

**Vilniaus universiteto Teisės fakulteto
Civilinės teisės ir civilinio proceso katedra**

Olgos Platanovič,
IV kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studentės

Magistro darbas

Nuomos sutartis: Lietuvos teismų praktikos vertinimas

A lease Agreement: Assessment of Court Practice

Vadovas: asist. Lina Mikalonienė

Recenzentas: asist.. Veslava Ruskan

Vilnius 2008

TURINYS

Ižanga	3
Teismų precedentų įtaka Lietuvos teisės sistemai	6
Patalpų nuomos sutarties ypatumai	9
Patalpų nuomos sutarčių dalykas, jo svarba, esmė ir ypatumai	11
Nuomininko galimybės ginti savo teises nuo trečiųjų asmenų	15
Patalpų nuomos sutarties termino nustatymo reikšmė	18
Mokesčio dydžio nustatymo patalpų nuomos sutartyse	21
Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties specifika	24
Valstybinių patalpų nuomos sutarties ypatumai	26
Šeimos nario statusas gyvenamųjų patalpų sutartyse, jo suteikimas	31
Vartojimo sutartys – kaip gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties bruožas	34
Patalpų nuomos sutarčių šalių teisės ir pareigos	37
Patalpų nuomos sutarčių nuomotojo teisės ir pareigos	37
Patalpų nuomos sutarčių nuomininko teisės ir pareigos	40
Negyvenamųjų patalpų kapitalinio remonto išlaidų atlyginimas	42
Patalpų sutarčių subnuoma	47
Patalpų nuomos sutarčių pasibaigimo pagrindai	50
Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai	52
Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai	53
Išvados	57
Literatūros sąrašas	60
Darbo santrauka	66

Ižanga

Šiuolaikiniame prekybos ir verslo pasaulyje, kur viskas sureguliuota teisės normomis labai svarbu kiekvienam juridiniam asmeniui ir žmogui, asmeniškai žinoti kaip reguliuojami tam tikri teisiniai santykiai valstybėje, kokiomis teisės normomis, kur jos įtvirtintos, taip pat kokia yra šalies teismų praktikos įtaka ir pozicija konkrečiu klausimu. Ypač tai aktualu tokiems santykiams, kurie susiklosto nekilnojamoji turto pagrindu, nes būtent nekilnojamieji daiktai turi labai daug specifinių reguliavimų. Kiekviena sandorio šalis nori būti tikra dėl to, gal jos interesai bus tinkamai užtikrinti. Ne išimtis ir nuomos sutartys, atsirandančios nekilnojamojo daikto pagrindu. Sutarties šalys, norėdamos ateityje apsiginti nuo galimų ateityje nepalankių sąlygų, kokios gali turėti daug ekonominių sunkumų, pasirašo nuomos sutartis, kuriose kuo daugiau stengiasi sureguliuoti visas ateityje galinčias kilti problemas.

Magistrinio darbo tema – Nuomos sutartis Lietuvos teismų praktikos vertinimas, tačiau savo darbe aš analizuosiu būtent nekilnojamųjų daiktų, o konkrečiai patalpų – gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių ypatumus. Mano manymu, būtent šita nuomos sutarčių rūšis yra mažiausiai sulaukusi dėmesio Lietuvos doktrinoje, tačiau tai nereiškia, kad patalpų nuomos sutartys nėra paplitusios Lietuvoje ir kad nereikalauja dėmesio. Tiek gyvenamųjų tiek negyvenamųjų nuomos sutarčių paplitimas visuomenėje ir lemia darbo temos aktualumą, o tai, kad tema nebuvo parašyta nei vieno apibendrinto mokslinio darbo Lietuvos teisininkų lemia jos naujumą ir originalumą.

Norėtuši atkreipti dėmesį, kad augant šalies ekonomikai vis daugiau Juridinių asmenų turi galimybę išnuomoti kuo aukštesnės klasės biuro patalpas, didėja paklausa komercinių, negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių. Pažymėtina, kad Lietuvoje, ypač didžiuosiuose miestuose tiek negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, tiek ir gyvenamųjų kasmet sudaroma labai daug. Įstatymų leidėjas, suteikdamas patalpų nuomos šalims laisvę pačioms derėtis ir dėl nuomos kainos ir dėl termino, įtvirtindamas tik vieną būtinąjį patalpų nuomos sutarties objektą, dėl kurio nesusitarus sutartis gali būti pripažinta negaliojančia.¹ Šiame darbe bus atkreiptas dėmesys į tai koks yra patalpų nuomos dalykas, jo specifiškumas, kokiom esant nuomos sutarties pažeidimams galimas nuomos sutarties nutraukimas, nesikreipiant į teismą.

Patalpų pasinaudojimas laikinam naudojimuisi išsprendžia daugelis ekonominių klausimų, įmonė, nuomojama patalpas, sudarydama ilgalaikes terminuotas

¹ Apie gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties dalyką bus kalbama darbo skyriuje Patalpų nuomos sutarties ypatumai.

sutartis gali neinvestuodama daug lėšų išsirinkti savo veiklai tinkamas patalpas. Arba atvirkščiai, įmonė gali sau leisti daugiau investuoti į patalpų pagerinimą, neinvestuojant daug lėšų į patalpų pirkimą. Panaši situacija ir su gyvenamųjų patalpų nuoma, juk patalpas nuomoja ne vien studentai ar įmonės darbuotojai. Pažymėtina, kad per gyvenamųjų patalpų nuomos suteikimą gyventojams, daugelis šalių įgyvendina įtvirtintas konstitucijoje teises į socialinį būstą, tokios teisės įtvirtintos Lietuvos Respublikos konstitucijoje.² Valstybė, norėdama paremti ir suteikti visiems gyventojams vienodas pragyvenimo sąlygas, skiria socialinį būstą gyventojai, kurie tam tikra tvarka įrašyti į sąrašus socialinį būstą nuomoti.

Lietuvoje nėra labai daug literatūros, kuri nagrinėtų gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutartis, būtent dėl to savo darbe bus remiamasi ir analizuojama Lietuvos teismų praktika, o konkrečiai Lietuvos Aukščiausiojo teismo, Lietuvos Apeliacinio ir Vilniaus apygardos teismo ir Vilniaus Vyriausiojo administracinio teismo taip pat Lietuvos ir Rusijos doktrina, tai pat bus pasitelkta kitų valstybių mokslo darbais, ypač Rusijos, tokių kaip Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право, ГОМОЛА, А. И. Гражданское право, ГУЕВ, А. Н. Гражданское право. Anglijos: CLARKE, A.; KOHLER, P. Property law: commentary and materials, JACKSON, P.; WILDE D.C. Contemporary property law.

Darbo objektas – gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių sudarymo, vykdymo ir pasibaigimo ypatumai. Darbas neapima kitų nuomos sutarčių, tokių kaip transporto priemonių, lizingo, išperkamosios nuomos. Nebus nagrinėjama įrenginių nuomos, įmonės nuomos. Darbe taip pat nebus analizuojama žemės nuomos sutarties vykdymo ir pasibaigimo ypatumai, o tik tiek, kiek tai susiję su patalpų nuoma. Žemės nuomos sutartis, turi daugiausia ypatumų, kurie taip pat susiję su valstybinę žemės nuoma arba privačiu žemės sklypu. asmenis gali būti panaudota tik ją įregistravus viešame registre įstatymų nustatyta tvarka.

Darbo tikslas – teismų praktikos analizė aktuliais nuomos sutarčių sudarymo, vykdymo ir nutraukimo klausimais bei teorinė normų reglamentuojančių nuomos sutartis analizė.

Darbe bus suteikiama dėmesį į gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties dalyką, šalių teisės ir pareigos, nuomos sutarties termino nustatymą, sutarties nutraukimą, tiek teismo tiek vienašališkai. Kaip buvo minėta, darbe bus vadovaujamosi Lietuvos teismų praktika, pagrinde Lietuvos Aukščiausiojo teismo

² Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014)

praktika, nes būtent šis teismas Lietuvoje formuoja teisės aiškinimą ir turi didžiausią įtaką Lietuvos teisinei sistemai.³

Nagrinėjant įvairių šalių doktriną ir teismų praktiką buvo vadovaujama analizuojamuoju metodu, o norint pabrėžti ir išskirti pagrindiniu ir aktualiausius skirtumus tarp gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių buvo naudojamas lyginamasis metodas.

Darbas suskirstytas į keturias pagrindines dalis: pirmoje dalyje pateikiama nuomos sutarčių sąvoka, pagrindiniai skirtumai, kurie išskiria patalpų nuomos sutartis iš kitų nuomos sutarčių, taip pat nagrinėjamas termino įtaka, mokesčio nustatymo aktualumas, galimybė nuomininkui ginti savo teises prieš trečiuosius asmenis. Antroje darbo dalyje nagrinėjama gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties specifika, o būtent: valstybės parama gyventojams, kuri išreikšta socialiniu bustu suteikimu, šeimos nario statuso suteikimas, gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių priskyrimas prie vartojimo sutarčių. Atskyroje dalyje išskirstytos patalpų nuomos sutarčių šalių teisės ir pareigos, jų ypatybės, kas susieta su remonto išlaidomis. Paskutinėje dalyje nagrinėjama patalpų nuomos sutarčių pasibaigimo tvarka, akcentas daromas į teisę vienašališkai nutraukti sutartį ir būtinybę kreiptis į teismą, norint nutraukti sutartį.

³ Aukščiausiasis Teismas yra vienintelis kasacinės instancijos teismas įsiteisėjusiems bendrosios kompetencijos teismų sprendimams, nuosprendžiams, nutartims, nutarimams ir įsakymams peržiūrėti. Aukščiausiasis Teismas formuoja vienodą bendrosios kompetencijos teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus ir kitus teisės aktus. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 1994, NR 46-851 23,1,2)

Teismų precedentų įtaka Lietuvos teisės sistemai

Darbo tema susijusi su Lietuvos teismų praktikos vertinimu, todėl norėčiau aptarti teismų precedentų reikšmę Lietuvos teisinėje sistemoje. Pats svarbiausias Lietuvos valstybės šaltinis yra šalies konstitucija, kurioje įtvirtinti svarbiausios nuostatos, kuriomis turi vadovautis tiek įstatymų leidžiamoji, tiek vykdomoji, tiek paprastas pilietis. Visos teisės, kurios įtvirtintos Konstitucijoje ginamos ir neturi būti pažeidinėjamos. Svarbiausia institucija, kuri prižiūri, kaip vykdoma Konstitucija, ar nepažeidinėjamos valstybės gyventojų teisės yra Konstitucinis teismas, jo išaiškinimais privalo vadovautis visos valstybės institucijos. Lietuvos Konstitucijoje įtvirtinta, kad teisingumą vykdo tik teismai,⁴ o teisės aktų atitikimą Lietuvos Konstitucijai prižiūri Lietuvos Konstitucinis teismas. Jo funkcijos įtvirtintos Konstitucinio teismo įstatyme, kuriame nustatyta, kad Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas garantuoja Lietuvos Respublikos Konstitucijos viršenybę teisės sistemoje ir konstitucinį teisėtumą, nustatyta tvarka sprendamas, ar įstatymai ir kiti Seimo priimti aktai neprieštarauja Konstitucijai, taip pat ar Respublikos bei Vyriausybės aktai neprieštarauja Konstitucijai arba įstatymams.⁵ Konstitucinis Teismas yra savarankiškas ir nepriklausomas teismas, kuris teisminę valdžią įgyvendina Lietuvos Respublikos nustatyta tvarka.⁶

Konstitucinis teismas išaiškino precedentų svarbą Lietuvos teisinei sistemai, kokie kriterijai taikomi, kokia valstybės institucija gali sukurti precedentus. Atkreipiamas dėmesys, kad precedentai - teisės šaltiniai, remimasis precedentais yra vienodos (nuoseklios, neprieštaringos) teismų praktikos, kartu ir Konstitucijoje įtvirtinto teisingumo principo, įgyvendinimo sąlyga, teismų precedentai negali būti nemotyvuotai ignoruojami.⁷ Konstitucinis teismas pabrėžia, kad precedentai turi būti aiškūs, nes kitaip jie negalės atlikti savo funkcijų, teismų precedentai turi neprieštarauti oficialiai konstitucinei doktrinai.⁸ Tuo pačiu konstitucinis teismas pabrėžia, kad precedentais negalima remtis besąlygiškai, būtina atsižvelgti į kiekvienos bylos aplinkybes. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad teismams sprendžiant bylas precedento galią turi tik tokie

⁴ Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014) 109 straipsnis

⁵ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1993, Nr. 6-120) 1 straipsnis

⁶ Ibidem

⁷ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekso 4, 165 straipsnių (2002 m. vasario 28 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Valstybės žinios, 2007-10-27, Nr. 111-4549)

⁸ Ibidem

ankstesni teismų sprendimai, kurie buvo sukurti analogiškose bylose, t. y. precedentas taikomas tik tose bylose, kurių faktinės aplinkybės yra tapačios arba labai panašios į tos bylos, kurioje buvo sukurtas precedentas, faktines aplinkybes ir kurioms turi būti taikoma ta pati teisė, kaip toje byloje, kurioje buvo sukurtas precedentas.⁹ Konstitucinis teismas taip pat pabrėžia, kad esant konkurencijai, reikia vadovautis aukštesnės instancijos teismo precedentu, bet būtina atsižvelgti į precedento sukūrimo laiką ir į kitus turinčius reikšmės bylai aplinkybes.

Kaip jau buvo paminėta darbo įvade LAT formuoja vienodą teismų praktiką visoje šalyje, ir garantuoja visų bendrosios kompetencijos teismų, priimančių sprendimus atitinkamų kategorijų bylose, susisaistymą savo pačių sprendimais analogiškose bylose ir žemesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų, priimančių sprendimus atitinkamų kategorijų bylose, susaistymą aukštesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų sprendimais. Pažymėtina, kad vienas iš svarbiausių kiekvienos valstybės uždavinių, sudaryti tokias sąlygas, kad galėtų formuotis vienodą teismų praktiką, kuri užtikrintų teisės normų vykdymą ir tęstinumą ir būtų grindžiama Konstitucijoje įtvirtintais principais. Atkreiptinas dėmesys, kad teismų sprendimai neturi prieštarauti vieni kitiems, analogiškos bylos turėtų būti sprendžiamos vienodai. Konstitucinis teismas pabrėžia, kad: bendrosios kompetencijos teismai, priimdami sprendimus atitinkamų kategorijų bylose, yra saistomi savo pačių sukurtų precedentų – sprendimų analogiškose bylose; žemesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismai, priimdami sprendimus atitinkamų kategorijų bylose, yra saistomi aukštesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų sprendimų – precedentų tų kategorijų bylose; aukštesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismai, peržiūrėdami žemesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų sprendimus, privalo tuos sprendimus vertinti vadovaudamiesi visuomet tais pačiais teisiniais kriterijais; tie kriterijai turi būti aiškūs ir žinomi teisės subjektams, žemesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismams.¹⁰ Esami aukštesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismų sukurti precedentai atitinkamų kategorijų bylose susaisto ne tik žemesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismus, priimančius sprendimus analogiškose bylose, bet ir tuos precedentus sukūrusius aukštesnės instancijos bendrosios kompetencijos teismus (*inter alia* Lietuvos apeliacinį teismą ir Lietuvos Aukščiausiąjį Teismą).¹¹

⁹ Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekso 4, 165 straipsnių (2002 m. vasario 28 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Valstybės žinios, 2007-10-27, Nr. 111-4549)

¹⁰ Ibidem.

¹¹ Ibidem.

Nors ir pripažįstant aukštesnių instancijų teismų svarbą, tuo pačiu Konstitucinis teismas atkreipia dėmesį į tai, kad aukštesnės instancijos teismai jokių būdų neturi kištis į žemesnių instancijų teismų darbą, negali teikti privalomų rekomendacijų niekas neturi teisės nurodinėti teismui kokį sprendimą priimti. Pagal Konstituciją, teismų praktika formuojama tik teismams patiems sprendžiant bylas. Jeigu atsiranda būtinybė sukurti naują precedentą, pasisakyti dėl tam tikrų teisės normų taikymo, turi tai padaryti Apeliacinis ir LAT pagal savo kompetenciją.¹² Darbe bus vadovaujamasi daugiausia LAT nutarimais, kai kuriuos galima vadinti precedentais, tokie kaip LAT Civilinių bylų skyriaus 2004m. birželio 29 d. nutartis c. b. J. Zolotariovas“v. UAB “Baldras Nr. 3K-3-346/2004 m., kat. 37.8; 45.7, kur LAT pasisakė dėl vienašališko sutarties nutraukimo, LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis c. b. UAB „Sarteksas“ .v. UAB „Beltateksas“ Nr. 3K-3-203/2007 m., kat. 50.5 (S), dėl termino nustatyto, LAT civilinių bylų skyriaus 2003 m. gegužės 12 d. nutartyje c. b. 257-osios daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB “Vilniaus vandenys”, Nr.3K-3-579/2003, kat. 37.1.; 37.6.; 40.2.; 40.5, dėl vartojimo sutarčių.

¹² Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekso 4, 165 straipsnių (2002 m. vasario 28 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Valstybės žinios, 2007-10-27, Nr. 111-4549)

Patalpų nuomos sutarties ypatumai

Prieš pradėdant detaliai nagrinėti patalpų nuomos sutarties ypatumus, norėčiau trumpai apžvelgti nuomos sutarties sąvoką ir paminėti kelis pagrindinius skirtumus, kurie neleidžia supainioti nuomos sutarties su kitomis civilinės teisės sutartimis. Nuomos sutartis yra klasikinė sutartis, kuri buvo žinoma jau Senovės Romoje, dauguma normų, sukurtų romėnais tapo klasikinėm, jas pasisavino daugelis valstybių. Pagal Lietuvos Civilinį kodeksą, kuriame įtvirtinta nuomos sutarties sąvoka - nuomos sutartis, tai dvišalis, konsensualinis, atlygintinas¹³ sandoris, pagal kurį daiktas perleidžiamas laikinam naudojimuisi. Kaip ir Senovės Romoje nuomos sutarties dalyku gali būti tik nesunaudojamieji daiktai, nes būtent tą patį daiktą nuomininkas turi gražinti nuomotojui. Pagal nuomos sutartį nuomotojas įsipareigoja pateikti tinkamą naudoti daiktą, o nuomininkas turi tą daiktą tinkamai prižiūrėti. Daugelis pasaulio valstybių, tvirtindamos nuomos sutarties normas pasinaudojo Senovės Romos patirtimi, ne išimtis Lietuva, Rusija, taip pat daugelis kitų Europos valstybių.¹⁴ Norėčiau pabrėžti, kad nuomos sutartims, kaip ir kitoms sutartims taikomas sutarčių laisvės principas, šalys pačios nustato kokiam terminui sudaromos sutartys, dėl kitų sąlygų.

Nuomos sutartis Lietuvos ir kitų valstybių doktrinoje priskiriama prie komercinių sutarčių.¹⁵ Pagrindinis nuomos sutarties kriterijus, kuris skiria ją nuo kitų sutarčių – tai laikinumas, nuomotojas daiktą perduoda laikinam naudojimui, ir tikisi, kad jam gražins tokios pat vertės daiktą. Būtent laikinumas yra patrauklus tiek nuomininkui, kuris neturi galimybės įsigyti nekilnojamojo turto, tiek nuomotojui, kuris perduodamas turtą ne tik gaus iš to naudos, bet ir pasibaigus nuomos sutarčiai, jam gražins tą patį daiktą.¹⁶ Pažymėtina, kad nuomotojas turtą nuomininkui perduodamas naudotis ir valdyti arba tik naudotis, nuosavybės teisė į nuomojama daiktą neperduodama, tai yra pagrindiniai nuomos sutarties požymiai, kurie skiria nuomos sutartį nuo kitų sutarčių, tokių, kaip

¹³ Nuomininkas būtinai turi mokėti nuomos mokestį, arba kitaip atsiskaityti su nuomotoju, tai yra LAT praktika. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. . S. ir D. S .v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-482/2006 (S)m., kat. 50.11.1; 114.11

¹⁴ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 384 pabrėžia, kad daugumoje kontinentinės teisės valstybėse nuomos sutarties normos kodifikuotos civilinėse kodeksuose: Prancūzija, Vokietija, Šveicarija. Apie romėnų teisės įtaką ir reikšmę Lietuvos teisės sistemai patvirtina ir MIKELĖNAS, V. Sutarčių teisė. Vilnius: Justitia, 1996. p. 31,

¹⁵ JACKSON, P.; WILDE D.C. Contemporary property law. Aldershot: Dartmouth 1999, p. 291, pabrėžia, kad Anglijos teismai nuomos sutartį priskiria prie komercinių sutarčių.

¹⁶ Гражданское право, учебник, часть II, Москва: Восточный экспресс, 1998 год. p. 142

pirkimas – pardavimas. Kitas ne mažiau svarbus nuomos sutarties požymis – atlygintinumas, kuris išskiria nuo tokių sutarčių kaip panauda. Pažymėtina, kad nuomininkas pripažįstamas teisėtu daikto valdytoju, kol nesibaigia nuomos sutartis, jį nuo trečiųjų asmenų pažeidimų gina daiktinė teisė, todėl nuomininkas turi teisę reikšti vindikacinį ieškinį (išreikalauti nuomos objektą iš trečiųjų asmenų neteisėto valdymo) ir negatorinį ieškinį, jei pažeidimas nesusijęs su daikto netekimu.¹⁷

Nuomos teisiniai santykiai Lietuvos CK sureguliuoti išsamiai, pirmiausia nurodant visiems nuomos santykiams bendras nuostatas ir toliau atskirai reglamentuojant atskirų nuomos rūšių, tokių kaip transporto, finansinė, žemės nuomos, gyvenamųjų patalpų nuomos ypatumus. Panašiai nuomos santykiai sureguliuoti ir kitose valstybėse, tik norėčiau paminėti, kad kai kuriose valstybėse gyvenamųjų patalpų nuomos teisės normos įtvirtintos atskiruose įstatymuose.¹⁸ Darbo įžangoje buvo apsiribota ties nuomos santykiais, kurie kyla nuomojant gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas.

¹⁷ Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis, Vilnius, 2001, p. 384

¹⁸ Lietuvoje iki įsivaliojant naujam CK 2001 m. galiojo Butų kodeksas iki galiojės 1990 m. lapkričio 1 d. Rusijoje yra atskiras „жилищный кодекс“ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 496

Patalpų nuomos sutarčių dalykas, jo svarba, esmė ir ypatumai

Patalpų nuomos paskirtis ir yra vienas pagrindinių faktorių, lemiančių šitų sutarčių skirtumus nuo kitų nuomos sutarčių, pažymėtina, kad įstatymų leidėjas CK XXXI skyriuje išskiria specialias teises normas, kurios taikomos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartims.

Vienas iš specifinių patalpų nuomos sutarčių bruožų tai, kad sutarties dalyku gali būti patalpos, kurios registruotos Nekilnojamojo turto registre, kuriems suteiktas tam tikras identifikacinis kodas. Atkreiptinas dėmesys į patalpų nuomos sutarties dalyką – patalpos, nustatyta tvarka suformuotos ir įregistruotos nekilnojamojo turto registre kaip savarankiškas nekilnojamojo turto objektas, kurie turi turėti individualizuojančius požymius.¹⁹ Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 straipsnio 9 skirsnio įtvirtinta sąvoka, pagal kurią patalpos apibrėžiamos kaip – pastato dalis, turinti aiškia funkcine paskirtį (butai, kontoros ir pan.), atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų.²⁰ Patalpos gali būti suformuotos, kaip atskiras kadastro objektas. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad kai statinys yra padalytas į patalpas ar butus, kurie įregistruoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai, nekilnojamojo turto registre registruojamos daiktinės teisės tik į butus ir patalpas, o ne į statinį.²¹ Pažymėtina, kad tik įregistravus nuosavybės teisę į nekilnojamąjį daiktą, gali būti registruojamos kitos daiktinės teisės į tą daiktą, tų teisių suvaržymai, juridiniai faktai.²² Nekilnojamasis turtas turi unikalų numerį kadastro ir registro įmonėje kaip kadastrinės ir techninės apskaitos rezultatai. Atkreiptinas dėmesys, į tai kad, kai sudaroma nuomos sutartis dėl patalpų, kurios yra ne savarankiškas nekilnojamojo turto objektas, o tam tikra pastato dalis, šalių

¹⁹ CK 6.581 straipsnis apibūdina gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties dalyką - juo gali būti tik tinkamas gyventi gyvenamasis namas ar jo dalis, atskiras butas arba izoliuota gyvenamoji patalpa iš vieno ar kelių kambarių ir su ja susijusių pagalbinių patalpų. Pažymėtina, kad Savarankiškos nuomos sutarties dalyku negali būti kambario dalis arba kambarys, susijęs su kitu kambariu bendru įėjimu (pereinamieji kambariai), taip pat pagalbinės patalpos (virtuvės, koridoriai, sandėliukai ir pan.). Butuose, kurie nuomojami pagal atskiras nuomos sutartis keliems nuomininkams, tokios pagalbinės patalpos gali būti išnuomojamos bendram naudojimui.

