

TURINYS

IŽANGA.....	2
1. KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO DAIKTO NUOMOS SUTARTIES SAMPRATA.....	6
1.1. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykas.....	6
1.2. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties subjektai ir tikslas.....	12
2. KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO DAIKTO NUOMOS SUTARTIES SUDARYMO YPATUMAI.....	15
2.1. Esminės komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sąlygos.....	15
2.2. Kitos komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sąlygos.....	18
2.3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties forma.....	21
2.4. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registravimas.....	23
3. KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO DAIKTO NUOMOS SUTARTIES VYKDYMO YPATUMAI.....	31
3.1. Nuomotojo pareigos ir jų vykdymo ypatumai.....	32
3.2. Nuomininko pareigos ir jų vykdymo ypatumai.....	37
IŠVADOS	
LITERATŪROS SĄRAŠAS	
SANTRAUKA	
SANTRAUKA ANGLŲ KALBA (SUMMARY)	

IŽANGA

Temos aktualumas. Žemė ir kiti nekilnojamieji daiktai yra ekonominio potencialo sistemos dalis bei žmogaus gyvenimo pagrindas. Jų svarbą rodo ne tik jų fizinės ir ekonominės savybės (pastovumas, vertės išsaugojimas ir kt.) bet ir tai, kad jie neturi lygiaverčio pakaitalo¹.

Tačiau yra galimi atvejai, kai asmeniui nekilnojamasis daiktas reikalingas tik tam tikram ribotam laikui arba jis neturi galimybės ar poreikio įsigyti daiktą nuosavybės teise. Taip pat ekonominiu požiūriu daiktą tikslinga nuomoti tais atvejais, kada jo rinkos vertė yra sąlyginai didelė, arba nuomininko per nuomos laikotarpį sumokėtų nuomos mokesčių visuma yra mažesnė už daikto vertę. Tuo tarpu nuomotojui nuomojamas daiktas paprastai yra arba nereikalingas, arba perduodant daiktą laikinai naudotis kitam asmeniui, siekiama gauti iš to pelną². Taigi dėl tam tikrų priežasčių ne visada tikslinga nekilnojamąjį daiktą įsigyti nuosavybės teise, todėl šiuo atveju, siekiant įgyvendinti savo tikslus, kuriems pasiekti yra reikalingas (būtinasis) nekilnojamasis daiktas, didelę reikšmę įgyja galimybė tą nekilnojamąjį daiktą nuomoti. Siekiant įgyvendinti galimybę nekilnojamąjį daiktą nuomoti yra būtina nekilnojamojo daikto nuomos sutartis.

Komercinių nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarčių sudarymo ir vykdymo ypatumus nulemia jau pats nuomos sutarties dalyko – žemės, pastatų, statinių ir įrengimų, nebaigtų statinių, įmonių ir kt. – reikšmingumas civiliniuose santykiuose. Taip pat šių sutarčių sudarymo ir vykdymo ypatumus lemia ir sutarties komercinis pobūdis, kuris reiškia tai, kad komercinės sutarties šalims yra taikomi griežtesni reikalavimai dėl savo teisių ir pareigų žinojimo, griežtesni atsakomybės už savo veiklą standartai. Atsižvelgiant į nekilnojamųjų daiktų reikšmingumą civiliniuose santykiuose bei griežtesnius atidumo reikalavimus, keliamus sutarties šalims dėl komercinio sutarties pobūdžio, galima teigti, kad komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis civiliniuose santykiuose yra labai reikšminga ir turi ypatumų lyginant su kitomis nuomos sutartimis. Šių ypatumų suvokimas nekilnojamųjų daiktų nuomotojams ir nuomininkams gali padėti veiksmingiau pasinaudoti jų teisių ir teisėtų interesų apsaugos priemonėmis, išvengti nenumatytų neigiamų padarinių bei galimų ginčų dėl sutarties galiojimo ir vykdymo.

Tyrimo tikslas yra išsamiai ir visapusiškai išnagrinėti ir atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties kaip vienos iš nuomos sutarčių rūšių sudarymo ir

¹ DUBINAS, V. *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997, p. 9.

² СЕРГЕЕВА, А. П.; ТОЛСТОГО, Ю. К. *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1999. Т.2, с. 141-142.

vykdymo ypatumus. Tam, kad pasiektume šį tikslą, yra būtina spręsti sekančius uždavinius.

Tyrimo uždaviniai yra:

1. Išskirti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sampratos ypatumus.
2. Išnagrinėti ir atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ypatumus.
3. Išnagrinėti ir atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumus.

Tyrimo metodai. Siekiant numatyto tyrimo tikslo yra kompleksiskai taikomi teoriniai ir empiriniai metodai. Iš teorinių metodų paminėtini šie: lingvistinis, sisteminės analizės, teleologinis. Tyrimo metu taip pat yra taikomas empirinis metodas – dokumentų analizė.

Taikant *lingvistinį metodą*, yra aiškinamos teisės aktuose ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje vartojamos sąvokos, susijusios su nuomos santykiais.

Taikant *sisteminės analizės metodą*, Lietuvos Respublikos civilinio kodekso normos, reglamentuojančios nuomą, yra analizuojamos santykyje su kitų įstatymų (pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymo) normomis, taip pat Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimais.

Teleologinio metodo pagalba yra siekiama išsiaiškinti įstatymų leidėjo ketinimus, įtvirtinant tam tikrus specifinius reikalavimus nekilnojamojo daikto nuomos sutarčiai.

Taikant *dokumentų analizės metodą*, yra nagrinėjamos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylos nuo 2001 metų, t. y. nuo dabartinio Civilinio kodekso įsigaliojimo, iki šių dienų. Iš šių bylų yra atrinktos ir magistro baigiamajame darbe išanalizuotos dvidešimt penkios nutartys bylose dėl komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ar vykdymo.

Tyrimo objektas yra komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties kaip vienos iš nuomos sutarčių rūšių sudarymo ir vykdymo tvarka.

Tyrimo originalumas. 2001 metų liepos 1 dieną įsigaliojęs Civilinis kodeksas detalizavo nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo reglamentavimą, įtvirtino naujus jos sudarymo ir vykdymo ypatumus. Nepaisant to, kad nuo Civilinio kodekso įsigaliojimo praėjo jau beveik devyneri metai, iki šiol Lietuvos teisės doktrinoje nėra detaliau nagrinėti pasikeitusio nekilnojamojo daikto nuomos sutarties reglamentavimo ypatumai, jo pranašumai ir trūkumai, neanalizuojamos praktinės problemos.

Pastaraisiais metais prievolių, sutarčių teisės problematiką plačiai tyrė ir nagrinėjo prof. V. Mikelėnas, nuomos bei atskirų nuomos sutarčių rūšių problemomis domėjosi J. Stripeikienė, žemės nuomos sutarčių teisinį reglamentavimą tyrinėjo E. Monkevičius, komercinių sutarčių sudarymo ir vykdymo specifiką atskleidė R. Stanislovaitis bei V. Sūdžius.

Nuomos santykių teisinį reglamentavimą, atskirų nuomos sutarčių rūšių, tame tarpe ir nekilnojamųjų daiktų nuomos, sudarymo ir vykdymo ypatumus, analizavo Rusijos mokslininkai M. Braginskij, V. Vitrianskij, O. Sadikov, A. Sergejev, E. Suchanov.

2009 metais Vilniaus universitete buvo rašytas magistro baigiamasis darbas, kuriame buvo nagrinėjama komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, tačiau šiuo atveju buvo nagrinėjamas šios sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimas ir tokio pobūdžio civilinės atsakomybės taikymo specifiškumas.

2009 metais magistrantė Markauskaitė L. rašė magistro baigiamąjį darbą tema „Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai“, tačiau šiame darbe buvo nagrinėjama tik dviejų rūšių nekilnojamųjų daiktų – žemės ir pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutarties pagrindu sukuriami prievoliniai teisiniai santykiai. Ta pačia tema magistro darbas buvo rašomas ir 2007 metais magistranto Butkaus J., tačiau ir šis magistrantas į savo darbo tyrimo objektą neįtraukė įmonės nuomos sutarties. Mūsų magistro baigiamojo darbo tyrimas, skirtingai nei šių dviejų magistrantų, apima ne tik žemės, pastatų, statinių ir įrenginių, bet ir įmonės, kaip nekilnojamojo daikto nuomą. Taip pat tyrimo originalumas pasireiškia ir tuo, kad, skirtingai nei pastarųjų dviejų magistrantų darbuose, mūsų darbe buvo nagrinėjama naujausia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, t. y. 2009 – 2010 metų.

Magistro baigiamojo darbo teiginiams ir išvadoms pagrįsti panaudota daugiau kaip šešiasdešimt *tyrimo šaltinių*, kurių dalį sudaro Lietuvos Respublikos norminiai teisės aktai bei teisinė literatūra. Nagrinėjant atskirus klausimus, remtasi tokių teisės mokslininkų, kaip prof. V. Mikelėno, E. Monkevičiaus, R. Stanislovaičio, V. Sūdžiaus, M. Braginskij, V. Vitrianskij, O. Sadikov, A. Sergejev, E. Suchanov nuomonėmis.

Nagrinėjant komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumus, tyrimo šaltiniais taip pat tapo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys bylose dėl komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo.

Darbo struktūra. Darbas susideda iš įvado, apimančio tyrimo apžvalgą, darbo metodologiją, trijų dėstomųjų dalių ir išvadų. Darbo pabaigoje pateikiamas magistro darbui rašyti naudotos literatūros sąrašas.

Pirmojoje darbo dalyje yra nagrinėjama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties samprata. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties samprata yra atskleidžiama remiantis komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties ypatumais lyginant su bendra nuomos sutarties samprata.

Antrojoje darbo dalyje yra nagrinėjami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ypatumai. Šioje dalyje dėmesys sutelkiamas į esmines nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sąlygas bei tinkamą sutarties įforminimą.

Trečiojoje darbo dalyje yra nagrinėjami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumai. Siekiant šio tikslo yra nagrinėjamos nuomotojo ir nuomininko pareigos, kadangi komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymas – tai nekilnojamojo daikto nuomotojo ir nuomininko teisių įgyvendinimas ir pareigų vykdymas.

1. KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO DAIKTO NUOMOS SUTARTIES SAMPRATA

Remiantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso (toliau Civilinis kodeksas) 6.477 straipsnio pirmąja dalimi, nuomos sutartimi viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti kitai šaliai (nuomininkui) daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o nuomininkas – mokėti nuomos mokestį. Remiantis šia nuostata, galime išskirti esminius nuomos teisinių santykių bruožus – nuomojamo daikto savininkas išsaugo nuosavybės teisę į daiktą, perduodama tik naudojimosi ir valdymo teisė; nuomojamas daiktas perduodamas naudotis tik tam tikram laikotarpiui; už naudojimąsi išnuomotu daiktu yra atlyginama. Tačiau tai yra bendra nuomos sutarties samprata, o mūsų nagrinėjamu atveju, yra svarbu atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sampratą, kad tą padarytume, dar turime apibrėžti šios nuomos sutarties dalyką, subjektus ir tikslą.

1.1. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykas

Bendrai komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyką galima įvardinti kaip nekilnojamąjį daiktą. Įstatymų leidėjas nekilnojamaisiais daiktais laiko daiktus, kurie yra nekilnojami pagal prigimtį – žemės sklypus, su juo susijusius daiktus, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės. Atsižvelgiant į tai, nekilnojamaisiais daiktais laikytini žemė, pastatai, įrenginiai, žemės gelmės, vandenys, miškai, kita augalija, gamtos ištekliai. Tačiau svarbu pastebėti tai, kad civilinių teisinių santykių objektais negali būti daiktai, kurie yra išimti iš civilinės apyvartos. Išimti iš civilinės apyvartos daiktai yra išimtinė valstybės nuosavybė³. Remiantis Lietuvos Respublikos Konstitucijos 47 straipsniu, išimtinė valstybės nuosavybe yra laikoma žemės gelmės, valstybinės reikšmės vidaus vandenys, miškai, parkai, keliai, istorijos, archeologijos ir kultūros objektai, kontinentinis šelfas, ekonominė zona Baltijos jūroje.

