykdyta ateityje; ar sutarties neįvykdžiusi šalis, kuri rengėsi įvykdyti ar vykdė sutartį, patirtų labai didelių nuostolių, jeigu sutartis būtų nutraukta (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje). Teismų praktikoje išaiškinta, kad, analizuojant Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 2 dalyje įtvirtintų esminio sutarties pažeidimo kriterijų turinį, visų pirma vertintini du prievolės vykdymai: pažadėtasis ir faktiškai atliktas; antra, sprendžiant, ar pagal sutarties esmę griežtas prievolės sąlygų laikymasis turi esminę reikšmę, vertintina, ar konkrečios sutarties sąlygos neįvykdymas nulems kreditoriaus intereso prievole praradimą; trečia, sprendžiant, ar prievolė neįvykdyta tyčia ar dėl didelio neatsargumo, būtina analizuoti pažeidėjo kaltės formą pagal bendrąsias civilinės atsakomybės nuostatas ir nuspręsti, ar pažeidėjo kaltė didelė ir, jei didelė, ar tyčia;

ketvirta, sprendžiant, ar neįvykdymas duoda pagrindą nukentėjusiai šaliai nesitikėti, kad sutartis bus įvykdyta ateityje, būtina nustatyti, ar sutartį pažeidusi šalis elgiasi pasyviai dėl priimtų įsipareigojimų vykdymo, taip pat ar net ir su geriausiais ketinimais ji iš viso pajėgi sutartį įvykdyti; penkta, vertintina, ar sutarties neįvykdžiusi šalis, kuri rengėsi įvykdyti ar vykdė sutartį, patirtų labai didelių nuostolių, jeigu sutartis būtų nutraukta (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje). Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 5 dalyje nustatyta, kad vienašališkai sutartis gali būti nutraukta taip pat ir joje nustatytais atvejais. Tais atvejais, kai šalių sutartyje aptarti vienašalio sutarties nutraukimo atvejai siejami su sutarties pažeidimu, paprastai laikoma, kad toks sutarties pažeidimas yra esminis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje).

Skirtingai nuo Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 1 ir 2 dalyse įtvirtinto vienašališko sutarties nutraukimo teisinio pagrindo – esminio sutarties pažeidimo, nulemtu sutartį pažeidusios šalies kaltais veiksmais, aptariamo straipsnio 5 dalyje įtvirtintas vienašališko sutarties nutraukimo pagrindas – sutartyje numatytais atvejais – nebūtinai siejamas su vienos iš sutarties šalių kalte ar sutarties neįvykdymu (netinkamu vykdymu) siekiant sutartį vienašališkai nutraukti šiuo teisiniu pagrindu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje). Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 5 dalis suteikia galimybę naudoti vienašalį sutarties nutraukimą ne tik kaip kraštutinę savigynos priemonę ir teisę nutraukti sutartį vienašališkai nesikreipus į teismą, kuomet nėra kitos sutarties šalies kaltės ir (ar) sutarties pažeidimo, tačiau dėl tokios sutarties nutraukimo galimybės ir jos įgyvendinimo tvarkos turi būti susitarta pačioje sutartyje (Kauno apygardos teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje), sutarties nutraukimo sąlygos teismo gali būti vertinamos sąžiningumo ir teisėtumo aspektais (Chochrin, 2019, p. 102-103).

Civilinio kodekso 6.256 straipsnio 1 dalis nurodo, kad kiekvienas asmuo privalo tinkamai ir laiku vykdyti savo sutartines prievolės. Vienai nuomos sutarties šaliai pažeidus sutartį, kita nuomos sutarties šalis įgyja teisę vienašaliu pareiškimu nutraukti nuomos sutartį. Sutarties nutraukimas atleidžia abi šalis nuo sutarties vykdymo, tačiau teisė reikalauti atlyginti nuostolius, atsiradusius dėl netinkamos sutarties vykdymo, bei netesybas, išlieka (Civilinio kodekso 221 straipsnio 1, 2 dalys). Vadinasi, nuomos sutartį pažeidusiai šaliai kyla sutartinė civilinė atsakomybė ir ši privalo atlyginti kitai sutarties šaliai šios patirtus nuostolius bei sumokėti netesybas (baudą, delspinigius) (Civilinio kodekso 6.256 straipsnio 2 dalis, 6.258 straipsnio 1 dalis). Civilinio kodekso 6.258 straipsnio 3 dalis nustato, kad jeigu netesybos (bauda, delspinigiai) neprotingai didelės, taip pat jeigu skolininkas įvykdė dalį prievolės, teismas gali netesybas sumažinti, tačiau jos negali būti mažesnės už nuostolių, atsiradusių dėl

prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo, sumą, o netesybos nemažinamos tuo atveju, jei jos jau sumokėtos. Civilinio kodekso 6.258 straipsnio 2 dalis nustato jeigu nustatytos netesybos, tai kreditorius negali reikalauti iš skolininko kartu ir netesybų, ir realiai įvykdyti prievolę, o kai pareiškiamas reikalavimas dėl nuostolių atlyginimo, netesybos įskaitomos į nuostolius. Civilinės atsakomybės taikymui būtina nustatyti, ar yra visos sutartinės civilinės atsakomybės sąlygos – neteisėti veiksmai, kaltė, žala, priežastinis ryšys tarp neteisėtų veiksmų ir atsiradusios žalos) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje), o taip pat nukentėjusiosios sutarties šalies patirtų nuostolių faktas ir dydis (Civilinio kodekso 6.249, 6.258 straipsniai).

Šioje rašto darbo dalyje nurodyti teisiniai padariniai gali kilti, pavyzdžiui, tuo atveju, kai nuomininkas pažeidžia savo pareigą mokėti nuomos mokesčių. Tokiu atveju nuomotojas, tinkamai laikydamasis įstatymų ir (ar) nuomos sutartyje nustatytos tvarkos, įgyja teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį bei teisę reikalauti, o nuomininkas – pareigą nuomotojo naudai atlyginti atsiradusius nuostolius (nuomininko nesumokėtą nuompinigių dalį) bei netesybas (baudą delspinigius), jei dėl jų šalys buvo susitarusios nuomos sutartyje.

Taigi, esant nuomos sutarties pažeidimui bei jos nutraukimo pagrindams, nukentėjusioji šalis įgyja teisę įstatymų bei nuomos sutarties nustatyta tvarka vienašališkai nutraukti sutartį, o nuomos sutartį pažeidusiajai šaliai kyla sutartinė civilinė atsakomybė. Nukentėjusioji šalis įgyja teisę reikalauti, o kaltoji šalis – pareigą atlyginti nukentėjusios šalies patirtus nuostolius bei sumokėti netesybas (baudą ir delspinigius).



### 3.3. Neteisėto vienašalio nuomos sutarties nutraukimo teisiniai padariniai

Sutarties šalių teisė vienašališkai nutraukti sutartį nepažeidžia sutarties privalomumo principo, jeigu šalis šią teisę įgyvendina teisės normose ir (ar) nuomos sutartyje nustatytais pagrindais ir tokios teisės įgyvendinimo tvarka ir sąlygomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomos sutarties nutraukimas be teisėto pagrindo ir (ar) įstatymų ar sutartyje nustatytos tvarkos pažeidimas (neteisėtas vienašalis nutraukimas) nesukelia tokių teisinių padarinių, kuriuos sukelia teisėtas vienašalis sutarties nutraukimas. Kitaip tariant neteisėtas nuomos sutarties nutraukimas nesukuria pageidaujamų teisinių padarinių (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje).

Kaip minėta, Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 1 dalis nustato, kad šalis gali nutraukti sutartį, jeigu kita šalis sutarties neįvykdo ar netinkamai įvykdo ir tai yra esminis sutarties pažeidimas. Svarbiausias esminio pažeidimo kriterijus įtvirtintas Civilinio kodekso 6.217 straipsnio 2 dalies 1 punkte. Įstatymų leidėjas nustatė, kad vienos šalies inicijuota sutarties pabaiga yra pagrįsta tuo atveju, jeigu nukentėjusioji šalis negauna to, ką tikėjosi gauti sudarydama sutartį. Tuo atveju, kai įvyksta sutarties pažeidimas, kuris pagal šalių susitarimą laikomas esminiu, nukentėjusioji šalis, laikydamasi Civilinio kodekso 6.218 straipsnio 1 dalyje arba sutartyje įtvirtinto termino iš anksto pranešti apie sutarties nutraukimą bei privalo kuo operatyviau pasinaudoti šia teise. Tokiu būdu sutartį pažeidusi šalis negalės turėti lūkesčio, kad jos pažeidimas nėra reikšmingas. Jeigu nukentėjusioji šalis toleruoja sutarties pažeidimą ilgą laiką, leidžia toliau vykdyti sutartį ir priima iš jos gaunamą naudą, negalima daryti išvados, kad ji negauna to, ką tikėjosi gauti sudarydama sutartį. Nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nuomotojo iniciatyva paprastai yra siejamas su netinkamu nuomininko pareigų vykdymu (Kauno apygardos teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje), atitinkamai nuomininkas gali siekti nutraukti sutartį dėl netinkamo nuomotojo pareigų vykdymo. Pažymėtina, kad net ir vienai šaliai pažeidus nuomos sutartį, kita šalis privalo tinkamai laikytis sutarties nutraukimo tvarkos. Priešingu atveju, nuomos sutarties nutraukimas gali būti pripažintas neteisėtu ir nesukurti pageidaujamų teisinių padarinių. Pavyzdžiui, nuomos sutarties nutraukimas buvo pripažintas neteisėtu vienoje iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtų bylų, pagal kurios faktines aplinkybes nuomotoja 2015 metų birželio 1 dienos įspėjimu pranešė nuomininkei apie nuomos sutarties nutraukimą nuo liepos 1 dienos, tačiau sutarties nurodytu laiku nenutraukė ir abi šalys ją toliau vykdė teisėjų kolegija sprendė, kad nuomininkė galėjo pasikliauti nuomotoja, jog ši vienašališkai nenutrauks sutarties dėl 2015

metų birželio 1 dienos įspėjime nurodyto pažeidimo. Nukentėjusioji šalis, delsdama pasinaudoti vienašaliu sutarties nutraukimu, savo veiksmais patvirtina, kad priims tolimesnį sutarties vykdymą. Taip ji sukuria lūkestį sutartį pažeidusiai šaliai, kad sutartis nebus nutraukta, todėl ji praranda teisę nutraukti sutartį. Toks aiškinimas pripažįstamas tiek teismų praktikoje, tiek teisės doktrinoje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje; Chochrin, 2014, p. 265-300). Vadinasi, tokiu atveju, kai net ir esant nuomos sutarties pažeidimui, nukentėjusioji sutarties šalis neveikia operatyviai ir laiku nenutraukia nuomos sutarties, taip sukurdamą lūkestį dėl sutartinių santykių tęstinumo, vėlesnis nuomos sutarties nutraukimas tuo pačiu pagrindu pripažintinas neteisėtu.