²⁰ Nekilnojamojo turto kadastro įst.2straipsnis ; LAT pabrėžia, kad patalpos gali būti išskirtos iš kitų patalpų ir suformuluotos, kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 18 d. nutartis c. b. V. K. v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba, valstybės įmone Valstybės turto fondas, D. K. II, Nr. 3K-3-487/2006 m., kat. 33,,S“

²¹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261); 11 straipsnis

²² Ibidem. 13 straipsnis

įvardijama kaip patalpos, nuomos sutartyje reikia nurodyti pastatą charakterizuojančius duomenis ir aiškiai pažymėtomis išnuomojamų patalpų ribomis. Nuomojamas daiktas savo juridine prigimtimi negali būti pakeičiamas, nes nuomos santykiams pasibaigus reikia gražinti tą patį daiktą arba tokius požymius, pagal kuriuos galima jį identifikuoti. Jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, nuomos sutartis laikoma nesudaryta.²³ Lietuvos įstatymų leidėjas įtvirtina, kad jeigu šalys nesusitarė dėl nuomos dalyko, tai sutartį galima laikyti negaliojančia. Šalys gali susitarti dėl patalpų nuomos, kurios dar nėra pastatytos ir pridutos, svarbiausia, kad jie turi susitarti dėl esminių sutarties sąlygų - apytikrio nuomojamų patalpų ploto, patalpų nuomos, nuomos kainos. Kilus ginčams, dėl patalpų nuomos sutarties sąlygų, teismas atsižvelgs į visas sutarties sąlygas.²⁴

Kitas, ne mažiau svarbus patalpų nuomos sutarties bruožas, tai kad jis neatsiejamai susietas su žemės sklypu. Atkreiptinas dėmesys, kad aktualu, jei nuomojamas visas pastatas, tada pastato nuomos sutartyje patartina numatyti ir naudojimosi žemės sklypu tvarką. Darbe analizuojamos teisės normos, taikomos patalpų nuomos sutartims, kurios jau yra pastato dalimi, todėl žemės nuomos klausimas nėra toks aktualus, kai nuomojamas visas pastatas, nes verslininkai išnuomojami dideli plotą patalpų, tikisi, kad jų darbuotojai ir klientai turės galimybę naudotis žemės sklypu. Jeigu išnuomojamos patalpos yra skirtos biuro veiklai, paprastai nuomininkas pageidauja, jog nuomotojas nuomos sutartimi taip pat suteiktų teisę naudotis prie pastato, kuriame yra patalpos, esančia teritorija nuomininko darbuotojų ar jo klientų automobilių parkavimu. Tokiu atveju nuomos sutartyje reikia aptarti sutartyje tokio leidimo parkavimui pobūdį. Kai nuomotojas yra ir žemės sklypo, kuriame yra patalpos, savininkas, jis galėtų suteikti teisę naudoti teritoriją nuomininkui numatant automobilių parkavimo vietų skaičių ir, jeigu pageidaujama, konkrečias automobilių parkavimo vietas. Jeigu nuomotojas nėra žemės sklypo, kuriame yra patalpos savininkas, sutartyje turėtų būti numatyta nuomininko teisė naudotis tam tikra teritorijos dalimi automobilių parkavimui tokiomis pačiomis teisėmis, kokias turi nuomotojas.

Kalbant apie patalpų nuomos sutarties dalyko specifiką būtinai reikia paminėti ar įmanomas nebaigtų statyti patalpų nuomos sutarties sudarymas. Kaip jau

²³ Ck 6,477 . Rusijoje įtvirtinta, kad nuomojamas daiktas turi juridiskai būti nepriklausomu, jis po sutarties pasibaigimo turi būti gražintas toks pat. Гражданское право, учебник, часть II, Москва: Восточный экспресс, 1998 год. p. 149 Dalykas yra esminė patalpų nuomos sutarties sąlyga, tai yra nuomos sutartis laikoma sudaryta tik jei šalys susitaria dėl konkretaus daikto, kuris bus nuomojamas. Tai yra pažymėta ne tik Lietuvos doktrinoje, bet ir Rusijos.

²⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. kovo 27 d. nutartis c. b. UAB „Progresyvus verslas“ v. UAB „Norfos mažmena“ Nr. 3K-3-288/2006 m., kat. 50.5

buvo pastebėta anksčiau, patalpos yra neatskiriama pastato dalis, todėl kol pastatas neatitinka visų statybos techninių ir sanitarinių normų, jis negali būti eksploatuojamas, darytina išvada, kad ir jame esančios patalpos taip pat negali būti naudojamos. Ar nebaigtame statyti pastate galima išnuomoti tiek gyvenamąsias tiek negyvenamąsias patalpas? Kaip jau buvo minėta pagrindiniai skiriamieji patalpų nuomos sutarties dalyko bruožai yra jo identifikacijos numeris, suteiktas jam nekilnojamojo turto registre. Būtent šis numeris įrašomas kiekvienoje patalpų nuomos sutartyje, būtent pagal tą numerį galima atskirti, kokias patalpas nuomojama. Tačiau tai nereiškia, kad Nekilnojamojo turto registre negalima įregistruoti nebaigtą statinį, tai padaryti leidžiama, ypač kai tai susiję su užstatymu, norint gauti kreditą. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad sudaryti patalpų nuomos sutartį dėl tokio dalyko, būtų gana rizikinga, ypač nuomininkui, juk dažnai pastato statybos ir perdavimas jo eksploatavimui priklauso ne tik nuo daikto savininko valios ir noro.²⁵ Pažymėtina, kad yra didelė rizika, kad terminas dėl kurio buvo susitarta nuomos sutartyje gali nusikelti ne tik kelioms savaitėms, bet mėnesiams, nuomotojas negalės įvykdyti savo pareigos - daiktą perduoti, o nuomininkas negalės mokėti mokesčio, nes pareiga mokėti mokesť atsiranda nuo daikto perdavimo. Lietuvoje ar pastatas tinkamas naudoti pripažįstama pagal Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka reglamentą, kuris reglamentuoja statinių (jų dalių, patalpų - nekilnojamojo turto kadastro objektai), kai pakeičiama jų pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statiniai (patalpos), kurie padalinimo, atidalinimo, sujungimo arba amalgamacijos būdu formuojami į naujus kadastro objektus.²⁶

Atkreiptinas dėmesys, kad nuo patalpų nuomos sutarties subjektų ir termino priklauso patalpų nuomos sutarties sudarymo, vykdymo ir pasibaigimo ypatumai. Terminuotos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys, neatsižvelgiant į tai, kas yra sutarties šalys, turi būti sudaromos raštu. Pagrindiniai skirtumai į kurios vertėtų atkreipti dėmesį, tai

²⁵ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p.467. viena iš nuomos sutarties sąlygų- daikto perdavimas, jo perdavimo metu nuomotojas atsako tik už tos daikto trūkumus, kurie buvo žinomi perdavimo metu, pasirašant sutartį dėl dar neegzistuojančio daikto, būtų neįmanomas toks susitarimas.

²⁶ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 patvirtintas Statybos techninis reglamentas STR 1.11.01:2002 (su pakeitimais ir papildymais) (2002, Nr. 60-2475); Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 18 d. nutartis c. b. V. M. P v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos apskrities viršinininko administracija, Valstybės įmonės Registrų centras Klaipėdos filialas, administracinė byla. Nr. A²⁰-63 /2008, kat. 11.4; 11.6;12.3;14.3 (S) Atsižvelgiant į tai, kad įstatymų leidėjas suteikia įgaliojimus atitinkamiems viešojo administravimo subjektams sudaryti komisijas statinio pripažinimo tinkamam naudoti faktui nustatyti, o statinio pripažinimo tinkamam naudoti aktą numato kaip privalomąjį statybos proceso baigimo dokumentą, kurio gavimas statytojui sukelia pareigą įregistruoti statinį Nekilnojamojo turto registre, statinio pripažinimo tinkamam naudoti aktas laikytinas administraciniu aktu, kurį nustatyta tvarka gali skusti teismui kiekvienas suinteresuotas subjektas,

kad patalpų nuomos sutartys tarp fizinių asmenų gali būti sudarytos žodžiu, o patalpų nuomos sutartys, kai nuomojamas nekilnojamas turtas, kuris priklauso valstybei, jam taikomas rašytine forma, taip pat specifinis nuomos sutarties sudarymo būdas: norint išnuomoti negyvenamąsias patalpas – reikia laimėti konkursą, o gyvenamąsias – reikia atitikti tam tikrus Vyriausybės nustatytus kriterijus. Patalpos gali priklausyti žemiau išvardintiems subjektams:

- Fiziniams asmenims. Įmonių, įstaigų ar organizacijų ir fizinių asmenų komercinėmis sąlygomis (siekiant pelno) nuomojamų gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys sudaromos šalių susitarimu.
- Valstybei ar savivaldybėms. Valstybės ar savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys sudaromos remiantis valstybės ar savivaldybės institucijos sprendimu.
- Juridiniams asmenims. Įmonių, įstaigų ar organizacijų savo darbuotojams nuomojamų gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys sudaromos kolektyvinėje sutartyje, o jeigu tokia sutartis nesudaroma, - administracijos ir darbuotojų susitarimu numatytais pagrindais ir tvarka.²⁷

Gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis sudaryta žodine tvarka, laikoma sudaryta nuo momento, kai šalys susitarė dėl sutarties sąlygų, arba dėl leidimo apsigyventi gyvenamojoje patalpoje dienos, o rašytinės formos – nuo sutartyje nurodytos jos įsigaliojimo datos. Atkreiptinas dėmesys, kad sutarties rašytinės formos nesilaikymas nedaro nuomos sutarties negaliojančios, šitą taip pat pažymėjo ir LAT, kad paprastos rašytinės nuomos sutarties formos nesilaikymas nedaro nuomos sutarties negaliojančios, ir pabrėžia, kad teisinės pasekmės gali atsirasti ir iš raštu nesudarytos sutarties.²⁸ Taip mes skiriamės nuo Rusijos Civilinio kodekso, kuriame nesilaikymas rašytinės sutarties daro ją negaliojančia.²⁹

Esminis patalpų nuomos sutarties dalykas – patalpos, jų specifiškumas, tai pabrėžia ir teismų praktika, nesusitarus dėl esminio nuomos sutarties dalyko³⁰ – patalpų sutartis gali būti pripažinta negaliojančia, pabrėžiama, kad patalpų nuomos sutarties dalyku gali būti tik pagal įstatymą pripažintos tinkamai naudoti ir registruotos patalpos.

²⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262)

²⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 18 d. nutartis c. b. D. K. ir E. K.v. Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-494/2006 m., kat. 50.11.1; 50.11.2 (S)

²⁹ Rusijoje, kai keičiasi savininkas, tai nėra sąlyga nutraukti sutartį. Гражданское право, учебник, часть II, Москва: Восточный экспресс, 1998 год. p. 143.

³⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. kovo 27 d. nutartis c. b. UAB „Progresyvus verslas“ v. UAB „Norfos mažmena“ Nr. 3K-3-288/2006 m., kat. 50.5

Nuomininko galimybės ginti savo teises nuo trečiųjų asmenų

Daiktinė teisė – tai absoliuti teisė į daiktą, subjektui turinčiam tokias teises niekas negali trukdyti jomis naudotis. Daiktinės teisės įtvirtintos Lietuvos CK 4 knygoje, kur įstatymų leidėjas apibrėžia, kad daiktinės teisės objektai yra daiktai, nagrinėjama nekilnojamojo daikto nuomininko galimybė ginti savo teises nuo trečiųjų asmenų.³¹

Daiktinės teisės suvaržymai gali atsirasti dėl sudarytų sandorių, jos pasižymi tuo, kad yra susijusios su daiktu, joms būdingas absoliutumas, būdingas sekimo požymis. Pažymėtina, kad daiktinės teisės absoliutumas reiškia, kad niekas neturi teisės pažeisti daiktinės teisės turėtojo teisės. Tai liečia kaip negyvenamųjų patalpų tiek gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalis. Pirkėjas, nupirkęs patalpas, turi laikytis sutarties, neturi teisės vienašališkai nutraukti nuomos sutartį, keisti sutarties sąlygas, dėl kurių šalys buvo susitarę anksčiau. Šituo aspektu nuomos sutarties santykiai pasižymi savo tęstinumu, atsiradus naujam patalpų savininkui, santykiai nenutrūksta. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad įgijusio patalpas savininko valdymo ir naudojimosi teisės ta patalpa tampa apribotos ta apimtimi, kiek nuomininkas turėjo teisių į konkrečią patalpą pagal nuomos sutartį.³² Šita taisyklė aktuali tiek gyvenamųjų tiek negyvenamųjų patalpų nuomininkams, negyvenamųjų patalpų nuomininkai gali prognozuoti savo išlaidas, nereikia rūpintis naujų patalpų paieška, o gyvenamosios patalpos nuomininkams, tai aktualu, nes užtikrina gyvenamosios vietos pastovumą, kas yra gyvybiškai svarbus dalykas, nes su nuomininku gyvena ir jo šeimos nariai. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pasikeitus išnuomoto daikto savininkui, sutartis galioja naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusi teisė

³¹ CK 4 knyga nekilnojamaisiais daiktais yra laikomi nekilnojamieji pagal prigimtį daiktai ir kilnojamieji pagal prigimtį daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai. Nekilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkeliama iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Nekilnojamiesiems daiktams prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija. Įstatymai gali pripažinti nekilnojamaisiais daiktais ir kitą turtą, patalpos-visos turi individualius požymius, registruojant Juridinių asmenų registre jiems suteikiamas numeris, kuris atskiria patalpas nuo kitų.) Registro objektai – Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261) nurodyti nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai ir su nekilnojamaisiais daiktais, teisių į juos suvaržymais bei daiktinėmis teisėmis susiję juridiniai faktai, taip pat įmonių dovanojimo, pirkimo–pardavimo ir nuomos sutartys. Nekilnojamieji daiktai, daiktinės teisės į juos, šių teisių suvaržymai, juridiniai faktai laikomi įregistruotais, kai atitinkami duomenys įrašomi į nekilnojamojo turto registrą. Duomenų įrašymo momentu laikomas Centrinio registratoriaus patvirtinimas apie duomenų įrašymą į centrinį duomenų banką. Duomenų įrašymo į centrinį duomenų banką tvarką nustato Nekilnojamojo turto registro nuostatai.

³² LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. AB “Kauno baldai” v. P.G. Džiminavičienė, V. Džiminavičius, A. Džiminavičius, G. Džiminavičiūtė, Nr. 3K-3-723/2003 m., kat. 45.9.1

buvo įregistruota viešajame registre.³³ Pažymėtina, kad nuomos sutartis galioja, jeigu keičiasi viešosios nuosavybės teisės įgyvendinantys subjektai, pavyzdžiui, jei nuosavybės teisė nuo Valstybės perėjo savivaldybei. Kai nuomininkas - fizinis asmuo miršta, pagal paveldėjimo teisės normas, jo nuomos teisę paveldi įpėdiniai, jeigu įstatymai arba konkreti nuomos sutartis nenustato ko kito. Jeigu nuomos sutarties sudarymą lėmė nuomininko asmeninės savybės, tokių teisių nuomininko įpėdinis nepaveldi, nes tokia nuomos teisė traktuojama, kaip grynai asmeninė turtinė teisė ir kitiems asmenims neperduotina.³⁴ Tokios pat taisyklės ir Gyvenamosios patalpos nuosavybės teisei perėjus iš nuomotojo kitam asmeniui, gyvenamosios patalpos nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu gyvenamosios patalpos nuomos sutartis buvo įregistruota viešame registre įstatymų nustatyta tvarka.³⁵

Pabrėžtina, kad nuomotojas, patalpų nuomos sutarties terminu gali ginti savo teises nuo trečiųjų asmenų. Nuomotojas, parduodamas ar kitaip perduodamas nuomojamą daiktą arba jį įkeisdamas ar kitaip suvaržydamas nuosavybės teisę, privalo pranešti daikto pirkėjui ar kitokios sutarties šaliai apie nuomos sutartį, o nuomininkui – apie numatomą daikto pardavimą ar kitoki perleidimą, ar teisės į jį suvaržymą.³⁶ Atkreiptinas dėmesys, kad įrodžius, kad naujas patalpų savininkas žinojo, kad patalpos nuomojamos, nors nuomos sutartis neregistruota registre, tačiau pirkėjas negalėjo nepastebėti, faktinio nuomininko naudojimosi patalpomis, taip pat pirkėjas nesidomėjo, tai nuomos sutartis gali būti pripažinta galiojančia ir naujam patalpų savininkui.

Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatyme nustatyta, kad nuosavybės ir kitos daiktinės teisės (išskyrus hipotekos) į nekilnojamąjį turtą atsiranda jas įregistravus. Teismas ne kartą yra pabrėžęs, kad ne tik nuomotojas privalo įspėti nuomininką apie suvaržytas teises į patalpas, bet ir pats nuomininkas turi pareigą pasidomėti, ar patalpos nėra užstatytos, įkeistos, ar kitaip nėra suvaržytos daiktinės teisės. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad patalpų nuomos sutarties ribojimai, susiję su daiktinėmis teisėmis nedaro nuomos sutarties negaliojančios.³⁷

³³ CLARKE, A.; KOHLER, P. Property law: commentary and materials. Cambridge university press 2005, p.272. pažymi, kad nuomininkas, pasirašydamas nuomos sutartį ne tik gauna visas teises gintis pačiam nuo trečiųjų asmenų, bet jį taip pat gina ir sutartis, kuri registruota; tuo atveju, kai nuomotojas parduoda daiktą, naujam pirkėjui galios ir nuomos sutartis.

³⁴ Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis, Vilnius, 2001, p.394

³⁵ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); CK 6.585 straipsnis

³⁷ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p.467. Rusijos kodeksas taip nedraudžia sudaryti nuomos sutarties, kai daiktas apribotas servitutu ar užstatytas, svarbiausia, kad nuomininkas būtų apie tai informuotas. Nuomininkas galės pareikalauti nuomotojo patirtų išlaidų grąžinimą.

Sudarydami nuomos sutartį reikia atkreipti dėmesį apie įregistruotas daiktines teises patalpų ar pastato atžvilgiu, dėl trečiųjų asmenų teisės naudotis patalpomis, juridiniai faktai - įkeitimas, areštas, specialios naudojimosi sąlygos.³⁸ Nuomojant patalpas labai svarbu nustatyti ar teisė į patalpas nėra apribota: servitutas, užstatyta, būtent nuomotojas turi pareigą pranešti nuomininkui apie daiktinių teisių suvaržymą, tačiau ir nuomininkas, prieš pasirašydamas sutartį turi pasidomėti. Asmuo turi galimybę sužinoti apie kitų asmenų teises į daiktą, jeigu tos teisės yra įregistruotos viešame registre, jeigu sandoris neįregistruotas, tai jo negalima panaudoti prieš trečiuosius asmenis, tačiau neįregistravus patalpų nuomos sutarties registre nedaro sutarties negaliojančia.³⁹ Per 2007 metus Nekilnojamojo turto registre buvo įregistruota 1850 negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, drįsčiau teigti, kad tai tikrai neatspindi Lietuvos patalpų nuomos rinkos tikrosios situacijos.⁴⁰ Darytina išvada, kad daug sutarčių, kadangi registravimas nėra privalomas tiesiog neregistruojamos, ir nuomininkui, net ir pačiam apdariausiam gali kilti pavojus išnuomoti patalpas, kurių teisės suvaržytos.

Kaip buvo minėta anksčiau, nuomininkas nuomos sutarties galiojimo metu, įgyja galimybę ginti savo teises, pareikšdamas negatorinį ir vindikacinį ieškinius. Pažymėtina, kad abu šie ieškiniai susiję su daiktine teise. Jeigu vindikacinį ieškinį dėl valdymo praradimo kilnojamojo daikto valdytojas gali reikšti visada⁴¹, tai dėl nekilnojamojo daikto atsiranda kitos taisyklės, kurios apsunkina vindikacinio ieškinio pateikimą.⁴² Pažymėtina, kad vindikacinio ieškinio dalykas – reikalavimas grąžinti daiktą iš neteisėto valdymo.

³⁸BERNHORDT, R., Property. West Publishing CO ST. Paul, Minn 1991, p. 116 JAV teisės doktrinos išskiria dvi situacijas, kurios vyrauja JAV teismuose: pirma, vadinama „Amerikos taisykle“, pagal kurią nuomotojo pareiga ginti nuomininką nuo trečiųjų asmenų pasibaigia, kai pasirašoma nuomos sutartis, nes pagal nuomos sutartį, nuomininkas gauna tiek pat teisių gintis nuo trečiųjų asmenų, kaip daikto savininkas (legal possession). Pagal antrą, nuomotojo pareiga ginti nuomininką nuo trečiųjų asmenų tęsiasi tol, kol nuomininkas faktiškai neperima valdyti daikto. Jeigu perėmimas neįmanomas dėl trečiųjų asmenų kaltės, tai nuomininkas gali reikalauti iš nuomotojo išlaidų, patirtų dėl to, kad jis laiku neperima daikto valdymo. (actual possession)

³⁹ Visai kitokia situacija Rusijoje, kol patalpų nuomos sutartis neįregistruota registre, ji neturi galios, šalims neatsiranda teisės ir pareigos, tai yra imperatyvi norma. Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 533

⁴⁰ Duomenis suteikti Registro centro Nekilnojamojo turto kadastro duomenų departamento rinkos tyrimo ir duomenų analizės departamento skyriaus vyr. specialisto A. Bujavičiaus.

⁴¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); CK 4.95 straipsnis

⁴² MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. In Justitia, 2005, nr. 1(55), p. 4. pažymi, kad jeigu daiktas yra nekilnojamas, pavyzdžiui žemė, pastatai, o savininkas dėl kitų asmenų veiksmų negali patekti į savo pastatą ar žemės sklypą, tačiau viešame registre yra nurodytas kaip daikto savininkas, turi būti reiškiamas ne vindikacinis, o negatorinis ieškiny. Vindikacinis ieškiny nekilnojamojo daikto atveju gali būti reiškiamas tik kai savininkas praranda ir faktinio ir teisinio valdymo galimybę, tai yra viešame registre kaip daikto savininkas nurodomas kitas asmuo.

Vienas aktualiausių klausimų, kurių vertėtų aptarti, nuo kada sutarties šalims atsiranda teisės ir pareigos. Vienas iš specifinių nekilnojamųjų patalpų bruožų: patalpų perdavimo – priėmimo akto pasirašymo įtaka nuomininko ir nuomotojo teisių ir pareigų atsiradimui. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad būtent nuo faktinio patalpų perdavimo arba po to kai pasirašytas perdavimo – priėmimo aktas laikoma, kad daiktas perduotas nuomininkui, nuomotojas įvykdė savo pareigą – perdavė daiktą. Sutarties šalims nedraudžiama susitarti kad daiktas faktiškai neperduotas, bet sutarties šalims neatsiranda iš sutarties kylančios teisės ir pareigos. Pažymėtina, kad perdavimas valdymui ir naudojimui labai svarbūs mokesčio skaičiavimui, būtent nuo tam tikros datos ir atsiranda nuomotojo atsakomybė už daikto trūkumus.⁴³ Darytina išvada, kad perdavimo – priėmimo akto nepasirašymas, šalių susitarimu, nedaro nuomos sutarties negaliojančia, ypač, jei daiktas jau faktiškai perduotas naudoti, bet ir neleidžia tiek nuomotojui tiek nuomininkui tinkamai vykdyti sutartį.⁴⁴ Teismas pabrėžia, kad nuomos sutarties teisinis neįregistravimas nedaro jos negaliojančios.

Nuomininkas, sutarties galiojimo terminu, gali ginti teisės, susijusias su daikto valdymu, atkreiptinas dėmesys į tai, kad nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis, tik ją įregistravus atitinkama tvarka. Pažymėtina, kad sutarties registravimas nėra privalomas⁴⁵, nuomotojui suteikiama pareiga pranešti nuomininkui apie suvaržymus, susijusius su daiktu, teismas atkreipia dėmesį, kad sutartis negali būti pripažinta negaliojančia, jei paaiškėja, kad nuomotojas neįvykdė savo pareigos. Nuomininkas gali reikalauti atlyginti nuostolius, kuriuos jis patyrė, negalėdamas naudotis daiktu.