Nors nekilnojamieji daiktai (tiek žemė, tiek statiniai) teisiškai pripažįstami kaip civilinių teisių objektai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nuostatomis: Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.97, 1.98 ir 4.2 straipsniuose numatyta, kad civilinių teisių objektu yra nekilnojamieji daiktai, t. y. žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme ir kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties bei iš esmės nesumažinus jų vertės (pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kiti daiktai,

³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262, 4.7 str. 2 d.

kurie pagal paskirtį ir prigimtį yra nekilnojamieji), tačiau tam, kad nekilnojamoju daiktu būtų galima disponuoti, pirmiausia toks turtas turi būti suformuotas kaip nekilnojamas daiktas Kadastro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka.

Pirmasis žingsnis siekiant įgyti daiktines teises į daiktą yra nekilnojamojo daikto suformavimas. Kaip nurodė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje bylų, kur buvo kilęs ginčas dėl žemės sklypo nuomos sutarties, pirmiausia kaip atskiras žemės sklypas turi būti suformuota žemės sklypo dalis ir tik po to sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis, o jeigu toks žemės sklypas nesuformuotas, nėra žemės sklypo nuomos objekto⁴. Suformuoti kaip nekilnojamieji daiktai gali būti:

- žemės sklypas;
- statinys (taip pat nebaigtas statyti), išskyrus laikiną statinį ar nesudėtingą statinį, kuriam nereikia statybos leidimo;
- patalpa, suformuota kaip atskiras nekilnojamas daiktas.

Svarbu atkreipti dėmesį, kad atskiras nekilnojamojo turto kadastro objektais negali būti:

- patalpos (bendrojo naudojimo patalpos: laiptinės, holai, pusrūsiai, kambariai butuose ir pan.), kurių negalima suformuoti kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus;
- statinių ar patalpų, suformuotų kaip atskiri nekilnojamieji daiktai, priklausiniai, kuriais laikomi savarankiški pagrindiniam daiktui tarnauti skirti antraeiliai daiktai, pagal savo savybes nuolat susiję su pagrindiniu daiktu;
- žemės dangos, sankasos, iškasos, pylimai, geležinkelio pabėgiai ir bėgiai, riboženkliai, melioracijos ir kiti įrenginiai, kurių funkcijos yra tiesiogiai susijusios su žemės sklypu ar statiniu, kaip atskiru nekilnojamoju daiktu.

Praktikoje yra labai svarbu išsiaiškinti, ar objektas gali būti suformuotas kaip atskiras nekilnojamas daiktas, nes nuo to priklauso tiek galimybės objekte užsiimti viena ar kita veikla, pavyzdžiui, komercine veikla, tiek disponavimo objektu teisės, pavyzdžiui, parduoti bendrojo naudojimo patalpas, tiek, žinoma, daikto vertė⁵.

Nekilnojamieji daiktai formuojami šiais būdais:

- suformuojant naują nekilnojamąjį daiktą;

⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija, Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5.

⁵ SMALIUKAS, JUODKA, BENIUŠIS IR PARTNERIAI//ADVOKATŲ KONTORA. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007, p. 107.

- padalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruotą nekilnojamąjį daiktą į atskirus nekilnojamuosius daiktus;
- atidalijant Nekilnojamojo turto registre įregistruotą bendrosios nuosavybės teise valdomo nekilnojamojo daikto dalis ir jas suformuojant kaip atskirus nekilnojamuosius daiktus;
- sujungiant kelis Nekilnojamojo turto registre įregistruotus nekilnojamuosius daiktus į vieną nekilnojamąjį daiktą;
- atliekant nekilnojamojo daikto amalgamaciją⁶.

Žemės sklypai formuojami:

- kai žemės reformos metu gražinama turėta žemė, perduodama arba suteikiama nuosavybėn neatlygintinai, perduodama arba nuomojama valstybinė žemė, - rengiant žemės reformos žemėtvarkos projektus, o miestuose – rengiant detaliuosius planus;
- kitais atvejais – rengiant žemėtvarkos projektus, detaliuosius planus ar kitus teritorijų planavimo dokumentus⁷.

Statiniai formuojami:

- statybos darbais naudojant statybos produktus;
- gaminant gamykloje ar pastatant iš surenkamų konstrukcijų, nededant pamatų, kai statinį galima išardyti ar perkelti į kitą vietą (pvz., kioskas, gatvių prekybos, pramogų ar parodos paviljonas, parodos eksponatas, palapinės danga ar pneumatinis apvalkalas, vagonėlis, konteineris ir pan.). Tokie statiniai vadinami laikiniais statiniais ir teisės į juos Nekilnojamojo turto registre neregistruojamos;
- nutiesiant susisiekimo komunikacijas, inžinierinius tinklus, kanalus.

Statiniai, išskyrus laikinuosius, nesudėtingus statinius, formuojami parengiant statinio projektą, jį patvirtinant, gaunant statybos leidimą, pastatant statinius, juos pripažįstant tinkamais naudoti, atliekant kadastrinius matavimus ir įregistruojant Nekilnojamojo turto registre⁸.

Nekilnojamasis daiktas laikomas baigtu formuoti, kai yra nustatyti jo kadastro duomenys, suformuota nekilnojamojo daikto kadastro byla, teisės aktų nustatyta tvarka priimtas viešojo administravimo subjekto sprendimas nekilnojamąjį daiktą suformuoti ir

⁶ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 57 – 2530, 7 str. 1 d.

⁷ *Ibidem*, 7 str. 2 d.

⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 57 – 2530. 7 str. 3 d.

nustatyti kadastro duomenys įrašomi į kadastrą⁹. Nekilnojamojo daikto kadastro duomenų įrašymas į Nekilnojamojo turto kadastrą yra laikomas nekilnojamojo daikto įregistravimui Nekilnojamojo turto registre.

Teisės literatūroje diskutuojama, ar galima laikyti nekilnojamaisiais daiktais, o kartu ir nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarties objektais, negyvenamąsias patalpas, nebaigtos statybos objektus¹⁰. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad asmens nuosavybės teisei atsirasti į tam tikrą daiktą turi būti konkretus nuosavybės teisės įgijimo pagrindas. Nuosavybės teisė į nekilnojamąjį turtą (daiktą) gali būti įgyjama taip pat ir statybos procese, ir ne tik pastačius naują statinį ar rekonstravus pastatą, bet ir statant, t.y. galimas nuosavybės teisės atsiradimas ir į nebaigtą statyti statinį¹¹. Tačiau įgyti nuosavybės teisę į statomą statinį bei savininko garantijas galima tik tokio statybos proceso atveju, kai statyba vykdoma laikantis jos procesą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, t.y. jei statybos procesas teisėtas – pagal nustatyta tvarka paruoštą ir suderintą projektą išduotas statybos leidimas¹². Taip pat atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisė apima ir valdymo teisę, darytina išvada, kad nebaigti statybos objektai gali būti nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyku. Šiuo atveju norėtusi atkreipti dėmesį į tai, kad tokiems nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykams kaip negyvenamosios patalpos, nebaigtos statybos nuomos objektai visa apimtimi yra taikomos bendrosios nuomą reguliuojančios teisės normos¹³, nepaisant to, kad, kaip jau išsiaiškinome anksčiau, tai yra nekilnojamieji daiktai ir gali būti nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyku. Atsižvelgiant į tai, kad negyvenamosios patalpos, nebaigtos statybos objektai turi daugiau bendro su pastatais, statiniais ir įrenginiais, nei su kitais nuomos objektais, daugelis pastatų, statinių ir įrenginių nuomą reglamentuojančių teisės normų galėtų būti visiškai pagrįstai taikomos ir negyvenamųjų patalpų bei nebaigtos statybos objektų nuomai¹⁴. Tokią sąlygą dėl specialiųjų teisės normų, reglamentuojančių pastatų, statinių ir įrenginių nuomą, taikymo šalys galėtų aiškiai ir tiesiogiai numatyti negyvenamųjų patalpų ar nebaigtų statybos objektų nuomos sutartyse.

⁹ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 57 – 2530. 7 str. 4 d.

¹⁰ СУХАНОВ, Е. А. *Гражданское право*. Москва, 1998. Т.1, с. 304.

¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje L. B. v. A. D., *Klaipėdos apskrities viršinininko administracija*, Nr. 3K-3-340, kat. 30.10.

¹² *Ibidem*.

¹³ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2004, p. 385. БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006, с. 515.

¹⁴ САДИКОВА, О. Н. *Гражданское право России. Часть вторая: обязательственное право*. Москва, 1997, с. 228-229. САДИКОВА, О. Н. *Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй*. Москва, 1998, с. 219.

Civilinio kodekso 1.110 straipsnio pirmoji dalis, kaip nekilnojamąjį daiktą, nurodo įmonę – verslu užsiimančiam (pelno siekiančiam) asmeniui priklausančio turto ir turtinių bei neturtinių teisių, skolų ir kitokių pareigų visumą. Į įmonės, kaip civilinių teisių objekto, sudėtį įeina teisė į firmos vardą, prekių ir paslaugų ženklą ar į kitus įmonę, jos prekes, teikiamas paslaugas identifikuojančius žymenis, taip pat teisės, kurios įmonei priklauso pagal licencinę sutartį, teisės, įgytos pagal leidimus (licencijas). Įmonei, kaip civilinių teisių objektui, priklauso žemės sklypas, pastatai, statiniai, mechanizmai ir kitos gamybos priemonės, žaliavos, atsargos, apyvartinės lėšos, teisės naudotis žeme, vandeniu ir kitais gamtos ištekliais, pastatais, statiniais ar įrenginiais, kitos su įmone susijusios turtinės teisės, teisė į prekių ar paslaugų ženklą bei firmos vardą, teisės, įgytos pagal išduotą leidimą, kitos išimtinės teisės, taip pat reikalavimo teisės, skolos, net teisė valdyti turtą, kuris yra kito asmens nuosavybė, ir juo naudotis, taip pat teisė valdyti žemės sklypą ir gamtos išteklius ir jais naudotis. Įmonė gali priklausyti verslu, t.y. ūkine komercine veikla, besiverčiančiam ir pelno siekiančiam tiek fiziniam, tiek juridiniam asmeniui, valstybei ar savivaldybei. Įmonė gali būti įvairių civilinių teisių, sandorių, taip pat ir nuomos, objektas¹⁵. Įmonės turtinis kompleksas gali būti apibūdinamas tik kaip bendros ūkinės paskirties vienijamų daiktų visuma, priklausanti nuo įmonės veiklos rūšies. Tokie daiktai gali būti tiek kilnojamieji, tiek nekilnojamieji¹⁶.

Įmonė kaip turtinis kompleksas išnuomojama nuomininkui perduodant kilnojamuosius ir nekilnojamuosius daiktus – žemės sklypą, pastatus, statinius, įrengimus, mechanizmus, kitas gamybos priemones, žaliavas, atsargas, produkciją, apyvartines lėšas. Į išnuojamą turtinį kompleksą, naudojamą verslui, patenka ir su įmone susijusios turtinės teisės ir pareigos, intelektinės nuosavybės objektai, perleidžiamos reikalavimo teisės ir perkeliamos skolos, perduodamos kitos išskirtinės su įmone susijusios teisės¹⁷, į jo sudėtį įeina visos turto rūšys, skirtos įmonės ūkinei komercinei veiklai, įskaitant žemės sklypus, pastatus, statinius, įrenginius, inventorių, žaliavas, produkciją, reikalavimo teises, skolas, teises į įmonę, jos produkciją, paslaugas, individualizuojančius objektus – firmos ir prekės ženklą, paslaugų ženklą ir kitas išskirtines teises.

Išimtį sudaro nuomotojo teisės, įgytos jam išduoto leidimo, licencijos pagrindu. Šios teisės nuomotojui gali būti perduodamos tik esant specialiam kompetentingos

¹⁵ КОЗЫРЬ, О. М. *Недвижимость в новом Гражданском кодексе России// Граждански кодекс России: проблемы. Теория. Практика.* Москва, 1998, с. 280-281.

¹⁶ MIKELĖNAS, V. *et al. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos.* Vilnius: Justitia, 2001, p. 231-232.