Neteisėtas vienašalis nuomos sutarties nutraukimas yra sutarties pažeidimas, kuris, esant civilinėms atsakomybės sąlygoms, neteisėtai sutartį nutraukusiai šaliai sukuria pareigą, o nukentėjusiajai – teisę reikalauti atlyginti nukentėjusiosios šalies patirtus nuostolius (Civilinio kodekso 6.63 straipsnio 2 dalis, 6.64 straipsnio 4 dalis), sumokėti netesybas (baudą, delspinigius) (Civilinio kodekso 6.256 straipsnio 2 dalis, 6.258 straipsnio 1 dalis) bei reikalauti negautų pajamų atlyginimo (dėl to plačiau bus pasisakoma kitoje rašto darbo dalyje).

Neteisėtai nuomos sutartis laikoma nutraukta ir tuo atveju, kai pažeidžiama jos nutraukimo tvarka. Tuo atveju, net jei, pavyzdžiui, nuomininkas pažeidžia nuomos sutartį ir nevykdo pareigos tinkamai mokėti nuomos mokesčių, o nuomotojas dėl tokio nuomininko elgesio siekia sutartį nutraukti, tačiau pažeidžia jos nutraukimo tvarką, laikoma, kad nuomotojas sutartį nutraukė neteisėtai ir jam kyla sutartinė civilinė atsakomybė – be jau minėtų teisinių padarinių nuomotojui kyla pareiga atlyginti nuomininko patirtas išlaidas, kurias nuomininkas patyrė atlikdamas išsinuomoto turto pagerinimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-72-916/2019).

Pasitaiko atveju, kai nuomos sutartis nutraukiama ne dėl sutarties pažeidimų, o dėl ketinimo parduoti nuomos objektą (Kauno apygardos teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje). Paminėtina, kad nuomotojui neteisėtai nutraukus nuomos sutartį ir nuomos objektą pirkimo-pardavimo sutarties pagrindu perleidus tretiesiems asmenims, o teismui tokį nutraukimą pripažinus neteisėtu, nuomos santykiai tęsiasi ir naujesiems savininkams atitinkamai kartu su nuosavybės teise pereina ir nuomos sutartyje įtvirtintos nuomotojo teisės ir pareigos. Pažymėtina, kad nuomos sutartyje įtvirtintos teisės ir pareigos naujesiems savininkams pereina tik tuo atveju, jeigu nuomos sutartis, kurios sudarymo faktą privaloma išviešinti, buvo įregistruota viešajame registre (pavyzdžiui, Civilinio kodekso 6.531 straipsnio 2 dalis, 6.559 straipsnis). Civilinio kodekso 1.75 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad įstatymas gali nustatyti privalomą tam tikrų sandorių teisinę registraciją. Kasacinio teismo praktikoje

laikomasi pozicijos, kad tokios registracijos tikslas – išviešinti sandorio sudarymo faktą tretiesiems asmenims. Nesilaikius įstatymo nustatyto reikalavimo įregistruoti sandorį, šalims sandoris galioja, tačiau neįregistravusios sandorio šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis ir įrodinėti savo teisių prieš juos remdamosi kitais įrodymais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje). Kitu atveju taikomas Civilinio kodekso 1.75 straipsnio 2 dalyje nustatytas apribojimas tokiu sandoriu remtis, t. y. neįregistravus viešajame registre nuomos sutarties, nuomininkas netenka teisės ją remtis. Šiuo atveju nuomos sutartis kartu su šalis saistančiomis teisėmis ir pareigomis, nors ir neteisėtai, baigiasi, o nuomininkas įgyja reikalavimo teisę į nuomotoją dėl patirtų nuostolių atlyginimo.

Civilinio kodekso 6.218 straipsnyje nustatyta vienašališko sutarties nutraukimo tvarka, t. y. nesikreipiant į teismą. Sprendžiant, ar toks sutarties nutraukimas yra teisėtas, be sutarties nutraukimo pagrindų egzistavimo, svarbu taip pat nustatyti, ar sutartis nutraukta nustatyta tvarka (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje). Tai reiškia, kad net ir esant teisėtam pagrindui nutraukti nuomos sutartį vienašališkai, sutarties šalis, siekdama vienašališko nuomos sutarties nutraukimo, turi pareigą tinkamai laikytis Civiliniame kodekse ar nuomos sutartyje numatytos sutarties nutraukimo tvarkos. Vienoje iš Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtų bylų, kurioje teismas sprendė dėl netinkamo įspėjimo nutraukti terminuotą nuomos sutartį termino teisinių padarinių teismas pripažino, kad nuomos sutartis buvo nutraukta neteisėtai, nes buvo pažeista sutarties nutraukimo tvarka. Šalys negyvenamųjų patalpų nuomos sutartyje susitarė, kad nuomotoja įgyja teisę vienašališkai ne teismo tvarka nutraukti nuomos prieš nustatytą terminą, jeigu nuomininkė sutartyje nustatytu laiku nesumoka nuomos mokesčio, apie tai buvo raštu nuomotojos įspėta ir šio pažeidimo nepašalino per 30 dienų po rašytinio nuomotojos įspėjimo apie pažeidimą gavimo dienos. Sutartimi šalys taip pat susitarė apie vienašalį sutarties nutraukimą pranešti kitai šaliai raštu ne vėliau kaip prieš 60 dienų. Vadinasi, šalys susitarė, kad toks pranešimo ir šio termino pasibaigimas yra juridiniai faktai, nutraukiantys sutartį. Atsakovė (nuomotoja) 2015 metų birželio 1 dienos pranešimu ieškovei (nuomininkei) informavo apie 13 171 Eur dydžio nuomos mokesčio skolą, pateikė reikalavimą padengti susidariusią skolą bei informavo, kad nuomininkei neįvykdžius šio reikalavimo, nuo 2015 metų liepos 1 dienos, t. y. po 30 dienų, nuomos sutartį vienašališkai nutrauks. Nuomotoja 2016 metų kovo 24 dienos pareiškimu nuomininkei informavo, kad nuo įspėjimo praėjo daugiau kaip 60 kalendorinių dienų, todėl nuo tos pačios dienos nuomos sutartį vienašališkai nutraukia. Teismai sprendė, kad atsakovė 2016 metų kovo 24 dieną vienašališkai nutraukė nuomos sutartį, pažeisdama joje nustatytą reikalavimą, kad apie sutarties nutraukimą priešinga šalis turi būti raštu informuota ne vėliau

kaip (kitais atvejais, vėliausiai) prieš 60 dienų. Nenutraukus sutarties nuo atsakovės 2015 metų birželio 1 dienos pranešime (įspėjime) nurodytos datos, šio pranešimo galiojimas laikytinas pasibaigusiu ir juo nebuvo galima remtis vėliau inicijuojant nuomos sutarties nutraukimo procesą. Atsakovė, vėliau (t. y. nebegaliojant 2015 metų birželio 1 dienos pranešimui) ketindama nutraukti sutartį, vėl privalėjo ieškovei raštu informuoti, jog nuomos sutartis bus nutraukta po 60 dienų (arba vėliau) nuo pranešimo ieškovei įteikimo dienos, jeigu ieškovė per 30 (dešimt) dienų nepašalins nurodytų sutarties pažeidimų. Ieškovė apie vienašališką nuomos sutarties nutraukimą nuo 2016 metų kovo 24 dieną nebuvo iš anksto įspėta (informuota raštišku pranešimu) sutartyje nustatyta tvarka, todėl Lietuvos Aukščiausiojo Teismo teisėjų kolegija tokį nuomotojos įvykdytą nuomos sutarties nutraukimą pripažino neteisėtu. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pabrėžė, kad jeigu įspėjančioji šalis pati nesilaiko savo įspėjime nurodytų sąlygų ir po jame nurodyto termino sutarties nenutraukia, bet tęsia sutartinius santykius (pavyzdžiui, priima nuomos mokesčius, nereikalauja, kad būtų pašalintas pažeidimas), šis įspėjimas netenka teisinės galios ir nesukuria teisinių padarinių, kurių buvo siekta, t. y. nuomos sutartis nenutrūksta, o teisiniai santykiai tęsiami toliau (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje).

Kaip minėta, jei nuomos sutartis nenustato kitaip, nuomininkas, prieš tai gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą, turi teisę subnuomoti išsinuomotą daiktą (Civilinio kodekso 6.490 straipsnio 1 dalis), o jei nuomotojas nemotyvuotai atsisako duoti tokį sutikimą, nuomininkas įgyja teisę nutraukti nuomos sutartį prieš terminą (Civilinio kodekso 6.490 straipsnio 2 dalis). Civilinis kodeksas įtvirtina nuomos sutarties nutraukimo teisinius padarinius ir tuo atveju, kai buvo sudaryta ne tik nuomos, bet ir subnuomos sutartis. Civilinio kodekso 6.497 straipsnio 2 dalis nustato, kad nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nutraukia ir subnuomos sutartį, jei sutartyje šalys nesusitarė kitaip. Vadinasi, nutraukus nuomos sutartį, šios sutarties nutraukimas, kai buvo sudaryta ir subnuomos sutartis, sukelia ne tik nuomos sutarties nutraukimo, bet ir subnuomos sutarties nutraukimo teisinius padarinius.

Svarbu tai, kad nuomos sutarties nutraukimas sąlygoja ir subnuomos sutarties šalių teises bei pareigas (Vilniaus apygardos teismo 2016 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad sutarties uždarumo principas reiškia, kad sutartis sukuria teises ir pareigas ją sudariusiems asmenims ir nesukuria teisių ir pareigų tretiesiems asmenims (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje). Teismų praktikoje taip pat išaiškinta, kad nuomotojo ir nuomininko bei subnuomotojo ir subnuomininko vidiniai tarpusavio santykiai gali būti sprendžiami remiantis jų tarpusavio santykius reglamentuojančios sutarties bei Civilinio kodekso nuostatomis (Vilniaus apygardos

teismo 2016 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje). Atsižvelgiant į tai, kad manytina, kad nuomotojo ir nuomininko nuomos sutarties pagrindu atsirandančios teisės bei pareigos saisto tik nuomos sutarties šalis (nuomotoją ir nuomininką), o subnuomotojo ir subnuomininko subnuomos sutarties pagrindu atsirandančios teisės bei pareigos saisto tik subnuomos sutarties šalis (subnuomotoją ir subnuomininką). Nuomos sutarties santykiyje nuomotojas turi Lietuvos Respublikos įstatymuose įtvirtintas bei nuomos sutartimi prisiimtas nuomotojo, o nuomininkas – nuomininko teises bei pareigas. Atitinkamai, subnuomos sutarties santykiyje subnuomotojas turi nuomotojo, o subnuomininkas – nuomininkui tenkančias teises bei pareigas. Nors subnuomos sutartis ir veikia priklausomai nuo nuomos sutarties, tačiau vertinant tai, nuomos bei subnuomos teisiniai santykiai yra atskiri bei uždari, teigtina, kad neteisėto subnuomos sutarties nutraukimo sukeliama teisiniai padariniai, t. y. kylančios subnuomos sutarties šalių teisės bei pareigos saisto tik subnuomos sutarties šalis. Teigtina, kad neteisėto nuomos sutarties nutraukimo atveju aiškinimas išlieka iš esmės toks pats – neteisėtas nuomos sutarties nutraukimas sukelia abipuses teises bei pareigas tik nuomos sutarties šalims. Keltinas klausimas, ar neteisėto nuomos sutarties nutraukimo atveju subnuomininkas, veikiantis subnuomos teisiniame santykiyje, turi reikalavimo teisę dėl patirtų nuostolių atlyginimo į nuomotoją, kuris veikia nuomos teisiniame santykiyje. Teigtina, kad neteisėtai nutraukus nuomos sutartį, subnuomininkas neturi reikalavimo teisės į nuomotoją. Įvertinus tai, kad šie teisiniai santykiai yra atskiri, o subnuomotojui subnuomos teisiniame santykiyje tenka nuomotojo teisės bei pareigos, teigtina, kad subnuomininkas turi reikalavimo teisę dėl nuostolių atlyginimo į subnuomotoją. Toks pats aiškinimas išliktų ir tuo atveju, jei nuomos sutartis būtų nutraukta nuomininko (subnuomotojo) iniciatyva esant teisėtam pagrindui, t. y. subnuomininkas įgytų teisę, o subnuomotojas pareigą atlyginti subnuomininko naudai subnuomininko patirtus nuostolius. Atsižvelgiant į tai, kad nuomininkas teisėtai nutraukia nuomos sutartį, nuomininkas (subnuomotojas) įgytų į nuomotoją reikalavimo teisę, o nuomotojas – pareigą atlyginti nuomininko (subnuomotojo) patirtus nuostolius.