Patalpų nuomos sutarties termino nustatymo reikšmė

Vienas svarbiausių klausimų dėl kurių dažnai kyla ginčai tarp patalpų nuomos sutarties šalių – yra ginčai dėl nuomos sutarties termino galiojimo, nuo kada pradeda galioti sutartis ir kada sutartis pratęsiama automatiškai, o kada terminas pasibaigia. Pagal CK 6.479 straipsnį – nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu. Pažymėtina, kad nuomos sutarties šalys, vadovaudamosi sutarties laisvės principu turi teisę ne tik

⁴³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); 6.485 straipsnio 5 dalis

⁴⁴ ГОМОЛА, А. И. Гражданское право: учебник. Москва: Academia, 2003, p.187

⁴⁵ Teismas pabrėžia, kad nuomos sutarties teisinis neįregistravimas nedaro jos negaliojančios. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. 468-oji daugiabučių namų savininkų bendrija v. UAB „„Supla““ Nr. 3K-3-122/2006 m., kat. 33; 53

apsispręsti sudaryti sutartį ar ne, bet ir nustatyti ir susitarti dėl sutarties sąlygų, viena iš kurių ir yra terminas.⁴⁶ Pažymėtina, kad patalpų nuomos sutarties terminas labai aktualus sutarties šalims, ypač, jei tai susiję su šalių investicijomis į patalpų paskirties keitimą, išlaidų įdėtą į remontą, nuomotojui tai aktualu, nes jis gali numatyti savo pajamas tam tikram laikotarpiui. Šalys gali susitarti nuo kada prasideda nuomos sutarties terminas - nuo sutarties pasirašymo, ar nuo patalpų perdavimo akto surašymo, Rusijos doktrinoje, patalpų nuomos sutartis pripažįstama galiojančia nuo jos įregistravimo registre.⁴⁷

Įstatymų leidėjas įtvirtino, o LAT ne kartą konstatavo, kad nuomos sutarties terminas nėra esminė negyvenamųjų ir gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties sąlyga.⁴⁸ Pažymėtina, kad negalima nuvertinti patalpų nuomos sutarties termino reikšmės, nes būtent nuo patalpų nuomos sutarties termino skiriasi sutarties nutraukimo tvarka, pasibaigimo pagrindų sąrašas. Terminu apibrėžta negyvenamųjų ar gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis paprastai atitinka abiejų nuomos sutarties šalių interesus. Nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu, jis turi būti nurodytas sutarties tekste; šalims sulygus dėl neterminuotos nuomos sutarties, ši sąlyga taip pat turėtų būti įrašyta į sutartį.⁴⁹ CK 6.479 straipsnis nustato, kad turto, kuris nėra valstybės nuosavybė, nuomos sutartis gali būti terminuota ir neterminuota. Dėl termino formos skiriasi ir nuomos sutarties nutraukimo tvarka ir pagrindai. Nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu, tačiau kaip ne kartą buvo minėta terminas nėra esminė negyvenamųjų sutarčių sąlyga. Vyraujantis civilinėje teisėje dispozityvumo principas ir sutarties aiškinimo principas, pagal kurį sutartį reikia aiškinti ne tik pagal tekstą, bet ir pagal šalių ketinimus, būtina atsižvelgti į visą sutarties kontekstą.⁵⁰ Atkreipiamas dėmesys į tai, kad negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pasibaigimas yra pagrindas nuomotojui teismo tvarka reikalauti patalpų atlaisvinimo, jeigu nuomininkas to nepadaro gera valia sutartyje ar įstatyme nustatytu būdu ir laiku.

Atkreipiamas dėmesys, kad nuo sutarties termino priklauso nuomos sutarties forma bei registracija. Sutartys, sudarytos ilgesniam negu vieneri metai privaloma rašytinė forma. Įstatymas nedraudžia sudaryti nuomos sutarties nenurodant nuomos termino, tokiais atvejais nuomos sutartis pripažįstama neterminuota sutartimi. Pažymėtina, kad

⁴⁶ MIKELĖNAS, V. Sutarčių teisė. Vilnius: Justitia, 1996, p.34

⁴⁷ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 534

⁴⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis c. b. UAB „Sarteksas“ .v. UAB „Beltateksas“ Nr. 3K-3-203/2007 m., kat. 50.5 (S)

⁴⁹ Ibidem.

⁵⁰ Ibidem.

teisinės neterminuotos sutarties sudarymo pasekmės - kiekviena šalis turi teisę nutraukti nuomos sutartį, bet kada, įspėjusi apie tai kitą šalį prieš tris mėnesius iki nutraukimo.

Gyvenamųjų patalpų termino nutraukimui taikomas didesnis įspėjimo terminas, nuomotojas privalo nuomininką įspėti prieš 6 mėnesius. Sutartimi šalys gali numatyti ir ilgesnius įspėjimo terminus, suėjus nuomos sutarties terminui sutartis baigiasi. Nuomininkui ginčijant iškeldinimo pagrindą, teismas turi patikrinti, ar sutartis pasibaigė, ar ji nutraukta teisėtai. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartis, kaip ir negyvenamųjų patalpų gali būti neterminuota arba terminuota. Pagrindinis skirtumas, tai, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys gali būti sudaromos žodžiu. Rašytinė nuomos sutartis laikoma sudaryta, kai šalys ją pasirašo, o žodinė – nuo šalių susitarimo dėl sutarties sąlygų arba leidimo apsigyventi gyvenamojoje patalpoje dienos. Terminuota sutartis, kurios terminas apibrėžtas tam tikru įvykiu, tampa neterminuota, jei tas įvykis neįvyksta. Kai įvykio data nukeliama vėlesniam laikui, nustatytas sutarties terminas perkeliamas. Šalys gali atnaujinti gyvenamosios patalpos terminuotą nuomos sutartį sudarydamos naują terminuotą arba neterminuotą nuomos sutartį.⁵¹ Pagal CK 6.193 straipsnio 5 dalyje nustatytą taisyklę, sprendžiant ginčą dėl sutarties sąlygų, svarbu ne tik sutarties tekstas, bet ir faktinės aplinkybės, susijusios su sutarties sudarymu, vykdymu ar kitokiais šalių veiksmais; dėl to būtina atsižvelgti į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, jų pasirašytus dokumentus, tarpusavio susirašinėjimą, susiklosčiusius šalių tarpusavio santykius. Vykdydamos sutartį, šalys privalo bendradarbiauti⁵², todėl svarbu tai, kaip šalys vykdė šią pareigą, atsiradus nesutarimui dėl tam tikrų sutarties sąlygų, ar ieškojo abiem šalims priimtinių sprendimų, ar atsižvelgė į kitos šalies verslo interesus.⁵³

Tiek Lietuvos įstatymai, tiek teismai nelaiko nuomos sutarties termino esminės sąlygos⁵⁴, tačiau teismai pabrėžia, kad negalima nuvertinti termino reikšmės. Pažymėtina, kad būtent nuo patalpų nuomos sutarties termino skiriasi sutarties nutraukimo tvarka, pasibaigimo pagrindų sąrašas. Pagrindinis skirtumas tarp gyvenamųjų patalpų ir negyvenamųjų termino nutraukimo – didesnis įspėjimo terminas, nuomotojas privalo įspėti prieš 6 mėnesius.

⁵¹Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); 6.582 straipsnis

⁵² CK 6.200

⁵³ LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis c. b. UAB „Sarteksas“ .v. UAB „Beltateksas“ Nr. 3K-3-203/2007 m., kat. 50.5 (S)

⁵⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis c. b. UAB „Sarteksas“ .v. UAB „Beltateksas“ Nr. 3K-3-203/2007 m., kat. 50.5 (S)

Mokesčio dydžio nustatymo patalpų nuomos sutartyse

Vienas iš nuomos sutarčių požymių yra atlygintinumas, Lietuvos teismai savo praktikoje ne kartą pažymėjo, kad bet kurio turto nuomos sutartis yra atlygintinė, asmuo, naudodamasis išsinuomotu daiktu, privalo mokėti nuomos mokestį.⁵⁵ Atkreiptinas dėmesys, kad vienas iš pagrindų nuomos patalpų sutarčiai nutraukti – yra nuomos mokesčio nemokėjimas, nuomininko pareiga mokėti nuomos mokestį tęsiasi kol galioja nuomos sutartis. LAT pabrėžia, kad šalims nesusitarus dėl mokesčio dydžio ar apskaičiavimo metodikos reikia vadovautis CK 6.487 straipsnio 2 dalyje nustatyta tvarka.⁵⁶ Lietuvos įstatymų leidėjas nepriskyrė nuomos mokesčio prie būtinos nuomos sutarties sąlygos, tačiau Rusijos civilinis kodeksas numato, kad negyvenamųjų patalpų nuomai nuomos mokestis yra būtinas, jeigu šalys nesusitaria dėl nuomos mokesčio, tai sutartis laikoma nesudaryta.⁵⁷ Nuomos mokestis ir kiti mokėjimai turi būti mokami sutartyje nustatytais terminais.

Nuomotojas ne visada gali jaustis saugus dėl to, kad nuomininkas tinkamai vykdys mokėjimus ir kitas prievoles (atlyginti patalpoms padarytą žalą) pagal sutartį. Siekdamas sumažinti savo riziką, nuomotojas turėtų būti suinteresuotas, kad nuomininkas savo prievolių įvykdymą užtikrintų. Šalys gali susitarti, kad 1) nuomininkas sumoka nuomotojui tam tikrą pinigų sumą avansu, kuris būtų panaudojamas taip: a) gražinamas nuomininkui, jeigu sutartis įvykdyta tinkamai; b) iš sumokėtos avanso sumos išskaičiuoja nuomininko mokėtinos sumos, jeigu sutartis nebuvo įvykdyta tinkamai; 2) nuomininkas pateikia nuomotojui banko garantiją, kuria bankas įsipareigoja, sumokėti šalių sutarto dydžio sumą, nuomotojui pateikus raštišką reikalavimą bankui.

Pažymėtina, kad nuomininkas (subnuomininkas) gali būti atleistas visiškai ar iš dalies nuo nuompinigių mokėjimo, jeigu išnuomoto turto negalima panaudoti pagal paskirtį dėl aplinkybių, nepriklausančių nuo nuomininko (subnuomininko).⁵⁸

⁵⁵ Tai nebūtinai turi būti pinigai, šalys gali susitarti dėl remonto išlaidų įskaitymo. Įstatymas nedraudžia susitarti dėl mokesčio mokėti ne pinigais, o paslaugomis, arba įskaityti nuompinigius už patalpų pagerinimą. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. . S. ir D. S .v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-482/2006 (S)m., kat. 50.11.1; 114.11

⁵⁶ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 24 d. nutartis c. b. B. R. .v. UAB „Sauluva“ Nr. 3K-3-296/2006 m., kat. 21.4.2.7; 42.8; 42.11.2; 50.1; 50.5(S)

⁵⁷ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 527 Santykiams, kurie kyla iš patalpų, statinių nuomos sutarties negali būti taikomos bendrosios nuomos sutarties normos., tai nereiškia, kad šalys negali susitarti dėl nuomos mokesčio formos (gali teikti paslaugas, galima įskaityti išlaidas už kapitalinį remontą,)terminą gali irgi nustatyti šalys.

⁵⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 11 d. nutartis c. b. UAB „Artapolis“ v. UAB „Medonos mėsa“, Nr. 3K-3-464/2006 m., kat. 35.4; 35.5; 42.9; 42.11.4; 44.5.1; 50.1; 50.5 (S)

Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalis, yra verslininkas, pelno siekiantis juridinis ar fizinis asmuo, patalpos jam nuomojamos verslo tikslais, todėl jis privalo mokėti mokesčių sutartyje numatytais terminais, nuomotojas už nesumokėtą mokestį gali pripažinti esminiu sutarties pažeidimu.⁵⁹

Už gyvenamosios patalpos nuomą nuomininkas moka nuomos mokestį (buto nuompinigius) ir mokestį už komunalines paslaugas. Gyvenamosios patalpos nuomos mokestį nuomininkas turi sumokėti kas mėnesį. Valstybės ir savivaldybių gyvenamųjų patalpų nuomos mokestis apskaičiuojamas Vyriausybės nustatyta tvarka. Įmonių, įstaigų ir organizacijų savo darbuotojams nuomojamų gyvenamųjų patalpų nuomos mokestis nustatomas kolektyvinėje sutartyje, o organizacijoje, kurioje tokia sutartis nesudaroma – administracijos ir darbuotojų susitarimu, tačiau maksimalus nuomos mokesčio dydis negali būti didesnis už Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintą maksimalų nuomos mokestį. Nuomotojas neturi teisės reikalauti mokėti nuomos mokestį iš anksto, išskyrus nuomos mokestį už pirmąjį nuomos mokestį. Gyvenamosios patalpos sutartyje gali būti numatyta, kad šalių susitarimu nuomos mokestis gali būti perskaičiuojamas, bet ne daugiau kaip vieną kartą per metus. Mokesčiai už komunalines paslaugas dydžiai ir jų mokėjimo terminai bei tvarka, kai juridiniai asmenys nuomoja gyvenamąsias patalpas savo darbuotojams, nustatomi kolektyvine sutartimi, o jeigu organizacijose tokia sutartis nesudaroma, - administracijos ir darbuotojų susitarimu. Sutarties pakeitimą reglamentuoja CK 6.598 straipsnis,⁶⁰ Įmonių, įstaigų, organizacijų ir fizinių asmenų komercinėmis sąlygomis nuomojamų gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis pakeisti galima tik nuomininkui su nuomotoju susitarus. Pakeitus gyvenamosios patalpos rašytinę nuomos sutartį, sudaroma nauja rašytinė sutartis, kurioje nurodomi senosios sutarties pakeitimai. Nuomotojas apie numatomą nuomos sutarties sąlygų pakeitimą privalo raštu pranešti nuomininkui CK 6.607 straipsnio 4 dalyje nustatytais terminais ir tvarka. Pagal CK sutarties laisvės principą, šalys gali keisti sutarties sąlygas, aišku, jei tai neprieštarauja imperatyvioms teisės normoms. Tokios aplinkybės turi atsirasti ar tapti žinomos jau sudarius sutartį ir šalis ją sudarydama negalėjo protingai numatyti, kad tos aplinkybės gali atsirasti. Be to, aplinkybės turi būti objektyvios, t. y. nepriklausyti nuo šalies valios. Šalis negali remtis aplinkybėmis, kurios atsirado dėl jos kaltės arba kuriomis ji galėjo užkirsti kelią.

⁵⁹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 23 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. Bendra Lietuvos – Vokietijos – Lenkijos UAB „Merwal“ Nr. 3K-3-547/2006 m., kat. 42.10; 42.11.1; 50.5(S)

⁶⁰ Valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos nuomos sutartis gali būti pakeista šio kodekso 6.599-6.603 numatytais atvejais. Jei nuomininkas, jo šeimos nariai ar buvę šeimos nariai nesutinka keisti nuomos sutarties kolektyvinėje sutartyje ar administracijos ir darbuotojų susitarime numatytais pagrindais, ginčas tarp gyvenamosios patalpos nuomos sutarties šalių sprendžiamas teismo tvarka.

Lietuvos teismų praktika, sprendžiant klausimus dėl mokesčio mokėjimo, vadovaujasi nuomos sutarties atlygintinumo principu, negali nuomininkas naudotis daiktu ir nemokėti mokesčius. Pažymėtina, kad kai atsiranda nenumatytos aplinkybės, ar nuomininkas negali daiktu naudotis dėl nuomotojo kaltės, jis gali reikalauti nuostolių atlyginimo. Pabrėžtina, kad teismai sutinka, kad nuomos mokestis nebūtinai turi būti mokamas pinigais, šalys gali susitarti dėl išlaidų įdėtų į patalpų remontą įskaitymo į nuomos mokestį.⁶¹

⁶¹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. .S. ir D. S .v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-482/2006 (S)m., kat. 50.11.1; 114.11

Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties specifika

Gyvenamosios patalpos nuomos samprata įtvirtinta CK 6.576 straipsnyje, pagal kurį nuomotojas įsipareigoja suteikti už mokestį gyvenamąją patalpą nuomininkui laikinai valdyti ir naudoti ją gyvenimui, o nuomininkas įsipareigoja naudotis šia patalpa pagal paskirtį ir mokėti nuomos mokestį, pasibaigus sutarčiai gyvenamąsias patalpas grąžinti nuomotojui. Būtent patalpų nuomos paskirtis ir parodo gyvenamųjų patalpų skirtumus nuo kitų nuomos sutarčių, patalpos turi būti tinkamos gyventi, nes būtent gyvenimui sau ir savo šeimos nariams ir nuomojamos tos patalpos. Pažymėtina, kad patalpos išnuomojamos aiškiai apibrėžtam patalpų naudojimo tikslui ir paskirčiai – žmonių gyvenimui. Gyvenamųjų patalpų nuoma, kaip ir negyvenamųjų patalpų nuoma yra turto nuomos rūšis, svarbiausi, specifiniai jos požymiai, skiriantys ją nuo kitų nuomos rūšių, yra sutarties dalykas, subjektas, paskirtis.

Kaip jau buvo minėta, gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis gali būti sudaryta žodžiu, pažymėtina, kad norint išvengti papildomų mokesčių mokėjimo dauguma gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, kurios sudaromos tarp fizinių asmenų nėra registruojamos, nesvarbu kokiam terminui jos yra sudaromos, tai lemia ir Gyventojų pajamų įstatyme įtvirtinta nuostata, kad už perduotą ar kitaip perleistą turtą reikia mokėti mokesčius⁶² Formuojantis rinkos ekonomikai Lietuvoje, gerėjant verslo sąlygoms vietiniams verslininkams ir užsienio investuotojams, natūraliai išaugo nuomojamų butų paklausa. Lietuvos sostinėje, Vilniuje, ir kitose valstybės miestuose sparčiai pradėjo vystytis patraukli, pelninga ir palyginti mažai rizikinga verslo šaka – gyvenamųjų patalpų nuoma. Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties skirtumas nuo negyvenamųjų, kad žmonių teisė į būstą, įtvirtintos ir ginamos valstybių konstitucijoje⁶³, žmonės turi galimybę tapti gyvenamųjų patalpų savininkais arba nupirkdami gyvenamąsias patalpas, arba gali nuomotis patalpas, Lietuvos valstybė remia socialias šeimas, suteikdama jiems valstybinį

⁶² Per 2007 metus buvo registruota 1786 butų nuomos sutarčių. Duomenis suteikti Registro centro Nekilnojamojo turto kadastro duomenų departamento rinkos tyrimo ir duomenų analizės departamento skyriaus vyr. specialisto A. Bujavičiaus. Pagal GPM įstatymą Pajamos – pozityviosios pajamos, taip pat per mokestinį laikotarpį gautas atlygis už atliktus darbus, suteiktas paslaugas, už perduotas ar suteiktas teises, už perduotą ar kitaip perleistą, investuotą turtą ar lėšas ir (arba) kita gauta nauda pinigais. 14 straipsnis

⁶³ Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014) II skyrius

būstą. Pažymėtina, kad Rusijos Civilinis kodeksas netgi išskiria gyvenamųjų patalpų nuoma ir socialinių patalpų nuomos sutartis.⁶⁴

Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties dalyku gali būti tik tinkamas gyventi patalpa iš vieno arba kelių kambarių. Tai pagrindinis skirtumas, kuris skiria nuo negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, sudarydamos nuomos sutartį dėl negyvenamųjų patalpų sutarties šalys atsižvelgia visai į kitus kriterijus: ar patalpos vieta tinkama verslui, ar galima bus pakeisti, jei reikia patalpų paskirti, pritaikant būtent prie reikalingos verslui. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad gyvenamosios patalpos nuomos dalyku negali būti kambario dalis, pereinamieji kambariai, pagalbinės patalpos (virtuvės, koridoriai, sandėliai).⁶⁵ Pažymėtina, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalis sieja sutartiniai teisiniai santykiai, kurie kyla iš nuomos sutarties

Viena iš kitų gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties ypatybių, susijusi su subjektais, kurie gali sudaryti šitos rūšies nuomos sutartis, pažymėtina, kad juridiniai asmenys gali sudaryti nuomos sutartį, tačiau tik tam, kad apgyvendintų savo darbuotojus, pažymėtina, kad galutiniu tikslu lieka paskirtis – gyventi, o galutiniu naudotoju – fizinis asmuo. Atkreiptinas dėmesys, kad svarbiausias gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties tikslas - perduoti laikinai naudotis patalpomis gyvenimui, o gyvenamųjų patalpų nuomininkai yra tik fiziniai asmenys. Juridiniams asmenims gyvenamoji patalpa gali būti suteikta valdyti ir (arba) naudotis nuomos ar kitokios sutarties pagrindu, bet tokia gyvenamąja patalpa juridinis asmuo gali naudotis tik pagal paskirtį – fiziniams asmenims apgyvendinti. Nuomotojas gali būti gyvenamųjų patalpų savininkai: fiziniai, juridiniai asmenys, valstybė ir savivaldybė.⁶⁶

Tiek negyvenamųjų patalpų tiek gyvenamųjų patalpų nuomos teisiniai santykiai nėra grynai prievoliniai, jie turi daiktinei teisei būdingus požymius. Gyvenamosios patalpos savininkas nuomos sutartimi perduoda nuomininkui tam tikram laikui savo valdymo, naudojimosi patalpa teisę. Nuomininkas tampa teisėtu gyvenamosios patalpos valdytoju ir gali, kaip savininkas, apginti savo pažeistas teises daiktinės teisės gynimo būdais – vindikaciniu ir negatoriniu ieškiniais.⁶⁷

Atkreiptinas dėmesys, kad gyvenamųjų patalpų nuomotojui taikomi didesni reikalavimai, jis ne tik privalo perduoti patalpą, bet svarbiausiu kriterijumi yra tinkamą

⁶⁴ Rusijoje įtvirtina, kad viena iš realizacijos savo teisių į būstą yra nuoma. Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 656

⁶⁵ Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis, Vilnius, 2001, p. 407

⁶⁶ Ibidem. p. 408

⁶⁷ Ibidem. p. 409, apie nuomininko galimybę ginti savo teises nuo trečiųjų asmenų kalbėta pirmajame darbo skyriuje.

gyventi patalpą. Patalpa netinkama, jeigu jos būklė kelia grėsmę nuomininko arba jo šeimos narių sveikatai ir saugumą. Pažymėtina, kad gyvenamųjų patalpų nuomininko teisė yra tikslinio pobūdžio - jeigu nuomininkas naudoja patalpą ne pagal paskirtį, nuomos sutartis su juo gali būti nutraukta. Nuomininkas taip pat turi teisę subnuomoti gyvenamąją patalpą, jeigu su tuo raštiškai sutinka kartu su juo gyvenantys šeimos nariai ir nuomotojas. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad priklausomai nuo to ar nuomininkas yra juridinis ar fizinis asmuo, sutarčiai gali būti taikomos skirtingos CK normos. Rusijos doktrinoje draudžiama sudaryti sutartis, jeigu nepertvarkytas iš gyvenamojo į negyvenamąjį, labai griežtai reguliuoja ir teismų praktika, pripažįstama tokias sutartis niekinėmis.⁶⁸ Lietuvoje tokie sandoriai pripažįstami teisėtais, tačiau sutartyje turi būti nurodyta kas bus atsakingas už gyvenamųjų patalpų pertvarkymą iš gyvenamosios paskirties į negyvenamąją.

Valstybinių patalpų nuomos sutarties ypatumai

Vienas iš specifinių klausimų, kuris susijęs su gyvenamųjų patalpų nuoma – tai valstybinių patalpų nuoma (socialinė nuoma).⁶⁹ Koks turtas priskirtinas prie valstybės ir savivaldybių, kokį galima nuomoti reglamentuoja Lietuvos Respublikos Valstybės ir Savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo įstatymas.⁷⁰ Lietuvos teismų praktikoje nemažai bylų šia tema, teismas ne kartą yra pabrėžęs Valstybės pareigą rūpintis savo gyventojais.⁷¹ Socialiniai eilės į būstą, turi teisę žmonės, įrašyti į eiles, jų kriterijų nustato savivaldybės. Kiekvienoje demokratinėje valstybėje skiriama daug dėmesio

⁶⁸ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 525 knygoje laikomasi nuomonės, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis skiriama – į komercinės sutartis ir socialinės nuomos sutartis, kurio dalyku yra gyvenamosios patalpos, kurios priklauso savivaldybės fondui.

⁶⁹ Pagal Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymo (1992 m. balandžio 7 d. Nr. 1-2455 su vėlesniais pakeitimais) 1 straipsnį šis įstatymas nustato Lietuvos Respublikos piliečių apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis būdus, valstybės teikiamas paramos formas įsigyjant gyvenamąjį namą ar butą, šios paramos suteikimo ir panaudojimo tvarką bei sąlygas.