¹⁷ БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества.* Москва: Статут, 2006, с. 528-529. СЕРГЕЕВА, А. П.; ТОЛСТОГО, Ю. К. *Гражданское право.* Москва: Проспект, 1999. Т.2, с. 188.

institucijos teisės aktui. Tai, kad į perduodamos pagal įmonės nuomos sutartį įmonės prievolės įeina tos prievolės, kurių nuomininkas neturėdamas leidimo ar licencijos negali įvykdyti, neatleidžia nuomotojo nuo pareigos įvykdyti šias prievolės savo kreditoriams¹⁸.

Kaip matome, įmonės nuomos atveju išskiriamos dvi nuomotojo teisių kategorijos. Pirmajai priklauso teisės į firmos pavadinimą, prekės, paslaugos ženklus, kitus įmonę individualizuojančius žymenis. Šios teisės paprastai perduodamos nuomininkui. Kitai kategorijai priklauso teisės nuomotojo turimos išduoto leidimo (licencijos) pagrindu. Šios teisės negali būti perduodamos nuomininkui, nebent kitaip būtų nustatyta įstatymu ar sutartimi.

Nekilnojamaisiais taip pat laikomi daiktai, kurie pagal savo prigimtį yra kilnojamieji daiktai, tačiau kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai¹⁹, taip pat kuriems nustatomas nekilnojamiesiems daiktams būdingas teisinis režimas (pavyzdžiui, nuosavybės teisė į parduotą daiktą atsiranda jį įregistravus), nors pagal prigimtį šie daiktai yra kilnojamieji daiktai²⁰. Lietuvos Respublikos Prekybinės laivybos įstatymu²¹ yra įsteigtas Lietuvos Respublikos Jūrų laivų registras, Lietuvos Respublikos Aviacijos įstatymu²² - Lietuvos Respublikos Civilinių orlaivių registras, o Lietuvos Respublikos Vyriausybė patvirtino civilinių orlaivių bei jūrų laivų registravimo taisyklės. Taigi, nekilnojamiesiems daiktams taip pat prilyginami įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems privaloma teisinė registracija²³.

Apibendrinant visa tai, galime pasakyti, kad nekilnojamojo daikto nuomai priskirtina žemės ir kitų daiktų, kurie susiję su žeme (ir nėra išimti iš civilinės apyvartos), pastatų, statinių ar įrengimų, įmonės, gyvenamųjų patalpų, lėktuvų ir orlaivių nuoma. Tam, kad nekilnojamuoju daiktu būtų galima disponuoti (išnuomoti), pirmiausia toks turtas turi būti suformuotas kaip nekilnojamasis daiktas Kadastro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka. Atsižvelgiant į tai, kad nuosavybės teisė į nekilnojamąjį daiktą gali būti įgyjama taip pat ir statybos procese, ir ne tik pastačius naują statinį ar rekonstravus pastatą, bet ir statant, yra galimas nuosavybės teisės atsiradimas ir į nebaigtą statyti statinį. Tačiau įgyti nuosavybės teisę į statomą statinį bei savininko garantijas galima tik tokio statybos proceso atveju, kai statyba vykdoma laikantis jos

¹⁸ БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006, с. 528-529. СЕРГЕЕВА, А. П.; ТОЛСТОГО, Ю. К. *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1999. Т.2, с. 188.

¹⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 4.2 str.

²⁰ STASKONIS, V. *Civilinė teisė*. Kaunas: Vjusia, 1997, p. 239.

²¹ Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 73 -3355.

²² Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 94-2918.

²³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 1.98 str. 3 d.

procesą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų, t. y. jei statybos procesas teisėtas – pagal nustatyta tvarka paruoštą ir suderintą projektą išduotas statybos leidimas.

Sutarties dalykas taip pat yra reikšmingas atskiriant komercines sutartis nuo vartojimo. Iki 2007 m. kovo 1 d. galiojusio Lietuvos Respublikos vartotojų teisių gynimo įstatymo 2 straipsnio 5 dalis nustatė, kad šiame įstatyme vartojama sąvoka „prekė“ turi būti suprantama kaip bet koks kilnojamas turtas (daiktas), parduodamas arba siūlomas parduoti vartotojams. Remiantis šia nuostata, galime teigti, kad bet kokios sutartys dėl nekilnojamojo daikto buvo laikomos komercinėmis sutartimis. Tuo tarpu nuo 2007 m. kovo 1 d. įsigaliojusi minėtojo įstatymo redakcija, apibrėžiant sąvoką „prekė“, jau nebeišskiria kilnojamojo daikto kaip vartojimo prekės ir nurodo, kad „prekė“ – tai kiekvienas (taigi ir nekilnojamas) daiktas, siūlomas parduoti arba parduodamas vartotojui.

1.2. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties subjektai ir tikslas

Nuomos sutarties tikslas yra užtikrinti daikto perdavimą laikinam naudojimui už atlyginimą. Tuo yra suinteresuotos abi sutarties šalys. Nuomininkui paprastai nuomojamas daiktas reikalingas tik tam tikram ribotam laikui arba jis neturi galimybės ar poreikio įsigyti daiktą nuosavybės teise. Ekonominiu požiūriu daiktą tikslinga nuomoti tais atvejais, kada jo rinkos vertė yra sąlyginai didelė, arba nuomininko per nuomos laikotarpį sumokėtų nuomos mokesčių visuma yra mažesnė už daikto vertę. Nuomotojui nuomojamas daiktas paprastai yra arba nereikalingas, arba perduodant daiktą laikinai naudotis kitam asmeniui, siekiama gauti iš to pelną²⁴.

Civilinėje teisėje pagal rūšis yra išskiriamos komercinės ir vartojimo sutartys. Pastarosiomis yra laikomos tokios sutartys, kurių viena šalis yra vartotojas, t. y. fizinis asmuo, įsigyjantis prekes ar paslaugas nekomerciniais tikslais, o būtent savo asmeniniams, šeimos ar namų ūkio, o ne verslo ar profesiniams poreikiams tenkinti²⁵. Tuo tarpu komercine laikoma tokia sutartis, kurios šalys yra juridiniai ir fiziniai asmenys, sudarantys sutartį verslo ar profesinės veiklos tikslais²⁶. Taigi skiriamieji komercinės sutarties požymiai yra jos šalys (subjektai) ir tikslas.

Sutartis, kurią sudaro du juridiniai asmenys ar juridinis asmuo su fiziniu asmeniu, kuris veikia savo verslo ar profesiniais tikslais, bus laikoma komercine

²⁴ СЕРГЕЕВА, А. П.; ТОЛСТОГО, Ю. К. *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1999. Т.2, с. 141-142.

²⁵ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 1.39 str. 1 d.

²⁶ MIKELĖNAS, V. *et al. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė*. Vilnius: Justitia, 2003. T. 1, p. 200.

sutartimi. Tačiau šiuo atveju norėtusi atkreipti dėmesį į teismų praktiką, kurioje yra nurodoma, kad tam tikrais atvejais, teisiškai kvalifikuojant sutartis, negalima sureikšminti to fakto, kad sutartį pasirašė juridinis asmuo, pavyzdžiui, daugiabučio namo savininkų bendrija, – tokiu atveju būtina įvertinti, kas faktiškai naudojasi perkama preke ar teikiama paslauga ir kas už tai sumoka²⁷. Taigi vien tas faktas, kad konkreči sutartis pasirašyta juridinio asmens, tam tikru atveju negali būti pakankamas pagrindas vertinti, kad tai komercinė sutartis, todėl yra būtina įvertinti kieno interesai šia sutartimi yra tenkinami ir pan. Visa tai svarbu tuo, kad toks įvertinimas gali parodyti, kad iš tikrųjų po juridiniu asmeniu slypi fiziniai asmenys, kurių vartotojiški interesai yra tenkinami atitinkama sutartimi. Taigi ne visais atvejais, kai sutarties šalys yra juridiniai asmenys, galima tvirtinti, kad tokia sutartis yra komercinė (būtina atsižvelgti į sutarties tikslus bei kitas aplinkybes).

Sutartis gali būti laikoma komercine ir tuo atveju, kai ją sudaro fiziniai asmenys. Tokiu atveju yra svarbūs tikslai, kuriais yra sudaroma sutartis. Jei sutartį sudaro du fiziniai asmenys savo verslo ar profesiniais tikslais ar tokius kriterijus atitinkantis fizinis asmuo su juridiniu asmeniu, sutartis bus laikoma komercine. Taigi tam, kad fizinio asmens sudaryta sutartis būtų laikoma komercine sutartimi, toks fizinis asmuo turi turėti specialų (verslo ar profesinį) tikslą²⁸. Atsižvelgiant į tai, komercinę sutartį gali sudaryti fiziniai asmenys, kurie yra verslininkai arba užsiima profesine veikla²⁹. Remiantis Civilinio kodekso 2.4. straipsnio 2 dalimi, verslininkais yra laikomi fiziniai asmenys, kurie įstatymų nustatyta tvarka verčiasi ūkine komercine veikla. Ūkinė komercinė veikla teisinėje literatūroje yra apibrėžiama kaip nuolatinė savarankiška, t. y. savo rizika plėtojama, asmens veikla siekiant pelno, susijusi su daiktų pirkimu – pardavimu ar paslaugų teikimu kitiems asmenims už atlyginimą³⁰.

Komercinės sutarties tikslas yra nauda — pelnas. Kaip yra konstatavęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, verslo santykiuose (o šie santykiai yra grindžiami pelno siekiu) galioja prezumpcija, kad vienas verslo subjektas kitam verslo subjektui perduoda prekes, atlieka darbus ar teikia paslaugas atlygintinai. Neatlygintiną paslaugų ar kitokių darbų

²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gegužės 17 d. nutartis civilinėje byloje *257-oji daugiabučio namo savininkų bendrija v. UAB „Vilniaus vandenys“*, Nr. 3K-3-579/2003, kat. 37.1.

²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 29 d. nutartis civilinėje byloje *791 DNSB v. UAB „Grigiškės“*, Nr. 3K-3-211/2008, kat. 42.2., 42.11.1., 42.11.3. ir 45.5.

²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *V. B. v. AB „Durpeta“*, Nr. 3K-3-458/2005, kat. 44.5.1., 44.6., 44.8., 45.1. ir 95.3.

³⁰ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 23.

atlikimą gali pateisinti tik ypatingi verslo subjektų tarpusavio santykiai, pavyzdžiui, kad vienas verslo subjektas yra kito verslo subjekto dukterinė įmonė³¹.

Taigi, komercinės nuomos atveju nuomojamas daiktas ne tik naudojamas ir valdomas, bet ir naudojamas pelnui gauti. Komercinės nuomos atveju nuomos mokesčiai yra nuomininko gautų pajamų dalis, skirta nuomojamo objekto savininkui, suteikusiam palankias sąlygas plėtoti verslą³². Šiuo aspektu ir nuomotojas, ir nuomininkas yra verslininkai, siekiantys gauti pelną (naudą). Taigi, vartojimo nuomos ir komercinės nuomos skiriamasis požymis yra pelno siekimas. Nesant šio požymio komercinė nuoma tampa vartojimo nuoma ir reglamentuojama bendrosiomis teisės normomis, skirtomis nuomos santykiams reguliuoti³³.

Išanalizavus Civiliniame kodekse pateiktą nuomos sutarties sampratą, komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyką, subjektus ir tikslą bei visa tai apibendrinę, komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį galime apibrėžti kaip sutartį, kuria viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti kitai šaliai (nuomininkui) nekilnojamąjį daiktą (žemės sklypą, statinį, patalpą, įrenginį, įmonę, lėktuvą, orlaivį ir pan.) laikinai valdyti ir naudoti jį pelnui gauti, o nuomininkas — mokėti nuomos mokesčių. Abi tokios sutarties šalys, t. y. tiek nuomotojas, tiek nuomininkas yra verslininkai, veikiantys savo verslo ar profesiniais tikslais.

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje UAB "Vigrima" v. UAB "Blendžiava", Nr. 3K-3-179/2004, kat. 45.5.

³² STANISLOVAITIS, R. *Komercinė teisė*. Vilnius: Eugrimas, 2005. p. 203.