Taigi, neteisėtas vienašalis nuomos sutarties nutraukimas nesukelia tokių teisinių padarinių, kokių siekia sutarties nutraukimą inicijavusi šalis. Pažeidus nuomos sutarties nutraukimo tvarką arba nutraukus nuomos sutartį be teisėto pagrindo, nekyla nuomos sutarties nutraukimo teisiniai padariniai, nuomos sutartis bei šalis siejė teisiniai santykiai tęsiasi, o sutartį pažeidusiai šaliai gali kilti sutartinė civilinė atsakomybė. Atsižvelgiant į tai, kad pasibaigus nuomos sutarčiai, baigiasi ir subnuomos sutartis, nuomos sutarties pabaiga turi įtakos ir tiek nuomotojo bei nuomininko, tiek subnuomotojo bei subnuomininko teisėms bei pareigoms.

### 3.4. Nuomotojo bei nuomininko teisė į negautų pajamų atlyginimą

Neteisėtas nuomos sutarties nutraukimas gali lemti nukentėjusiosios šalies pajamų ar jų dalies netekimą dėl kitos sutarties šalies neteisėtų veiksmų (neteisėto nuomos sutarties nutraukimo). Šioje dalyje bus aptariama abiejų nuomos sutarties šalių – nuomotojo ir nuomininko – teisė reikalauti negautų pajamų atlyginimo.

Pasibaigus nuomos sutarčiai, nuomininkui kyla Civilinio kodekso 499 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta pareiga grąžinti išnuomotą daiktą nuomotojui. Nuomininkui šią pareigą įvykdžius tinkamai, nuomotojui nėra kliūčių grąžintą daiktą išnuomoti kitiems asmenims ir tokiu būdu gauti pajamas. Tokiu atveju asmens, kuris užsiima daikto nuoma, nuomos veikla ir iš daikto nuomos gaunamos pajamos nenutrūksta. Kita situacija susidaro tuomet, jeigu pasibaigus nuomos sutarčiai nuomininkas neįvykdo savo pareigos ir nuomotojui laiku negrąžina išnuomoto daikto. Iš esmės išsinuomoto turto grąžinimas reiškia nuomotojo galimybę toliau naudotis ir disponuoti šiuo turtu savo nuožiūra (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomininkui negrąžinus daikto, nuomotojas iki išnuomoto daikto atgavimo praranda galimybę minėtą daiktą išnuomoti kitiems asmenims. Vadinasi, dėl nuomininko neteisėtų veiksmų, nuomotojas patiria nuostolius (turtinę žalą) – iš daikto nuomos negauna pajamų, kurias būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę nuomininko neteisėtų veiksmų, t. y. nuomininkas būtų tinkamai įvykdęs savo pareigą ir išnuomotą daiktą laiku grąžinęs nuomotojui. Keltinas klausimas dėl nuomotojo teisės reikalauti nuomininko atlyginti negautas pajamas nuomotojo naudai už laikotarpį nuo nuomos sutarties pabaigos iki to momento, kada nuomininkas įvykdo savo pareigą ir daiktą grąžina nuomotojui.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje yra išaiškinta, kad negautos pajamos yra žalos rūšis, kuri paprastai atsiranda kaip žalos padarymo tam tikram turtui, turtinės teisės įgyvendinimui, papildomas rezultatas. Negautas pajamas, kaip nuostolius, apibūdina tokie požymiai kaip pagrįstas tikėtinumas jas gauti, jeigu pažeidimo nebūtų, ir pajamas suprantant kaip sumą, kurią sudarytų lėšos, kuriomis asmuo praturtėtų iš teisėtos veiklos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo jurisprudencijoje yra įtvirtinti šie negautų pajamų nustatymo kriterijai: 1) ar pajamos buvo numatytos gauti iš anksto; 2) ar pagrįstai tikėtasi jas gauti esant normaliai veiklai; 3) ar šių pajamų negauta dėl neteisėtų skolininko veiksmų. Nukentėjęs asmuo privalo įrodyti nuostolių, patirtų negautos naudos forma, realumą, dydį ir priežastinį ryšį su neteisėtais kalto asmens veiksmais. Patirti netiesioginiai nuostoliai turi būti pagrįsti realiomis, įrodytomis, o ne tikėtinomis pajamomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m.

balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje; Teismų praktika, 2018, p. 409-454). Vadinasi, nuomotojui tenka pareiga įrodyti negautų pajamų (negautų nuompinigių) realumą, jų dydį ir priežastinį ryšį su neteisėtais nuomininko veiksmais. Manytina, kad nuomotojui, kuris po nuomos sutarties pabaigos planavo sudaryti naują nuomos sutartį su kitu nuomininku, tačiau tokios sutarties dar nebuvo sudaręs, būtų sudėtinga ar netgi neįmanoma įrodyti negautų pajamų realumo ir jų dydžio. Iš to būtų galima daryti išvadą, kad Lietuvos teismų praktika nepripažįsta nuomotojo teisės ir nuomininko pareigos nuomotojo naudai atlyginti patirtus nuostolius dėl nuomininko neteisėtų veiksmų, t. y. nuomininko pareigos grąžinti daiktą nuomotojui nevykdymo. Pabrėžtina, kad tokia situacija būtų ydinga, sukeltų nuomotojo teisių pažeidimą ir neleistų nuomotojui ginti savo pažeistų teisių, užkirstų kelią interesų pusiausvyros tarp sutarties šalių atkūrimo bei paskatintų piktnaudžiavimo atvejus, kai nuomininkas naudotųsi esama padėtimi.

Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalis įtvirtina, kad jeigu po nuomos sutarties pasibaigimo nuomininkas daiktą grąžina pavėluotai, tai nuomotojas turi teisę reikalauti, kad nuomininkas sumokėtų nuomos mokesčių už visą laiką, kurį buvo pavėluota grąžinti daiktą bei atlygintų nuostolius. Šioje teisės normoje nustatytos prievolės nevykdymo pasekmės tenka nuomininkui, pavėluotai grąžinusiam išsinuomotą daiktą nuomotojui (Lietuvos apeliacinio teismo 2019 m. gegužės 9 d. sprendimas civilinėje byloje). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškinta, kad šioje teisės normoje yra įtvirtinta nuomininko, vėluojančio grąžinti daiktą nuomotojui, pareiga kompensuoti dėl be teisėto pagrindo naudojamo daikto savininko ir (ar) nuomotojo patirtus praradimus (negautas pajamas), sumokant pastarojo naudai pasibaigusioje nuomos sutartyje šalių sulygtą nuomos mokesčių. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pažymėjęs, kad pagal Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalį priteisiama ne nuomos mokesčio skolos priteisimo, o nuomotojo patirtų nuostolių už laiką, kurį buvo pavėluota grąžinti daiktą, kompensavimo mechanizmas. Šiuo mechanizmu įtvirtinta nuomininko pareiga kompensuoti nuomotojo patirtus praradimus (negautas pajamas), kuriuos nuomotojas patyrė dėl nuomininko neteisėtų veiksmų, t. y. dėl nuomininko naudojimosi daiktu nesant teisėto pagrindo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos apeliacinio teismo 2019 m. gegužės 9 d. sprendimas civilinėje byloje). Nuomotojo naudai mokamas pasibaigusioje nuomos sutartyje šalių sulygtas nuomos mokesčių teismų praktikoje yra preziumuojamas kaip realūs nuomotojo dėl neteisėtų nuomininko veiksmų patirti praradimai, dėl to nuomotojas neturi pareigos įrodinėti negautų pajamų dydžio bei jų realumo. Be kita ko,

nuomininkas turi pareigą atlyginant ir kitus, nuomotojo įrodytus nuotolius, kurių neapima nuomos mokestis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje). Taigi, Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalyje nustatyta nuomotojo teisė reikalauti, kad išnuomotą daiktą nuomos sutarčiai pasibaigus pavėlavęs grąžinti nuomininkas visiškai atlygintų nuomotojo patirtus bei susijusius su pavėluotu daikto grąžinimu nuostolius (Civilinio kodekso 6.251 straipsnio 1 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje).

Nuomininko sutartinės civilinės atsakomybės kilimui Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalies pagrindu yra svarbus priežastinio ryšio kriterijus. Nuomininkui kyla pareiga atlyginti ne absoliučiai visus nuomotojo patirtus nuostolius. Nuomininkui ši pareiga kyla tik tada, jei nuomotojas įrodo esant priežastinį ryšį tarp jo patirtų nuostolių ir nuomininko neteisėtų veiksmų. Priežastinio ryšio nebuvimas eliminuoja nuomininko civilinę atsakomybę. Paminėtina ir tai, kad priežastinis ryšys neturi būti per daug nutolęs nuo atsiradusių padarinių. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nagrinėjo bylą, kurioje ieškovas (pagrindinė maisto prekių parduotuvė) neteisėtai išsikėlė iš nuomojamų patalpų ir dėl šios priežasties kiti smulkieji nuomininkai savo nuomos sutartis su atsakovu nutraukė arba atsakovas buvo priverstas daryti nuolaidas. Kasacinis teismas pripažino, kad yra priežastinis ryšys tarp ieškovo neteisėtų veiksmų ir atsakovo patirtų nuostolių, tačiau tokie atsakovo nuostoliai yra pernelyg nutolę nuo ieškovo neteisėto veiksmo ir neatitinka nuostolių numatymo kriterijaus, nes aplinkybė, kad iš prekybos centro išsikėlus pagrindinei maisto prekių parduotuvei (ieškovui) sumažės centro lankytojų skaičius, yra nesunkiai numatoma vidutiniškai protingam verslininkui. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nutartimi panaikino apeliacinės instancijos teismo sprendimo dalį, kuria iš ieškovo atsakovo naudai buvo priteistas iš smulkiųjų nuomininkų negautas nuomos mokestis, ir toje dalyje paliko galioti pirmosios instancijos teismo sprendimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje).