⁷⁰ Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1998, Nr. VIII-729); 14 straipsnis

⁷¹ kiekvienas pilietis turi teisę į gyvenamąją patalpą, tai yra gali statyti ar kitokiu teisėtu būdu įsigyti gyvenamuosius namus ar butus nuosavybėn, taip pat įstatymų nustatyta tvarka nuomoti gyvenamąją patalpą iš savivaldybės, kitų juridinių ir fizinių asmenų. Be to, to paties straipsnio 3 dalyje numatyta, kad piliečiams apsirūpinantiems gyvenamosiomis patalpomis šio įstatymo nustatytais sąlygomis ir tvarka, suteikiama valstybės parama. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 29 d. nutartis c. b. D. Pliuškienė v. Klaipėdos miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-172/2003 m., kat. 45.9.3 Pagal Gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymo 17 str. valstybės paramai gauti apsirūpinant gyvenamosiomis patalpomis yra sudaromos trys eilės. Visos eilės sudaromos atsižvelgiant į piliečių, turinčių teisę gauti valstybės paramą, šeimos narių skaičių, turimų gyvenamųjų patalpų kiekybinę ir kokybinę charakteristiką, buvimo eilėje laiką ir kitus kriterijus. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788)

socialiniam aprūpinimui, gyventojams, negalintiems įsigyti nuosavą būstą teikiama parama.⁷²

Atkreiptinas dėmesys, kad valstybė skiria labai daug dėmesio socialinio būsto nuomai, valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo 2 straipsnio 9 dalis apibrėžia tinkamo būsto sąvoką. Tokiu laikomas būstas, kuris tinka gyventi vienam asmeniui ar šeimai ir atitinka statybos specialiųjų normų (higienos, priešgaisrinės saugos) reikalavimus. Šiame skyriuje galima išskirti du valstybinių patalpų nuomos tipus: tiems, kurie nustatyta Vyriausybės tvarka turi teisę į socialinį būstą ir tarnybinių patalpų nuoma, kuri atsiranda darbo sutarties pagrindu. Pažymėtina, kad nuomos sutarties terminui, nuomininkams galioja tos pačios teisės normos, kaip ir nuomojantis privatų būstą.

Valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos nuomininkas ar pilnamečiai jo šeimos nariai kitų pilnamečių šeimos narių sutikimu nuomojamoje gyvenamojoje patalpoje turi teisę apgyvendinti sutuoktinį (sugyventinį), vaikus, savo ir sutuoktinio tėvus.⁷³ Nepilnamečiams vaikams apgyvendinti pas jų tėvus šio sutikimo nereikia. Įmonių, įstaigų, organizacijų ir fizinių asmenų gyvenamųjų patalpų, išnuomojamų komercinėmis sąlygomis, nuomininkas apgyvendinti šioje dalyje nurodytus asmenis turi teisę tik nuomotojo leidimu. Tokio leidimo nereikia apgyvendinti nuomininko ar jo šeimos nario sutuoktiniui (sugyventiniui) ir nepilnamečiams jų vaikams. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartyje gali būti numatomos ir kitos šeimos narių apgyvendinimo sąlygos. Savivaldybės sudaro eiles, į kurias surašomi gyventojai, kuriems reikalingas socialinis būstas. Pažymėtina, kad vienas iš pagrindinių skirtumų tarp nuomos socialiai remtiniams žmonėms, kurie sudaromi su savivaldybe ir tų, kurie sudaromi tarp privačių asmenų – tai mokestis už nuomą, pirmuoju atveju nustatoma pagal tam tikras normas, o antruoju – šalių susitarimu.⁷⁴ Kiekvienoje savivaldybėje yra surašomos eilės, vyriausybė nustato pagal kokius kriterijus gyventojai turi teisę į socialinį būstą.⁷⁵

Socialinio būsto suteikimas yra labai aktuali problema visoje valstybėje, juk

⁷² CLARKE, A.; KOHLER, P. Property law: commentary and materials. Cambridge university press 2005 p.275 pažymi, kad Anglijoje iškilo klausimas dėl laikino būsto suteikimo benamiams, ar jiems suteikiamos tokios pat teisės, kaip ir kitiems, kurie nuomoja socialinį būstą, tačiau Parlamentas įstatymiškai neišskyrė tokios nuomos sutarties ypatybių.

⁷³ ГОМОЛА, А. И. Гражданское право: учебник. Москва: Academia, 2003, p.310. Išskiria šeimos narių teises ir pareigas priklausomai nuo gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties tipo : (socialinis ar komercinis). Pagal socialinį gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, visi, kartu su nuomininku gyvenantys šeimos nariai, nustatyta tvarka registruoti, nepaisant ar jie pasirašė su nuomotoju sutartį, jie tampa bendrais nuomininkais. Tuo tarpu pagal komercinę sutartį, nuomininko šeimos nariai tampa bendrais nuomininkais, tik po to, kai pasirašys sutartį su nuomotoju.

⁷⁴ ГОМОЛА, А. И. Гражданское право: учебник. Москва: Academia, 2003, p. 311. prie vienu iš skirtumų irgi priskiria mokesčio dydžio nustatymą.

⁷⁵ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. gegužės 28 d. nutarimas nr. 670 Dėl Valstybės paramos būstui įsigyti išsinuomoti teikimo tvarkos.

ne visi gyventojai gali sau leisti paimti kreditą banke ir nusipirkti būta, o socialinio būsto nuoma išsprendžia daugelis klausimų, ir tuo pačiu suteikia gyventojams Konstitucijoje įtvirtintas teises. Savivaldybės socialinio būsto fondas – savivaldybei nuosavybės teise priklausantys, taip pat patikėjimo teise jos valdomi gyvenamieji namai, jų dalys, butai (ir kitos tinkamos gyventi patalpos), skirti nuomoti asmenims (šeimoms), turintiems teisę į socialinį būstą. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad socialinis būstas – nekomerciniu pagrindu, pagal Vyriausybės nustatytą nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarką nuomojamos savivaldybės gyvenamosios patalpos, skirtos mažas pajamas turintiems asmenims ir šeimoms apgyvendinti pagal Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymo nustatytas sąlygas (socialinio būsto kategorijai nepriskiriamos tarnybinės gyvenamosios patalpos, bendrabučiai, nakvynės namai, gydymo ar globos (rūpybos) gyvenamosios patalpos).⁷⁶

Atkreiptinas dėmesys į vieną iš socialinio būsto ypatybių - pagal Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo ketvirtajame skirsnyje nustatyta norma, viena iš apsirūpinimo būstu paramos asmenims formų – savivaldybės (valstybės) gyvenamųjų patalpų privatizavimas lengvatinėmis sąlygomis. To pačio įstatymo 12 straipsnio 2 dalies 3 punkto pagrindu savivaldybei (valstybei) suteikta teisė parduoti savivaldybei (valstybei) priklausančias gyvenamąsias patalpas jose ne mažiau kaip trejus metus išgyvenusiems nuomininkams už kainą, Vyriausybės nustatyta tvarka apskaičiuotą pagal Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymą, jeigu tokios patalpos yra per 60 proc. fiziškai susidėvėjusios ir jų remontas ar rekonstrukcija savivaldybei (valstybei) yra ekonomiškai nenaudingi arba tam savivaldybė (valstybė) neturi lėšų.⁷⁷ Pažymėtina, kad kiekvienu atveju, atitinkančiu įstatyme nustatytus kriterijus, savivaldybės (valstybės) institucija, nuomojanti nuosavybės teise priklausančias patalpas, turi teisę, bet ne įpareigojimą, leisti išpirkti šį turtą nuomininkui, tačiau visais atvejais atsisakymas pradėti pardavimo procedūrą to pageidaujantiems nuomininkams turi būti motyvuotas ir pagrįstas.⁷⁸ Netenkinus prašymo sudaryti prašomų privatizuoti gyvenamųjų patalpų pirkimo-pardavimo sutartį piliečiui turi būti pateiktas motyvuotas atsakymas.⁷⁹ Nurodyto įstatyme nustatyto pagrindo nuomininkui išpirkti jo išsinuomotas gyvenamąsias patalpas paskirtis

⁷⁶ Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) 1992 m. balandžio 7 d. Nr. 1-2455, 6, 7 straipsnis

⁷⁷ Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas

⁷⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 21 d. nutartis c. b. S. Miknienė v. Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija, Nr. 3K-3-440/2005 m., kat. 25.3; 30.6

⁷⁹ Vyriausybės 2001 m. rugpjūčio 13 d. nutarimu Nr. 1013 patvirtintos Savivaldybės (valstybės) gyvenamųjų patalpų privatizavimo (pardavimo) lengvatinėmis sąlygomis ir lėšų, gautų už privatizuojamas (parduodamas) gyvenamąsias patalpas, apskaitos ir naudojimo tvarkos 3 punktas

yra susijusi su tuo, kad fiziškai susidėvėjusios gyvenamosios patalpos turi būti tvarkomos jas kapitaliai remontuojant, taip išvengiant patalpų tapimo avarinėmis ir dėl to kylančios grėsmės žmonių saugai ir sveikatai. Kai patalpų savininkė savivaldybė (valstybė) tam neskiria lėšų, tai tokias patalpas suremontuoti (rekonstruoti) turėtų būti suteikta galimybė jų nuomininkui, šiam įgijus patalpas nuosavybėn. Pagrindiniai kriterijai, nuomininkas turi išgyventi tris metus, alternatyvios sąlygos – patalpų remonto ar rekonstrukcijos ekonominis nenaudingumas savivaldybei arba savivaldybės lėšų neturėjimas patalpų remontui (rekonstrukcijai).⁸⁰ LAT pabrėžia, kad leisti privatizuoti patalpas nuomotojo teisė o ne pareiga, nuomininkas negali reikalauti įpareigoti nuomotoją sudaryti tokių patalpų pirkimo–pardavimo sutartį.⁸¹ Viena iš kitų garantijų įtvirtinta Atkūrimo įstatymo 20 straipsnio 1 dalyje, atkuriant nuosavybės teises į gyvenamąjį namą, jo dalį, butą, savivaldybės vykdomoji institucija kartu su sprendimu grąžinti piliečiui natūra gyvenamąjį namą, jo dalį, butą privalo juose gyvenantiems nuomininkams išduoti valstybės garantinį dokumentą dėl nuomininkui suteiktos valstybės garantijos.⁸² Taip pat Valstybė rūpinasi nuomininkais, kurių patalpos yra grąžinamos savininkams, suteikdama nuomininkams kitas patalpas arba kompensuojama išlaidas.⁸³

Taip pat nemažai dėmesio skiriama ir tarnybinių patalpų nuomai, nors ji ir nėra priskirta prie socialinio būsto, pažymėtina, kad darbas valstybinėje įstaigoje suteikia teises gauti ne tik bendrabučio tipo patalpas, bet ir atskiras patalpas.⁸⁴ LAT pažymi, kad teisė naudotis tarnybine gyvenamąja patalpa yra sąlygojama tam tikros aplinkybės, t. y. būtinybe eiti tas pareigas, dėl kurių ir buvo suteiktas atitinkamas tarnybinis butas.⁸⁵ Gyvenamosios patalpos prie tarnybinių gyvenamųjų patalpų priskiriamos (išbraukiamos) ir darbuotojų, kuriems gali būti suteiktos tarnybinės gyvenamosios patalpos, kategorijų sąrašai nustatomi valstybės valdžios ar valdymo institucijos, savivaldybės tarybos, juridinio asmens valdymo organo sprendimu. Valstybės valdžios ar valdymo institucijos,

⁸⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 15 d. nutartis c. b. P. M. ir V. M. v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba Nr. 3K-3-99/2007 m., kat. 30.6 (S)

⁸¹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 1 d. nutartis c. b. D. Andriuškevičienė v. Klaipėdos miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-660/2004 m., kat. 25.3.

⁸² Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. sausio 31 d. nutartis c. b. Ž. S. v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, administracinė byla A¹¹ – 753/2006 m., kat. 11.8 (S)

⁸³ Lietuvos Respublikos kompensacijų už Valstybės išperkama nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat Valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Žin. NR. 61-1728) 9 straipsnis

⁸⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. liepos 11 d. nutarimas Nr. 878 Dėl tarnybinių gyvenamųjų patalpų naudojimo ir apskaitos tvarkos aprašo patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 2001, Nr. 62-2265)

⁸⁵ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 27 d. nutartis c. b. Klaipėdos miesto savivaldybės taryba v. J. L., V. L. ir V. L., Nr. 3K-3-602/2006 m., kat. 50.11.4 (S)

savivaldybės tarybos, juridiniai asmenys prie tarnybinių gyvenamųjų patalpų priskiria tik patuštintas jiems nuosavybės (patikėjimo) teise priklausančias gyvenamąsias patalpas.⁸⁶ Sprendimą suteikti tarnybinę gyvenamąją patalpą priima: valstybės valdžios ar valdymo institucijos įgaliotas asmuo, savivaldybės vykdomoji institucija, juridinio asmens valdymo organas. remiantis šiuo sprendimu, sudaroma tarnybinė gyvenamosios patalpos nuomos sutartis. Pažymėtina, kad sudarant tarnybinių patalpų nuomos sutartį, laikomasi CK nustatytos gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sudarymo tvarkos, jeigu įstatymai nenustato kitaip. Patalpos suteikiamos laikinai – darbuotojo darbo, tarnybos ar mokymosi laikotarpiui, o jam pasibaigus, atsiranda pagrindas pasibaigti nuomos santykiams, šios rūšies gyvenamosios patalpos specifika.⁸⁷ Tarnybinių gyvenamųjų patalpų naudojimo ir apskaitos tvarką nustato Vyriausybė arba jos įgaliota institucija, nuomos santykiams netaikomos bendrosios nuomos teisės nuostatos: dėl pirmenybės teisės pratęsti nuomos santykius, pasibaigus darbo (samdos) sutarčiai dėl svarbių priežasčių, tokių kaip vaiko iki 3 metų amžiaus priežiūra; darbo santykių pasibaigimas ne dėl darbuotojo kaltės nesudaro pagrindo pratęsti nuomos santykius. Darbo (samdos) sutarties pasibaigimas – įstatyminis pagrindas bendrabučio patalpos nuomos santykiams pasibaigti. Tarnybinių gyvenamųjų patalpų teisinis statusas nulemia tokia patalpa besinaudojančių asmenų teisių į šią patalpą pasibaigimo pagrindus. Šios patalpos skiriamos apgyvendinti darbuotojams, kai tokio apgyvenimo būtinumą nulemia darbo (tarnybos) pobūdis. Nutrūkus darbo (tarnybos) santykiams, pasibaigia naudojimosi tokiomis patalpomis teisė.⁸⁸ Po darbo sutarties pabaigimo, nuomininkai turi išsikelti iš patalpų, neišsikėlę iš tarnybinių gyvenamųjų patalpų fiziniai asmenys išskeldinami ir kita gyvenamoji patalpa jiems nesuteikiama.⁸⁹ Atkreiptinas dėmesys į tai, kad įstatymų leidėjas nurodo asmenų grupes, kurioms suteikiama kita gyvenamoji patalpa, tai:1)darbuotojai(tarnautojai), atleisti iš darbo (tarnybos) dėl to, kad tapo I ar II grupės invalidais dėl su darbu (tarnyba) susijusių priežasčių;2)dėl su darbu (tarnyba) susijusių priežasčių žuvusio ar dingusio be žinios darbuotojo (tarnautojo) tarnybinės gyvenamosios patalpos nuomininko šeimos nariai.

⁸⁶ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); 6.619 straipsnis

⁸⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 23 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. Henrikas Radvilavičiaus ir Ilona Radvilavičienė, Nr. 3K-3-125/2004 m., kat. 45.9.1.

⁸⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 3 d. nutartis c. b. Nacionalinės M. K. Čiurlionio menų mokykla v. O. Milašienė, L. Milašiūtė, L. Milašius, Nr. 3K-3-584/2004 m., kat. 45.9.2,25,8,1

⁸⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); 6.621 straipsnis

Teikdamos socialinę paramą valstybė ir savivaldybė galiojančiuose teisės aktuose nustato ir diferencijuoja pagal tam tikrus kriterijus asmenis, turinčius teisę pasinaudoti konkrečia paramos rūšimi, taip pat nustato šios teisės įgyvendinimo sąlygas ir tvarką.⁹⁰ Valstybė, skirdama gyvenamąsias patalpas, labai daug dėmesio skiria vaikų teisei į būstą, nutraukiant nuomos sutartį teismine tvarka visada dalyvauja Vaikų teisių apsaugos tarnybos atstovas, kuris atstovauja vaiko teisėms, kad jis neliktų be gyvenamųjų patalpų. Atkreiptinas dėmesys, kad teismas, nagrinėdamas tokias bylas, visada pabrėžia, kad tėvai yra atsakingi už vaikus, kad būtent jie visų pirmą turi rūpintis vaikais ir suteikti jiems gyvenamąsias patalpas.

Lietuvos teismai klausimu dėl socialinio būsto privatizavimo laikosi nuomonės, kad asmenys, norintys išpirkti būstą, ne tik turi atitikti visus reikalavimus, bet ir nuomotojas pats turi apsispęsti ar parduoti patalpas, tai yra jo teisė, o ne pareiga, nuomininkai negali reikalauti sudaryti su jais pirkimo – pardavimo sutarties.⁹¹

Šeimos nario statusas gyvenamųjų patalpų sutartyse, jo suteikimas

Klausimas dėl šeimos nario statuso suteikimo nagrinėjamas prie gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių specifikos, nes tai ir yra vienas iš specifinių šios sutarties klausimų. Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartims šeimos nariu priskyrimas nėra aktualus. LAT pabrėžia, kad nuomininko šeimos nario statusas skiriasi nuo kitais pagrindais gyvenamojoje patalpoje apsigyvenusių asmenų statuso ir pasekmėmis kylančiomis šių asmenų atžvilgiu išvykus pagrindiniam buto nuomininkui ir pasibaigus nuomos sutarčiai.⁹² Pažymėtina, kad LAT pasisako, kad asmens pripažinimo nuomininko šeimos nariu klausimas turi būti sprendžiamas teismine tvarka, kurios metu turi būti pateikti įrodymai, kad asmuo kartu ne tik gyveno, bet ir tvarkė bendrą ūkį, kartu

⁹⁰ 1992 m. balandžio 7 d. Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymo (Nr. I-2455) Ketvirtasis skirsnis numato vieną iš apsirūpinimo būstu paramos asmenims formų – savivaldybės ar valstybės gyvenamųjų patalpų privatizavimą lengvatinėmis sąlygomis. Šio įstatymo 12 straipsnio 2 dalies 3 ir 4 punktuose reglamentuojami atvejai, kai gyvenamosios patalpos ir jų priklausiniai gali būti privatizuojami nuomininkams visų pirma, esant sąlygai, kad tokie objektai yra valstybei (arba savivaldybei) ekonomiškai nenaudingi ar nereikalingi.

⁹¹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 1 d. nutartis c. b. D. Andriuškevičienė v. Klaipėdos miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-660/2004 m., kat. 25.3.

⁹² LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 22 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybė v. A. M. Vrubliauskienė, M. Vrubliauskas, R. Vaitkevičienė, G. Abromavičius, A. Vaitkevičius, Nr. 3K-3-836/2003 m., kat. 45.9

apmokėdavo sąskaitas, svarbu įrodyti, kad tai buvo ne periodinis bendravimas, o nuolatinis, kuris tesiasi tam tikrą laiką.⁹³

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad LAT pozicija dėl pripažinimo šeimos nariu konkretus gyvenimo kartu laikas nėra pats svarbiausias faktorius, o susijusi su nuomininko asmeniu.⁹⁴ Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kad asmens registracija teismų praktikoje nepripažįstama lemiamą reikšmę turinčiu įrodymu apie konkrečią asmens gyvenamąją vietą, teismui svarbu nustatyti, kur asmuo faktiškai dažniausiai gyvena. Kiekvienu konkrečiu atveju teismas nagrinėja ir atsižvelgia į faktines bylos aplinkybes.⁹⁵ Rusijos kodekse šeimos nariai turi būti viena šeima, kiek šeimos nariai turi gyventi kartu nėra nustatyta, galima daryti prielaidą, kad ne mažiau 6 mėnesių.⁹⁶

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad viena iš gyvenamųjų sutarčių ypatumų yra tai, kad nuomojant gyvenamąsias patalpas nuomotojas leidžia apsigyventi ne tik pačiam nuomininkui, bet ir jo šeimos nariams.⁹⁷ Šeimos narių sąvoka įtvirtinta CK 6.588 straipsnyje, nuomininko šeimos nariai yra kartu gyvenantys sutuoktinis (sugyventinis) jų nepilnamečiai vaikai, nuomininko ir jo sutuoktinio tėvai. Pilnamečiai vaikai, jų sutuoktiniai (sugyventiniai) ir nuomininko vaikaičiai priskiriami prie šeimos narių, jei su nuomininku turi bendrą ūkį. LAT susiformavo taisyklę, kad pilnamečiam nuomininko vaikui, norint būti pripažįstam nuomininko šeimos nariu, būtina nustatyti tokias faktines aplinkybes: kad jis nuomininko ir kitų pilnamečių šeimos narių sutikimu buvo

⁹³ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis c. b. E. V. Aleinikovienė v. A. Abromavičius, Šiaulių miesto savivaldybės Taryba, Šiaulių miesto vyriausias policijos komisariatas, Nr. 3K-3-238/2004 m., kat. 45.9.1

⁹⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 rugsėjo 4 d. nutartis Nr. 3K-3-950/2002 Č. Mickevičius v. Vilniaus miesto savivaldybės valdyba. kat 45.9.1; 94.1 Nuomininko pripažinimo šeimos nariu teisinio statuso prielaidos atsiranda tik tada, kai faktiškai egzistuoja trys sąlygos: giminystė (tarpusavio santykių) faktas, bendravimo trukmė ir įstatyme reikalaujamas giminystės pobūdis. Pažymėtina, kad teismas sprendimu prielaidos nesukuriamos, o tik konstatuojamos kaip reikiami juridiniai faktai ir pripažįstama iš tų faktų kilusi teisė. Atkreiptinas dėmesys, kad teisė į tai, kad pripažintam nuomininko šeimos nariu gali būti įgyvendinta ir po nuomininko mirties. Kitoje nutartyje LAT atkreipė dėmesį, kad nuomininko šeimos nariu gali būti pripažintas asmuo, tik artimas giminaitis.pagal CK 3.135. LAT 2005 m. kovo 9d.nutartis civilinėje byloje V. Sidorovas v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr.3K-3-166/2005, kat 50.11.2

⁹⁵ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 16 d. nutartis c. b. O. Kolomyckaja .v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-1547/2002 m., kat. 45.9.1, 45.1, LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gegužės 17 d. nutartyje c.b. R.J. Garbačiauskas v. G.A. Smailytė, Nr. 3K-3-315/2004m, kat. 45.9.1;94.5. pabrėžta, kad tai, kad asmuo turi kitą butą, dar nereiškia, kad jis negali būti pripažintas šeimos nariu, būtina atsižvelgti į jo faktinę gyvenamąją vietą, kurioje jis nuolat ar dažniausiai gyvena.

⁹⁶ Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p. 498

⁹⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 27 d. nutartis c. b. Ž.P.Adomavičienė .v. Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-519/2004 m., kat. 45.9.1.

apgyvendintas nuomojamoje gyvenamojoje patalpoje, gyvena kartu su nuomininku šioje gyvenamojoje patalpoje ir turėjo su juo bendrą ūkį.⁹⁸ LAT praktika dėl pripažinimo šeimos nariu atkreipia dėmesį į tai, kad asmens pripažinimui nuomininko šeimos nariu lemiamą reikšmę turi ne jo registracija ar kito buto turėjimas, o jo faktinė gyvenamoji vieta, kurioje jis nuolat ar dažniausia gyvena.⁹⁹ Globėjai ir globotiniai, apsigyvenę globėjo arba globotinio gyvenamojoje patalpoje, neįgyja globėjo arba globotinio šeimos narių teisių. Jeigu globai pasibaigus jie toliau kartu gyvena ir bendrai tvarko namų ūkį, tai bet kurio iš jų reikalavimu šeimos nariu gali būti pripažinti teismo tvarka. Norint teismine tvarka gauti šeimos nario statusą, reikia įrodyti, kad valdė bendrą ūkį, kas apmokėdavo sąskaitas, ar neturi kitų gyvenamų patalpų.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad gyvenamosios patalpos nuomininko šeimos nariai turi tokias pat teises ir pareigas, atsirandančias iš gyvenamosios patalpos nuomos sutarties, kaip ir nuomininkas. Fiziniai asmenys, nustoję būti nuomininko šeimos nariais, bet toliau gyvenantys nuomojamoje patalpoje, turi tokias pat teises ir pareigas kaip ir nuomininkas bei jo šeimos nariai. Apgyvendintas šeimos narys turi lygias su kitais nuomininko šeimos nariais ir buvusiais šeimos nariais teises į nuomojamą gyvenamąją patalpą ir pareigas, jei apsigyvendamas nebuvo susitaręs kitaip. Ne mažai aktualus klausimas dėl nepilnamečių vaikų, teisės į gyvenamosios patalpos nuomą įgyvendinimo, svarbu nustatyti, ar šio asmens prašomas užtikrinti vaikų teisių į būstą apsaugą būdas yra vienintelis. Pripažinimas nuomininko šeimos nariu turi didelę reikšmę ir Valstybės patalpoms išpirkimui, kai reikia išgyventi tris metus.

Šeimos nario statuso suteikimas, labai aktualus klausimas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartims, tai parodo ir bylų skaičius Lietuvos teismuose, kuris tikrai nemažas. Lietuvos teismai atkreipia dėmesį, kad sprendžiant klausimą dėl šeimos nario pripažinimo labai svarbu kiekvieną kartą atsižvelgti į visas bylos aplinkybes, registracija nėra pagrindinis kriterijus, kuriuo remiamasi, suteikiant šeimos nario statusą.