³³ *Ibidem*, p. 203-204.

2. KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO DAIKTO NUOMOS SUTARTIES SUDARYMO YPATUMAI

Civilinio kodekso 6.154 straipsnio pirmojoje dalyje, kurioje yra apibrėžta sutarties samprata, sakoma, kad sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti, pakeisti ar nutraukti civilinius teisinius santykius, kai vienas ar keli asmenys įsipareigoja kitam asmeniui ar asmenims atlikti tam tikrus veiksmus (ar susilaikyti nuo jų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę. Iš pastarojo sutarties apibrėžimo matyti, kad sutarties esmė yra šalių susitarimas, t. y. šalių konsensusas, valios sutapimas³⁴. Sutarties šalių valios sutapimas yra būtinas, kad sutartis būtų laikoma sudaryta, jis pasiekiamas oferta ir akceptu³⁵. Kaip nurodo Civilinio kodekso 6.162 straipsnio pirmoji dalis, sutartis sudaroma pateikiant pasiūlymą (ofertą) ir priimant pasiūlymą (akceptą) arba kitais šalių susitarimą pakankamai įrodančiais veiksmais.

Ikisutartinių santykių, siejančių šalis iki sutarties sudarymo, struktūra iš esmės priklauso nuo to, kokiais kriterijais apibrėžiamas sutarties sudarymo momentas³⁶. Pagal bendrąją taisyklę, įtvirtintą Civilinio kodekso 6.181 straipsnio pirmojoje dalyje, sutarties sudarymo momentas siejamas su ofertos akcepto gavimu, tačiau šios dvi visuotinai pripažįstamos sutarties sudarymo stadijos yra pakankamos tik neformalioms konsensualinėms sutartims sudaryti³⁷. Sudarant formalias sutartis, taip pat tais atvejais, kai šalys derybų metu susitaria sudaryti sutartį tam tikra forma, sutartis laikoma sudaryta tik nuo šalių susitarimo išreiškimo reikia forma³⁸.

2.1. Esminės komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sąlygos

Sutartis laikoma sudaryta tik tada, kai šalys susitarė dėl visų esminių sutarties sąlygų³⁹.

Nuomos sutarties dalykas yra privaloma nuomos sutarties sąlyga. Nuomos sutartyje turi būti nurodytas nuomojamas daiktas arba tokie jo požymiai, pagal kuriuos

³⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005, kat. 42.5; 42.6; 52.3.

³⁵ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 247.

³⁶ BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, nr. 3(61), p. 35.

³⁷ *Ibidem*, p. 35.

³⁸ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.181 str. 3 d. ir 4 d.

³⁹ VAITKEVIČIUS, P. *et al. Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vijusia, 1998, p. 379.

galima jį identifikuoti⁴⁰, nes nuomojamas daiktas savo juridine prigimtimi negali būti pakeičiamas, nuomos santykiams pasibaigus reikia grąžinti tokį patį daiktą⁴¹. Jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, nuomos sutartis laikoma nesudaryta⁴². Individualizavimo laipsnis priklauso nuo nuomojamo daikto prigimties, griežtesni reikalavimai keliami nekilnojamajam turtui, įmonėms. Atsižvelgiant į šią nuostatą, galima teigti, kad nuomos sutarties dalykas yra esminė šios sutarties sąlyga.

Sutarties dalykas yra kiekvienos nuomos sutarties, taip pat ir komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties, esminė sąlyga. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykas, kaip jau minėjome ankstesnėje darbo dalyje, yra nekilnojamasis daiktas.

Remiantis Civilinio kodekso 6.477 straipsnio trečiaja dalimi, nuomos sutarties sąlyga dėl sutarties dalyko laikoma suderinta, jeigu sutartyje yra nurodytas daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti nuomojamą daiktą. Civilinio kodekso 6.477 straipsnio trečiojoje dalyje nėra konkretizuojama, kokie požymiai apie nuomojamą daiktą turėtų būti nurodyti nuomos sutartyje. Išnagrinėjus sekančių Civilinio kodekso straipsnių, reglamentuojančių nekilnojamojo daikto nuomą, nuostatas, matome, kad pastarosios, išskyrus Civilinio kodekso 6.550 straipsnio pirmosios dalies trečiąjį punktą, bendrosios nuomos sutarties dalykui keliamus reikalavimus nustatančios, teisės normos nekonkretizuoja. Civilinio kodekso 6.530 – 6.535 straipsniuose, reglamentuojančiuose pastatų, statinių ar įrenginių nuomą, ir Civilinio kodekso 6.536 – 6.544 straipsniuose, reglamentuojančiuose įmonės nuomą, apie šiose nuomos sutartyse privalomus sutarties dalyko požymius net neužsiminta. Tuo tarpu Civilinio kodekso 6.550 straipsnio pirmosios dalies trečiame punkte yra nustatyta, kad žemės nuomos sutartyje turi būti nurodyti žemės nuomos objekto duomenys, įrašyti žemės kadastrė bei viešame registre.

Tokia nekonkreči įstatymo nuostata, pagal kurią reikalaujama nurodyti nuomojamo daikto požymius, tačiau jų neįvardijant, sukuria nepateisinamą nekilnojamojo daikto nuomos sutarties atveju neapibrėžtumą. Visų pirma, nekilnojamąjį daiktą apibūdinančių požymių yra daug ir įvairių, pavyzdžiui unikalūs nekilnojamojo daikto numeris, tikslinė naudojimo paskirtis, duomenys apie statinio statybos būklę ir pan. Būtų neracionalu nekilnojamojo daikto nuomos sutartyje nurodyti visus nekilnojamąjį daiktą apibūdinančius požymius, tačiau Civiliniame kodekse yra nustatytas tik vertinamasis kriterijus – „leidžiantys nustatyti daiktą“, todėl yra sunku nuspręsti, kuriuos daikto

⁴⁰ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.477 str. 3 d.

⁴¹ *Ibidem*, 6.499 str. 1 d.

⁴² *Ibidem*, 6.477 str. 3 d.

duomenis nagrinėjamoje sutartyje nurodyti yra būtina, o kurių ne. Taip pat aiškus būtinų nekilnojamojo daikto nuomos sutartyje nurodyti nekilnojamojo daikto duomenų išskyrimas, Civiliniame kodekse svarbus todėl, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyko sąlygos nesuderinimas reiškia pačios sutarties negaliojimą (t. y. sutartis laikoma nesudaryta)⁴³. Atsižvelgiant į tai, mūsų manymu, įstatymų leidėjas turėtų aiškiau įvardinti duomenis apie nekilnojamąjį daiktą, kuriuos šalys privalo nurodyti nekilnojamojo daikto nuomos sutartyje, kad sutarties dalyko sąlyga būtų laikoma suderinta. Nustatant duomenis, leidžiančius nustatyti daiktą, kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui, mūsų manymu, reiktų vadovautis žemės nuomą reglamentuojančiomis teisės normomis. Kaip jau minėjome, tam, kad žemės nuomos sutartis būtų sudaryta, joje turi būti nurodyti žemės nuomos objekto duomenys, įrašyti žemės kadastrė bei viešame registre. Pagrindinis nekilnojamąjį daiktą apibūdinantis ir jį individualizuojantis požymis, privalomas nurodyti nekilnojamojo daikto nuomos sutartyje, mūsų manymu, yra unikalūs nekilnojamojo daikto numeris. Minėtas identifikacinis požymis nekilnojamajam daiktui yra suteikiamas įrašant nekilnojamojo daikto duomenis į kadastrė duomenų bazę, t. y. jį registruojant Nekilnojamojo turto registre, ir jis nekinta visą nekilnojamojo daikto egzistavimo laiką⁴⁴. Pagal prigimtį kilnojamieji, tačiau įstatymų pripažįstami nekilnojamaisiais, daiktai taip pat turi savo identifikacinius duomenis. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos vidaus vandenių laivų registravimo taisyklių 9.5 punktas nustato, kad kiekvienas įregistruojamas laivas turi identifikavimo kodą, kuris išregistravus laivą, negali būti skiriamas kitam laivui⁴⁵. Taip pat ir Lietuvos Respublikos jūrų laivų registravimo taisyklių 22.1 punktas, Lietuvos Respublikos civilinių orlaivių registravimo taisyklių 15.1 punktai nustato identifikacinius kodus registruojamiems daiktams.

Nekilnojamojo daikto nuomos sutartyje apibūdinant sutarties dalyką, taip pat derėtų nurodyti ir kitus nuomojamąjį nekilnojamąjį daiktą identifikuojančius duomenis, tokius kaip nekilnojamojo daikto adresas⁴⁶, plotas ir pan.

Visi minėtieji nekilnojamojo daikto duomenys yra kaupiami viešame registre, kuriame atitinkamas nekilnojamasis daiktas yra įregistruotas, todėl sutartyje turėtų būti nurodomi atsižvelgiant į viešame registre įregistruotuosius. Remiantis Nekilnojamojo turto registro įstatymo 29 straipsnio 8 punktu, Nekilnojamojo turto registro tvarkytojas

⁴³ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.477 str. 3 d.

⁴⁴ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55 - 1948. 9 str. 2 d.

⁴⁵ Lietuvos Respublikos vidaus vandenių laivų registravimo taisyklių. Valstybės žinios, 2004, Nr. 18 – 566. 9.5 punktas.

⁴⁶ Valstybės žinios. 2000, Nr. 58 – 1704.

atsisako įregistruoti daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą, šių teisių suvaržymus, juridinius faktus, jeigu prašymo nagrinėjimo metu yra nustatoma, kad Nekilnojamojo turto registro tvarkytojui pateikto dokumento duomenys apie nekilnojamąjį daiktą nesutampa su į nekilnojamojo turto kadastrą įrašytais duomenimis apie tą nekilnojamąjį daiktą. Atsižvelgiant į tai, kad tokia nuomos sutartis negalės būti registruojama viešame registre, ji negalės būti panaudota prieš trečiuosius asmenis.

Kalbant apie nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalyką, kuris turi būti perduotas nuomininkui, norėtusi atkreipti dėmesį į pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartis. Remiantis Civilinio kodekso 6.530 straipsnyje pateikta šios nuomos sutarties samprata, šios nuomos sutarties dalykas yra pastatas, statinys ar įrenginys. Tačiau šiuo atveju norėtusi atkreipti dėmesį į Civilinio kodekso 6.532 straipsnį, kurio pirmojoje dalyje nustatyta, kad pagal pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartį kartu su nuomos dalyku nuomininkui perduodamos ir teisės naudotis tų pastatų, statinių ar įrenginių užimtu žemės sklypu būtinu jiems naudoti pagal paskirtį. To paties straipsnio trečiojoje dalyje nurodoma, kad jeigu pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartyje nuomininko teisės į pastatų, statinių ar įrenginių užimamą žemės sklypą neapertos, tai laikoma, kad nuomininkui visam nuomos laikotarpiui suteikiama neatlygintina teisė naudotis ta žemės sklypo dalimi, kuri būtina pastatams, statiniams ar įrenginiams naudoti pagal paskirtį.

Taigi nuomos sutarties dalykas yra esminė nuomos sutarties sąlyga. Be šios nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sąlygos, esminėmis gali būti pripažįstamos ir kitos sąlygos, dėl kurių sutarties šalių pareiškimu būtina susitarti, kad sutartis būtų laikoma sudaryta⁴⁷. Tačiau nesant šalių susitarimo jokios kitos nuomos sutarties sąlygos nelaikomos esminėmis šios sutarties sąlygomis.

2.2. Kitos komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sąlygos

Atsižvelgiant į pirmojoje darbo dalyje apibrėžtą komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sampratą, galime išskirti šios sutarties sąlygas, kurios, mūsų manymu, yra taip pat svarbios sudarant komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutartį (tačiau nelaikomos esminėmis nuomos sutarties sąlygomis). Taigi, be nuomos sutarties dalyko, kuris yra pripažįstamas esmine nuomos sutarties sąlyga, taip pat svarbūs yra nuomos sutarties terminas, kadangi nuomininkui daiktas yra duodamas laikinai valdyti bei naudoti ir nuomos mokesčio dydis, kadangi nuomos sutartis yra atlygintinė (jei ne – tada bus panauda).