Civilinis kodeksas įtvirtina, kad prievolės šalys, vykdydamos prievolę, turi bendradarbiauti ir kooperuotis, o savo pareigas turi atlikti kuo ekonomiškiau (Civilinio kodekso 6.38 straipsnio 3 dalis, 6.200 straipsnis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Manytina, kad būtina aptarti ir tuos atvejus, kai nuomininkas pasibaigus nuomos sutarčiai nuomotojui negražina išnuomoto daikto dėl nuomotojo nepakankamo bendradarbiavimo. Bendradarbiavimas teismų praktikoje laikomas padėjimu vienas kitam įgyvendinti savo teises ir vykdyti pareigas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje). Kasacinio teismo praktikoje



pažymėta, kad pagal įstatymą pareigą bendradarbiauti turi tiek skolininkas, tiek kreditorius, jie turi padėti vienas kitam įgyvendinti savo teises ir vykdyti pareigas, kylančias iš sutarties, informuoti vienas kitą apie atsiradusias sąlygas, susijusias su prievolės vykdymu. Šalių bendradarbiavimo principas yra svarbus vertinant, kaip prievolės šalys keitėsi informacija apie būsimą patalpų perdavimą, kaip sprendė kilusius nesutarimus ar neaiškumus, kokių ėmėsi priemonių, kad Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta prievolė būtų įvykdyta tinkamai. Civilinio kodekso 6.64 straipsnio 1 dalies 1 punkte nustatyta, kad kreditorius laikomas pažeidusiu prievolę, kai skolininkas negali įvykdyti prievolės dėl nepakankamo kreditoriaus bendradarbiavimo su skolininku ar dėl kitokios kreditoriaus kaltės. Pažymėtina, kad esant situacijai, kai nuomininkas siekia tinkamai įgyvendinti savo pareigą grąžinti išsinuomotą daiktą nuomotojui, tačiau nuomotojas savo veiksmais (neveikimu) trukdo šios nuomininko pareigos įgyvendinimą, nuomotojas vėliau negali remtis Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalimi, atitinkamai nuomininkui nekyla pareiga atlyginti nuomotojo patirtų nuostolių (negautų pajamų). Pavyzdžiui, tais atvejais, kai pasibaigus negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčiai nuomininkas faktiškai atlaisvina negyvenamąsias patalpas turėdamas tikslą jas perduoti nuomotojui, o nuomotojas vengia pasirašyti patalpų perdavimo–priėmimo aktą, pripažintina, jog nuomotojas atsisako priimti patalpas, o nuomininkas savo ruožtu yra tinkamai įvykdęs Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 1 dalyje nustatytą pareigą grąžinti nuomotojui daiktą, o nuomotojo vengimas priimti nuomininko faktiškai atlaisvintas ir nuomotojui grąžinamas patalpas bei pasirašyti tai patvirtinantį perdavimo–priėmimo aktą negali būti interpretuojamas kaip pagrindas nuomininko atsakomybei dėl pavėluoto patalpų grąžinimo pagal Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalį kilti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje).

Lietuvos Respublikos įstatymai bei teismų praktika pripažįsta taip pat ir nuomininko teisę į negautų pajamų atlyginimą. Civilinio kodekso 6.258 straipsnio 5 dalis nustato, kad jeigu šalis nutraukė sutartį dėl to, kad kita šalis ją pažeidė, ir per protingą terminą sudarė nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį, tai ji turi teisę reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo bei kitų vėliau atsiradusių nuostolių atlyginimo. Pavyzdžiui, jei nuomininkas nuomojasi patalpas, kuriose vykdo ūkinę komercinę veiklą, o nuomotojas neteisėtai nutraukia nuomos sutartį, nuomininkas iki naujos nuomos sutarties sudarymo netenka galimybės pilnai ar iš dalies vykdyti ūkinės komercinės veiklos. Atitinkamai, nuomininkas patiria nuostolius, t. y. negauna pajamų, kurias būtų gavęs, jei nuomotojas nebūtų neteisėtai nutraukęs nuomos sutarties. Esant tokiai situacijai, nuomininkas gali sudaryti kitą (pakeičiančią) nuomos sutartį. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad pakeičiančioji sutartis turi būti sudaryta per

protingą terminą, kurį teismas vertina atsižvelgdamas į bylos faktus ir aplinkybes. Šis terminas pradedamas skaičiuoti nuo sutarties nutraukimo ir trunka tiek, kiek reikalauja aplinkybės. Jei objektyviai aplinkybės trukdo sandorį sudaryti iš karto po sutarties nutraukimo, protingas laikas gali būti ir vėlesnis, kai išnyksta trukdžiai sudaryti pakeičiantįjį susitarimą. Vertinant termino trukmę, reikšmingas ir subjektyvusis kriterijus, pvz.: terminas priklauso nuo galimybės surasti kitą kontrahentą, kuris galės sėkmingai įvykdyti prievolę, kiek įmanoma mažesniais kaštais ir kita. Civilinio kodekso 6.258 straipsnio 5 dalies nustatytas nuostolių apskaičiavimo būdas, t. y. kainų, numatytų nutrauktoje sutartyje ir ją pakeičiančioje sutartyje, skirtumas yra siejamas tik su protingu terminu (Vilniaus apygardos teismo 2016 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomininkui tinkama tvarka sudarius naują nuomos sutartį, nuomininkas įgyja reikalavimo teisę į nuomotoją dėl nuostolių (negautų pajamų) atlyginimo, o taip pat ir teisę reikalauti nuomotojo nuomos kainos skirtumo atlyginimo, jei pagal naująją nuomos sutartį nuomos kaina yra didesnė.

Taigi, nuomininkui Civilinio kodekso 6.499 straipsnio 2 dalies pagrindu kyla pareiga atlyginti nuomotojo patirtus nuostolius negautų pajamų forma, jeigu nuomininkas pažeidė savo pareigą grąžinti išnuomotą daiktą nuomotojui ir tarp nuostolių ir nuomininko neteisėtų veiksmų egzistuoja priežastinis ryšys, kuris nėra pernelyg daug nutolęs nuo atsiradusių nuostolių.

### 3.5. Nuomos sutarties nutraukimo ir nuomos sutarties pripažinimo negaliojančia tarpusavio santykis

Su nuomos sutarties nutraukimu, kaip vienu iš sutarties pasibaigimo būdų, yra artimai susijęs ir sutarties pripažinimo negaliojančia institutas. Civilinio kodekso IV skyrius įtvirtina pagrindus, kuriais remiantis sandoris teismo sprendimu gali būti pripažįstamas negaliojančiu. Pripažinus sandorį negaliojančiu, turi būti taikoma restitucija (Civilinio kodekso 1.80 straipsnio 2 dalis, 6.222 straipsnis) – viena sandorio šalis privalo grąžinti kitai sandorio šaliai visa tai, ką pagal sandorį yra gavusi. Kiekvienu konkrečiu atveju restitucija turi būti atliekama ne mechaniškai, o įsigilinus į individualią situaciją ir atidžiai pasvėrus šalių bei trečiųjų asmenų interesus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje).

Paminėtina, kad Civilinis kodeksas išskiria dvi negaliojančių sandorių rūšis – niekinius ir nuginjimus sandorius. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėjęs Civilinio kodekso reglamentuojamas sandorių negaliojimo nuostatas, išaiškino, kad nors Civilinis kodeksas neįtvirtina bendrosios teisės normos, skirtingai reglamentuojančios niekinių ir nuginjimų sandorių negaliojimo teisinius padarinius, tačiau šie teisiniai padariniai skiriasi. Sprendžiant dėl teisinių padarinių, labai svarbu nustatyti momentą, nuo kurio sandoris pripažintinas negaliojančiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje).

Niekinio sandorio negaliojimo faktą bei to teisinius padarinius teismas gali konstatuoti *ex officio* (savo iniciatyva) (Civilinio kodekso 1.78 straipsnio 5 dalis). Niekinis sandoris pripažįstamas negaliojančiu *ab initio* (nuo jo sudarymo momento), t. y. konstatuojamas faktas, kad šalių nesiejo nuomos prievoliniai santykiai, o taip pat abipusės teisės ir pareigos. Vadinasi, restitucijos pagrindu šalys turi viena kitai grąžinti visa, ką nuomos sutarties pagrindu buvo viena iš kitos gavusios – nuomininkas nuomotojui turi grąžinti išnuomotą daiktą, o nuomotojas turi pareigą grąžinti nuomininkui pastarojo mokėtus nuompinigius. Taip pat turėtų būti įvertinama ir grąžinamo daikto būklė – nuomininkui kyla pareiga atlyginti nuomininkui už blogesnės būklės grąžinamą daiktą; nuomotojui kyla pareiga atlyginti nuomininkui už daikto būklės pagerinimus. Kai grąžinimas natūra neįmanomas, pavyzdžiui neįmanomas atliktų pagerinimų atskyrimas, turi būti atlyginama pagal to, kas buvo gauta, vertę pinigais, jeigu toks atlyginimas neprieštaruoja protingumo, sąžiningumo ir teisingumo kriterijams (Civilinio kodekso 1.80 straipsnio 2 dalis, 6.222 straipsnis).

Nuginjimas sandoris pripažįstamas negaliojančiu *ex nunc* (nuo teismo sprendimo, kuriuo sandoris pripažįstamas negaliojančiu, įsiteisėjimo momento) ir tokiu būdu konstatuojama, kad

iki teismo sprendimo įsiteisėjimo šalis siejo nuomos teisiniai santykiai su visais iš to išplaukiančiais padariniais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje). Vadinasi, iki tokio teismo sprendimo įsiteisėjimo momento nuomos sutartį šalys privalo tinkamai įvykdyti, pavyzdžiui, iki minėto momento nuomotojas turi pareigą perduoti išnuomotą daiktą, o nuomininkas turi pareigą mokėti nuomos mokesį, naudotis juo pagal paskirtį bei tinkamai vykdyti kitas nuomos sutartimi prisiimtas pareigas. Netinkamas nuomos sutarties vykdymas sukelia šiame darbe jau aptartus teisinius padarinius sutarties šalims. Įsiteisėjus teismo sprendimui, sutarties šalis saistantys nuomos teisiniai santykiai baigiasi, kartu baigiasi ir šalis siejančios teisės ir pareigos.

Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra išaiškinęs, kad sutarties pripažinimas negaliojančia ir jos pripažinimas nesudaryta yra du skirtingi civilinių teisių gynimo būdai. Tik sudaryta sutartis gali būti ginčijama bei pripažįstama negaliojančia (priklausomai nuo negaliojimo pagrindų – niekine arba nuginjama). Nesudaryta sutartis nėra sandorio pripažinimo negaliojančiu objektas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje). Manytina, kad *mutatis mutandis* turėtų būti aiškinamas ir nuomos sutarties nutraukimo ir apskritai nesudarytos nuomos sutarties santykis, t. y. gali būti nutraukiama tik sudaryta ir galiojanti nuomos sutartis, o nesudaryta nuomos sutartis nėra ir negali būti sutarties nutraukimo objektu.

Atsižvelgiant į tai, kad teismas yra pažeistų teisių gynimo institucija, bei siekiant pasinaudoti teise į teisminę pažeistų teisių gynybą, būtina suformuluoti teismui tinkamą bei teisiškai pagrįstą reikalavimą. Susidarius situacijai, kai civilinės teisės subjektai siekia sudaryti nuomos sutartį, tačiau teisine prasme jos nesudaro, teismui reiškiamas reikalavimas dėl nuomos sutarties nutraukimo Civilinio kodekso 6.497 straipsnio ar 6.498 straipsnio pagrindu būtų nepagrįstas. Pavyzdžiui, kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad valstybinės žemės nuomos sutarties, prieštaraujančios įstatymų normoms, teisinės pasekmės eliminuojamos ne tokią sutartį nutraukiant, o ją keičiant arba pripažįstant negaliojančia. Vadinasi, teismui pareiškus reikalavimą tokią sutartį nutraukti, teismas tokio reikalavimo turėtų netenkinti bei atitinkamai nekiltų sutarties nutraukimo teisiniai padariniai, t. y. valstybinės žemės nuomos sutartis, nors ir pakeista, liktų galioti kartu su visomis sutarties šalys saistančiomis teisėmis ir pareigomis (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje).