⁹⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gegužės 17 d. nutartyje c.b. R.J. Garbačiauskas v. G.A. Smailytė, Nr. 3K-3-315/2004m, kat. 45.9.1;94.5.

⁹⁹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gegužės 17 d. nutartyje c.b. R.J. Garbačiauskas v. G.A. Smailytė, Nr. 3K-3-315/2004m, kat. 45.9.1;94.5. Lat praktika(2002 11 25 Leonid Koton v. Vilniaus miesto savivaldybės valdyba, Nr. 3k-3-1419/2002, pripažino, kad su sūnumi turi būti sudaryta nuomos sutartis, tėvui nuolat išvykus gyventi iš Lietuvos, Koton buvo registruotas bute.

Vartojimo sutartys – kaip gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties bruožas

Verslo pasaulyje vyrauja komercinės sutartys, kurių pagrindinis tikslas - pelno siekimas. Pagal LT CK 2.4 straipsnį fizinis asmuo, besiverčiantis ūkine komercine veikla, laikomas verslininku. Pažymėtina, kad veiklos pobūdis – yra lemiamu kriterijumi, pagal kurį galima suskirstyti teisės subjektus į komersantus (verslininkus) ir nekomercinius teisės subjektus, kurie gali sudaryti civilines sutartis, neturinčias komercinės sutarties reikšmės.¹⁰⁰ Kaip nekartą buvo minėta, gyvenamųjų sutarčių vienas iš subjektų yra fizinis asmuo, kuris nuomoja gyvenamąsias patalpas savo reikmėms, tai yra gyventi tose patalpose pats arba su savo šeima. Todėl savo darbe norėčiau išanalizuoti ar gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis negali būti priskirta prie vartojimo sutarčių, ar jai gali būti taikomos tokios pat apsauginės normos. Šito negalima išsiaiškinti nepateikus vartojimo sutarties sąvokos, kuri tiesiogiai įtvirtinta Europos Sąjungos teisės aktuose, CK 1. 39 straipsnyje ir LT vartotojų teisių gynimo įstatyme, pagal kurį vartojimo sutartimi yra laikoma sutartis dėl prekių ar paslaugų įsigijimo, pagal kurią fizinis asmuo (vartotojas) su prekių ar paslaugų pardavėju (tiekėju) sudaro vartotojo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, tai yra vartotojo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti.¹⁰¹ Iš aukščiau pateiktos sąvokos, galima išskirti pagrindinius du kriterijus, pagal kuriuos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis atitinka vartojimo sutarties įtvirtintus reikalavimus. Pažymėtina, ir ne kartą minėta, kad vartojimo ir gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties subjektu yra fizinis asmuo.¹⁰² Atkreiptinas dėmesys, kad būtent fizinis asmuo gali būti vartojimo sutarties subjektu, tai patvirtina ir Europos Sąjungos teisė, o būtent Europos Teisingumo Teisme 2001 m. Lapkričio 22 d. sprendime byloje C-541/99, *Cape Snc v. Idealservice* (2001), ECR I-09049, kuriame buvo pabrėžta, kad vartotoju laikomas tik fizinis asmuo (natural person).

Lietuvos įstatymų leidėjas, numatydamas CK šeštosios knygos XXXI skyriuje skirtingas nuo bendrųjų nuomos santykių reguliuojančių gyvenamųjų patalpų nuomą teisės normas, kurios suteikia ir užtikrina fiziniam asmeniui, kaip silpnesnei šaliai, suteikia jai papildomą apsaugą. Labai panaši situacija ir Rusijoje, kur įstatymų leidėjas, nustatė palankesnes sąlygas gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių šalims, tuo pačiu

¹⁰⁰ STANISLOVAITIS, R. *Komercinė teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005, p. 25

¹⁰¹ Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Žin., 1994, Nr. 94-1833)

¹⁰² ŽAŠČIURINSKAITĖ, R. Nesąžiningos sąlygos vartojimo sutartyse: teoriniai ir praktiniai aspektai. In *Justitia*, 2004, nr. 2, p. 26-36; laikosi nuomonės, kad vartojimo sutarties pagrindiniai du požymiai: fizinis asmuo, ir veikimas savo asmeniniais tikslais.

priartinamas jas prie vartojimo. Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties tikslas - tenkinti savo asmeninius buitinius interesus ir yra svarbiausias gyvenamųjų nuomos sutarčių panašumas su vartojimo sutartimis.¹⁰³ Kai viena iš nuomos sutarties šalių yra fizinis asmuo, tai jis yra labiau ginamas negu juridinis, taip yra nustatyta iš praktikos ir doktrinos. Atkreiptinas dėmesys ir į tai, kas yra galutinis sutarties vartotojas, tai aktualu nuomos sutartims, kurios sudaromos su Juridinių asmeniu, bet sutarties tikslas ir galutinis vartotojas yra fizinis asmuo, kuriam gyvenamosios patalpos suteikiamos gyventi.¹⁰⁴ LAT susiformavo taisyklę, kad, kai viena iš sutarčių yra fizinis asmuo, tai jo interesai ir teisės turi būti labiau ginamos, negu juridinio asmens. Fizinis asmuo laikomas silpnesniąja sutarties šalimi, šita taisykle vadovaujamosi ir kai kalbam apie gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį.¹⁰⁵ Mano manymu, tai, kad fizinis asmuo priskiriamas silpnesniajai gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šaliai, suteikia jam galimybę labiau apsiginti nuo ekonomiškai stipresnio juridinio asmens, taip jo, kaip vartotojo teisės yra ginamos. Ypač tai aktualu, kai kalba eina apie nuomininko šeimos narius, vaikus, kurie eina į darželius, lanko mokyklas, o naujos vietos pakeitimas suteiktų jiems nepatogumų. Atsižvelgiant į visame pasaulyje ginamas vartotojo teises, Lietuva neturi atsilikti ir stiprinti vartotojo teises, ir ypač tokias, kurios susijusios su gyvenamųjų patalpų nuoma.

Kitas nemažiau svarbus vartojimo ir gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties bruožas yra tas, pagal gyventojų nuomos sutartį, nuomininkas nuomoja patalpas, savo asmeniniam naudojimui – gyvenimui, tačiau jokių būdu nepasipelnyti. Tai svarbiausias šitos sutarties tikslas, kuris išskiria ją iš kitų komercinių sutarčių. Pažymėtina, kad komercinės sutartys – sudarytos kiekvienai iš sandorio šalių siekiant naudoti, susijusios su jų vykdoma ūkine veikla. Skiriamieji gyvenamosios patalpos nuomos sutarties bruožai, kad nuomininkas patalpas nuomojasi savo ar šeimos asmeniniam tikslui, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti. Vartojimo sutarčių atveju viena šalis laikoma silpnesne, todėl

¹⁰³ Rusijos autorius irgi laikosi nuomonės, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis yra vartojimo pagal savo pobūdį ir subjektus. Брагинский, М. И. Витрянский В.В. Договорное право. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000, p.681; Stanislovaitis, priskirdamas nuomos sutartys prie komercinių irgi išskyrė gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys pagal tikslą – gyvenamųjų patalpų nuoma komerciniams tikslams skirtuose objektuose – viešbučiuose, nakvynės namuose, poilsio namuose ir sanatorijose, kempinguose ir kitose turizmui bei kelionėms skirtuose objektuose. Kitos nuomos rūšys priskirtinos vartojimo nuomai. STANISLOVAITIS, R. *Komercinė teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005, p. 203

¹⁰⁴ LAT civilinių bylų skyriaus 2003 m. gegužės 12 d. nutartyje c. b. 257-osios daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB “Vilniaus vandenys”, Nr.3K-3-579/2003, kat. 37.1.; 37.6.; 40.2.; 40.5. konstatavo, kad reikia sutartį vertinti ne tik pagal tai kas pasirašė, Fizinis ar juridinis asmuo, o kas yra galutinis vartotojas, taip pat sutarties tikslą. Kolegija taip pat pažymi, kad buvo sureikšmintą aplinkybę, kad sutartis pasirašė juridiniai asmenys, reikėjo vertinti kas faktiškai naudojasi.

¹⁰⁵ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. AB “Kauno baldai” v. P.G. Džiminavičienė, V. Džiminavičius, A. Džiminavičius, G. Džiminavičiūtė, Nr. 3K-3-723/2003 m., kat. 45.9.1

jai suteikiamos papildomos teisinės priemonės savo interesus priešinti verslininko interesams. Gyvenamosios patalpos nuomos sutarties viena iš ypatybių yra jos tikslinis pobūdis – gyvenamoji patalpa turi būti naudojama pagal paskirtį – gyventi. Viena iš ypatybių, jog jos pagrindu atsiranda teisė apsigyventi ir naudotis gyvenamąją patalpą ne tik nuomininkui, bet ir kartu su juo gyvenantiems šeimos nariams.¹⁰⁶ Įstatymų leidėjas gina ne tik patį nuomininką, bet ir užtikrina nuomininko ir jo šeimos narių, kaip silpnesnės teisiųjų santykių šalies, padėtį. Ypač tai taikoma, kai kalbama apie vaikų gerovę, apie jų teisę turėti būstą. Nuomininkas turi teisę terminuotą gyvenamosios patalpos nuomos sutartį nutraukti apie tai raštu prieš vieną mėnesį pranešęs nuomotojui. Sistemiškai aiškinant CK normas laikytina, kad XXXI skyrius negyvenamųjų patalpų nuomos santykiams turėtų būti taikomas tik tuomet, kai nuomininkas yra fizinis asmuo, tenkinantis savo asmeninius poreikius. Jei nuomininku pagal buto nuomos sutartį būtų juridinis asmuo, sutartimi nereguliuoti šalių santykiai turėtų būti sprendžiami ne pagal CK XXXI skyriaus normas, o pagal normas, reglamentuojančias nuomos santykių bendrąsias nuostatas ir pastatų bei statinių nuomą.

LAT suformulavo taisykles, pagal kurias, sprendžiant bylas, kai viena šalis yra fizinis asmuo, kuris sutartį sudaro nesiekiant pelno, o kita juridinis, fizinis asmuo, tai fizinis asmuo laikomas silpnesniąja šalimi.¹⁰⁷ Įstatymų leidėjas išskiria specialias teises normas, kurios taikomos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartims, tai suteikė fiziniam asmeniui, nuomininkui, ir jo šeimos nariams didesnę apsaugą.

¹⁰⁶ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 6 d. nutartis c. b. A. Žeibienė v. G. Sokolova, Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-527/2004 m., kat. 45.9.1;126

¹⁰⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. AB “Kauno baldai” v. P.G. Dziminavičienė, V. Dziminavičius, A. Dzinimavičius, G. Dziminavičiūtė, Nr. 3K-3-723/2003 m., kat. 45.9.1

Patalpų nuomos sutarčių šalių teisės ir pareigos

Nuomos sutarties pagrindu šalys įgyja tam tikras teises ir pareigas, dažniausiai jos aptariamoms ir surašomoms sutartyje. Vadovaujantis dispozityvumo principu, nuomos sutarties šalys susitaria kokias teises ir pareigas prisiima kiekviena iš šalių. Atkreiptinas dėmesys, kad nuomos sutarties šalys yra lygios ir laisvos pasirinkti tiek sutarties šali, tiek susitarti dėl kitų sutarties sąlygų. Pažymėtina, kad civiliniai įstatymai įtvirtina sutarčių sudarymo ir turinio modelį, taip pat nustato tam tikras imperatyvias teises normas, o dėl kitų sąlygų šalys yra laisvos.¹⁰⁸ Nuomos sutarties šalių teisės ir pareigos reglamentuojamos CK XXVIII skyriaus – Nuoma – antrojo skirsnio normos, gyvenamosioms patalpoms taikomos specialios teisės normos, kurios įtvirtintos CK XXXI skyriuje.

Patalpų nuomos sutarčių nuomotojo teisės ir pareigos

Šiuolaikinis pasaulis nėra stabilus, jei sutarties šalys šiandien susitaria dėl konkrečių teisių ir pareigų, kurias jie vykdys, tai po mėnesio gali atsirasti nenumatytų aplinkybių, ir šalys jau nebegalės įvykdyti priimtų įsipareigojimų. Pažymėtina, kad sutarties šalys gali surašyti labai detalią nuomos sutartį, tačiau visada gali kilti neaiškumų dėl vienos ar abiejų šalių teisių ir pareigų, natūralu, kad ateityje atsiranda ir neaptartos aplinkybės. Pažymėtina, kad jeigu sutartyje atsiranda netikslumu, tai aiškinama tikroji sutartyje vartojamųjų žodžių junginių ar sąvokų reikšmė.¹⁰⁹ Pažymėtina, kad nuomos sutarties esminiu dalyku yra patalpos, turinčios identifikacinius bruožus, todėl pagrindinės teisės ir pareigos, kurios numatytos CK ir susijusios su nuomos sutarties dalyku. Kaip buvo minėta anksčiau, nuomininku ir nuomotoju gali būti įvairūs subjektai, fiziniai, juridiniai asmenys, valstybė, savivaldybės, nevyriausybinės organizacijos, atkreiptinas dėmesys į gyventojų patalpos nuomos sutarties subjektą, bet apie jų specifiškumą buvo nagrinėta skyriuje apie gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties specifiką.

Pagal patalpų nuomos sutartį nuomotoju gali būti daikto savininkas arba asmuo, kurio teisę nuomoti svetimą daiktą numato įstatymas arba kuris atitinkamus įgaliojimus yra gavęs iš savininko. Nuomotojui tiek gyvenamųjų tiek negyvenamųjų patalpų

¹⁰⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 14 d. nutartis c. b. UAB „Artapolas“ v. UAB „Medonos mėsa“, Nr. 3K-3-464/2006 m., kat. 35.4; 35.5; 42.9; 42.11.4; 44.5.1; 50.1; 50.5 (S)

¹⁰⁹ MIKELĖNAS, V. Sutarčių teisė. Vilnius: Justitia, 1996, p. 352

nėra taikomi specialūs reikalavimai, juo gali būti bet kuris civilinės teisės subjektas – tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys – komercinės ir nekomercinės organizacijos, taip pat valstybės, valstybinės valdžios institucijos. Patalpų nuomos sutarties nuomotojo pareigos:

- Gyvenamųjų patalpų nuomotojas privalo perduoti nuomininkui laisvą, tinkamą gyventi gyvenamąją patalpą, nurodytą sutartyje. Tai vienas svarbiausių skirtumų tarp gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, negyvenamųjų sutarčių tikslas – nėra gyventi. Tačiau tai nereiškia, kad negyvenamųjų patalpų nuomotojas neatleidžiamas nuo pareigos perduoti tinkamas patalpas, jeigu patalpos nepatinka nuomininko reikalavimų, šalys gali susitarti dėl mokesčio sumažinimo, arba dėl remonto išlaidų įskaitymo. Pažymėtina, kad perduodant patalpas, nuomos sutartyje turi būti nurodyti patalpų trūkumai. Pažymėtina, kad nuomotojas atsako už patalpų trūkumus, kurie visiškai arba iš dalies trukdo naudoti patalpas pagal paskirtį. Atkreiptinas dėmesys, kad nuomotojui pareiga atsakyti už daikto trūkumus gali neatsirasti, jeigu apie nuomos objekto trūkumus nuomininkas turėjo žinoti, tai yra be jokio papildomo tyrimo sutarties sudarymo arba daikto perdavimo metu trūkumai turėjo būti pastebėti. Nuomotojas neatsako už daikto trūkumus, kuriuos aptarė sutarties sudarymo metu. Jeigu nuomos sutartimi daikto trūkumai nebuvo aptarti, apžiūrėdamas ir priimdamas daiktą jų nuomininkas nepastebėjo ir be papildomo tyrimo pastebėti negalėjo, nuomininkas privalo neatlygintinai šiuos trūkumus pašalinti. Pažymėtina, kad jeigu nuomotojas šios pareigos nevykdo, nuomininkas turi teisę reikalauti atlyginti trūkumų pašalinimo išlaidas (jeigu pats trūkumus pašalino) arba naudotis daiktu su trūkumais, jeigu tai galima, bet reikalauti mažinti nuomos mokesčių. Trūkumų pašalinimo išlaidos gali būti išskaičiuojamos iš nuomos mokesčio. Jeigu nuomotojas nevykdo šitos pareigos, tai nuomininkas turi teisę nutraukti sutartį prieš terminą. Visais atvejais nuomininkui atsiranda teisė į nuostolių atlyginimą. Nuostoliai mažinami atlygintomis trūkumų pašalinimo išlaidomis ir nuomos mokesčio sumažinimo dydžiu.¹¹⁰

Nuomotojas daiktą privalo priimti, o priėmimo akte nustatytiems daikto defektams ir trūkumams pašalinti nurodyti nuomininkui terminą. Jeigu šis atsisako pašalinti daikto pablogėjimą, tai nuomotojas gali reikalauti atlyginti nuostolius, kuriuos nuomininkas

¹¹⁰ Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis, Vilnius, 2001, p. 390 LAT ir Apeliacinio teismo nuomone šiuo klausimu vienoda nuomininkas pats turi būti apdairiu, rūpintis, domėtis kokios būklės patalpas jis ketina nuomoti, tai yra pasidomėti, kada paskutinį kartą buvo atliktas kapitalinis remontas. Nuomininkas turi įrodyti, kad daikto trūkumai atsirado netikėtai, ir jis apie juos nebuvo išpėtas ir negalėjo prognozuoti. trūkumais galėjo įsitikinti kiekvienas rūpestingas asmuo, o tuo labiau verslininkas. Ketinamų išsinuomoti patalpų trūkumus atsakovas galėjo įvertinti dar prieš sudarant nuomos sutartį ir protingai numatyti, ar bus galima pagal būsimas nuomos sutarties sąlygas tinkamai naudoti patalpas tai komercinei veiklai, kurią ketino vykdyti pagal išnuomojamų patalpų naudojimo paskirtį, neatlikus patalpų ir inžinerinių sistemų remonto arba rekonstrukcijos. (Lietuvos apeliacinis teismas Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 31 d. c.b Nr. 2A-249/2008, kat. 20.3.10; 42.10; 42.11.2; 50.5)

privalo atlyginti, jeigu neįrodo, kad pablogėjimas atsirado ne dėl jo kaltės.¹¹¹ Lietuvos teismai atkreipia dėmesį į tai, kad nuomininkas negali visko suversti nuomotojui, jis turi būti apdairus, rūpestingas, prieš pasirašant priėmimo – perdavimo aktą, turi įsitikinti, kad patalpos jam perduodamos, būtent tokios, kurios jam tinka. Jeigu yra defektų, tai jie aptarti sutartyje, ir pagerinimo išlaidos suderinamos.

- Vienas iš specifinių gyvenamųjų patalpų nuomotojo pareigų - jis neturi teisės atsisakyti sudaryti patalpos nuomos sutartį arba ją pratęsti ar nustatyti sunkesnes nuomos sąlygas vien tuo pagrindu, kad nuomininkė ar jo šeimos narys turi vaikų, išskyrus atvejus, kai nuomotojas negali išnuomoti gyvenamosios patalpos dėl jos arešto ar dydžio. Patalpos nuomos sutarties sąlygos, panaikinančios arba apribojančios nuomotojo atsakomybę be kaltės, negalioja. Gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygos, nustatančios nuomininkui netesybas, viršijančias nuomotojui padarytų realių nuostolių dydį, arba suteikiančios teisę nuomotojui reikalauti sumokėti nuomos mokesčių už visą nuomos terminą, jei nuomininkas laiku nesumoka nuomos mokesčio, negalioja.

- Viena iš specifinių gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties nuomotojo pareigų - privalumas užtikrinti tinkamą gyvenamojo namo, kuriame yra išnuomota gyvenamoji patalpa, naudojimą, teikti nuomininkui už mokesčių sutartyje numatytas būtinas komunalines paslaugas arba užtikrinti jų teikimą, užtikrinti daugiabučio namo bendro turto ir komunalinių paslaugų teikimo įrangos, esančios name, remontą. Tiek gyvenamųjų patalpų tiek negyvenamųjų patalpų nuomotojas privalo atlikti daikto kapitalinį remontą, šita pareiga nustatyta CK 6.492 straipsnyje, jeigu įstatymai arba sutarties šalys nenumato kitaip. Nuomotojas remontą daro savo sąskaita, sutarties šalys gali susitarti ir kitaip. Jeigu nuomotojas nevykdo pareigos daiktą kapitališkai suremontuoti, nuomininkas teismo leidimu įgyja teisę sudemontuoti jį pats. Nuomininkas, atlikęs kapitalinį remontą, pateikia nuomotojui remonto darbų sąmatą ir sąskaitą, prašo atlyginti remonto išlaidas arba įskaityti patirtas išlaidas į nuomos mokesčių. Apie kapitalinio remonto išlaidų atlyginimą ir būtinumą bus nagrinėjama plačiau skyriuje dėl kapitalinio remonto išlaidų atlyginimo.

- Nuomotojas privalo priimti išnuomotą daiktą iš nuomininko, kai šis sutarčiai pasibaigus jį grąžina. Jeigu nuomotojas šios pareigos nevykdo, nuomininkas turi teisę išreikalauti iš jo visas daikto išlaikymo, saugojimo ir kitokias išlaidas. Atkreiptinas dėmesys, kad jei nuomininkas nesutinka, pasibaigus terminui laiku atlaisvinti patalpų, tai jis naudojasi jomis neteisėtai, o tai reiškia, kad nuomotojui pasibaigia visos pareigos, kurias jis turi

¹¹¹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2005m. balandžio 6 d. nutartis c. b. UAB „YE International“ v. UAB „Australia“, Nr. 3K-3-190/2005 m., kat. 50.4,35.4

vykdyti nuomininko atžvilgiu, taip pat jis turi teisę kreiptis į teismą dėl nuomininko išskeldinimo teismo tvarka. Šios taisyklės nesilaikymo pasekmės tenka nuomininkui, dėl savo kaltės pavėluotai gražinusiam išsinuomotą daiktą nuomotojui, tai reiškia, kad nuomininkas privalo atlyginti dėl daikto naudojimo be teisinio pagrindo žalą nuomotojui (daikto savininkui), jo naudai sumokant netekusioje galios nuomos sutartyje aptartą nuomos mokesčių ir atlyginant likusius nuomotojo įrodytus nuostolius, kurių neapima nuomos mokesčiai.¹¹²

- Nuomotojo pareiga pranešti apie nuomos sutartį reiškia jo prievolę informuoti trečiuosius asmenis – pirkėjus, įkaito turėtojus, rentos gavėjus ir kitus, bei nuomininką apie numatomą disponavimo, valdymo ar kitokius teisių į išnuomotą daiktą suvaržymus bei pasikeitimus. Prieš sudarydamas nuomos sutartį nuomotojas privalo pranešti nuomininkui apie visas trečiųjų asmenų teises į tą daiktą, nes daikto išnuomojimas nepanaikina ir nepakeičia šių asmenų teisių į išnuojamą daiktą CK 6.486. Pažymėtina, kad jei nuomotojas šios pareigos nevykdo, nuomininkas turi teisę reikalauti sumažinti nuomos mokesčių arba nutraukti nuomos sutartį bei atlyginti nuostolius.
- Pažymėtina, kad gyvenamųjų patalpų nuomotojui taikomi didesni reikalavimai negu negyvenamųjų patalpų. Teismas atkreipia dėmesį į tai, kad perduodant gyvenamąsias patalpas jos turi būti naudojamos pagal tikslą – gyventi, nuomotojo pareiga perduoti būtent tokios paskirties patalpas.

Patalpų nuomos sutarčių nuomininko teisės ir pareigos

Nuomininko teisės ir pareigos įtvirtintos Lietuvos CK, pažymėtina, kad tiek gyvenamųjų patalpų tiek negyvenamųjų patalpų nuomininko teisės ir pareigos turi daug panašumų. Jeigu nuomininkas nevykdo savo pareigų, nuomos sutartyje nustatytas pareigas, nuomotojas turi teisę, prieš tai išpėjęs kreiptis dėl sutarties nutraukimo. Nuomininko teisės ir pareigos yra:

- naudotis ir valdyti išsinuomotą daiktą atsižvelgiant į nustatytas sąlygas ir turto paskirtį.¹¹³ Išsinuomotu turtu nuomininkas naudojasi ir jį valdo pats. Jeigu nuomininkas leidžia daiktu naudotis tretiesiems asmenims be nuomotojo sutikimo, jis pažeidžia CK 6.490 straipsnio reikalavimus. Nuomojamo turto naudojimo ir valdymo sąlygos turi būti nustatytos sutartyje, priešingu atveju daiktas naudojamas pagal tiesioginę paskirtį,

¹¹² LAT Civilinių bylų skyriaus 2007m. gegužės 2d. nutartis c. b. UAB „Nobikumas“ v. IĮ „Skaidauta“, Nr. 3K-3-184/2007 m., kat. 42.4; 44.5.1 (S)

¹¹³ LAT Civilinių bylų skyriaus 2006m. sausio 16d. nutartis c. b. A. I. v. IĮ A. K., Nr. 3K-3-32/20076m., kat. 42.8; 50.1; 50.5(S)

nuomininkas privalo naudotis turtu atsakingai. Viena iš ypatybių, kuri susijusi su gyvenamųjų patalpų nuomos sutartimi, kad kartu su nuomininku, gyvenamosiose patalpose apsigyvena ir jo šeimos nariai, kurie turi tas pačias teises kaip ir nuomininkas. Apie gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šeimos narių statuso reikšmę buvo kalbėta skyriuje šeimos nario statusas, jo suteikimas.