⁴⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.181 str. 3 d.

Nuomos sutarties termino svarbą yra pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, vienoje iš bylų nurodydamas, kad teismui yra labai svarbu tinkamai kvalifikuoti ginčo teisinius santykius, t. y. nustatyti, ar šalis sieja terminuotos ar neterminuotos nuomos sutartiniai santykiai, tam, kad tinkamai išnagrinėtų ginčą dėl nuomos sutarties nutraukimo teisėtumo ir su tuo susijusių teisinių pasekmių taikymo⁴⁸.

Nors nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu, įstatymas nedraudžia nuomos sutartyje jo nenurodyti. Dėl to kyla tam tikros teisinės pasekmės – nuomos sutartis nelaikoma nesudaryta, ji pripažįstama neterminuota sutartimi. Todėl kiekviena šalis įgyja teisę nutraukti nuomos sutartį bet kada, įspėjusi apie tai kitą šalį prieš vieną mėnesį iki nutraukimo, o nekilnojamųjų daiktų nuomos atveju – prieš tris mėnesius iki nutraukimo.

Šios nuostatos šalims netrukdo susitarti dėl ilgesnių įspėjimo terminų. Imperatyvu yra tik tai, kad šie terminai negali būti trumpesni nei nustatyta Civilinio kodekso 6.480 straipsnyje. Šalys yra laisvos pasirinkdamos įspėjimo formą, nes įstatymas to nenurodo. Tačiau būtina atsižvelgti į numatomą poreikį įrodinėti šalies įspėjimo faktą. Bet kokiu atveju, nepriklausomai nuo to, ar nuomos sutartys yra terminuotos, ar neterminuotos, bendras nuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų⁴⁹. Tiek Civilinio kodekso atskiras nuomos sutarčių rūšis reglamentuojančios normos, tiek specialūs įstatymai gali nustatyti ir kitokius nuomos terminus. Pavyzdžiui, Civilinio kodekso 6.549 straipsnyje yra nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis nei devyniasdešimt devyneri metai. Žemės įstatyme įtvirtinta, kad žemės nuomos terminas nustatomas nuomotojo ir nuomininko susitarimu, bet ne ilgiau nei devyniasdešimt devyneriems metams. Kaip yra pabrėžęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, galimybė sudaryti neterminuotą žemės nuomos sutartį teisės aktuose nenustatyta. Toks reglamentavimas suponuoja išvadą, kad, nesant įstatyminės galimybės susitarti dėl neterminuotos valstybinės žemės nuomos sutarties jos sudarymo metu, terminuota nuomos sutartis pasibaigus sutarties terminui negali transformuotis į neterminuotą⁵⁰. Žemės ūkio paskirties žemė gali būti išnuomojama ne ilgai kaip dvidešimt penkeriems metams⁵¹. Žemės sklypai laikiniems statiniams statyti ir eksploatuoti išnuomojami Statybos įstatymo nustatytam tokių statinių naudojimo

⁴⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Valstybės turto fondas v. E. S. ūkinė-komercinė zoofirma „Akvariumas“*, Nr. 3K-3-22/2009, kat. 50.5.

⁴⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.479 str. 1 d.

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 23 d. nutartis civilinėje byloje *E. G. ir kt. v. Alytaus apskrities viršinininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-93/2010, kat. 50.8, 30.10.

⁵¹ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 2004, Nr. 28-868. 9 str. 3 d.

terminui. Visais kitais atvejais žemės sklypų, išnuomojamų statiniams ar įrenginiams eksploatuoti arba statyti ir eksploatuoti, nuomos terminas nustatomas atsižvelgiant į ekonomiškai pagrįstą statinio ar įrenginio naudingumo trukmę. Atsižvelgiant į Klaipėdos jūrų uosto, kaip strateginio objekto statusą, civiliniai santykiai, susiklostantys tarp uosto teritorijoje veikiančių ūkio subjektų ir Uosto direkcijos, turi išskirtinį pobūdį, subjektų teisių ir pareigų turinį detaliau apibrėžia įstatymai, šalių sutarties laisvė yra ribojama specialiuju įstatymų reikalavimu⁵². Klaipėdos valstybinio jūrų uosto žemės nuomos sutartis gali būti sudaroma ne ilgiau kaip penkiasdešimčiai metų⁵³. Valstybei nuosavybės teise priklausantis ilgalaikis materialusis turtas, taip pat ir nekilnojamieji daiktai, gali būti išnuomojami ne ilgesniam kaip dešimties metų laikotarpiui. Su nuomininku, visiškai įvykdžius pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, tokia nuomos sutartis gali būti atnaujinta, tačiau sutarties atnaujinimo atveju, bendra nuomos trukmė negali būti ilgesnė kaip dešimt metų⁵⁴.

Atsižvelgiant į nuomos sutarties sampratą, kita svarbi šios sutarties sąlyga yra nuomos mokestis. Kai kurie autoriai iš nuomos sutarties sampratos sprendžia, kad nuomos mokesčio dydis yra esminė nuomos sutarties sąlyga⁵⁵. Kaip jau išsiaiškinome ankstesniame skyriuje, esminės sutarties sąlygos yra tokios sąlygos, kurios būtinos ir pakankamos tam, kad sutartis būtų sudaryta ir skurtų sutarties šalims teises ir pareigas. Sutartis nebus laikoma sudaryta, kol nebus suderintos visos esminės sutarties sąlygos⁵⁶.

Sutarties kainos sąlyga būdinga atlygintinėms sutartims apskritai, nes egzistuoja sutarčių atlygintinumo prezumpcija, t. y. bet kuri sutartis yra laikytina atlygintine, jei ko kito nenumatyta įstatyme, kitame teisės akte arba neišplaukia iš sutarties turinio arba jos esmės. Kaina paprastai nustatoma šalių susitarimu, norminiais aktais, pagal kitus galimus kriterijus. Tačiau nuomos sutartis, kurioje nėra nurodytas nuomininko mokamo nuomos mokesčio dydis, priešingai bendrajai esminių sutarties sąlygų taisyklei, nebus laikoma nesudaryta. Tai yra sąlygota taisyklės, įtvirtintos Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 2 dalyje. Sutartyje nenustačius konkretaus nuomos mokesčio dydžio ar jo apskaičiavimo metodikos nuomos sutarties šalys gali kreiptis į teismą, pateikdamos prašymą paskirti nepriklausomus ekspertus nuomos mokesčio dydžiui nustatyti. Kai kuriose šalyse,

⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-265/2007, kat. 42.11.2; 50.8; 11.4.8.2; 121.18.

⁵³ Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 53-1245. 24 str. 1 d.

⁵⁴ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“. Valstybės žinios, 2001, Nr. 106 – 3814. 3.6 p.

⁵⁵ БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006, с. 461.

⁵⁶ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.162 str. 2 d.

pavyzdžiui, Rusijos Federacijoje, laikomasi taisyklės, kad panašiu atveju šalys sutartimi nustatė nuomos mokesčio dydį, mokėjimo tvarką, sąlygas ir terminus, paprastai taikomus nuomojant analogišką daiktą panašiomis aplinkybėmis⁵⁷. Taigi, sprendžiant iš Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nuostatų, nuomos mokesčio dydis nėra esminė nuomos sutarties sąlyga.

Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 3 dalyje nurodyta visa eilė nuomos mokesčio nustatymo būdų, kuriuos šalys gali taikyti nuomos mokesčiui nustatyti: nuomos mokestis gali būti apibrėžtas konkrečia pinigų suma, kuri gali būti mokama iš karto arba periodiškai, gali būti mokama išnuomoto daikto gaunamos produkcijos, vaisių ar pajamų dalimi, nuomininko nuomotojui teikiamomis paslaugomis. Nuomos mokestis gali būti apibrėžtas kaip nuomininko pareiga savo lėšomis pagerinti išnuomoto daikto būklę, ar nuomininko pareiga perduoti sutartyje numatytą daiktą nuomotojui nuosavybės arba nuomos teise. Tačiau įstatyme nurodyti nuomos mokesčio mokėjimo būdai nėra vieninteliai ir imperatyviai privalomi, nuomos sutarties šalys gali nustatyti ir kitokių nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą. Pavyzdžiui, šalys turi teisę nuomos mokesčio nustatymui naudoti šalims priimtina šių išvardintų nuomos mokesčio nustatymo būdų derinį ar kombinaciją, taip pat pasirinkti kitą Civiliniame kodekse nenumatytą nuomos mokesčio nustatymo būdą.

2.3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties forma

Remiantis Civilinio kodekso 6.159 straipsniu, sutarties elementai, kurių pakanka sutarties galiojimui, yra veiksmų šalių susitarimas, o įstatymų nustatytais atvejais – ir sutarties forma. Taigi, daugeliu atveju tam, kad sutartis galiotų, užtenka veiksmų šalių susitarimo dėl esminių sutarties sąlygų. Tačiau šiuolaikinėje sutarčių teisėje liko ir formalizmo, prioritetą teikiančio ne šalių valiai, o išorinei tos valios išraiškai, t. y. sutarties formai⁵⁸. Viena tokių sutarčių, kuriai yra nustatomi specialūs formos reikalavimai, yra nekilnojamojo daikto nuomos sutartis.

Civilinio kodekso 6.478 straipsnio pirmoji dalis numato, kad ilgesnės kaip vienerių metų nuomos sutartis turi būti rašytinė, tačiau šios bendros teisės normos reikalavimas tėra susijęs su nuomos santykių trukme, o nuomos sutarties formą lemia ir nuomos sutarties dalykas. Tokiu atveju nuomos sutarties formą nustato specialiosios

⁵⁷ БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006, с. 461.

⁵⁸ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 45, 292.

atskiras nuomos rūšis reglamentuojančios teisės normos⁵⁹. Vadovaujantis Civilinio kodekso 6.531 straipsnio 1 dalimi, pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutartis turi būti rašytinė nepriklausomai nuo termino. Įmonės nuomos sutartis taip pat yra vienas rašytinės formos dokumentas⁶⁰. Rašytinę formą įstatymų leidėjas numato ir žemės nuomos sutarčiai⁶¹.

Notarine forma turi būti sudaromi daiktinių teisių į nekilnojamąjį daiktą perleidimo ir daiktinių teisių bei nekilnojamojo daikto suvaržymo sandoriai. Tačiau šis punktas turi būti suprantamas atsižvelgiant į viso Civilinio kodekso kontekstą ir neturi būti aiškinamas plečiamai. Notarinė sandorio forma privaloma sudarant ilgalaikę nekilnojamo daikto nuomos sutartį (*emphyteusis*). Tačiau ilgalaikė nuoma yra daiktinės teisės institutas, ir kitiems su nekilnojamaisiais daiktais susijusiems sandoriams Civilinis kodeksas privalomos notarinės formos pagal 1.74 straipsnio 1 dalies 1 punktą nenustato, nors jie ir yra susiję su valdymo teisių perleidimu⁶². Taigi, nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartys, kurios nėra ilgalaikės nuomos (*emphyteusis*) sutartimis, sudaromos paprasta rašytine forma, nors ir yra susijusios su valdymo teisių perleidimu.

Įstatymo numatytos paprastos rašytinės formos nesilaikymas, jeigu įstatymas nenustato kitaip, nedaro sandorio negaliojančiu, tačiau tokiu atveju taip pat kyla tam tikros teisinės pasekmės. Kilus ginčui dėl sandorio sudarymo ir jo įvykdymo fakto, negalima remtis liudytojų parodymais. Tokius faktus tenka įrodinėti rašytiniais įrodymais, nebent teismas, remdamasis sąžiningumo, teisingumo ir protingumo kriterijais, nutartų minėtų sandorio formos nesilaikymo pasekmių netaikyti. Įstatymo reikalaujamos sutarties rašytinės formos nesilaikymas daro negaliojančią tik įmonės nuomos sutartį. Tam, kad įmonės nuomos sutartis nebūtų pripažinta tik statinių, pastatų arba įrenginių nuoma, įmonės nuomos sutartis turi būti vienas rašytinis dokumentas, kuriame turi būti nurodyta turtinio komplekso sudėtis⁶³.