Gali būti ir kitų atvejų, kai nuomos sutarties nutraukimas būtų netinkamas civilinių teisių gynimo būdas. Pavyzdžiui, Civilinio kodekso 6.477 straipsnis įtvirtina, kad nuomos sutarties dalyku gali būti bet koks nesunaudojamas daiktas (2 dalis), kurį iš nuomos sutarties būtų

galima aiškiai identifikuoti (3 dalis). Esant situacijai, kai šalys siekiamoje sudaryti nuomos sutartyje aiškiai neapibrėžia ir nenurodo skiriamųjų nuomojamo daikto požymių ir dėl to neįmanoma daikto identifikuoti, tokia nuomos sutartis turėtų būti laikoma nesudaryta. Nesudarytos sutarties, įskaitant ir nuomos sutartį, nutraukimas yra neįmanomas, todėl atitinkamai teismui neturėtų būti reiškiamas toks reikalavimas. Analogiška situacija susiklostytų, pavyzdžiui, ir tuo atveju, jei šalys siektų sudaryti nuomos sutartį, kurios dalyku būtų daiktas, išimtas iš civilinės apyvartos. Pažymėtina, kad Civilinio kodekso 6.477 straipsnio 2 dalis tokius daiktus nuomoti draudžia.

Paminėtina, kad aukščiau paminėta taisyklė neturėtų būti aiškinama kaip taikytina visais atvejais. Civilinio kodekso 1.96 straipsnis nustato, kad sandorio dalies negaliojimas nedaro negaliojančių kitų jo dalių, todėl dėl vienos imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujančios nuomos sutarties nuostatos neturėtų būti pripažįstama negaliojančia visa nuomos sutartis. Pavyzdžiui, neterminuotos nuomos sutarties atveju Civilinio kodekso 6.480 straipsnis nustato minimalius įspėjimo apie sutarties nutraukimą terminus. Nors ši teisės norma ir negali būti laikoma imperatyviaja teisės nuostata, kadangi leidžia šalims susitarti kitaip (nustatyti ilgesnius įspėjimo terminus), tačiau netiesiogiai draudžia susitarti dėl trumpesnių įspėjimo apie nuomos sutarties nutraukimą terminų. Susidarius situacijai, kai šalys nuomos sutartyje susitaria dėl trumpesnių nei Civilinio kodekso 6.480 straipsnyje nustatytų įspėjimo terminų, neturėtų būti sprendžiama dėl visos nuomos sutarties negaliojimo. Tokiu atveju turėtų būti sprendžiama dėl netinkamos nuomos sutarties pakeitimo taip, kad nuostata atitiktų teisinį reglamentavimą. Be to, siekiant apsaugoti civilinės apyvartos stabilumą, nuomos sutarties dalies negaliojimas neturėtų būti laikomas pakankamu pagrindu, leidžiančiu nutraukti sudarytą nuomos sutartį.

Taigi, niekinė nuomos sutartis negalioja ir nesukuria nuomos teisinių santykių ir sukelia teisinius padarinius (atsiranda pagrindas taikyti restituciją) nuo tokios sutarties sudarymo momento. Nuginčijama sutartis nuomos teisinius santykius bei abipuses šalių teises ir pareigas sukuria, o tokios sutarties negaliojimo teisiniai padariniai kyla nuo to momento, kai įsiteisėja teismo sprendimas, kuriuo sutartis pripažįstama negaliojančia. Visais atvejais reikia įvertinti, ar nuomos sutartis yra galiojanti ir ar jos nutraukimas yra tinkamas pažeistų civilinių teisių gynimo būdas.

### 3.6. Teisiniai padariniai, kylantys nutraukus nuomos sutartį Covid-19 kontekste

Lietuvos Respublikos Vyriausybės paskelbta ekstremali situacija bei visuotinis karantinas sukūrė precedento neturinčią situaciją, kuri sukėlė daug klausimų bei teisinių problemų, susijusių su nuomos sutarčių vykdymu ir jų nutraukimu prieš terminą. Įvedus visuotinį karantiną, buvo uždrausta įvairi ūkinė-komercinė veikla, pavyzdžiui, viešojo maitinimo įstaigų, restoranų, kavinių, barų, naktinių klubų ir kitų pasilinksminimo vietų, parduotuvių, prekybos ir (arba) pramogų centrų veikla. Tokia veikla besiverčiantys subjektai dažnai ją vykdo nuomojamose patalpose, t. y. yra sudarę nekilnojamojo turto nuomos sutartis ir pagal jas turi pareigą mokėti nuomos mokesčius. Uždraudus minėtą veiklą, ją vykduojantys subjektai netenka visų ar dalies pajamų, tačiau pareiga mokėti nuomos mokesčius išlieka (Žičkus, 2020). Manytina, kad dėl Covid-19 paskelbtas visuotinis karantinas neatleidžia nuomos sutarties šalių nuo sutarties vykdymo, nesudaro pagrindo nutraukti nuomos sutartį, t. y. nuomos sutarties nutraukimas visuotinio karantino metu be teisėto pagrindo sukelia tokius pačius, šiame rašto darbe jau aptartus, neteisėto nuomos sutarties nutraukimo teisinius padarinius. Šioje rašto darbo dalyje bus siekiama šį teiginį pagrįsti. Visgi, įvesti visuotinio karantino ribojimai gali apsunkinti nuomos sutarties šalių pareigų vykdymą, todėl šioje dalyje taip pat bus nagrinėjama, kokiomis teisinėmis priemonėmis gali pasinaudoti nuomos sutarties šalys, siekdamos tinkamai įgyvendinti prisiimtas pareigas, apginti savo teises bei teisėtus interesus.

*Pacta sunt servanda* – tai vienas iš pagrindinių privatinės teisės principų, kuris, išvertus iš lotynų kalbos į lietuvių kalbą, reiškia, kad susitarimų yra būtina laikytis. Tokiu būdu siekiama užtikrinti civilinės apyvartos stabilumą, sudaryti realias galimybes civilinės teisės subjektams įgyvendinti savo teises ir pareigas bei užtikrinti pažeistų teisių gynybą. Visgi, greitėjant gyvenimo tempui, intensyvėjant civilinei apyvartai susiduriama su netikėtomis, bet neišvengiamomis situacijomis, dėl kurių tampa visiškai arba iš dalies nebeįmanomas prisiimtų sutartinių įsipareigojimų vykdymas. Tokiu būdu sutarties šalis nevykdo ar vykdo netinkamai sutartimi prisiimtus įsipareigojimus bei pažeidžia kitos sutarties šalies įstatymų saugomas teises bei teisėtus interesus dėl nuo jos valios nepriklausančios, nenumatytos ir negalimos išvengti išorinės jėgos poveikio. Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 1 dalis numato pareigą nuomininkui laiku mokėti nuomos mokesčius, o 6.497 straipsnio 1 dalies 3 punktas teisę vienašališkai nutraukti sutartį, jei nuomininkas tinkamai nevykdo savo nuomos sutartimi prisiimtos pareigos ir nuomos mokesčio nemoka. Pagal Civilinio kodekso 6.212 straipsnio 1 dalį šalis atleidžiama nuo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą, jeigu ji įrodo, kad sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti

sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Keltinas klausimas, ar ekstremaliosios situacijos bei visuotinio karantino dėl Covid-19 paskelbimas gali būti laikomas nenugalima jėga (*force majeure*) (Civilinio kodekso 6.212 straipsnis), bei ar nuomininkas, dėl karantino nulemtų ribojimų netekęs dalies ar visų iki tol gautų pajamų ir dėl šios priežasties pažeidęs pareigą mokėti nuomos mokesčių, gali remtis Civilinio kodekso 6.212 straipsnio 1 dalimi kaip atleidimo nuo civilinės atsakomybės pagrindu.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išaiškinta, kad tam, kad susiklosčiusios aplinkybės būtų pripažintos nenugalima jėga pagal Civilinio kodekso 6.212 straipsnį, būtina šių sąlygų visuma (kumuliatyvios sąlygos): *pirma*, tokių aplinkybių nebuvo sudarant sutartį ir jų atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti; *antra*, dėl susidariusių aplinkybių sutarties objektyviai negalima įvykdyti; *trečia* šalis, neįvykdžiusi sutarties, tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio; *ketvirta*, šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos. Nesant šių sąlygų visumos, t. y. nesant bent vienai iš šių sąlygų, faktinės aplinkybės negali būti pripažintos nenugalima jėga (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje). Vertinant tai, manytina, kad situacija, kuomet nuomininkas netenka pajamų dėl įvesto visuotinio karantino ribojimų, nesudaro pagrindo taikyti Civilinio kodekso 6.212 straipsnio 1 dalį ir atleisti nuo civilinės atsakomybės nuomininką, nevykdančią pareigos mokėti nuomos mokesčių.

Pirma, minėta situacija neatitinka Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išskirtos antrosios *force majeure* aplinkybių nustatymo sąlygos, t. y. būtų neteisinga teigti, kad nuomininkas dėl įvestų karantino ribojimų objektyviai neteko galimybės mokėti nuomos mokesčių. *Force majeure* institutu besiremianti sutarties šalis privalo įrodyti, kad nenugalimos jėgos sąlygos egzistuoja būtent jos atžvilgiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje). Nuomininkas neteko galimybės vykdyti veiklą nuomojamose patalpose arba jo veiklos vykdymas buvo apribotas, tačiau jo nuomos sutartimi prisiimtos pareigos mokėti nuomos mokesčių vykdymui, kaip tokiam, karantino ribojimai įtakos neturi. Pabrėžtina, kad sutarties vykdymas yra jos šalių bendradarbiavimo procesas, kuris turi vykti sąžiningumo ir geros valios sąlygomis (Civilinio kodekso 6.158, 6.200 straipsniai). Tai reiškia, kad sutarties šalys negali elgtis priešingai tiems lūkesčiams, kuriuos ji savo veiksmais, atliktais vykdant sutarties sąlygas, suformavo kitai sutarties šaliai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje). Tiek nuomotojas, tiek nuomininkas turi pagrįstą lūkestį, kad nuomos sutartis bus vykdoma tinkamai ir sutarties vykdymo laikotarpiu atsiradę

nuomininko veiklos ribojimai neturėtų pateisinti sutartimi prisiimtų pareigų vykdymo ir lemti nuomotojo sutartimi įgytų teisių pažeidimo.