- Nuomininkas privalo laiku mokėti nuomos mokesčių. Nuomos mokesčiai, jo forma, dydis, mokėjimo tvarka ir sąlygos nustatomos šalių susitarimu, skirtumas tik valstybės gyvenamosioms patalpoms, kur nuomos mokesčiai nustatyti savivaldybės tarybos.
- Nuomininkas privalo laikyti išsinuotą daiktą tvarkingą, atlyginti išlaikymo išlaidas, savo sąskaita daryti einamąjį remontą, jeigu įstatymai arba sutartis nenustato kitaip. Einamasis remontas atliekamas daikto trūkumams pašalinti, bet nekeičiant pagrindinių konstrukcijų. Einamasis remontas paprastai nedidina išnuomotų patalpų vertės ir nepašalina natūralaus jo nusidėvėjimo. Įstatymų leidėjas skiria pareigą atlikti einamąjį remontą nuo pareigos palaikyti daiktą tvarkingos būklės. Nuomininkas, naudodamas patalpomis gali pagerinti jų būklę. tokio pagerinimo teisinės pasekmės priklauso nuo to, ar jis padarytas nuomotojo leidimu, ar be jo, pirmuoju atveju nuomininkas turi teisę reikalauti atlyginti išlaidas, patirtas dėl turto pagerinimo, o antruoju – jei turto pagerinimo negalima atskirti dėl žalos turtui ir nuomotojas nesutinka atlyginti nuomininkui išlaidų, patalpų pagerinimo vertė neatlyginama.¹¹⁴ Pažymėtina, kad nuomininkas atsako už daikto pabloginimą, jei neįrodo, kad patalpų vertė sumažėjo ne dėl jo kaltės
- Nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui patalpas tokios būklės, kokios gavo (atsižvelgiant į natūralų nusidėvėjimą arba sulgygtą sutartyje būklę). Jeigu nuomininkas šios pareigos nevykdo, nuomotojas turi teisę reikalauti atlyginti patalpų vertę, sumokėti nuomos mokesčių ir atlyginti kitus patirtus nuostolius arba išreikalauti patalpas ir atlyginti dėl patalpų negrąžinimo laiku patirtus nuostolius.
- Gavęs rašytinį nuomotojo sutikimą nuomininkas turi teisę išsinuomotas patalpas subnuomoti. Nuomotojo sutikimas gali būti išreikštas nuomos sutartyje papildomai arba vienašališku rašytiniu pareiškimu. Nuomotojas, duodamas sutikimą, gali nustatyti subnuomos sąlygas. Nuomotojo atsisakymas duoti sutikimą subnuomoti turtą turi būti protingai motyvuotas, nes nemotyvuotas atsisakymas suteikia teisę nuomininkui nutraukti sutartį prieš terminą. Subnuomos atveju nuomotojui atsakingas nuomininkas, o jeigu prievolių pagal sutartį nevykdo nuomotojas, reikalavimus jam nuomininko vardu gali pareikšti ir subnuomininkas. Subnuomą išstinka nuomos likimas, tai yra jeigu negalioja

¹¹⁴ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262); CK 6.501 straipsnis

nuomos sutartis negalioja ir subnuomos. Nutraukus nuomos sutartį nutrūksta ir subnuomos santykiai. Apie subnuomos santykius bus kalbama atskirame skyriuje.

- nuomininko teisė valdyti išnuomotas patalpas reiškia jo teisę perleisti nuomos teises ir pareigas, įkeisti nuomos teisę arba perduoti šią teisę kaip turtinį įnašą arba kitaip ją suvaržyti. Ši nuomininko teisė negali būti sutapatinta su savininko valdymo teise, nes nuomininkas valdo nuomos dalyką, perleidžia arba suvaržo nuomos teisę tik gavęs išankstinį rašytinį nuomininko (savininko) sutikimą.

- Nuomininko pareigos naudotis patalpomis pagal paskirtį, grąžinti jį savininkui pasibaigus nuomos santykiams ir mokėti nuomos mokesčių yra imperatyvios, o kitos pareigos - dispozityvios.¹¹⁵ Šita pareiga ypač aktuali gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių atžvilgiu, nes įstatymų leidėjas nustatė, kad gyvenamųjų patalpų paskirtis - gyventi, jeigu nuomininkas pažeidinėja, tai sutartis gali būti nutraukiama. Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčiai nėra tokio griežto reikalavimo, svarbiausia, kad patalpų paskirties naudojimas būtų suderintas su nuomininku, jeigu susitarta, kad bus drabužių parduotuvė negalima įrengti naktinio klubo.

Lietuvos teismų praktika formuoja taisykles, pagal kurias sutarties šalys turi vykdyti tas pareigas, dėl kurių susitarta sutartyje. Jeigu nuomininkas nevykdo savo pareigų, tai nuomotojas gali reikalauti tiek kompensuoti išlaidas, patirtas, tiek esant esminiam sutarties pažeidimui, sutartį nutraukti. Tiek gyvenamųjų tiek negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių nuomininkai turi naudoti daiktą pagal paskirtį, norėčiau atkreipti dėmesį, kad nuomininkams, kurie naudoja gyvenamąsias patalpas ne pagal tikslią paskirtį taikomos griežtesni reikalavimai, taip teismai gina gyvenamųjų patalpų savininkus. Atkreipiamas dėmesys į tai, kad gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties nuomininko šeimos nariai turi tokias pat teises ir pareigas, kaip ir sutartį pasirašęs nuomininkas.

Negyvenamųjų patalpų kapitalinio remonto išlaidų atlyginimas

Įstatymų leidėjas nustatė, kad nuomotojas privalo savo lėšomis daryti išnuomoto daikto kapitalinį remontą, jeigu ko kita nenumato įstatymai arba sutartis. Ši nuomotojo pareiga yra nustatyta dispozityvine teisės norma, todėl šalys gali sutartyje numatyti ir kitaip. Nuomotojui vykdant šią pareigą, nuomininkas privalo sudaryti visas sąlygas atlikti išnuomoto daikto kapitalinį remontą. Nuomotojas turi teisę pareikalauti, kad nuomininkas laikinai atsisakytų naudotis išsinuomotu daiktu, jeigu kapitalinis remontas yra būtinas ir

¹¹⁵ Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis, Vilnius, 2001, p. 393

neatidėliotinas. Jeigu kapitalinis remontas nėra neatidėliotinas ir nuomininkas nesutinka laikinai atsisakyti teisės naudotis daiktu, nuomotojas privalo gauti teismo leidimą laikinai apriboti nuomininko teisę naudotis išsinuomotu daiktu. Savo ruožtu nuomininkas, kurio teisė naudotis išsinuomotu daiktu apribota, turi teisę į nuomos mokesčio sumažinimą, kompensaciją arba nuomos sutarties nutraukimą. Jeigu vis dėlto išnuomoto daikto kapitalinis remontas yra būtinas ir neatidėliotinas, o nuomotojas nevykdo šios pareigos, nuomininkas turi teisę kreiptis į teismą ir teismo leidimu įgyja teisę pats atlikti kapitalinį remontą ir išieškoti remonto kainą iš nuomotojo arba įskaityti atlikto remonto kainą į nuomos mokesčių, arba nutraukti sutartį ir išieškoti dėl sutarties nevykdymo atsiradusius nuostolius. Atkreiptinas dėmesys, kad kiekvieną iš minėtų teisių nuomininkas gali įgyvendinti savo pasirinkimu. Visais atvejais nuomininkas privalo pateikti nuomotojui kapitalinio remonto darbų sąmatą ir sąskaitą. Kaip buvo minėta anksčiau, viena iš nuomotojo pareigų yra daryti patalpų kapitalinį remontą, tačiau ši norma nėra imperatyvi, šalys gali susitarti, kad nuomininkas darys kapitalinį remontą.

Kapitalinio remonto sąvoka įtvirtinta LT Statybos įstatyme¹¹⁶, taip pat šis įstatymas numato, kad norint gauti leidimą daryti remontą būtina gauti atitinkamus leidimus, laikytis tam tikrų reikalavimų, tai ypač aktualu patalpoms, kurios yra saugomos istoriniai, kultūriniai paminkai, taip pat senamiesčio architektūra. Jeigu šalys, sutaria, kad nuomininkas daro kapitalinį remontą, tai labai svarbu aiškiai nustatyti dėl sumos, įdėtos į remontą, kaip jos bus atlygintos. Pažymėtina, kad darbų perdavimo - priėmimo aktas labai palengvintų įrodinėjimą dėl įdėtų į remonto lėšų ir įskaitymo į nuomos mokesčių. Jeigu nuomotojas ir nuomininkas nepasirašė darbų priėmimo ir išlaidų įskaitymo akto, tai tolesnis įrodinėjimas darosi sudėtingesnis.

Lietuvos teismų praktika, kas liečia lėšų, įdėtų į kapitalinį remontą įskaitymą, įrodinėjimui taiko didelę svarbą, ne visus įrodymus teismai pripažįsta

¹¹⁶ Statinio kapitalinis remontas – statinio remontas, kai: statinio susidėvėjusios laikančiosios konstrukcijos (išskyrus laikančiąsias sienas, karkasą ir pamatus, kurie tik stiprinami) keičiamos į tokias pat ar ilgaamžiškesnes bei geresnes naudojimo savybes turinčias laikančiąsias konstrukcijas ar esamos laikančiosios konstrukcijos stiprinamos; iš dalies keičiama statinio fasadų išvaizda (keičiama dalis fasado elementų ar įrengiami papildomai nauji elementai – balkonai, durys, langai, architektūros detalės, keičiama susidėvėjusi statinio išorės apdaila į tokio pat tipo kaip buvusi ar į kitą apdailą); keičiamos susidėvėjusios statinio bendrosios inžinerinės sistemos ar jų elementai į kitas tokio pat tipo sistemas (elementus) nedidinant jų pralaidumo; įrengiamos atskirosios statinio inžinerinės sistemos; atliekami technologinių įrenginių bei technologinių inžinerinių sistemų, inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų kapitalinio remonto darbai, nurodyti normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788)

tinkamais, norint įrodyti kiek lėšų buvo įdėta į remontą.¹¹⁷ Griežtesnis reikalavimas taikomas verslininkams neatriktinai, nes verslininkai privalo visas savo išlaidas pateikti buhalterijai, todėl, norint įskaityti visas išlaidas įdėtas į patalpų remontą, būtina remtis visais galimais įrodymais. Todėl labai svarbu nuomos sutartyje išlanksto numatyti kaip bus apmokėtos patalpų pagerinimo išlaidos, jos gali būti įskaitomos į nuomos mokestį, arba nuomotojas apmokės. Taip pat labai svarbu atskirti einamąjį remontą nuo patalpų rekonstrukcijos.

Kaip jau buvo minėta, daryti nuomotojo pareiga daryti kapitalinį remontą nėra imperatyvi. Atkreipiamas dėmesys, kad jeigu nuomotojas minėtos pareigos nevykdo, nuomininkas įgauna teisę arba padaryti būtiną ir neatidėliotiną kapitalinį remontą ir išieškoti remonto kainą iš nuomotojo arba įskaityti tą kainą į nuompinigius arba nutraukti sutartį ir išieškoti nuostolius, padarytus jos neįvykdymu.¹¹⁸ Norėtūsi atkreipti dėmesį į LAT pozicija, kad nuomininko teisė į atlyginimą už daikto pagerinimą ginama, jeigu pagerinimas atliktas įstatymu nustatyta tvarka, nuomotojo leidimu. Jeigu daiktas gerinamas be nuomininko leidimo ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti pagerinimo vertės, galima pagerinimus pasiimti, jeigu tai galima atlikti be žalos daiktui. Jeigu atskirti pagerinimų negalima, nuomotojas neprivalo juos atlyginti. Jeigu valdė daiktą neteisėtai, tai jam neprivaloma atlyginti pagerinimo išlaidas.¹¹⁹ Tam, kad nuomininkas įgytų teisę pagal CK 6.501 straipsnio 1 dalį gauti atlyginimą už daikto pagerinimą, jis turi įrodyti išlaidų dydį. Leistinos įrodinėjimo priemonės – finansinės apskaitos dokumentais: sąskaitos – faktūros, kasos pajamų orderiai, nepateikiant tokių dokumentų negalima įrodyti, kad daikto pagerinimą atliko būtent nuomininkas.¹²⁰ LAT praktika dėl turto pagerinimo išlaidų ir kainos atlyginimo nėra vienoda - vienu atveju remiamasi tik ekspertų išvadomis, kitais atvejais griežtai reikalaujama pateikti buhalterinės apskaitos dokumentus.¹²¹ Pažymėtina,

¹¹⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybės v. UAB „Leandra“, Nr. 3K-3-411/2004 m., kat. 45.1; 45.5, pripažino, kad Statinio ekonominės finansinės ekspertizės akto duomenų nepakanka įrodyti kiek lėšų buvo įdėta į remontą, reikia vadovautis buhalteriniais dokumentais.

¹¹⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. S. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5.;45.1

¹¹⁹ Ibidem.

¹²⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. S. Petrausko individualioji įmonė v. A. Bubokas, R. Bubokas, Nr. 3K-3-474/2003 m., kat. 45.5

¹²¹ teismo reikalavimas išlaidas pagrįsti buhalteriniais dokumentais nepagrįstas, nes dalies tokių dokumentų nėra, kadangi baigėsi jų saugojimo terminas arba jie tiesiog neišsaugoti. Civilinis procesinis įstatymas numato, kad šalys turi įrodyti aplinkybes, kuriomis grindžia savo reikalavimus bei atsikirtimus, išskyrus atvejus, kai remiamasi aplinkybėmis, kurių nustatyta tvarka įrodinėti nereikia LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis c. b. VĮ „Valstybės turto fondas“ v. BUAB „Saulėtekis“, Nr. 3K-3-

kad negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalis, kuri yra verslininkas turėtas išlaidas gali įrodyti tik leistinomis įrodinėjimo priemonėmis, t.y. finansinės apskaitos dokumentais: sąskaitomis – faktūromis, kasos išlaidų orderiais ir kitais dokumentais.¹²² Atkreiptinas dėmesys, kad ir CK 2.4 3 straipsnyje pabrėžiama, kad visi asmenys, kurie verčiasi verslu, privalo tvarkyti specialiąją apskaitą, saugoti dokumentus įstatymų nustatyta tvarka. Būtina atkreipti dėmesį į tai, kad teismai, vertinami, kad negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalys yra pelno siekiantys subjektai, o tai reiškia, kad jie turi pasirūpinti, kad visos išlaidos įdėtos į remontą būtų tinkamai užfiksuotos buhalteriniais dokumentais, ir jų nepateikimas gali nulemti tai, kad teismas nepripažins jų teisę į išlaidų atlyginimą. Nuomininko teisė į atlyginimą už daikto pagerinimą ginama, jeigu pagerinimas atliktas įstatymu nustatyta tvarka, nuomotojo leidimu. Jeigu daiktas gerinamas be nuomininko leidimo ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti pagerinimo vertės, galima pagerinimus pasiimti, jeigu tai galima atlikti be žalos daiktui. Jeigu atskirti pagerinimų negalima, nuomotojas neprivalo už juos atlyginti.¹²³ Įrodęs, kad remontas buvo padarytas nuomininko lėšomis, nuomotojas turi atlyginti išlaidas, arba įskaityti jas į nuomos mokesčių. LAT teisėjų kolegija pažymėjo, kad nekilnojamojo turto pagerinimai, kuriuos padarė nuomininkas, jei jie yra neatskiriami be žalos padarymo išsinuomotam turtui, tampa neatskiriami patalpų dalimi. Todėl tokie pagerinimai negali turėti atskiro savininko, jie tampa patalpų savininko nuosavybe. LAT atkreipė dėmesį į tai, kad ši taisyklė taikoma net ir tais atvejais, kai remontas atliktas nuomininko sąskaita.¹²⁴ LAT pažymi, kad nuomininko teisė į atlyginimą už daikto pagerinimą ginama, jeigu pagerinimas atliktas įstatymu nustatyta tvarka, nuomotojo leidimu. Jeigu daiktas gerinamas be nuomininko leidimo ir jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti pagerinimo vertės, galima pagerinimus pasiimti, jeigu tai galima atlikti be žalos daiktui. Jeigu atskirti pagerinimų negalima, nuomotojas neprivalo už juos atlyginti.¹²⁵

Lietuvos teismai suformulavo taisyklę, pagal kurią patalpų nuomos sutarties šalys, kurie susitarė dėl negyvenamųjų patalpų kapitalinio remonto atlikimo, privalo visomis įmanomomis priemonėmis įrodyti kiek lėšų buvo įdėta į remontą. Šita taisyklė

244/2004 m., kat. 31.3.6.; 31.5.; 45.5; LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 25 d. nutartis c. b. ŽŪB „Kedras“ v. Valstybės turto fondas, Nr. 3K-3-406/2004 m., kat. 45.5.; 94.1; LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. S. Petrausko individualioji įmonė v. A. Bubokas, R. Bubokas, Nr. 3K-3-474/2003 m., kat. 45.5

¹²² LAT Civilinių bylų skyriaus 2000 m. rugsėjo 27 d. nutartis c.b. AB „Dirbtinis pluoštas“ v. UAB „Armanai“, Nr. 3K-3-890/2000, kat. 10

¹²³ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. S. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5.;45.1

¹²⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 2 d. nutartis c. b. Vi. Ramanauskas v. UAB draudimo kompanija „Baltic polis“, Nr. 3K-3-643/2003 m., kat. 67

¹²⁵ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“ ir UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5;545.1

taikoma verslininkams, kurie privalo tvarkyti savo išlaidas itin apdairiai, todėl, verslininkui atlikus remontą, būtina pateikti buhalterinius dokumentus. Pažymėtina, kad teismų praktika, nagrinėjant išlaidų įdėtą į kapitalinį remontą yra gana gausi, mano manymu, tai, kad Lietuvos teismai taiko didesnius įrodinėjimo reikalavimus verslininkams, skatina ateityje nuomos sutarties šalis elgtis itin apdairiai, ir reikalauti tik tų lėšų apmokėjimo, kurių įdėjimą jie gali pagrįsti.

Patalpų sutarčių subnuoma

Viena iš nuomos sutarčių, taip pat ir patalpų nuomos sutarčių ypatybė yra tai, kad nuomotojas gali susitarti ir dėl patalpų subnuomos, tačiau jis būtinai turi gauti iš nuomotojo leidimą. Tai liečia tiek negyvenamųjų patalpų subnuomą, tiek gyvenamųjų patalpų. Jei subnuomos sutartis sudaroma be patalpų savininko nuomos sutartyje ar atskirame dokumente išreikšto sutikimo, patalpų subnuomos sutartis savininko ar kitų suinteresuotų asmenų iniciatyva gali būti pripažinta negaliojančia nuo sudarymo momento.¹²⁶ Pažymėtina, kad neteisėtai naudojantis patalpomis, neatsiranda nuomotojo pareigos dėl remonto išlaidų atlyginimo, jeigu toks buvo, taip pat ir dėl išpėjimo termino apie nuomos sutarties nutraukimą. Viena iš ypatybių, kad subnuomos sutartis sudaroma tarp patalpų nuomininku, o ne su patalpų savininku, pagal subnuomos sutartį, nuomininkas subnuomininkui turi teisę perleisti visas ar dalį nuomos sutarties pagrindu įgytų teisių ir neturi teisės perleisti daugiau teisių į patalpas, negu pats jų yra įgijęs. Subnuomos sutarties pabaigą gali lemti ne tik įstatymuose bei subnuomos sutartyje, bet ir nuomos sutartyje nustatytos aplinkybės ar nuomos sutarties pažeidimas.

Atkreiptinas dėmesys, kad subnuomininkas rizikuoja, kad nuomos sutarties nutraukimo anksčiau termino atveju, subnuomos sutartis taip pat bus pripažinta nutraukta. Nuomos sutartis gali būti nutraukta ir anksčiau termino, dėl nuomininko kaltės, subnuomininkui tai neturi reikšmės, nes subnuomos sutartis bus irgi nutraukta, vienintelė išeitis susitarti su nuomotoju dėl naujos sutarties pratęsimo. Subnuomos sutarties galiojimo terminui faktiškai patalpas valdo ir naudoja subnuomininkas, jam paprastai yra perkeliama visos su patalpų naudojimu ir priežiūra susijusios nuomininko teisės ir pareigos, numatytos nuomos sutartyje, sudarytoje su patalpų savininku. Pažymėtina, kad subnuomininko padėtis iš esmės negali būti geresnė už nuomininko. Subnuomininkas, siekdamas pakeisti patalpų paskirtį ar pagerinti patalpas, sutikimą turi gauti ne tik iš sunuomotojo, bet ir iš patalpų savininko. Taip pat subnuomininkas neturi pirmumo teisės atnaujinti nuomos sutartį, ką pažymėjo LAT.¹²⁷

¹²⁶ ГУЕВ, А. Н. Гражданское право: учебник, том 2. Москва: Инфа-М, 2003, p. 107. patvirtina, kad patalpos subnuomos sutartis sudaryta be nuomotojo leidimo, gali būti laikoma esminiu nuomos sutarties pažeidimu, kurio pasėkoje galima kreiptis į teismą dėl nuomos sutarties nutraukimo, prieš tai raštiškai išpėjo. Šita nuomonė palaikoma Rusijos teismų praktikos ir Lietuvos teismų.pvz. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 23 d. nutartis c. b. BUAB „Holvita“ v. UAB „Alksnytė“, Nr. 3K-3-1611/2002 m. Kat. 37.7.; 45.5.

¹²⁷ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“ ir UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5;545.1

Kitas pažymėtinas subnuomos sutarties bruožas – subnuomininkas gali įregistruoti sutartį viešame registre, net jei su nuomotoju sutartis nėra registruota, ir jam bus taikomos tokios pat apsauginės normos nuo trečiųjų asmenų, kaip ir nuomotojo su nuomininku. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad svarbiausia faktoriumi, pripažįstamas nuomininko sutikimas dėl subnuomos sutarties.

LAT pažymi, kad pasibaigus nuomos sutarčiai, pasibaigia ir subnuoma. Jeigu subnuomininkas ir toliau naudojasi turtu po sutarties pasibaigimo, toks naudojimas vertintinas kaip savavališkas svetimo turto naudojimas prieš turto savininko valią. Subnuomos santykių nuomos santykiai negali pakeisti kitaip kaip pasibaigus subnuomai buvęs subnuomininkas įstatymų nustatyta tvarka tampa nuomininku.¹²⁸ Nuomotojo reikalavimas iškeldinti subnuomininką iš neteisėtai užimamų negyvenamųjų patalpų yra vindikacinis reikalavimas (pažeistos savininko subjektinės teisės gynimo būdas), o reikalavimas priteisti nuostolius - negatorinis reikalavimas.¹²⁹ LAT susiformavo taisyklę, kad kiekvienas verslininkas turi būti apdairus, prieš investuodamas didelį kapitalą į remontą, reikia iš nuomotojo pareikalauti pateikti patalpų priklausymą nuosavybės teise patvirtinančius dokumentus, gauti leidimą rekonstrukcijai, jeigu subnuomininkas remontavo naudojamas patalpas be savininko sutikimo ir neturėdamas atitinkamo statybos leidimo, tai yra neteisėtai, tai reiškia, kad neturi teisės reikalauti investuotų į remontą pinigų.¹³⁰

Gyvenamųjų patalpų subnuomos klausimus reglamentuoja CK 6.595 straipsnis, pagal kurį gyvenamosios patalpos nuomininkas, gavęs su juo gyvenančių šeimos narių ir nuomotojo rašytinį sutikimą, turi teisę gyvenamąją patalpą subnuomoti. Gyvenamosios patalpos subnuomos specifika, kad visi nuomininkai, jei jie yra gavę visų kartu su jais gyvenančių šeimos narių sutikimą, gali sudaryti subnuomos sutartį. Toks sutikimas gali būti išreikštas žodžiu arba raštu. Gyvenamosios patalpos subnuomos sutartis gali būti sudaroma ir žodžiu, ir raštu, ir terminuotam, ir neterminuotam laikui, tačiau subnuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis už nuomos sutarties terminą. Gyvenamosios patalpos subnuomos mokestis nustatomas šalių susitarimu. Pasibaigus subnuomos terminui, subnuomininkas neturi pirmumo teisės atnaujinti sutartį ir

¹²⁸ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“ ir UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5;545.1

¹²⁹ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. S. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5.;45.1

¹³⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. S. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5.;45.1 atsakovas kapitalinį remontą atliko išimtinai savo interesais, savo rizika, elgėsi nerūpestingai ir aplaidžiai, nes neįgijęs teisėto pagrindo patalpas valdyti ir jomis naudotis, jas remontavo

nuomininko reikalavimu turi patuštinti pagal nuomos sutartį turėtą patalpą. Jeigu subnuomos sutartis sudaryta nenurodant termino, nuomininkas privalo prieš tris mėnesius įspėti subnuomininką apie subnuomos sutarties nutraukimą. Jeigu subnuomininkas atsisako išlaisvinti gyvenamąją patalpą, jis turi būti teismo tvarka iškeldintas ir kita gyvenamoji patalpa jam nesuteikiama. Sudarius subnuomos sutartį, atsakingu pagal nuomos sutartį nuomotojui ir toliau lieka nuomininkas.