Civilinio kodekso 6.547 straipsnio 3 dalyje yra nustatyta, kad prie žemės nuomos sutarties privalo būti pridėta neatskiriama nuomos sutarties dalis - nuomojamos žemės sklypo planas, o žemę nuomojant iki trejų metų – žemės sklypo schema. Lietuvos

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. Paugienė v. UAB "Gold Ceramic Group", Nr. 3K-3-1111/2003, kat. 45.5.

⁶⁰ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.538 str. 1 d.

⁶¹ *Ibidem*, 6.547 str.

⁶² MIKELĖNAS, V. *et al. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. Vilnius: Justitia, 2001, p. 170-171.

⁶³ AMBRASIENĖ, D. *et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2004, p. 400.

Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu yra nustatyta žemės sklypo brėžinio, pridedamo prie žemės nuomos sutarties, parengimo tvarka⁶⁴.

2.4. Komerčinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registravimas

Civilinės apyvartos stabilumui užtikrinti reikšminga teisinė sandorių registracija, nes kitų asmenų teises į daiktą įregistravus viešame registre, asmenims užtikrinama teisė sužinoti apie šias kitų asmenų teises. Įstatymai gali numatyti privalomą tam tikrų sandorių teisinę registraciją.

Civilinio kodekso 6.546 straipsnyje nustatyta, kad žemės nuomos sutarties dalykas yra valstybinės žemės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymo nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre. Kaip nurodė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, tai yra imperatyvioji įstatymo norma, tokioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negaliojantis. Taigi, pirmiausia kaip atskiras žemės sklypas turi būti suformuota žemės sklypo dalis ir tik po to sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis⁶⁵. Jeigu toks žemės sklypas nesuformuotas, nėra žemės sklypo nuomos objekto⁶⁶. Tokiu atveju, nuomininkas turi teisę atsisakyti sudaryti nuomos sutartį iki bus pateiktas žemės sklypo detalusis planas.

Nekilnojamojo turto registras įsteigtas nekilnojamiems daiktams, nuosavybės bei kitoms daiktinėms teisėms į šiuos daiktus, šių teisių suvaržymams, įstatymų nustatytiems juridiniams faktams (gali būti registruojamos ir nuomos sutartys) registruoti, oficialiajai informacijai apie registre sukauptus duomenis teikti. Nekilnojamojo turto registrą tvarko vadovaujančioji registro tvarkymo įstaiga Teisingumo ministerija ir registro tvarkymo įstaiga valstybės įmonė Registrų centras⁶⁷. Nekilnojamojo turto registre registruojami žemės sklypai, statiniai, patalpos, kurie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka⁶⁸ yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir

⁶⁴ Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 1994 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. 232 „Dėl žemės sklypo brėžinio, pridedamo prie žemės nuomos sutarties, parengimo tvarkos“. Valstybės žinios, 1994, Nr. 36-667.

⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos katalikų mokytojų sąjunga v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija, UAB „Cosmos interiors“*, Nr. 3K-3-496/2006, kat. 50.8.

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršinininko administracija*, Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5.

⁶⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1948. 5 str.

⁶⁸ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 57-2530.

jiems suteiktas unikalus numeris. Nekilnojamojo daikto įregistravimu nekilnojamojo turto registre yra laikomas to daikto duomenų įrašymas į nekilnojamojo turto kadastrą. Registruojant nekilnojamąjį daiktą į registrą padaromas nekilnojamojo daikto registro įrašas, o Nekilnojamojo daikto kadastro duomenys kaupiami nekilnojamojo turto registro duomenų banke.

Pagal Civilinio kodekso bendrąją taisyklę sandoris, kuriam nustatyta privaloma teisinė registracija, nors ir nėra privalomai įregistruotas, šalims galioja, tačiau tokiu atveju šalys negali panaudoti sandorio fakto prieš trečiuosius asmenis bei remtis kitais įrodymais įrodinėdamos savo teises prieš trečiuosius asmenis. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra konstatavęs, kad nuomos sutarties teisinis neįregistravimas nedaro jos negaliojančia⁶⁹. Bendrosiose nuomos sutartį reglamentuojančiuose teisės normose taip pat yra įtvirtinta taisyklė, kad ilgesniam kaip vienerių metų terminui sudaryta nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik įstatymų nustatyta tvarka ją įregistravus viešame registre⁷⁰. Specialiosios atskiras nekilnojamųjų daiktų nuomos rūšis reguliuojančios teisės normos (Civilinio kodekso 6.531 straipsnio 2 dalis, 6.538 straipsnio 3 dalis, 6.547 straipsnio 2 dalis) taip pat nustato, kad prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudotos tik viešame registre įregistruotos pastatų, statinių ar įrenginių, taip pat žemės bei įmonės nuomos sutartys.

Tai patvirtino ir Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nurodęs, kad pagal Civilinio kodekso 6.494 straipsnio 1 dalį, kai išnuomoto daikto nuosavybės teisė iš nuomotojo pereina kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešajame registre⁷¹. Tai reiškia, kad nuomos sutarties neįregistravimas viešajame registre naujam nekilnojamojo daikto savininkui pagal tokią nuomos sutartį negali sukelti jokių teisių ir pareigų, nes ji šiam negalioja, o motyvas, kad naujasis turto savininkas žinojo apie viešajame registre neįregistruotą nuomos sutartį, todėl jam perėjo šioje sutartyje numatytos nuomininko teisės ir pareigos, yra neteisingas ir neatitinka Civilinio kodekso 6.494 straipsnio 1 dalies reikalavimų⁷². Taigi, tik registruota sutartis lieka galioti daikto perėjimo kitam savininkui atveju (nesvarbu, kad jis apie sutartį žinojo)⁷³. Tačiau šiuo atveju, atsižvelgiant į sutarties registravimo tikslus, galima būtų suabejoti Lietuvos

⁶⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *468-oji daugiabučių namų savininkų bendrija v. UAB „Supla“*, Nr. 3K-3-122/2006, kat. 33; 53.

⁷⁰ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.478 str. 2 d.

⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vilniaus energija“ v. V. Novikovo II*, Nr. 3K-3-108/2005, kat. 50.5.

⁷² *Ibidem*.

⁷³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Šiaulių bankas v UAB „Kailena“ ir kt.*, Nr. 3K-3-560/2002, kat. 45.5; 45.1 ir 15.1.

Aukščiausiojo Teismo sprendimo teisingumu. Kaip jau minėjome, sandorių registravimas yra reikšmingas užtikrinant asmenų teisę sužinoti apie kitų asmenų teises į įgyjamą daiktą, todėl tuo atveju, kai patalpų pirkėjas žinojo apie visas nuomininko teises į patalpas, visus nuosavybės teisių apsunkinimus (nuomos terminą, nuompinigių dydį, nuomotojo ir nuomininko tarpusavio prievoles ir pan.) turėtų būti pripažįstama, kad naujasis savininkas perima teises ir pareigas pagal nuomos sutartį, o nuomininkas yra teisėtas valdytojas ir naudotojas (tą pripažino žemesnės instancijos teismai). Taigi atsižvelgiant į tai, kad naujasis savininkas, įgydamas turta, žinojo apie daikto apsunkinimą, nuomininko teisę į turta, todėl nuomos sutarties neįregistravimas viešajame registre turėtų galioti daikto perėjimo kitam savininkui atveju.

Valstybinės žemės nuomos sutartyje turi būti numatoma, kad ši sutartis Nekilnojamojo turto registro įstatymo nustatyta tvarka per tris mėnesius nuo jos sudarymo dienos turi būti žemės sklypo nuomininko lėšomis įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Nuomininkui neįvykdžius šios sąlygos, nuomotojas turi reikalauti pašalinti sutarties sąlygų pažeidimus arba nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį prieš terminą⁷⁴.

Prieš trečiuosius asmenis panaudojama įmonės nuomos sutartis dar turi būti registruota ir juridinių asmenų registre⁷⁵. Šiuo atveju galima pastebėti tam tikrą dualizmą. Juridiniai asmenys registruojami juridinių asmenų registre, kuris atlieka juridinio asmens duomenų ir dokumentų saugojimo, jų naudojimo, kreditorių teisių ir teisėtų interesų apsaugos funkcijas⁷⁶. Juridinių asmenų registre privalomai įregistruoti juridiniai asmenys⁷⁷ nuo įregistravimo momento tampa pripažinti kaip juridiniai asmenys, įgyja teisnumą ir veiksnumą, o registre esantys duomenys, dokumentai bei kita informacija apie juridinio asmens veiklą yra vieša⁷⁸. Tuo tarpu registruotini duomenys apie nekilnojamuosius daiktus, kuriuos valdo, naudoja, kuriais disponuoja juridinis asmuo (įmonė), taip pat su tuo susijusias teises bei juridinius faktus registruojami Nekilnojamojo turto registre. Įmonės nuomos sutarties Nekilnojamojo turto registre registruoti neprivalu. Kadangi įmonės nuomos atveju taip pat yra aktualu užtikrinti išnuomos įmonės kreditorių teisių ir teisėtų interesų apsaugą, manytume, kad tikslinga nustatyti privalomą įmonės nuomos sutarties registravimą viešame registre – Nekilnojamojo turto registre.

⁷⁴ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 2004, Nr. 28-868. 9 str. 2 d.

⁷⁵ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.538 str. 3 d.

⁷⁶ Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55-1940.

⁷⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 2.62 str. 1 d.

⁷⁸ KIRŠIENĖ, J. *et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis*. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2004. T. 1, p. 178-179.

Civilinio kodekso 6.486 straipsnio 2 dalis ir 6.495 straipsnis yra taikomi ir nekilnojamųjų daiktų nuomai. Minėtų straipsnių normos nustato nuomotojui imperatyvią pareigą pranešti pirkėjui ar kitokios sutarties šaliai apie nuomos sutartį, o nuomininkui pranešti apie numatomą išnuomoto daikto pardavimą ar kitoki perleidimą arba teisės į jį suvaržymą. Šią pareigą pranešti apie visas trečiųjų asmenų teises į tą daiktą nuomotojas turi įvykdyti iki nuomos sutarties sudarymo. Visa tai nuomotojas turi atlikti nepriklausomai nuo to, ar nuomos sutartis registruota, ar ne.

Kadangi į išnuomotą daiktą teisių (pavyzdžiui, servituto, uzufrukto, įkeitimo) gali turėti tretieji asmenys, kuriems įgyvendinus savo teises į išnuomotą daiktą nuomininkas patirtų negatyvių pasekmių (pvz., išieškojimo nukreipimas į įkeistą išnuomotą turtą), nuomotojas, vengdamas galimų nuomininko reikalavimų sumažinti nuomos mokestį arba nutraukti nuomos sutartį bei atlyginti nuostolius, privalo prieš nuomos sutarties sudarymą pranešti nuomininkui apie visas trečiųjų asmenų teises į išnuomotą daiktą⁷⁹. Nuomotojo pareiga pranešti apie nuomos sutartį taip pat reiškia ir jo prievolę informuoti trečiuosius asmenis – pirkėjus, įkaito turėtojus, rentos gavėjus ir kt. bei nuomininką apie numatomą disponavimo, valdymo ar kitokių teisių į išnuomotą daiktą suvaržymus bei pasikeitimus⁸⁰.

Taigi, Civilinio kodekso 6.486 straipsnio 2 dalyje yra nustatyta nuomotojo pareiga prieš nuomos sutarties sudarymą pranešti nuomininkui apie trečiųjų asmenų teises į tą daiktą, kurios įtakoja ar gali įtakoti nuomojamo objekto teisinį statusą (nuosavybės santykių pasikeitimus, daiktinių teisių atsiradimą, pasikeitimą ar pasibaigimą ir pan.). Tačiau šiuo atveju svarbu atkreipti dėmesį į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimą, kad trečiųjų asmenų teisių egzistavimas neatima nuomotojui teisės sudaryti nuomos sutartį. Tuo tarpu turto areštas (šiuo atveju kalbama apie turto areštą, taikytą teismo nutartimi) priverstinai laikinai apriboja nuomotojo teisę išnuomoti turtą⁸¹. Tai reiškia, jog negalimi jokie susitarimai dėl areštuoto turto nuomos, o jei tokie sudaromi – yra niekiniai ir negaliojantys⁸². Tokia išvadą galima padaryti įvertinus Civilinio proceso kodekso 675 straipsnio 1 dalyje, Turto arešto aktų registro įstatymo 2 straipsnyje įtvirtintą teisinį reguliavimą, pagal kurį turto areštas tai įstatymų nustatyta tvarka ir sąlygomis

⁷⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.486 str.