Antra, Civilinio kodekso 6.212 straipsnio 1 dalis nurodo, kad nenugalima jėga (*force majeure*) nelaikoma tai, kad sutarties šalis neturi reikiamų finansinių išteklių sutarčiai įvykdyti. Galima kelti klausimą dėl nuomininko finansinių išteklių trūkumo priežasties, t. y. ar nuomininko finansinių išteklių trūkumas pasireiškė dėl vidinės veiklos trikdžių ar nuomininko finansinių išteklių sumažėjimą nulėmė išoriniai veiksniai. Atsiradus trikdžiams vidinėje veikloje ir dėl to tinkamai neįvykdžius sutarties, akivaizdu, kad kiltų nuomininko civilinė atsakomybė, kadangi kiekviena šalis, sudarydama sutartį, turi įsivertinti, ar turi pakankamai išteklių ir ar sugebės įvykdyti prisiimamus įsipareigojimus. Vertinant nuomininko finansinių pajėgumų sumažėjimą dėl išorės poveikio, manytina, kad turėtų būti taikomas *bonus pater familias* elgesio standartas. Tai reiškia, kad turi būti įvertinama, ar atidus, rūpestingas ir apdairus asmuo, veikdamas tokioje situacijoje, galėjo ir turėjo numatyti išorės veiksnių – pasaulinės pandemijos bei visuotinio karantino įvedimo tikimybę ir dėl to finansinių išteklių sumažėjimo riziką. Manytina, kad pasaulinė pandemija, visuotinio karantino įvedimas yra netikėtinas ir neįprastas reiškinys ir asmuo, atitinkantis *bonus pater familias* standartą, sudarydamas nuomos sutartį prieš šių reiškinų pradžią, negalėjo ir neturėjo protingai numatyti minėtų reiškinų tikimybės. Atsižvelgiant į tai, teigtina, kad nuomininkui turi būti suteikiama galimybė pasinaudoti teisinėmis priemonėmis, kurios galėtų padėti apginti nuomininko teisėtus interesus. Nuomininkas galėtų pasinaudoti Civiliniame kodekse įtvirtintu sutarčių vykdymo pasikeitus aplinkybėms institutu (Civilinio kodekso 6.204 straipsnis). Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 2 dalis įtvirtina, kad sutarties vykdymo suvaržymu laikomos aplinkybės, kurios iš esmės pakeičia sutartinių prievolių pusiausvyrą, t. y. arba iš esmės padidėja įvykdymo kaina, arba iš esmės sumažėja gaunamas įvykdymas. Tam, kad būtų konstatuota, jog vienai šaliai sutarties vykdymas yra iš esmės suvaržytas, būtina nustatyti, kad tam tikros aplinkybės iš esmės pakeitė šalių sutartinių prievolių pusiausvyrą ir kad jos atitinka Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 2 dalyje išvardytus kriterijus: tos aplinkybės atsiranda arba nukentėjusiai šaliai tampa žinomos po sutarties sudarymo; tų aplinkybių nukentėjusi šalis sutarties sudarymo metu negalėjo protingai numatyti; tų aplinkybių nukentėjusi šalis negali kontroliuoti; nukentėjusi šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos. Pažymėtina, kad būtina nustatyti, jog egzistuoja visos Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 2 dalyje nurodytos sąlygos, priešingu atveju neatsiranda pagrindo taikyti Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 3 dalyje nurodytų sutarties pakeitimo būdų. Jeigu egzistuoja visi nurodyti kriterijai ir įvykdyti sutartį vienai šaliai tampa sudėtingiau negu kitai šaliai, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama



sutartį pakeisti (Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 1, 3 dalys), pavyzdžiui, susitarti dėl mokėjimo atidėjimo, nuomos mokesčio dydžio sumažinimo. Šis prašymas turi būti pagrįstas ir pareikštas tuoj pat po sutarties įvykdymo suvaržymo. Pažymėtina, kad kreipimasis dėl sutarties pakeitimo savaime nesuteikia nukentėjusiai šaliai teisės sustabdyti sutarties vykdymą. Jeigu per protingą terminą šalys nesutaria dėl sutarties pakeitimo, tai abi turi teisę kreiptis į teismą. Teismas turi teisę gali nutraukti sutartį ir nustatyti sutarties nutraukimo datą bei sąlygas arba pakeisti sutarties sąlygas, kad būtų atkurta šalių sutartinių prievolių pusiausvyra (Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 3 dalis). Šalims nesutarus dėl nuomos sutarties pakeitimo, pavyzdžiui, nuomos mokesčio sumažinimo ir (ar) atidėjimo, o nuomininkui nuomos mokesčio nemokant, būtų laikoma, kad nuomininkas pažeidė sutartį ir nuomotojas įgytą teisę teisėtai vienašališkai nuomos sutartį nutraukti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje).

Pažymėtina, kad teismai, siekdami civilinės apyvartos stabilumo, absoliučios daugumos atvejais visų pirma siekia išsaugoti sudarytas sutartis ir atkurti taiką tarp šalių. Civilinio kodekso 6.204 straipsnio nuostatomis visų pirma siekiama išsaugoti sutartinius santykius, t. y. kai sutarties šalis nebegali vykdyti priimtų įsipareigojimų pirminėmis sutarties sąlygomis dėl aplinkybių, atsiradusių ne dėl jos kaltės, ir kita sutarties šalis atsisako sutartį pakeisti, tai gali padaryti teismas ir sutartiniai santykiai tęsis toliau. Tik nepavykus to padaryti, imama svarstyti galimybę sudarytą sutartį nutraukti ir priimamas sprendimas dėl sutarties nutraukimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje).

Apžvelgus nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo pagrindus, vertintina, kad visuotinio karantino ribojimai bei jų nulemti nuomininko veiklos ribojimai, o taip pat nuomininko pajamų ar jų dalies netekimas, nesudaro teisėto pagrindo nuomininkui nutraukti nuomos sutartį. Nuomininkas įgyja teisę kreiptis į nuomotoją dėl sutarties sąlygų pakeitimo (Civilinio kodekso 6.240 straipsnis). Nuomos sutarties nutraukimas nuomininko iniciatyva Covid-19 pandemijos metu remiantis vien nenugalima jėga (*force majeure*) (Civilinio kodekso 6.212 straipsnis), būtų vertinamas kaip neteisėtas vienašalis nuomos sutarties nutraukimas bei kiltų neteisėto vienašalio nuomos sutarties nutraukimo teisiniai padariniai. Atsižvelgiant į tai, prieinama išvados, kad dėl Covid-19 įvestas visuotinis karantinas ir su juo susiję ribojimai neturi įtakos įtakos teisiniams padariniams, kurie kyla nuomininko iniciatyva be teisėto pagrindo vienašališkai nutraukus nuomos sutartį. Tai reiškia, kad vien aplinkybė, kad nuomos sutartis nutraukiama Covid-19 pandemijos metu, nors ir pasikeitus jos vykdymo aplinkybėms, nekeičia nuomos sutarties nutraukimo teisinių padarinių ir nesudaro pagrindo nuomininko civilinės

atsakomybės netaikymui. Covid-19 pandemijos metu nuomininkui išlieka pareiga tinkamai vykdyti nuomos sutartimi priisimtus įsipareigojimus, o sutartį pažeidus, kyla civilinė atsakomybė ir nuomininko pareiga atlyginti ir atitinkamai nuomotojo teisė reikalauti atlyginti nuomotojo naudai patirtus nuostolius.

Atkreiptinas dėmesys, kad viešojoje erdvėje yra ir priešingų nuomonių aukščiau išdėstyta pozicijai. L. Didžiulis teigia, kad nuomotojo pareiga apima du aspektus: pirma, daikto fizinę kokybę – fizinių trūkumų nebuvimą; antra, daikto teisinę kokybę – teisinių suvaržymų naudotis nebuvimą. Civilinio kodekso 6.483 straipsnio 1 dalis įtvirtina, kad nuomotojas privalo perduoti nuomininkui sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą, taip pat privalo garantuoti, kad išnuomotas daiktas bus tinkamas naudoti pagal paskirtį visą nuomos terminą. Pagal Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 1 dalį nuomininkas privalo laiku mokėti nuomos mokesť. Jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, nuomininkas turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesť, kai dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako, sutartyje numatytos naudojimosi daiktu sąlygos arba daikto būklė iš esmės pablogėja. Be to, pagal Civilinio kodekso 6.489 straipsnio 1 dalį, nuomininkas turi pareigą naudotis išsinuomotu daiktu pagal sutartį ir daikto paskirtį (Didžiulis, 2021).

Karantino ir su juo susijusių ribojimų įvedimas yra konkretus ir tiesioginis suvaržymas naudotis išsinuomotu daiktu. Atsižvelgiant į tai, L. Didžiulio teigimu, nuomotojas nebegali įgyvendinti Civilinio kodekso 6.483 straipsnio 1 dalyje įtvirtintos pareigos garantuoti, kad daiktas visą nuomos terminą bus tinkamas naudoti pagal paskirtį, kuriai jis išnuomojamas, ir tokiu būdu nuomotojas šią savo pareigą pažeidžia. Jei nuomininkas dėl karantino metu įvestų ribojimų visiškai netenka galimybės teisėtai pagal paskirtį naudotis išsinuomotu daiktu, tuomet laikytina, kad prievolė yra ištikusi *force majeure*, net jei nuomos objekte ir yra laikinai palikta tam tikrų nuomininko daiktų arba jei nuomininkas buvo atėjęs pasiimti kai kurių daiktų. L. Didžiulio teigimu, reikalauti iš nuomininko mokėti nuomos mokesť būtų nesąžininga. Tokiu atveju ekonominių santykių turinys iš nuomos *de facto* redukuojasi į sandėliavimo paslaugas, todėl sąžininga būtų imti mokesť tik už daiktų sandėliavimą pagal sandėliavimo rinkoje taikytinus įkainius. Jei vis tik nuomininkas turi galimybę teisėtai ir saugiai naudotis daiktu, pavyzdžiui, jei jis yra persirgęs Covid-19 ir jau turi imunitetą, jei jam kyla objektyvi būtinybė ir jis naudojasi daiktu pagal paskirtį, tokiu atveju *force majeure* institutas netaikytinas, nes nuomos prievolė vykdyti tampa nors ir ribotai, tačiau įmanoma. Tokiu atveju gali būti taikomi tik kiti instrumentai, tokie kaip esminis aplinkybių pasikeitimas Civilinio kodekso 6.204 straipsnio pagrindu arba nuomos kainos sumažinimas Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 1 dalies pagrindu (Didžiulis, 2021).