Lietuvos teismų praktika, nagrinėjant negyvenamųjų patalpų subnuomos sutartis, pabrėžia, kad subnuomininkas, nesudaręs subnuomos sutarties ir atlikęs patalpų pagerinimo veiksmus negali pretenduoti į išlaidų atlyginimą. Subnuomininkui, kaip verslininkui taikomi didesni apdairumo kriterijai, jis turi įsitikinti, kad nuomininkas, pasirašydamas su juo subnuomos sutartį turi ne tik tam teisinį pagrindą, bet ir patalpų savininko leidimą.

Lietuvos teismų praktika nagrinėjant gyvenamųjų patalpų subnuomos sutartis nėra gausi, pagrindiniai kriterijai, kurie išskiria gyvenamųjų patalpų subnuomos sutartį – nuomininkas turi gauti ne tik patalpų savininko, bet ir šeimos narių leidimus dėl subnuomos sutarties sudarymo.

Patalpų nuomos sutarčių pasibaigimo pagrindai

Vieni pagrindinių sutarčių principų – tinkamas sutarties vykdymas ir sutarčių reikia laikytis (*pacta sunt servanta*). Šalys, sudarydamos sutartį tikisi, kad ji bus tinkamai vykdyta, tuo pačiu bus garantuotas abiejų šalių ekonominis stabilumas. Sąžiningumo ir teisingumo principas, skelbia, kad sudarytos sutarties negalima vienašališkai atsisakyti. Sutartis sudaroma tik abiejų šalių susitarimu, suderinta valia, tai ir nutraukti sutartį galima tik abiejų sutarties šalių suderinta tvarka. Pažymėtina, kad kai sutartis nutraukiama bendru šalių susitarimu arba teismo tvarka, tai nesukelia papildomų nesusitarimų. Visai kita situacija, kai sutartis nutraukiama, kai viena iš sutarties šalių nutraukia vienašališkai sutartį, apkaltinus kitą šalį esminiu sutarties pažeidimu. Vienašališkas atsisakymas sutarties - nesąžiningas ir neteisingas elgesys, pažeidžiantis kitos šalies teises ir interesus.¹³¹ Pažymėtina, kad sutarties nutraukimas - išimtinis būdas, kuris taikomas tik tam tikrais sutarties esminiais pažeidimo atvejais. Tačiau tai nereiškia, kad nukentėjusi šalis neturi laikytis reikalavimų, norint neteismine tvarka nutraukti sutartį, ji privalo iš anksto pranešti sutarties pažeidėjui. Dėl neesminio pažeidimo sutartis gali būti nutraukta tik teismine tvarka.¹³² LAT praktika skelbia, kad net ir esminės sutarties pažeidimo atveju turi būti dedamos maksimalios pastangos sutarčiai išsaugoti.¹³³

Nuomos sutartis baigiasi, kai tam yra pagrindas, atitinkamu būdu ir įstatymo arba sutarties numatytais sąlygomis bei tvarka. Sutarties pabaigos pagrindai ir tvarka priklauso nuo sutarties nutraukimo būdo. Nutraukimo būdai: šalių susitarimu, vienos iš sutarties šalių reikalavimu, atsisakymu nuo sutarties, priklausomai nuo sutarties nutraukimo būdo, kinta sutarties nutraukimo tvarka. Šalių susitarimas nutraukti sutartį sudaromas tokia pat forma, kokia buvo sudaryta pati sutartis. Sutarties nutraukimas prieš terminą vienos šalies reikalavimu įgyvendinamas pareiškus ieškinį, laikantis ikiteisminių ginčo sureguliuavimo procedūrų. Jeigu šalims pavyktų susitarti dėl sutarties nutraukimo, į teismą nuomotojui dėl sutarties nereikėtų kreiptis.

Kaip jau buvo minėta, vienas iš sutarties pasibaigimo pagrindų, yra esminis sutarties pažeidimas, kadangi žemiau bus atlikta analizė, kaip esminis sutarties

¹³¹ MIKELĖNAS, V. Sutarčių teisė. Vilnius: Justitia, 1996, p.440

¹³² Ibidem. P. 445

¹³³ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004m. birželio 29 d. nutartis c. b. J. Zolotariovas“v. UAB “Baldras Nr. 3K-3-346/2004 m., kat. 37.8; 45.7

pažeidimas turi įtakos sutarties pabaigai, manyčiau būtų tinkama paminėti kokį pažeidimą laikoma esminiu.

Lietuvos įstatymų leidėjas CK 6.217 straipsnio 2 dalyje nurodo kriterijus į kuriuos būtina atsižvelgti norint nustatyti ar sutarties pažeidimas yra esminis. LAT susiformulavo taisyklę pagal kurią galima atskirti esminį sutarties pažeidimą nuo neesminio. Esminiu pažeidimu laikomas toks sutarties prievolės neįvykdymas ar netinkamas įvykdymas, dėl kurio nukentėjusioji šalis negauna to, ką tikėjosi gauti sudarydama sutartį. Siekiant nustatyti, ar sutarties pažeidimas yra esminis, turi būti atsižvelgta į tam tikras aplinkybes: ar iš esmės negavo to, ką tikėjosi gauti iš sutarties; ar prievolė neįvykdyta tyčia ar dėl neatsargumo.¹³⁴ LAT 2004 06 29 nutartyje Nr. 3K-P-346 pasisakė dėl esminės sutarties nutraukimo, kokius pagrindus reikia laikyti esminiais, norint nutraukti sutartį neteisimine tvarka.¹³⁵ LAT apibendrinamas teismų praktiką, suformulavo taisyklę pagal kurią norint nutraukti sutartį nutraukimo pagrindai turi būti realūs, jų tikrumas įrodytas, ir jie turėtų reikšti, kad sutarties tolesnis galiojimas sukeltų nukentėjusiai šaliai sutarties sudarymo metu nenumatytus turtinio ar asmeninio pobūdžio didelius praradimus. Vien tik formalus sutarties esminių nuostatų pažeidimas, jeigu neatsiranda neigiamų pasekmių (žalos) nukentėjusiai šaliai, paprastai leidžia daryti išvadą, kad nebuvo esminio sutarties pažeidimo, o nukentėjusios šalies rėmimasis tokia aplinkybe vienašališkai nutraukiant sutartį reiškia bandymą įrodyti tariamą ar apsimestinį sutarties nutraukimo pagrindą.¹³⁶ Darytina išvada, kad teismų praktika taip pat draudžia remtis numatomo pažeidimo nutraukimo pagrindais.

Pažymėtina, kad esminis sutarties pažeidimas turi būti įvykdytas tyčia, jeigu šalis pažeidė sutartį nesant kalės, tai negalima nutraukti sutarties. Prieš vienašališkai nutraukiant sutartį būtina atriboti esminį sutarties pažeidimą nuo neesminio. Bendra sutarčių nutraukimo taisyklė, įtvirtinta CK, kad esant pagrindui vienašališkai nutraukti sutartį, apie sutarties nutraukimą privaloma išlanksto pranešti šaliai per sutartyje nustatytą terminą. Atkreiptinas dėmesys, kad įstatymų leidėjas, siekiant užkirsti kelią piktnaudžiavimui teise, CK 6.218 straipsnio 2 dalyje reglamentuoja, jog tuo atveju, kai

¹³⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004m. birželio 29 d. nutartis c. b. J. Zolotariovas“v. UAB “Baldras Nr. 3K-3-346/2004 m., kat. 37.8; 45.7

¹³⁵ Kiekvienu ginčo atveju sutarties pažeidimą pripažįstant esminiu, turi būti įvertinta, ar nukentėjusios šalies asmeniniai interesai dėl tokio pažeidimo buvo iš esmės suvaržyti, nes esminį sutarties pažeidimą nulemia tai, ar nukentėjusi šalis negavo to, ko pagal sutartį per visą jos terminą pagrįstai tikėjosi gauti, taip pat ar nukentėjusios šalies teisėti, pagrįsti lūkesčiai dėl numatytų sutarties vykdymo rezultatų lieka neįgyvendinti vien dėl sutartį pažeidusio kontrahento veiksmų, ar ir dėl kitų priežasčių. Svarbu atsižvelgti ir į sutarties vykdymo tarp šalių susiklosčiusią praktiką, taip pat į sutartį pažeidusios šalies vaidmenį, t. y. nustatyti, ar sutartis netinkamai įvykdyta sąmoningai to siekiant (tyčia), ar dėl aplaidumo (didelio neatsargumo).

¹³⁶ LAT Civilinių bylų skyriaus 2004m. birželio 29 d. nutartis c. b. J. Zolotariovas“v. UAB “Baldras Nr. 3K-3-346/2004 m., kat. 37.8; 45.7

sutartį iš esmės pažeidusi šalis iki sutarties nutraukimo buvo pasiūlusi ją įvykdyti, tačiau šis pasiūlymas buvo pareikštas pavėluotai arba dėl kitų priežasčių neatitinka sutarties reikalavimų, nukentėjusioji šalis praranda teisę vienašališkai nutraukti sutartį.

Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai

Ankstesniame skyriuje buvo kalbėta apie esminius sutarties pažeidimus, kad nukentėjusi šalis gali vienašališkai nutraukti sutartį, nesikreipiant į teismą. Šioje dalyje bus nagrinėjama Lietuvos teismų pozicija negyvenamųjų patalpų vienašališko nutraukimo atžvilgiu. Pažymėtina, kad kai nuomininkas neįvykdo ar netinkamai įvykdo nuomos sutartį ir tai yra esminis pažeidimas, nuomotojo reikalavimu sutartis gali būti nutraukta vienašališkai, nesikreipiant į teismą.¹³⁷ Teismų praktika reikalauja, kad CK įtvirtinta norma, reglamentuojanti, prieš nutraukiant nuomos sutartį būtinumą raštu įspėti apie nutraukimą būtų vykdoma, jos nepaisymas daro vienašališkos sutarties nutraukimą negaliojančiu.¹³⁸ Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties šalys – pelno siekiantys verslininkai, vienašališkai nutraukiant nuomos sutartį vienai iš šalių gali atsirasti labai neigiamų ekonominių padarinių. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad prieš nutraukiant sutartį būtina nustatyti tikruosius šalių ketinimus. Jeigu viena iš nuomos sutarties šalių nevykdo pareigų pagal sutartį ir dėl to kita šalis patiria nuostolius, tai irgi yra viena iš priežasčių dėl nuomos sutarties nutraukimo.¹³⁹ Kitas nuomos sutarties pabaigos būdas – nutraukti sutartį prieš terminą teisme vienos iš šalių reikalavimu. Nutraukti sutartį tokiu būdu galima, jei vienos šalies veiksmai kvalifikuotini kaip iš esmės pažeidžiantys sutartį. Nutraukti sutartį prieš terminą nuomotojas gali reikalauti tik nusiuntęs nuomininkui rašytinį įspėjimą apie būtinumą įvykdyti prievolę, pavyzdžiui, mokėti mokesť arba pašalinti pažeidimus per protingą terminą, tarkime, gyvenamojoje patalpoje gyventi, o ne naudoti ją biuro reikmėms. Jeigu nuomininkas, gavęs įspėjimą, pažeidimų nepašalina ir sutartinės prievolės nevykdo, nuomotojas turi teisę reikalauti nutraukti sutartį. LAT pabrėžia, kad asmuo,

¹³⁷ Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis, Vilnius, 2001, p.394

¹³⁸ Apygardos teismas pasisakė, kad nuomos mokesčio nemokėjimas gali būti pagrindu sutarčiai nutraukti, tačiau kiekvienu atveju reikia nustatyti kiek laiko nuomos mokesťis nėra mokamas, ar nuomininkas tai daro specialiai ar jau įvykdė dalį savo įsipareigojimų. Pabrėžtina, kad reikia nagrinėti kiekvienoje byloje. Lietuvos Apeliacinis teismas 2008 m. sausio 22 d.m. civilinė byla Nr. 2A-70/2008, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Vilkaviškio rajono skyriaus v. V. P. kat. 42.11.1; 44.2.4.1; 44.2.4.2; 44.5.2.2; 116.1; 116.4

¹³⁹ Vilniaus Apygardos teismas nustatė, kad viena iš nuomos sutarties šalių nevykdė savo įsipareigojimų, tačiau tai nebuvo pagrindu vienašališkai nutraukti nuomos sutartį. Šioje byloje teismas atsižvelgė į negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties objekto specifiškumą – patalpos buvo Vilniaus Senamiesčio rajone gyvenamosiose patalpose, dauguma gyventojų nesutiko, kad name būtų įrengtas viešo maitinimo įstaiga. Pats nuomininkas, kaip verslininkas turėjo numatyti, kad tokioje vietoje bus ne taip lengva pakeisti patalpų paskirtį, gauti visus reikalingus leidimus. Vilniaus Apygardos teismas Civilinių bylų skyriaus 2007 vasario 6 d. nutartis Nr. 2-45-38/07 c.b UAB „DC Holdingas“ v. Isak Tickman

neįvykdęs prievolės arba ją netinkamai įvykdęs, atsako, tik esant kaltei (tyčiai arba neatsargumui), išskyrus įstatyme ar sutartyje numatytas išimtis. Kad kaltės nėra, įrodo ją pažeidėjas.¹⁴⁰ Pagal CK 6.480 straipsnį neterminuotai negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčiai nutraukti pakanka to, kad viena šalis įspėjo apie tai kitą šalį prieš tris mėnesius ar sutartyje nurodytą ilgesnį terminą.¹⁴¹

Norėčiau atkreipti dėmesį į Lietuvos teismų praktiką, siekiant nustatyti sutarties teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį, negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių šalių atžvilgiu, sutarties šalims taikomas didesnis rūpestingumo ir apdairumo principas. Teismas labai riboja vienašališkai nutraukti sutartį, nes komerciniame pasaulyje, viena iš šalių gali patirti didelius nuostolius. Prieš nutraukiant būtina atsižvelgti į tikruosius šalių ketinimus, ar pažeidimą padariusi šalis bandė ištaisyti ir darė viską, kad sutarties būtų vykdoma toliau. Teismų praktika suformulavo taisyklę, kad prieš nutraukiant vienašališkai sutartį, būtina ne tik atlikti formalius reikalavimus – nusiųsti įspėjimą apie sutarties pažeidimą ir numatomą sutarties nutraukimą, bet ir būtina tai atlikti tam tikru terminu, kad kita sutarties šalis galėtų laiku gauti įspėjimą ir panaikinti pažeidimus, kitu atveju toks vienašališkas nutraukimas gali būti pripažintas neteisėtu. Mano manymu suformuota teismų praktika, kuri neleidžia vienašališkai nutraukti sutarties, neišsiakinus tikrųjų šalių ketinimų, atkreipia sutarčių šalis rūpintis sutarčių vykdymu, nepažeidinėti, o atsiradus nesutarimams, stengtis išsiaiškinti kodėl jie atsirado, o ne pulti iškart nutraukinėti sutartis.

Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pasibaigimo pagrindai

Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties specifika, gina nuomininką, fizinį asmenį, kaip silpnesnę nuomos sutarties šalį. Pažymėtina, kad dažnai nuomininkas gyvena kartu su šeima, mažais vaikais, būtent todėl nuomos nutraukimas gali sukelti ne tik finansinių, bet ir psichologinių sunkumų, kai vaikas neturės kur gyventi. Tai lemia ir didesnę įspėjimo nuomos sutarties nutraukimo terminą - 6 mėnesiai, o nuomininkas gali įspėti prieš mėnesį. Tačiau tai nereiškia, kad nuomininkas gali piktnaudžiauti savo, kaip silpnesniosios šalies padėtimi, sutartis turi būti vykdoma tinkamai, patalpos naudojamos pagal paskirtį, laiku mokamas mokestis. Šioje dalyje bus aptarta gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pabaiga, kai fiziniai asmenys nuomojasi patys ir tarnybinių patalpų

¹⁴⁰ LAT Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gruodžio 12 d. nutartis c. b. Panevėžio konservatorija .v. J. Petronienė ir O. Petronytė, Nr. 3K-3-1318/2001 m., kat. 45.9.2

¹⁴¹LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis c. b. UAB „Sarteksas“ v. UAB „Beltateksas“ Nr. 3K-3-203/2007 m., kat. 50.5 (S)

nuomos sutarties pabaiga, jų ypatumas siejamas su nuomininko darbo sutartimi. Atkreiptinas dėmesys, kad nuomos sutarties atsiradimo pagrindas gyvenamųjų patalpų nuomai yra labai svarbus, LAT ne kartą yra nurodęs, kad nuomininkui, kuris įsikėlė į patalpas savavališkai, be nuomos sutarties turi būti iškeldinami, be teisės suteikimo kitų patalpų.¹⁴² CK 6.611 reglamentuoja, esant kokiems pažeidimas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis gali būti nutraukta: jei nuomininkas nuolat (ne mažiau kaip tris mėnesius, jeigu sutartis nenumato ilgesnio termino) nemoka buto nuompinigių ar mokesčio už komunalines paslaugas, jei nuomininkas, jo šeimos nariai ar kiti kartu su juo gyvenantys asmenys ardo ar gadina gyvenamąją patalpą arba ją naudoja ne pagal paskirtį, nuomos sutartis gali būti nutraukta ir asmenys iškeldinami iš nuomojamos patalpos nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos. Nuomininkas, jo šeimos nariai arba kiti kartu su jais gyvenantys asmenys, kurie netinkamu elgesiu sudaro neįmanomas sąlygas kitiems kartu arba greta gyventi, nuomotojo arba kitų asmenų, kitiems trukdoma normaliai gyventi, reikalavimu gali būti iškeldinti nesuteikiant kitos gyvenamosios patalpos. Teismas, atsižvelgdamas į aplinkybes, kiekvieną kartą individualiai sprendžia ar buvo pažeista nuomos sutartis. Nuomininkų iškeldinimas CK 6.611 straipsnyje nustatytais pagrindais yra viena iš CK numatytų civilinės atsakomybės rūšių, kurią galima taikyti tik nustačius atsakovų kaltę dėl bendro gyvenimo taisyklių pažeidimo ar atsakovų netinkamo elgesio.¹⁴³

Gyvenamosios patalpos nuomininkas turi teisę nutraukti nuomos sutartį, prieš mėnesį raštu įspėjęs nuomotoją. Jeigu nuomininkas neįvykdo šio reikalavimo, nuomotojas turi teisę į susidariusių nuostolių atlyginimą. Nuomotojas, gavęs nuomininko pranešimą apie sutarties nutraukimą, turi teisę patikrinti gyvenamosios patalpos būklę, iš anksto pranešęs nuomininkui apie tikrinimo datą ir laiką. Tokiu atveju nuomotojas taip pat turi teisę parodyti gyvenamąją patalpą būsimam nuomininkui, apie aprodymo datą ir laiką iš anksto pranešdamas nuomininkui. CK 6.610 reglamentuoja, kad gyvenamosios patalpos nuomos sutartis gali būti pripažinta negaliojančia, ji gali būti nutraukta, taip pat fiziniai asmenys iš gyvenamųjų patalpų gali būti iškeldinami tik teismo tvarka, išskyrus CK numatytus iškeldinimo pagal prokuroro sankciją atvejus.

¹⁴² LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 24 d. nutartis c. b. S. L. Bulotaitė v. UAB „Mituva“, Nr. 3K-3-631/2004 m., kat. 45.9.3, tik tais atvejais, kai nuomininkas gyvenamose patalpose apsigyvena teisėtai, negali būti taikomas CK.6.612

¹⁴³ LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 16 d. nutartis c. b. V. Miliušius .v. J. A. Paškauskas ir A. Paškauskienė, Nr. 3K-3-567/2005m., kat. 50.11.1

Tarnybinių gyvenamųjų patalpų teisinis statusas nulemia tokia patalpa besinaudojančių asmenų teisių į šią patalpą pasibaigimo pagrindus. Šios patalpos skiriamos apgyvendinti darbuotojams, kai tokio apgyvenimo būtinumą nulemia darbo (tarnybos) pobūdis. Nutrūkus darbo (tarnybos) santykiams, pasibaigia naudojimosi tokiomis patalpomis teisė. Jeigu asmenys iš tarnybinių patalpų neišsikelia, atsiranda pagrindas juos iškeldinti. Reikalavimas iškeldinti – savininko, teisėto valdytojo daiktinės teisės gynimas, reikalaujant grąžinti jo daiktą – tarnybines gyvenamąsias patalpas – iš neteisėto valdymo, kai pasibaigia darbo ar tarnybos santykiai ir išnyksta teisinis pagrindas naudotis tokia patalpa. Jeigu nuomininkas nutraukia darbo santykius su juridiniu asmeniu, kurio gyvenamąją patalpą jis nuomoja, tai negali būti pagrindas nutraukti gyvenamosios patalpos nuomos sutartį. Šiuo atveju juridinis asmuo gyvenamosios patalpos nuomos sutartį gali pakeisti kolektyvinėje sutartyje, o organizacijoje, kurioje tokia sutartis nesudaroma, - administracijos ir darbuotojų susitarimu nustatytais pagrindais ir tvarka. Ginčas tarp juridinio asmens ir nuomininko, jo šeimos narių ar buvusių šeimos narių dėl tokio sutarties pakeitimo sprendžiamas teismo tvarka. Atkreipiamas dėmesys, kad tarnybinių patalpų nuomos sutartims taikomos papildomos garantijos, kurias suteikia vyriausybė, jos įtvirtintos CK 6.621 straipsnyje, kuris nurodo, kada pasibaigus darbo sutarčiai nuomininkai neišskeldinami, tai yra: darbuotojas (tarnautojas) atleistas iš darbo dėl to, kad tapo 1 ar 2 grupės invalidu dėl su darbu (tarnyba) susijusių priežasčių; dėl su darbu (tarnyba) susijusių priežasčių žuvo ar dingo be žinios darbininkas (tarnautojas) - jo šeimos nariai; namas, kuriame yra gyvenamoji patalpa, turi būti nugriautas; gyvenamoji patalpa neišlieka po kapitalinio remonto, rekonstrukcijos ar perplanavimo; gyvenamosios patalpos pertvarkomos į kitos paskirties patalpas.

Nutrūkus sutarčiai, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui daiktą ir įvykdyti likusias prievoles, dažniausiai - sumokėti nuomos mokesčius, turi teisę gauti atlyginimą už daikto pagerinimą. Nuomotojas privalo priimti daiktą, reikalauti atlyginti daikto pablogėjimą, jeigu jis nustatomas daikto perdavimo metu.¹⁴⁴ Pagal CK 6.586 straipsnį gyvenamosios patalpos nuomos sutartis gali būti pripažinta negaliojančia, jeigu nuomininkui pateiktos tikrovės neatitinkantys duomenys apie nuomotojo teisę į gyvenamąsias patalpas; jeigu nuomos sutartimi pažeistos kitų asmenų pagrįstos teisės į šią gyvenamąją patalpą sutarties sudarymu, buvo neteisėti. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartis negali būti pripažinta negaliojančia nuomotojo reikalavimu, jei jis sudarydamas sutartį su asmeniu, kuris buvo tokios būsenos, kai negalėjo suprasti savo veiksmų reikšmės

¹⁴⁴ LAT Civilinių bylų skyriaus 2005m. balandžio 6 d. nutartis c. b. UAB „YE International“ v. UAB „Australia“, Nr. 3K-3-190/2005 m., kat. 50.4,35.4

ir jų valdyti, ar su neveiksniu nuomininku, tai žinojo. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartį pripažinus negaliojančia, nuomininkas ir visi su juo gyvenantys asmenys išskeldinami ir kita gyvenamoji patalpa jiems nesuteikiama, išskyrus valstybės ar savivaldybės gyvenamosios patalpos nuomos sutartį pripažinus negaliojančia dėl to, kad pažeistos kitų asmenų pagrįstos teisės į šią gyvenamąją patalpą, bet nuomininkas nežinojo ir negalėjo to žinoti, nuomininkas ir visi su juo gyvenantys asmenys išskeldinami suteikiant kitą gyvenamąją patalpą. Kitais atvejais nuomininkas turi teisę tik į patirtų nuostolių atlyginimą.