⁸⁰ AMBRASIENĖ, D. *et al.* *Civilinė teisė. Prievolių teisė*. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2004, p. 391.

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Mikrotestas“ v. UAB „Terama“*, Nr. 3K-3-325/2007, kat. 50.5.

⁸² Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 1.80, 6.154, 6.157 str.

taikomas priverstinis nuosavybės teisės į turtą arba atskirų šios teisės sudėtinių dalių - valdymo, naudojimosi ar disponavimo - laikinas apribojimas, siekiant užtikrinti įrodymus, civilinį ieškinį, galimą turto konfiskavimą, taip pat baudų bei nesumokėtų įmokų išieškojimą, kreditorių reikalavimų patenkinimą, kitų reikalavimų ir įsipareigojimų įvykdymą⁸³. Disponavimo teisės apribojimas - teisės pakeisti turto teisinę padėtį, teisinį jo likimą - teisės turtą atlygintinai ar neatlygintinai perleisti, įkeisti, išnuomoti, perduoti naudoti kitiems asmenims, nustatyti servitutus ar kitaip šį turtą sutartimi apsinkinti - priverstinis laikinas apribojimas⁸⁴. Atsižvelgiant į tai, kad nuomos objektui taikytas turto areštas, taip pat į aukščiau pateiktus argumentus, galime daryti išvadą, jog Civilinio kodekso 6.486 straipsnio 2 dalyje nustatyta nuomotojo pareiga pranešti nuomininkui apie trečiųjų asmenų teises į tą daiktą anksčiau nurodytos teisės normos taikymo aspektu neapima pareigos pranešti apie turto areštą.

Civilinio kodekso 6.537 straipsnio pirmojoje dalyje yra nustatyta, kad įmonės nuomotojas privalo iki įmonės perdavimo nuomininkui raštu pranešti apie įmonės išnuomavimą įmonės kreditoriams. Šią nuomotojo pareigą lemia vienas iš įmonės nuomos ypatumų — tai, kad nuomininkui nuomotojas perleidžia savo reikalavimo teises (*cessio*) ir perkelia skolą (*cessio debitis*) – įvyksta asmenų pasikeitimas prievolėje⁸⁵. Be bendrųjų teisės normų, reglamentuojančių reikalavimo perleidimą ir skolos perkėlimą, Civilinio kodekso 6.537 straipsnis numato įmonės kreditorių teises įmonės nuomos atveju. Asmenų pasikeitimas prievolėje vyksta nuomotojo ir nuomininko susitarimu bei įmonės nuomos sutarties pagrindu, sutikus kreditoriui. Kreditorius apie savo sutikimą, nuomotojui iki įmonės perdavimo nuomininkui įvykužius pareigą raštu pranešti kreditoriams apie įmonės išnuomavimą, praneša raštu ir gali jį duoti iš anksto. Šio savo išankstinio pranešimo atšaukti kreditorius negali. Skolos perkėlimo atveju reikalavimas gauti kreditoriaus sutikimą įtvirtintas dėl to, kad nuo skolininko asmens priklauso, ar sutarties įsipareigojimas bus įvykdytas realiai ir tinkamai. Perkelti skolą, kaip ir perleisti reikalavimą, galima ne visais atvejais. Pavyzdžiui, negalima perleisti reikalavimo ar perkelti skolos jeigu tai draudžia įstatymas arba skolininko (nuomotojo) subjekcinė prievolė yra neatsiejamai susijusi su skolininko asmeniu⁸⁶.

⁸³ Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas. Valstybės žinios, 1999, Nr. 101 – 2897. 2 str. 1 d.

⁸⁴ Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas. Valstybės žinios, 1999, Nr. 101 – 2897. 2 str. 4 d.

⁸⁵ STASKONIS, V. *Civilinė teisė*. Kaunas: Vijusia, 1997, p. 373-376.

⁸⁶ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.102 str., 6.120 str.

Reikia turėti omenyje, kad išnuomojama didelė ar net vidutinė įmonė gali turėti didelį skaičių kreditorių pagal įmonės prievoles, todėl reikalavimas gauti rašytinį kiekvieno kreditoriaus sutikimą perkelti skolą gali tapti neįveikiama kliūtimi išnuomoti įmonę. Todėl įstatymų leidėjas nustatė specialias kreditorių informavimo apie įmonės išnuomojimą ir jų sutikimo gavimo taisykles. Kai kurie mokslininkai tokią kreditorių informavimo priemonę laiko išskirtine⁸⁷. Civiliniame kodekse įtvirtinta nuomotojo pareiga rašytine forma informuoti įmonės kreditorius apie įmonės išnuomavimą dar iki įmonės perdavimo nuomininkui⁸⁸. Kreditorių teisių apimtis ir šių teisių realizavimo pasekmės šalims yra tiesiogiai susiję su nuomotojo pareigos informuoti kreditorius apie įmonės nuomą įvykdymu.

Kreditoriai, tiek gavę pranešimą apie įmonės išnuomojimą, bet nedavę rašytinio išankstinio sutikimo perkelti skolą, tiek ir tie, kuriems iš anksto nebuvo pranešta apie įmonės išnuomavimą, turi teisę reikalauti nutraukti savo su įmonės savininku sudarytą sutartį arba įvykdyti ją prieš terminą ir atlyginti nuostolius. Skirtumas yra tik tas, kad kreditorius, gavęs rašytinį pranešimą, bet iš anksto nepranešęs apie savo sutikimą perkelti skolą, turi teisę pareikšti savo reikalavimus per tris mėnesius nuo pranešimo gavimo dienos, o kreditorius, kuriam apie įmonės išnuomavimą nebuvo pranešta, savo reikalavimus turi teisę pareikšti per vienerius metus nuo tos dienos, kurią sužinojo ar turėjo sužinoti apie įmonės išnuomavimą. Be to, už išnuomotos įmonės skolas, perkeltas įmonės nuomininkui be kreditoriaus sutikimo, po įmonės išnuomavimo nuomotojas ir nuomininkas atsako solidariai.

Taigi nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registracija viešame registre neturi įtakos jos galiojimui, kitaip tariant nėra būtina jos galiojimo sąlyga ir turi tik įrodomąją reikšmę. Nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registracijos įrodomoji reikšmė ta, kad tik įregistruota nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis ir sukėti jiems teisinių padarinių. Pagrindinis teisių į nekilnojamuosius daiktus registravimo tikslas yra apsaugoti teises tų, kurie jas įgijo, ir užtikrinti informacijos apie nekilnojamuosius daiktus patikimumą ir prieinamumą visuomenei⁸⁹. Kadangi, remiantis Civilinio kodekso nuostatomis, priėjome išvados, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registravimas neturi įtakos jai galioti, tai šalių teisės ir pareigos pagal

⁸⁷ СЕРГЕЕВА, А. П.; ТОЛСТОГО, Ю. К. *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1999. Т.2, с. 189.

⁸⁸ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.537 str. 1 d.

⁸⁹ FREJ, L. *Šiuolaikinės žemės ir nekilnojamojo turto registravimo sistemos įtaka verslui ir nacionalinei ekonomikai // Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 86.

nekilnojamojo daikto nuomos sutartį atsiranda nuo sutarties sudarymo momento. Tokia sutartis turi įstatymo galią jos šalims ir privalo būti vykdoma⁹⁰.

Taigi, atsižvelgiant į tai, kad būtent nuo sutarties sudarymo momento sutarties šalims atsiranda sutartyje nustatytos teisės ir pareigos, taip pat į tai, kad sutarties sudarymo momentas svarbus nustatant taikytinus įstatymus, nes galioja bendras principas, kad sutarčiai taikomi ją sudarant galioję įstatymai⁹¹, yra svarbu nustatyti, nuo kokio momento nekilnojamojo daikto nuomos sutartis laikoma sudaryta.

Remiantis Civilinio kodekso 6.181 straipsnio penktąja dalimi, kai pagal įstatymus ar šalių susitarimą būtinas turto perdavimas, sutartis laikoma sudaryta nuo atitinkamo turto perdavimo. Atsižvelgiant į tai, kad Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios nekilnojamųjų daiktų nuomą, nustato, kad nekilnojamas daiktas nagrinėjamu atveju yra perduodamas ir priimamas pagal perdavimo – priėmimo aktą, tai šalių teisės ir pareigos pagal nekilnojamojo daikto nuomos sutartį atsiranda nuo perdavimo – priėmimo akto pasirašymo.

Apibendrinant antrąją darbo dalį, kurioje buvo analizuojami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sudarymo ypatumai, galima išskirti šios sutarties dalyką, kaip esminę nuomos sutarties sąlygą, be kurios laikoma, kad nuomos sutartis nesudaryta. Nuomos sutartyje turi būti nurodytas nuomojamas daiktas arba tokie jo požymiai, pagal kuriuos galima būtų jį identifikuoti. Individualizavimo laipsnis priklauso nuo nuomojamo daikto prigimties, griežtesni reikalavimai keliami nekilnojamajam turtui, įmonėms.

Nekilnojamojo daikto nuomos sutartis turi būti sudaryta paprasta rašytine forma. Įstatymo numatytos paprastos rašytinės formos nesilaikymas, jeigu įstatymas nenustato kitaip, nedaro sandorio negaliojančiu, tačiau tokiu atveju taip pat kyla tam tikros teisinės pasekmės. Kilus ginčui dėl sandorio sudarymo ir jo įvykdymo fakto, negalima remtis liudytojų parodymais. Įstatymo reikalaujamos sutarties rašytinės formos nesilaikymas daro negaliojančią tik įmonės nuomos sutartį. Tam, kad įmonės nuomos sutartis nebūtų pripažinta tik statinių, pastatų arba įrenginių nuoma, įmonės nuomos sutartis turi būti vienas rašytinis dokumentas, kuriame turi būti nurodyta turtinio komplekso sudėtis.

Nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registracija viešame registre neturi įtakos jos galiojimui, kitaip tariant nėra būtina jos galiojimo sąlyga ir turi tik įrodomąją reikšmę. Nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registracijos įrodomoji reikšmė ta, kad tik įregistruota nekilnojamojo daikto nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius

⁹⁰ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 420.

⁹¹ MIKELĖNAS, V. *et al. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė*. Vilnius: Justitia, 2003. T. 1, p. 226.

asmenis ir sukėti jiems teisinių padarinių. Pagrindinis teisių į nekilnojamuosius daiktus registravimo tikslas yra apsaugoti teises tų, kurie jas įgijo, ir užtikrinti informacijos apie nekilnojamuosius daiktus patikimumą ir prieinamumą visuomenei. Kadangi, remiantis Civilinio kodekso nuostatomis, priėjome išvados, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registravimas neturi įtakos jai galioti, tai šalių teisės ir pareigos pagal nekilnojamojo daikto nuomos sutartį atsiranda nuo sutarties sudarymo momento. Tokia sutartis turi įstatymo galią jos šalims ir privalo būti vykdoma.

3. KOMERCINĖS NEKILNOJAMOJO DAIKTO NUOMOS SUTARTIES VYKDYMO YPATUMAI

Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas tiesiogiai nepateikia sutarties vykdymo sąvokos, tačiau ją galima būtų išvesti iš Civilinio kodekso 6.205 straipsnio, apibrėžiančio sutarties neįvykdymo sampratą. Minėtame straipsnyje sutarties neįvykdymas apibūdinamas kaip bet kurios iš sutarties atsiradusios prievolės neįvykdymas, įskaitant netinkamą įvykdymą ar įvykdymo termino praleidimą. Atitinkamai sutarties vykdymas gali būti apibūdinamas kaip iš sutarties atsiradusių prievolių vykdymas, t. y. atlikimas veiksmų, kuriais sutarties šalys įgyvendina iš sutartinių prievolių atsirandančias savo subjektyvias teises ir pareigas. Teisės doktrinoje sutarties vykdymas apibūdinamas kaip sutarties sąlygų įgyvendinimas⁹².