Tokiai pozicijai pritartina iš dalies. Visuotinio karantino įvedimas ir jo metu taikomi ribojimai lemia tai, kad nuomininkas netenka galimybės vykdyti ūkinės veiklos tokiu būdu, koku ši veikla buvo vykdoma iki apribojimų pradžios. Visuotinis karantinas ir jo metu taikomi ribojimai apriboja nuomininko galimybę vykdyti ūkinę veiklą pilna apimtimi, o tai gali lemti nuomininko pajamų sumažėjimą. Tačiau šie apribojimai netrukdo nuomininkui ir toliau naudotis nuomojamomis patalpomis ir jas valdyti, o tai neatitinka *force majeure* taikymo sąlygų. Pavyzdžiui, jei nuomininkas nuomojasi patalpas, kuriose vykdoma restorano veikla, nuomininkui yra apribojama galimybė priimti klientus restorano viduje, tačiau išlieka galimybė tiekti maistą išsinešti, ir toliau sandėliuoti nuomininko veiklai reikalingus daiktus. Tokiu būdu nuomininkas, nors ir esant jo veiklos ribojimams, ir toliau naudoja ir valdo išsinuomotas patalpas. Vadinasi, nuomotojas ir toliau išlieka pilna apimtimi nuomininkui perdavęs valdymo ir naudojimo teisę, kas atitinka anksčiau aptartą nuomos sutarties sampratą, pagal kurią valdymas ir naudojimas yra perduodamas už atlygį, dėl to nuomininko pareiga mokėti nuompinigius išlieka. Aplinkybė, kad nuomininko vykdomai ūkinei veiklai valstybė (valstybės institucijos) nustato tam tikrus ribojimus, kurie galimai lemia nuomininko pajamų netekimą ar sumažėjimą, neturėtų lemti tokio aiškinimo, pagal kurį būtų laikoma, kad nuomotojas pažeidė pareigą, pagal kurią privalo perduoti nuomininkui tinkamą naudoti pagal paskirtį daiktą. Pažymėtina, kad visuotinis karantinas ir kartu įvesti ribojimai yra nukreipti į nuomininko ūkinę veiklą ir nėra susiję su draudimu nuomininkui naudoti ir valdyti konkrečias nuomos sutarties objektu esančias patalpas. Tai reiškia, kad ribojimai yra nukreipti į ne išnuomotas ir nuomotojo nuomininkui perduotas patalpas. Pavyzdžiui, jei tose pačiose išnuomotose patalpose ūkinę veiklą vykdytų ne restoranas, o vaistinė, tokios veiklos vykdymui tose pačiose patalpose ribojimai nebūtų taikomi. Įvedus ribojimus, kurie taikomi nuomininko vykdomai ūkinei veiklai, nuomininko galimybė vykdyti ūkinę veiklą būtų apribota ne tik išsinuomotose, bet ir kitose patalpose. Atsižvelgiant į tai bei siekiant tinkamai įgyvendinti nuomininko teisę, įtvirtintą Civilinio kodekso 6.483 straipsnio 1 dalyje, nuomotojo veiksmai (neveikimas) tam įtakos neturi. Vadinasi, nuomininkas neįgyja teisės vienašališkai nutraukti nuomos sutartį remdamasis nuomotojo pareigos perduoti tinkamą naudoti pagal paskirtį daiktą visą nuomos sutarties terminą pažeidimu, kadangi nuomotojas šios pareigos nepažeidžia. Nuomininkui nutraukus sutartį šiuo pagrindu (jei šalys sutartimi nesusitarė kitaip), kiltų įprasti neteisėto vienašalio nuomos sutarties nutraukimo sukeliama teisiniai padariniai, t. y. nuomininkui kiltų civilinė atsakomybė, o kartu ir pareiga atlyginti nuomotojo patirtus nuostolius. Siekiant išvengti sutarties pažeidimo, kaip minėta, nuomininkas turėtų kreiptis į

nuomotoją Civilinio kodekso 6.204 straipsnyje nurodytu pagrindu ir tvarka dėl nuomos sutarties pakeitimo iš esmės pasikeitus jos vykdymo aplinkybėms.

Paminėtina tai, kad įvesti visuotinio karantino ribojimai gali daryti įtaką vienai pagrindinių nuomininko pareigų – pasibaigus nuomos sutarčiai, grąžinti išnuomotą daiktą nuomotojui. Nuomininkas po nuomos sutarties pasibaigimo gali neturėti objektyvios galimybės išsinuomotą daiktą grąžinti nuomotojui dėl visuotinio karantino metu įvestų judėjimo ribojimų Lietuvos Respublikos teritorijoje. Pavyzdžiui, nuomininkas išsinuomojęs kilnojamąjį daiktą Vilniuje ir turėdamas tikslą jį naudoti Kaune, dėl įvestų judėjimo ribojimų gali neturėti objektyvios galimybės atvykti į Vilnių susitikimui su nuomotoju ir tokiu būdu gali pažeisti savo pareigą nuomos sutartyje nustatytu laiku grąžinti daiktą nuomotojui ir nuomininkui kiltų šiame darbe aptarti sutarties neįvykdymo teisiniai padariniai. Manytina, kad šiuo atveju nuomininkui taip pat turėtų būti suteikiama galimybė kreiptis į nuomotoją dėl nuomos sutarties pakeitimo Civilinio kodekso 6.204 straipsnio pagrindu ir taip išvengti neigiamų teisinių padarinių.

Pabrėžtina, kad Civilinio kodekso 6.204 straipsnio taikymo pagrindą sudarančios aplinkybės turi pasikeisti jau po sutarties sudarymo – jos vykdymo laikotarpiu. Sutarties sudarymas jau po karantino įvedimo nesudaro pagrindo Civilinio kodekso 6.204 straipsnio taikymui, kadangi neatitinka visų 2 dalyje išvardytų kriterijų. Įvertinus tai, kad sudarant nuomos sutartį karantino metu, sutarties šalims yra žinomas karantino režimo įvedimo faktas bei šalys turi galimybę įsivertinti riziką bei laisva valia pasirenka sudaryti sutartį ar jos nesudaryti, atitinkamai – prisiimti įsipareigojimus ar neprisiimti, šios aplinkybės nesudaro pagrindo Civilinio kodekso 6.204 straipsnio taikymui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje).

Apžvelgus nuomininko teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį karantino metu ir to teisinius padarinius, būtina aptarti ir nuomotojo teisę vienašališkai nutraukti sutartį tuo atveju, kai nuomininkas nemoka nuomos mokesčio arba tą daro netinkamai bei kylančius teisinius padarinius. Civilinio kodekso 6.204 straipsnio 3 dalis numato nuomininkui pareigą kreiptis į nuomotoją nedelsiant po sutarties vykdymo suvaržymo, o nagrinėjamame kontekste – nedelsiant po karantino ir su juo susijusių ribojimų vedimo, kurie lėmė nuomininko pareigų vykdymo apsunkinimą. Civilinio kodekso 6.497 straipsnio 1 dalies 3 punktas įtvirtina nuomotojo teisę nutraukti nuomos sutartį tuo atveju, jei nuomininkas nevykdo pareigos mokėti nuomos mokesčių. Vadinas, jei nuomininkas laiku nesikreipia į nuomotoją 6.204 straipsnio pagrindu dėl nuomos sutarties pakeitimo ir (ar) nevykdo pareigos mokėti nuomos mokesčių, nuomotojas įgyja teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį ir reikalauti nuomininko

nuomotojo naudai nuostolių atlyginimo. Paminėtina, kad pagal Lietuvos Respublikos naujojo koronaviruso (Covid-19) sukeltų pasekmių poveikio nuomos sutarčių vykdymui įstatymo projektą (Lietuvos Respublikos naujojo koronaviruso (Covid-19) sukeltų pasekmių poveikio nuomos sutarčių vykdymui įstatymo projektas, 2020) buvo siūloma apriboti nuomotojo teisę karantino laikotarpiu ir tris mėnesius po šio laikotarpio atšaukimo vienašališkai nutraukti nuomos sutartį remiantis tuo pagrindu, kad nuomininkas pažeidė pareigą mokėti nuomos mokesťį ar jo dalį tuo atveju, jeigu nuomininkas patiria finansinių sunkumų dėl karantino metu taikomų ūkinės komercinės veiklos apribojimų, dėl kurių iš esmės pasunkėjo pagal nuomos sutartį prisiimtų įsipareigojimų mokėti nuomos sutartyje nustatyto dydžio nuomos mokesťį tinkamas vykdymas. Nuomoto teisė vienašališkai nutraukti sutartį būtų ribojama tuo atveju, jei nuomininkui informavus apie tai nuomotoją, šalis nepavyko susitarti dėl nuomos sutarties sąlygų pakeitimo (pavyzdžiui, nuomos mokesčio sumažinimo ar jo mokėjimo atidėjimo), o susidaręs nuomos mokesčio įsiskolinimas nuomotojui nėra gražinamas per šešių mėnesių terminą (jei šalys nesutarė kitokio termino). Šis įstatymo projektas toliau nebus svarstomas (Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos raštas dėl Lietuvos Respublikos naujojo koronaviruso (Covid-19) sukeltų pasekmių poveikio nuomos sutarčių vykdymui įstatymo projekto, 2020), tačiau paminėtina, kad įstatymo priėmimas turėtų įtakos nuomos sutarties nutraukimo teisiniams padariniams. Šiam įstatymui įsigaliojus ir nuomotojui vienašališkai nutraukus nuomos sutartį anksčiau nei po 3 mėnesių po karantino pabaigos remiantis tuo, kad nuomininkas pažeidė pareigą mokėti nuomos mokesťį, toks nutraukimas būtų laikomas neteisėtu ir kiltų nuo anksčiau aptartų skirtingi teisiniai padariniai – kiltų nuomotojo civilinė atsakomybė ir pareiga bei nuomininko teisė atlyginti nuomininko patirtus nuostolius.

Apibendrinant tai, kas išdėstyta, nuomininkas dėl visuotinio karantino įvedimo patiria neigiamus ribojimus, dėl kurių nuomininkas praranda pajamas ar jų dalį, gali būti apsunkinamas kitų prisiimtų įsipareigojimų vykdymas, todėl nuomos sutartimi prisiimtų prievolių vykdymas pasunkėja. Pasaulinė pandemija ir visuotinis karantinas, nuomininkui nevykdant pareigos mokėti nuomos mokesťį, negali būti laikomi nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybėmis, sudarančiomis pagrindą nuomininko atleidimui nuo nuompinigių mokėjimo. Nuomininkas neįgyja teisės remtis nuomotojo pareigos perduoti tinkamą pagal paskirtį naudoti daiktą pažeidimu, tačiau nuomininkas, jei nuomos sutartis sudaryta prieš karantino ir su juo susijusių ribojimų įvedimą, gali pasinaudoti kita teisine priemone ir kreiptis į nuomotoją dėl nuomos sutarties vykdymo pakeitimo iš esmės pasikeitus vykdymo aplinkybėms Civilinio kodekso 6.204 straipsnio pagrindu.

## IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Nuomininko pirmenybės teisė sudaryti naują nuomos sutartį nėra absoliuti. Nuomininko išankstinis šios teisės atsisakymas yra teisėtas ir galioja taip pat ir tuo atveju, jei nuomininkas vėliau nuomonę pakeičia ir išreiškia valią sudaryti naują nuomos sutartį. Nuomotojui tokią sutartį atsisakius sudaryti, nekyla sutartinė civilinė atsakomybė. Pasibaigus išperkamosios nuomos sutarčiai, net ir šiai sutarčiai turint kitų sutarčių požymių, kyla išperkamosios nuomos pasibaigimo teisiniai padariniai. Atitinkamai, kitų sutarčių, kurių požymių turi išperkamosios nuomos sutartis, pabaigos teisiniai padariniai nekyla ir negali būti taikomi.
2. Vertinant, ar išnuomoto daikto būklė pagerėjo ir ar atsirado nuomotojo pareiga atlyginti nuomininko patirtas išlaidas už daikto pagerinimus, turi būti vertinamas ne investuotų lėšų į daiktą dydis, o faktinis daikto vertės padidėjimas. Nuomininkui investavus į daikto pagerinimą asmenines lėšas, tačiau daikto vertei faktiškai nepadidėjus, nuomotojui nekyla pareiga atlyginti nuomininko atliktas investicijas. Šių nuomininko patirtų išlaidų, kurios nesukūrė daikto vertės padidėjimo, neatlyginimas negali būti traktuojamas kaip sutartinės civilinės atsakomybės taikymas.
3. Dėl Covid-19 kilusi pasaulinė pandemija, įvestas visuotinis karantinas bei su juo susiję ribojimai negali būti laikomi nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybėmis (Civilinio kodekso 6.212 straipsnis) ir dėl to nesudaro teisėto pagrindo remiantis šiomis aplinkybėmis nutraukti nuomos sutartį. Nuomos sutarties nutraukimas remiantis vien šiuo pagrindu sukeltų neteisėto nuomos sutarties nutraukimo teisinius padarinius. Atsižvelgiant į visuotinio karantino ribojimų sukeltą nuomininko sutarties vykdymo aplinkybių pasunkėjimą bei atkurti šalių nuomos sutarties pagrindu prisiimtų įsipareigojimų pusiausvyrą, siūlytina nuomininkui remtis Civilinio kodekso 6.204 straipsniu bei dėl pasunkėjusio sutarties vykdymo kreiptis į nuomotoją su prašymu pakeisti nuomos sutarties sąlygas. Tokiu būdu būtų nuomininkas gali išvengti nuomos sutarties pažeidimo ir kylančių neigiamų teisinių padarinių.