Lietuvos teismų praktika gyvenamųjų patalpų nutraukimo atžvilgiu išsiskiria didesniu rūpestingumu ir apdairumu nuomininko atžvilgiu. Tai ypač aktualu, kai nagrinėjamos bylos, kur sprendžiami klausimai dėl vaikų gyvenamosios vietos. Sprendžiant klausimus dėl nuomininkų pažeidimų ir išskeldinimo iš gyvenamosios patalpos, teismas prioritetiniu klausimu atkreipia dėmesį į nepilnamečių vaikų gyvenimo sąlygas, tėvams praradus nuomojamas gyvenamąsias patalpas. LAT pabrėžia, kad specifiniu nuomos sutarties dalyku esanti gyvenamoji patalpa ir nuomininko gyvybiškai svarbūs interesai naudotis būsto gyvenamąja patalpa lemia griežtesnes tokios sutarties nutraukimo sąlygas.¹⁴⁵

¹⁴⁵ LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. AB “Kauno baldai” v. P.G. Dziminavičienė, V. Dziminavičius, A. Dziminavičius, G. Dziminavičiūtė, Nr. 3K-3-723/2003 m., kat. 45.9.1

Išvados

1. Pripažįstant aukštesnių instancijų teismų svarbą, jų galimybę sukurti precedentus, atkreipiamas dėmesys į tai, kad aukštesnės instancijos teismai jokių būdų neturi kištis į žemesnių instancijų teismų darbą, negali teikti privalomų rekomendacijų niekas neturi teisės nurodinėti teismui kokį sprendimą priimti.
2. Pagrindiniai kriterijai, kurie išskiria nuomos sutartį iš kitų sutarčių – tai laikinumas, daiktas ir visos teisės perduodamos nuomininkui laikinai, pasibaigus sutarčiai daiktas gražinamas nuomotojui, pažymėtina, kad nuomos sutartis visada atlygintinė.
3. Esminis patalpų nuomos sutarties dalykas – patalpos, jų specifiškumas, nesusitarus dėl esminio nuomos sutarties dalyko nuomos sutartis gali būti pripažinta negaliojančia, pabrėžiama, kad patalpų nuomos sutarties dalyku gali būti tik pagal įstatymą pripažintos tinkamai naudoti ir registruotos patalpos.
4. Nuomininkas sutarties galiojimo terminu gali ginti teises, susijusias su daikto valdymu nuo trečiųjų asmenų, tai galima padaryti, tik įregistravus nuomos sutartį registre. Nuomotojui suteikiama pareiga pranešti nuomininkui apie daikto suvaržymus. Atkreiptinas dėmesys, kad įrodžius, kad naujas patalpų savininkas žinojo, kad patalpos nuomojamos, nors nuomos sutartis neregistruota registre, tačiau pirkėjas negalėjo nepastebėti, faktinio nuomininko naudojimosi patalpomis, taip pat pirkėjas nesidomėjo, tai nuomos sutartis gali būti pripažinta galiojančia ir naujam patalpų savininkui.
5. Patalpų nuomos sutarties šalys laisvos pačios susitarti dėl nuomos termino, tačiau būtent nuomos terminas išskiria skirtingus patalpų nuomos sutarties pasibaigimo pagrindus. Pagrindinis skirtumas tarp gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos termino – didesnis įspėjimo terminas, nuomotojas privalo įspėti nuomininką prieš 6 mėnesius, negyvenamųjų patalpų nuomos termino nutraukimo atveju – abi šalys gali įspėti prieš 3 mėnesius.
6. Lietuvos teismų praktika, sprendžiant klausimus dėl mokesčio mokėjimo, vadovaujasi nuomos sutarties atlygintinumo principu, negali nuomininkas naudotis daiktu ir nemokėti mokesčius. Pažymėtina, kad kai atsiranda nenumatytos aplinkybės, ar nuomininkas negali daiktu naudotis dėl nuomotojo kaltės, jis gali

- reikalauti nuostolių atlyginimo. Pabrėžtina, kad teismai sutinka, kad nuomos mokestis nebūtinai turi būti mokamas pinigais, šalys gali susitarti dėl išlaidų įdėtų į patalpų remontą įskaitymo į nuomos mokestį.
7. Lietuvos teismai klausimu dėl socialinio būsto privatizavimo laikosi nuomonės, kad asmenys, norintys išpirkti būtą, ne tik turi atitikti visus reikalavimus, bet ir nuomotojas pats turi apsispęsti ar parduoti patalpas, tai yra jo teisė, o ne pareiga, nuomininkai negali reikalauti sudaryti su jais pirkimo – pardavimo sutarties.
 8. Šeimos nario statuso suteikimas, labai aktualus klausimas gyvenamųjų patalpų nuomos sutartims, tai parodo ir bylų skaičius Lietuvos teismuose, kuris tikrai nemažas. Lietuvos teismai atkreipia dėmesį, kad sprendžiant klausimą dėl šeimos nario pripažinimo labai svarbu kiekvieną kartą atsižvelgti į visas bylos aplinkybes, registracija nėra pagrindinis kriterijus, kuriuo remiamasi, suteikiant šeimos nario statusą.
 9. Gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties specifika leidžia šitą sutartį išskirti iš komercinių sutarčių ir priskirti prie vartojimo. Pats įstatymų leidėjas, numatydamas palankesnes sąlygas nuomininkui, kaip fiziniam asmeniui, taip išskyrė gyvenamųjų patalpų sutartis. Pagrindiniai kriterijai, atribojantys gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis nuo komercinių yra subjektai ir tikslas.
 10. Lietuvos teismų praktika, pabrėžia, kad gyvenamųjų patalpų nuomininko šeimos nariai turi tokias pat teises ir pareigas, kaip ir nuomininkas, negyvenamųjų patalpų nuomininkas yra sutartį pasirašęs asmuo.
 11. Lietuvos teismai suformulavo taisyklę, pagal kurią patalpų nuomos sutarties šalys, kurie susitarė dėl negyvenamųjų patalpų kapitalinio remonto atlikimo, privalo visomis įmanomomis priemonėmis įrodyti kiek lėšų buvo įdėta į remontą, pažymėtina, verslininkams teismai taiko didesnius reikalavimus.
 12. Lietuvos teismų praktika nagrinėjant subnuomos sutartis, pabrėžia, kad gyvenamųjų patalpų nuomininkas, norint sudaryti subnuomos sutartį privalo gauti ne tik patalpų savininko, bet ir šeimos narių leidimus.
 13. Specifiniu nuomos sutarties dalyku esanti gyvenamoji patalpa ir nuomininko gyvybiškai svarbūs interesai naudotis būsto gyvenamąja patalpa lemia griežtesnes tokios sutarties nutraukimo sąlygas.
 14. Patalpų nuomos sutarties šalys gali nustatyti sutartyje pasibaigimo pagrindus, kokiems pažeidimams esant sutartis gali būti nutraukta vienašališkai. Lietuvos teismų pozicija šiuo klausimu reikalauja, kad kiekviena situacija būtų nagrinėjama

individualiai. Būtina laikytis reikalavimų – prieš nutraukiant sutartį, raštiškai įspėti dėl nuomos nutraukimo.

15. Subnuomininkas gali įregistruoti sutartį viešame registre, net jei su nuomotoju sutartis nėra registruota, ir jam bus taikomos tokios pat apsauginės normos nuo trečiųjų asmenų, kaip ir nuomotojo su nuomininku. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad svarbiausia faktoriumi, pripažįstamas nuomininko sutikimas dėl subnuomos sutarties.
16. Išlaidų atlyginimas ar įskaitymas į nuomos mokestį, atlikus kapitalinį remontą, nuomininkui atsiranda tik tad, kai buvo gautas nuomotojo leidimas, ir išlaidų suma įrodyta buhalterinės apskaitos patvirtintais dokumentais. Jeigu nuomininkas kapitalinį remontą atliko negavęs nuomotojo leidimo, tai jis negali pretenduoti į išlaidų atlyginimą.

Literatūros sąrašas

Specialioji literatūra:

1. БРАГИНСКИЙ, М. И. ВИТРЯНСКИЙ В.В. *Договорное право*. Кн. 2: Договоры о передаче имущества. Москва: Статут, 2000;
2. BERNHORDT, R., *Property*. West Publishing CO ST. Paul, Minn 1991;
3. CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property law: commentary and materials*. Cambridge university press 2005;
4. *Civilinė teisė Prievolių teisė, vadovėlis*, Vilnius, 2001;
5. JACKSON, P.; WILDE D.C. *Contemporary property law*. Aldershot: Dartmouth 1999;
6. MORRIS DICEY and COLLINS, *The Conflict of Laws*. Fourteenth edition. London: Sweet and Maxwell 2006;
7. STANISLOVAITIS, R. *Komercinė teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005;
8. MIKELĖNAS, V. Vindikacija ir jos taikymas. In *Justitia*, 2005, nr. 1(55), p. 2-13;
9. MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė*. Vilnius: Justitia, 1996;
10. ŽAŠČIURINSKAITĖ, R. Nesąžiningos sąlygos vartojimo sutartyse: teoriniai ir praktiniai aspektai. In *Justitia*, 2004, nr. 2, p. 26-36;
11. NEKROŠIUS, V. Valdymo atsiradimo ir pasibaigimo pagrindai Lietuvos civilinėje teisėje. In *Justitia* 2004, Nr. 6, p.12-17 ;
12. ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО: учебник, часть II, Москва: Восточный экспресс, 1998 год.;
13. ГОМОЛА, А. И. *Гражданское право: учебник*. Москва: Academia, 2003;
14. ГУЕВ, А. Н. *Гражданское право: учебник*, том 2. Москва: Инфа-М, 2003;

Norminiai teisės aktai:

Įstatymai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1014);
2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1993, Nr. 6-120);

3. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais), patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. Civilinio kodekso, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymu Nr. VIII-1864 (Valstybės žinios, 2000, Nr. 74-2262);
4. Lietuvos Respublikos kompensacijų už Valstybės išperkamą nekilnojamąjį turtą dydžio, šaltinių, mokėjimo terminų bei tvarkos, taip pat Valstybės garantijų ir lengvatų, numatytų piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatyme, įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Žin. NR. 61-1728);
5. Lietuvos Respublikos Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Žin., 1998, Nr. VIII-729);
6. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 100-2261);
7. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymas (Valstybės žinios, 1994, Nr. 94-1833);
8. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios, 1996, Nr. 32-788);
9. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 1994, NR 46-851 23,1,2)
10. Lietuvos Respublikos gyventojų apsirūpinimo gyvenamosiomis patalpomis įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) 1992 m. balandžio 7 d. Nr. 1-2455
11. Lietuvos Respublikos Gyventojų pajamų mokesčio įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (valstybės žinios 2002 m. liepos 2 d. Nr. IX-107)
12. Lietuvos Respublikos Valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti bei daugiabučiams namams modernizuoti įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (valstybės žinios 1992, Nr. 14-378)
13. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais) (Žin., 2000, Nr. 58-1074);

Pojstatyminiai teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimas Nr. 1129 Dėl nekilnojamojo turto registro nuostatų patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 2002, Nr. 72-3077)
2. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. kovo 21 d. sprendimas nr. 1-1570 Dėl socialinio būsto nuomos mokesčio apskaičiavimo tvarkos tvirtinimo.

3. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. gegužės 28 d. nutarimas Nr.670 „Dėl valstybės paramos būstui įsigyti ar išsinuomoti teikimo tvarkos“(su pakeitimais ir papildymais) (Žin., 2003, Nr.52-2345)
4. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. gegužės 14 d. įsakymu Nr. 242 patvirtintas Statybos techninis reglamentas STR 1.11.01:2002 (su pakeitimais ir papildymais) (2002, Nr. 60-2475);
5. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. liepos 11 d nutarimas Nr. 878 Dėl tarnybinių gyvenamųjų patalpų naudojimo ir apskaitos tvarkos aprašo patvirtinimo (su pakeitimais ir papildymais) (Valstybės žinios 2001, Nr. 62-2265)

Praktinė medžiaga:

Teismų sprendimai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucinio teismo 2007 m. spalio 24 d. nutarimas Dėl Lietuvos Respublikos Civilinio proceso kodekso 4, 165 straipsnių (2002 m. vasario 28 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai (Valstybės žinios, 2007-10-27, Nr. 111-4549)
2. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis c. b. S. Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Liandrija“, Nr. 3K-3-456/2002 m., kat. 25.8.1;39.2.4;45.5.;45.1
3. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 16 d. nutartis c. b. O. Kolomyckaja .v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-1547/2002 m., kat. 45.9.1, 45.1
4. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gegužės 17 d. nutartyje c.b. R.J. Garbačiauskas v. G.A. Smailytė, Nr. 3K-3-315/2004m, kat. 45.9.1;94.5
5. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 18 d. nutartis c. b. D. K. ir E. K.v. Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-494/2006 m., kat. 50.11.1; 50.11.2 (S)
6. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis c. b. . S. ir D. S .v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-482/2006 (S)m., kat. 50.11.1; 114.11
7. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. vasario 23 d. nutartis c. b. Kauno miesto savivaldybė v. Henrikas Radvilavičiaus ir Ilona Radvilavičienė , Nr. 3K-3-125/2004 m., kat. 45.9.1.
8. .LAT 2005 m. kovo 9d. nutartis civilinėje byloje V. Sidorovas v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr.3K-3-166/2005, kat 50.11.2
9. LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis c. b. UAB „Sarteksas“ .v. UAB „Beltateksas“ Nr. 3K-3-203/2007 m., kat. 50.5 (S)
10. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 27 d. nutartis c. b. Ž.P.Adomavičienė .v. Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-519/2004 m., kat. 45.9.1.

11. LAT civilinių bylų skyriaus 2003 m. gegužės 12 d. nutartyje c. b. 257-osios daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB “Vilniaus vandenys”, Nr.3K-3-579/2003, kat. 37.1.; 37.6.; 40.2.; 40.5
12. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis c. b. S. Petrausko individualioji įmonė v. A. Bubokas, R. Bubokas, Nr. 3K-3-474/2003 m., kat. 45.5
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. rugsėjo 27 d. nutartis civilinėje byloje AB “Dirbtinis pluoštas” v. UAB “Armanai”, Nr. 3K-3-890/2000, kat. 10
14. Vilniaus Apygardos teismas Civilinių bylų skyriaus 2007 vasario 6 d. nutartis Nr. 2-45-38/07 c.b UAB „DC Holdingas“ v. Isak Tickman
15. LAT Civilinių bylų skyriaus 2001 m. gruodžio 12 d. nutartis c. b. Panevėžio konservatorija .v. J. Petronienė ir O. Petronytė, Nr. 3K-3-1318/2001 m., kat. 45.9.2
16. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 16 d. nutartis c. b. V. Miliušius .v. J. A. Paškauskas ir A. Paškauskienė, Nr. 3K-3-567/2005m., kat. 50.11.1
17. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005m. balandžio 6 d. nutartis c. b. UAB „YE International“v. UAB „Australia“, Nr. 3K-3-190/2005 m., kat. 50.4,35.4
18. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 24 d. nutartis c. b. S. L. Bulotaitė v. UAB „Mituva“, Nr. 3K-3-631/2004 m., kat. 45.9.3
19. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. lapkričio 3 d. nutartis c. b. Nacionalinės M. K. Čiurlionio menų mokykla v. O. Milašienė, L. Milašiūtė, L. Milašius, Nr. 3K-3-584/2004 m., kat. 45.9.2,25,8,1
20. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis c. b. E. V. Aleinikovienė v. A. Abromavičius, Šiaulių miesto savivaldybės Taryba, Šiaulių miesto vyriausias policijos komisariatas, Nr. 3K-3-238/2004 m., kat. 45.9.1
21. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. sausio 29 d. nutartis c. b. D. Pliuškienė v. Klaipėdos miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-172/2003 m., kat. 45.9.3
22. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 6 d. nutartis c. b. A. Žeibienė v. G. Sokolova, Kauno miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-527/2004 m., kat. 45.9.1;126
23. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 2 d. nutartis c. b. Vi. Ramanauskas v. UAB draudimo kompanija „Baltic polis“, Nr. 3K-3-643/2003 m., kat. 67
24. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 23 d. nutartis c. b. BUAB „Holvita“ v. UAB „Alksnytė“, Nr. 3K-3-1611/2002 m. Kat. 37.7.; 45.5.
25. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004m. birželio 29 d. nutartis c. b. J. Zolotariovas“v. UAB “Baldras Nr. 3K-3-346/2004 m., kat. 37.8; 45.7
26. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 rugsėjo 4 d. nutartis Nr. 3K-3-950/2002 Č. Mickevičius v. Vilniaus miesto savivaldybės valdyba. kat 45.9.1; 94.1

27. LAT Civilinių bylų skyriaus 2002 m. gruodžio 16 d. nutartis c. b. O. Kolomyckaja .v. Vilniaus miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-1547/2002 m., kat. 45.9.1, 45.1,
28. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis c. b. VĮ „Valstybės turto fondas“ v. BUAB „Saulėtekis“ , Nr. 3K-3-244/2004 m., kat. 31.3.6.; 31.5.; 45.5
29. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 25 d. nutartis c. b. ŽŪB „Kedras“ v. Valstybės turto fondas , Nr. 3K-3-406/2004 m., kat. 45.5.; 94.1.
30. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 1ą d. nutartis c. b. UAB „Artapolis“ v. UAB „Medonos mėsa“, Nr. 3K-3-464/2006 m., kat. 35.4; 35.5; 42.9; 42.11.4; 44.5.1; 50.1; 50.5 (S)
31. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. birželio 18 d. nutartis c. b. AB “Kauno baldai” v. P.G. Dziminavičienė, V. Dziminavičius, A. Dzinimavičius, G. Dziminavičiūtė , Nr. 3K-3-723/2003 m., kat. 45.9.1
32. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybės v. UAB „Leandra”, Nr. 3K-3-411/2004 m., kat. 45.1; 45.5
33. LAT Civilinių bylų skyriaus 2007m. gegužės 2d. nutartis c. b. UAB „Nobikumas“ v. IĮ “Skaidauta“, Nr. 3K-3-184/2007 m., kat. 42.4; 44.5.1 (S)
34. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugsėjo 18 d. nutartis c. b. V. K. v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba, valstybės įmone Valstybės turto fondas, D. K. IĮ , Nr. 3K-3-487/2006 m., kat. 33,,S“
35. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006m. sausio 16d. nutartis c. b. A. I. v. IĮ A. K., Nr. 3K-3-32/2007m., kat. 42.8; 50.1; 50.5(S)
36. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 24 d. nutartis c. b. B. R. .v. UAB „Sauluva“ Nr. 3K-3-296/2006 m., kat. 21.4.2.7; 42.8; 42.11.2; 50.1; 50.5(S)
37. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 27 d. nutartis c. b. Klaipėdos miesto savivaldybės taryba v. J. L., V. L. ir V. L., Nr. 3K-3-602/2006 m., kat. 50.11.4 (S)
38. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis c. b. 468-oji daugiabučių namų savininkų bendrija v. UAB „,Supla“ Nr. 3K-3-122/2006 m., kat. 33; 53
39. LAT Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugsėjo 22 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybė v. A. M. Vrubliauskienė, M. Vrubliauskas, R. Vaitkevičienė, G. Abromavičius, A. Vaitkevičius, Nr. 3K-3-836/2003 m., kat. 45.9

40. LAT Civilinių bylų skyriaus 2005 m. rugsėjo 21 d. nutartis c. b. S. Miknienė v. Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija, Nr. 3K-3-440/2005 m., kat. 25.3; 30.6
41. LAT Civilinių bylų skyriaus 2004 m. gruodžio 1 d. nutartis c. b. D. Andriuškevičienė v. Klaipėdos miesto savivaldybė, Nr. 3K-3-660/2004 m., kat. 25.3.
42. LAT Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 15 d. nutartis c. b. P. M. ir V. M. v. Vilniaus miesto savivaldybės taryba Nr. 3K-3-99/2007 m., kat. 30.6 (S)
43. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. kovo 27 d. nutartis c. b. UAB „Progresyvus verslas“ v. UAB „Norfos mažmena“ Nr. 3K-3-288/2006 m., kat. 50.5
44. LAT Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 23 d. nutartis c. b. Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. Bendra Lietuvos – Vokietijos – Lenkijos UAB „Merwal“ Nr. 3K-3-547/2006 m., kat. 42.10; 42.11.1; 50.5(S)
45. Europos Teisingumo Teismas 2001 m. Lapkričio 22 d. sprendimas byloje C-541/99, *Cape Snc v. Idealservice* (2001), ECR I-09049
46. Lietuvos Apeliacinis teismas 2008 m. sausio 22 d. civilinė byla Nr. 2A-70/2008, Valstybinio socialinio draudimo fondo valdybos Vilkaviškio rajono skyriaus v. V. P. kat. 42.11.1; 44.2.4.1; 44.2.4.2; 44.5.2.2; 116.1; 116.4
47. Lietuvos apeliacinis teismas Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 31 d. c.b Nr. 2A-249/2008, kat. 20.3.10; 42.10; 42.11.2; 50.5
48. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2006 m. sausio 31 d. nutartis c. b. Ž. S. v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, administracinė byla A¹¹ – 753/2006 m., kat. 11.8 (S)
49. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 7 d. nutartis c. b. L. V. ir V. V. v. Vilniaus miesto savivaldybės administracija, administracinė byla. Nr. A-261-192/2008, kat. 25 (S)
50. Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo 2008 m. vasario 18 d. nutartis c. b. V. M. P v. Palangos miesto savivaldybės taryba, Palangos miesto savivaldybės administracijos direktorius, Klaipėdos apskrities viršininko administracija, Valstybės įmonės Registrų centras Klaipėdos filialas, administracinė byla. Nr. A²⁰-63 /2008, kat. 11.4; 11.6;12.3;14.3 (S)
51. Vilniaus Apygardos teismas Civilinių bylų skyriaus 2007 vasario 6 d. nutartis Nr. 2-45-38/07 c.b UAB „DC Holdingas“ v. Isak Tickman

Darbo santrauka

Nuomos sutartis: Lietuvos teismų praktikos vertinimas.

(A lease Agreement: Assessment of Court Practice)

Šiame darbe nagrinėjami vieni aktualiausių klausimų, susijusių su gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutartimis. Pagrindiniai akcentai nukreipiami į patalpų nuomos sutarties dalyką, jo specifiškumą, šalių teises ir pareigas, taip pat teisę vienašališkai nutraukti nuomos sutartį. Kokie yra esminiai gyvenamųjų ir negyvenamųjų nuomos sutarčių pažeidimai, jų įtaka sutarties nutraukimui, sutarties nutraukimas, nesikreipiant į teismą. Darbe apibrėžiamas gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties subjektas, jo, kaip fizinio asmens, kaip silpnesniosios sutarties šalies, turinčias daugiau garantijų juridinių asmenų atžvilgiu specifiškumas, gyvenamųjų patalpų paskirties specifiškumas, lyginant su negyvenamųjų patalpų nuomos sutartimi. Tiek negyvenamųjų tiek gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių ekonominis naudingumas ir paplitimas visuomenėje lemia pasirinktos temos aktualumą. Darbe atkreipiamas dėmesys į Lietuvos teismų praktiką, taikant bendras ir specialias teises normas, taip pat į precedentų svarbą Lietuvos teisinėje sistemoje. Analizuojama kokiomis priemonėmis nuomininkas gali ginti savo teises prieš trečiuosius asmenis, kada turi teisę kompensuoti išlaidas įdėtas į patalpų remontą. Valstybės suteikiamos papildomos garantijos nuomojant gyvenamąsias patalpas. Analizuojama patalpų nuomos sutarties termino ir mokesčio nustatymo ir praleidimo svarba. Atkreipiamas dėmesys į patalpų nuomos subnuomininko teises ir pareigas, vykdymo ir pasibaigimo ypatumus. Darbas apibendrindamas išvadamis, kurios turėtų padėti suprasti pagrindinius skirtumus sudarant, vykdant ir nutraukiant gyvenamųjų ir negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių, kurių paplitimas visuomenėje vis auga.

A Lease Agreement: Assessment of Assessment of Court Practice.

Summary

This thesis looks at some of the most acute issues pertaining to residential and non-residential lease agreements. The focal points are aimed at the object of the lease agreement and related particularity, as well as rights and obligations of the parties, and the right to unilaterally terminate the agreement. Furthermore, it aims answering questions regarding the essential breaches of residential and non-residential lease agreements, their impact on agreement termination, and termination of an agreement without court participation. The thesis defines the subject of a residential lease agreement, its particularity pertaining to a natural person, and a natural person as a weaker party to the agreement, as well as a party having more guarantees in respect to legal entities; as well as particularity of a residential lease agreement in comparison to a non-residential lease agreement. Economic advantage of both kinds of lease agreements as well as their occurrence in the society determines the relevance of the chosen topic. The thesis draws attention to case-law of Lithuanian courts applying general and special legal norms as well as importance of precedents in the Lithuanian legal system. It provides the analysis of measures to be possibly undertaken by a lessee to protect its rights against the third parties and the situations that allow for reimbursement of costs incurred due to renovation of premises. The state supplied additional guarantees for leasing residential premises are considered. It also analyses the importance for defining the validity term and rent as well as slippage. It also underlines rights and obligations of a sub-lessee of premises as well as peculiarities of execution and maturity. The thesis is summarized by conclusions, which should help understanding the key differences pertaining to drafting, execution, and termination of residential and non-residential lease agreements, the occurrence of which in society is continuously increasing.