## ŠALTINIŲ SĄRAŠAS

### Teisės norminiai aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (1992). *Valstybės žinios*, 33-1014;
2. Lietuvos Respublikos prekybos, pramonės ir amatų rūmų įstatymas (1995). *Valstybės žinios*, 99-2201;
3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (2000). *Valstybės žinios*, 74-2262;
4. Lietuvos Respublikos Šilumos ūkio įstatymas (2003). *Valstybės žinios*, 51-2254;
5. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos 2020 m. balandžio 15 d. parengtas Lietuvos Respublikos naujojo koronaviruso (Covid-19) sukeltų pasekmių poveikio nuomos sutarčių vykdymui įstatymo projektas (2020). TAR, 20-5271(2);
6. Lietuvos Respublikos Teisingumo ministerijos 2020 m. balandžio 20 d. raštas dėl Lietuvos Respublikos naujojo koronaviruso (Covid-19) sukeltų pasekmių poveikio nuomos sutarčių vykdymui įstatymo projekto. *Lietuvos Respublikos Seimas*, (1.21E) 7R-2330.

### Specialioji literatūra:

1. CHOCHRIN, T. (2014). *Vienašališkas sutarties nutraukimas: esminis pažeidimas ir papildomas terminas sutarčiai įvykdyti*. Iš: ŽYLYS, J.; et al. *Privatinės teisės doktrina ir praktika*. Privatinės teisės doktrina ir praktika: Liber Amicorum Vytautui Pakalniškiui: mokslinių straipsnių rinkinys. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas.
2. CHOCHRIN, T. (2019). *Vienašalis sutarties nutraukimas kaip kraštutinė savigynos priemonė*. Daktaro disertacija, socialiniai mokslai, teisė (S 001), Mykolo Romerio universitetas, Vilnius.
3. NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V. ir VĖLYVIS, S. (2007). *Romėnų teisė*. Vilnius: Justitia.
4. Teise.pro. *Covid-19 viruso įtaka nekilnojamojo turto nuomos sutarčių vykdymui. Ar nuomininkai turi teisę prašyti keisti sutarčių sąlygas?* Prieiga per internetą: <<http://www.teise.pro/index.php/2020/03/19/k-zickus-covid-19-viruso-itaka-nekilnojamojo-turto-nuomos-sutarciau-vykdytui-ar-nuomininkai-turi-teise-prasyti-keisti-sutarciau-salygas/>> [žiūrėta 2021 m. kovo 23 d.];
5. Teise.pro. *Vis dar nenugalima pandemija, nuomos sutartys ir sąžiningumas*. Prieiga per internetą: <[http://www.teise.pro/index.php/2021/02/03/l-didziulis-vis-dar-nenugalima-pandemija-nuomos-sutartys-ir-saziningumas/#\\_ftn1](http://www.teise.pro/index.php/2021/02/03/l-didziulis-vis-dar-nenugalima-pandemija-nuomos-sutartys-ir-saziningumas/#_ftn1)> [žiūrėta 2021 m. kovo 24 d.].

### **Teismų praktika:**

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-392/2006;
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-493/2007;
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-379/2008;
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-425/2008;
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-487/2008;
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-405/2009;
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. spalio 22 d. nutartis, priimta civilinėje byloje Nr. 3K-3-454/2009.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-85/2010;
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-211/2010;
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-370/2010;
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-495/2010;
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. vasario 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-37/2011;
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-116/2012;
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-268/2012;
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-419/2012;
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-145/2013;



17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-464/2013;
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. balandžio 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-238/2014;
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-348/2014;
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-364/2014;
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-9-706/2015;
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 6 d. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-30-319/2015;
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-25-916/2015;
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. liepos 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-448-415/2015;
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-74-701/2016;
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. vasario 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-38-378/2016;
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-130-378/2016;
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-273-219/2016;
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. liepos 8 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-362-684/2016;
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. kovo 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-86-415/2017;
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. lapkričio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-441-403/2017;
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 22 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-59-1075/2018;
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-71-916/2018;

34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-195-701/2018;
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. liepos 25 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-274-403/2018;
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. lapkričio 16 d. Atskiri griežtosios deliktinės atsakomybės atvejai Lietuvos kasacinėje jurisprudencijoje Nr. AC-48-1. Teismų praktika. 2018, 48, p. 409-454;
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-12-695/2019;
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-59-248/2019;
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-72-916/2019;
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-265-421/2019;
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. kovo 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-46-687/2020;
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. birželio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-146-687/2020;
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-233-1075/2020;
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. spalio 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-260-684/2020;
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-262-969/2020;
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-52-701/2021;
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 17 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-45-1075/2021;
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-62-1075/2021;
49. Lietuvos apeliacinio teismo 2016 m. balandžio 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-506-236/2016;

50. Vilniaus apygardos teismo 2016 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A-2195-656/2016;
51. Vilniaus apygardos teismo 2016 m. gruodžio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2S-2206-614/2016;
52. Vilniaus apygardos teismo 2017 m. kovo 2 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2-3478-656/2017;
53. Kauno apygardos teismo 2017 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-641-259/2017;
54. Kauno apygardos teismo 2018 m. liepos 17 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. e2-916-555/2018;
55. Lietuvos apeliacinio teismo 2019 m. gegužės 9 d. sprendimas civilinėje byloje Nr. 2A-272-450/2019;
56. Kauno apygardos teismo 2019 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-703-555/2019;
57. Šiaulių apygardos teismo 2020 m. sausio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-18-210/2020;
58. Šiaulių apygardos teismo 2020 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-550-440/2020;
59. Vilniaus apygardos teismo 2020 m. gruodžio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1986-430/2020;
60. Lietuvos apeliacinio teismo 2021 m. vasario 9 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-113-516/2021.

## SANTRAUKA

### Nuomos sutarčių pasibaigimo ir nutraukimo teisiniai padariniai

Ieva Sinkevičiūtė

Nuomos teisiniai santykiai nuolat susikuria, keičiasi ir baigiasi. Šiame darbe yra nagrinėjama nuomos sutarčių pabaiga, t. y. nuomos sutarčių termino pasibaigimas, nuomos sutarčių teisėtas ir neteisėtas vienašalis nutraukimas bei kylantys teisiniai padariniai. Pasibaigus nuomos sutarčiai, sutarties šalims kyla apbipusės teisės ir pareigos, kuriomis šalys privalo naudotis tinkamai ir jas įgyvendinti tokiu būdu, kad nebūtų pažeisti kitos sutarties šalies teisėti interesai. Šiame darbe analizuojami teisiniai padariniai, kylantys tuo atveju, kai nuomos sutartis baigiasi teisėtu pagrindu ir sutarties šalys tinkamai įgyvendina teises bei vykdo pareigas, o taip pat teisiniai padariniai, kylantys tuo atveju, kai nuomos sutarties šalys netinkamai vykdo sutarties pagrindu įgytas pareigas ir pažeidžia kitos sutarties šalies teises bei teisėtus interesus. Netinkamas nuomos sutarties vykdymas yra sutarties pažeidimas, kuris lemia sutartinės civilinės atsakomybės kilimą sutartį pažeidusiai šaliai. Nuomos sutarčių nutraukimas ir po nutraukimo kylantys teisiniai padariniai tapo ypač aktualūs dėl Covid-19 kilusios pasaulinės pandemijos ir įvesto visuotinio karantino metu. Šiame darbe nagrinėjamas klausimas, ar šios aplinkybės, apsunkinančios sutarties šalių vykdymo sąlygas, sudaro teisėtą pagrindą nutraukti nuomos sutartį bei analizuojami teisiniai įrankiai, kuriais gali pasinaudoti nuomos sutarties šalys, siekdamos apginti savo teises ir teisėtus interesus, išvengiant sutarties pažeidimo ir iš to kylančių teisinių padarinių – sutartinės civilinės atsakomybės atsiradimo. Šiame darbe prieita išvados, kad dėl Covid-19 kilusi pasaulinė pandemija ir visuotinis karantinas negali būti laikomi nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybėmis ir nesudaro teisėto pagrindo nuomos sutarties nutraukimui. Atsižvelgiant į tai, kad dėl visuotinio karantino ribojimų gali pasunkėti nuomos sutarties šalių prievolių vykdymas, šalims turėtų būti suteikiama teisė pakeisti sutarties sąlygas dėl iš esmės pasikeitusių aplinkybių Civilinio kodekso 6.204 straipsnio pagrindu.

## SUMMARY

### **Legal Consequences of the Expiration and Termination of a Lease Contract**

**Ieva Sinkevičiūtė**

Legal rental lease relationships are constantly being created, altered and terminated. This research analyses different types of legal consequences for rental lease contract terminations, such as, expiration, illicit one-sided breach and legitimate one-sided termination. As soon as rental lease contract is terminated, rights and responsibilities for all parties come into effect. Parties are obliged to exercise their rights in such a way, that legal interests of other party would not be harmed. This particular research examines legal consequences, which arise on the two instances - first one is that the rental lease contract is terminated legitimately and all parties properly execute their rights and responsibilities. The second case - execution is unlawful in a way that it violates rights and legal interests of another party. Legally, breach of the rental lease contract is a violation or improper execution of the rental lease contract, which entails legal civil liability for the party, found to be responsible for the infringement. The process of legal rental lease contract termination and arising legal consequences started to present itself as even more relevant with the outbreak of Covid-19 pandemic and enforced global quarantine. This research examines the issue and tries to answer the question, whether these circumstances, which hinder the ability of certain parties to fulfill it's obligations is a cause enough to legally terminate the rental lease contract. In addition, it analyses legal instruments, which can be utilised by certain parties of the contract in order to protect their rights and legal interests and avoid legal consequences as well as contractual civil liability. This research reached a conclusion, that worldwide Covid-19 pandemic and quarantine cannot be considered a circumstance of superior force (force majeure) and does not provide a solid enough basis for legal rental lease contract termination. Taking into account the fact, that the global quarantine may impair abilities of the contract's parties to properly fulfill their obligations, contract parties ought to be granted a legal remedy to alter terms of the contract on the grounds of firmly changed circumstances, based on Civil code article 6.204.