Taigi, tiek teisės doktrinoje pateikiamos, tiek iš Civilinio kodekso 6.205 straipsnio išvestos sutarties vykdymo sąvokų esmė yra ta pati – tai sutarties šalių teisių įgyvendinimas ir pareigų vykdymas. Juk sutarties sąlygos, per kurių įgyvendinimą apibrėžiamas sutarties vykdymas doktrinoje, nustato sutarties šalių teises ir pareigas, t. y. tam tikrą jų elgesį⁹³. Atsižvelgiant į tai komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymas – tai nekilnojamojo daikto nuomotojo ir nuomininko teisių įgyvendinimas ir pareigų vykdymas. Taigi, siekdami atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumus, turime nagrinėti šios nuomos sutarties šalių teises ir pareigas.

Norėtusi atkreipti dėmesį į tai, kad nuomos sutarties šalims Civilinis kodeksas yra numatęs nemažai teisių ir pareigų, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad darbo apimtis yra ribojama, visų Civiliniame kodekse įtvirtintų (taip pat ir neįtvirtintų bet šalių valia nustatytų), teisių ir pareigų nenagrinėsime. Kaip ir įpareigoja magistro baigiamojo darbo tema, mes nagrinėsime tik komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumus, t. y. tik tas šios nuomos sutarties šalių teises ir pareigas, kurios pasireiškia tam tikrais ypatumais, lyginant su kitomis nuomos sutartimis.

Komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis (kaip ir kitos nuomos sutartys) yra dvišalė ir abi šios sutarties šalys turi savo teisių ir pareigų. Nuomos sutarties šalių teisės ir pareigos gali būti skirstomos į dvi grupes, pirmajai priskiriant nuomotojo teises ir pareigas, antrajai – nuomininko. Taip pat, atsižvelgiant į tai, kad vienos šalies pareigą atitinka kitos šalies teisė, pavyzdžiui nuomotojo pareigą perduoti daiktą atitinka

⁹² BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, nr. 4(62), p. 9.

⁹³ *Ibidem*, p. 9.

nuomininko teisė reikalauti jį perduoti, šios sutarties vykdymo ypatumų analizę paprastumo dėlei galima susiaurinti iki nuomotojo ir nuomininko pareigų ir jų vykdymo specifikos analizės, tuo labiau, kad sutarties šalies teisių įgyvendinimas tampa svarbus tik tada, kai kita šalis neįvykdo savo pareigos arba ją įvykdo netinkamai⁹⁴.

3.1. Nuomotojo pareigos ir jų vykdymo ypatumai

Teisės doktrinoje yra išskiriama keletas nuomotojo pareigų: perduoti nuomininkui tinkamos būklės daiktą, atitinkantį sutarties sąlygas bei daikto paskirtį; atlikti išnuomoto daikto kapitalinį remontą; priimti išnuomotą daiktą iš nuomininko, kai šis sutarčiai pasibaigus jį grąžina; pranešti apie nuomos sutartį ir pan. Šiame skyriuje, atsižvelgiant į temos formuluotę, bus analizuojamos tik tos nuomotojo pareigos, kurių vykdymas komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties atveju yra specifinis, lyginant su kitomis nuomos sutartimis – nuomotojo pareiga perduoti nuomininkui daiktą ir perduoti nuomininkui tinkamos būklės daiktą, atitinkantį sutarties sąlygas bei daikto paskirtį.

Pagrindinė nuomotojo pareiga kiekvienoje nuomos sutartyje yra *pareiga perduoti daiktą nuomininkui*. Jei įstatyme ar šalių sutartyje nenumatyta kitaip, nuomotojo pareiga perduoti daiktą, o nuomininko pareiga priimti jį laikoma tinkamai įvykdyta dviem atvejais:

- kai nuomojamas daiktas faktiškai perduodamas nuomininkui,
- kai pasirašomas nuomojamo daikto perdavimo - priėmimo aktas.

Nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo specifika šiuo atžvilgiu yra ta, kad norint pripažinti, kad nekilnojamojo daikto nuomotojas tinkamai įvykdė savo pareigą perduoti daiktą, įstatymo leidėjas nustatė papildomą reikalavimą – nekilnojamojo daikto perdavimas turi būti įformintas priėmimo – perdavimo aktu. Taigi pripažįstama, kad nekilnojamojo daikto nuomotojas tinkamai įvykdė pareigą perduoti nekilnojamąjį daiktą tik tada, kai nekilnojamasis daiktas perduotas nuomininkui bei pasirašytas atitinkamas jo perdavimo dokumentas, jei ko kita nenumato įstatymai ar sutartis. Tokią nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo specifiką lemia šios sutarties dalyko – nekilnojamojo daikto – savybės, kadangi dėl nekilnojamojo daikto esminių savybių – sąsajos su žeme – jo neįmanoma perduoti nuomininkui įprastu būdu, t. y. įteikiant. Priėmimo - perdavimo

⁹⁴ BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, nr. 4(62), p. 9.

aktas šiuo atveju yra įvykusio nekilnojamojo daikto perdavimo įrodymas, užkertantis kelią galimiems ginčams, susijusiems su šio teisiškai reikšmingo fakto nustatymu⁹⁵.

Jeigu viena iš šalių vengia pasirašyti šį aktą, įstatymų leidėjas laiko, kad nuomotojas atsisako vykdyti savo prievolę perduoti nuomos dalyką, o nuomininkas atsisako jį priimti.

Pastatai, statiniai ir įrenginiai yra nekilnojamieji daiktai, pagal prigimtį susiję su žemės sklypu, todėl ir jų nuomos ypatumai yra susiję su teise į žemės sklypą. Pagal tokią nuomos sutartį kartu su nuomos dalyku perduodamos ir teisės naudotis tų pastatų, statinių ir įrenginių užimamu žemės sklypu, būtinu jiems naudoti pagal savo paskirtį.

Civilinio kodekso normos, reglamentuojančios teisės į žemės sklypą, kuriame yra nuomojami pastatai, statiniai ir įrenginiai, perdavimą taikomos priklausomai nuo vienos iš šių situacijų: kada pastatų, statinių ir įrenginių nuomotojas yra žemės sklypo savininkas, ir kada žemės sklypas, kuriame yra šie objektai, nuosavybės teisė nepriklauso nuomotojui. Jeigu žemės sklypo savininkas kartu yra ir nuomotojas, tai nuomininkui išnuomojami ne tik pastatai, statiniai ir įrenginiai, bet ir žemės sklypas kuriame jie yra. Nuomininkui žemės sklypas gali būti suteikiamas naudotis ne tik nuomos, bet ir kitokia teise. Ši teisė paprastai aptariama pastatų, statinių ir įrenginių nuomos sutartyje. Teisės į žemės sklypą tokioje nuomos sutartyje šalims neaptarus, paprastai laikoma, kad pastatų, statinių ir įrenginių nuomininkas turi teisę visą nuomos laikotarpį neatlygintinai naudotis žemės sklypu, ant kurio yra išnuomotas pastatas.

Tačiau šiuo atveju norėtusi atkreipti dėmesį į tai, kad teisė visą nuomos laikotarpį neatlygintinai naudotis žemės sklypu yra suteikta tik pastatų, statinių ar įrenginių nuomininkui, todėl, siekiant patikrinti, ar iš nuomos sutarties nuomininkui atsirado teisė naudotis tam tikru žemės sklypu, yra svarbu nustatyti nuomos sutarties dalyką. Vienoje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtų bylų⁹⁶ buvo kilęs ginčas dėl nuomininko teisės naudotis žemės sklypu. Pastarasis rėmėsi Civilinio kodekso 6.532 straipsnio 3 dalies norma dėl nuomininko teisės naudotis žemės sklypu, kai nuomos sutarties dalykas yra pastatai, statiniai ar įrenginiai. Tačiau šiuo atveju nuomos sutartyje nurodytas nuomos dalykas buvo maitinimo patalpa–kavinė pastate Palangos mieste (o ne pastatas–maitinimo kavinė Palangos mieste, kaip teigė nuomininkas), todėl teismas nenustatęs, kad nuomos dalykas pastatas, statinys ar įrenginys, taip pat to, kad nuomos sutartyje nebuvo pasisakyta dėl nuomininko teisės naudotis žemės sklypu, netaikė

⁹⁵ ВАЛЯВИНА, Е. Ю. *et al.* *Гражданское право: учебник*. Том 2. Москва: ТК Велби, изд-во „Проспект“, 2003, с. 116.

⁹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Aidiva“ v. Loreta Levickytė–Dirks, Nr. 3K-3-652/2005, kat. 42.8; 42.11.1; 50.4; 51.

nurodytos normos. Taigi tam, kad nuomininkas galėtų visą nuomos laikotarpį neatlygintinai naudotis žemės sklypu, būtinu pastatams, statiniams ar įrenginiams naudoti pagal paskirtį, reikia sudaromoje nuomos sutartyje aiškiai nustatyti nuomos sutarties dalyką, t. y. kad būtų aišku, kad yra nuomojamas pastatas, statinys ar įrenginys. Tik tokiu atveju nuomininkas turės teisę visą nuomos laikotarpį neatlygintinai naudotis žemės sklypu, būtinu pastatams, statiniams ar įrenginiams naudoti pagal paskirtį, jei ši jo teisė nėra atskirai nurodyta nuomos sutartyje.

Apibendrinant visa tai, galima daryti išvadą, kad, norint ateityje išvengti ginčų dėl nuomos sutarties vykdymo, sudarant panašaus pobūdžio nuomos sutartis, reiktų arba aiškiai nustatyti nuomos sutarties dalyką, arba nuomos sutartyje nurodyti, kad nuomininkas taip pat turi teisę naudotis ir žemės sklypu.

Jeigu statinių, pastatų ar įrenginių nuomotojas nėra žemės sklypo savininkas, tai šie objektai negali būti išnuomoti be žemės sklypo savininko sutikimo, jeigu kitaip nenustatyta įstatymais ar nuomotojo sutartimi su žemės sklypo savininku. Jeigu yra tenkinamos šios sąlygos, tai nuomininkui kartu su pastatais, statiniais ir įrenginiais pereina ir teisė naudotis atitinkama žemės sklypo dalimi, būtina šių objektų valdymui ir naudojimuisi jais pagal paskirtį.

Nuomininko pareigos perduoti įmonę nuomininkui ypatumus lemia įmonės, kaip nuomos objekto ypatumai. Įmonę paprastai sudaro visas turtinis kompleksas, naudojamas įmonės verslo veiklai. Įmonės naudojimo teisė yra specifinė, nes vyksta jos, kaip turinio komplekso raida, keitimasis, todėl įmonės nuomininkas, laikydamasis įmonės nuomos sutarties sąlygų bei nemažindamas įmonės vertės, turi teisę be nuomotojo sutikimo perduoti, įkeisti, perduoti laikinai naudotis išnuomos įmonės turtui priklausančias žaliavas, atsargas, pagamintą produkciją, taip pat jas subnuomoti ir perduoti savo teises bei pareigas į šias vertybes. Į turtinį kompleksą, naudojamą verslui ir perduodamą nuomininkui pagal įmonės nuomos sutartį, patenka ne tik kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai, bet ir turtinės teisės bei pareigos, teisė į intelektinės nuosavybės objektus, perleidžiamos reikalavimo teisės ir perkeliamos skolos. Šios taisyklės išimtį sudaro tik tai nuomotojo teisės, jo įgytos leidimo ar licencijos pagrindu. Tokios teisės yra neatskiriamai susijusios su asmeniu, yra juridinio asmens teismo dalis, todėl nuomininkui gali būti perduodamos tik įstatymų ar sutarties numatytų išimčių atveju. Todėl nuomotojui išlieka pareiga kreditoriams įvykdyti prievolės, kurių įvykdymas yra susijęs su tokių teisių turėjimu.

Nuomotojo pareiga perduoti nuomininkui įmonę kaip turtinį kompleksą, atitinkančią įmonės nuomos sutarties sąlygas bei turto paskirtį yra konkretizuota įstatymo

leidėjo reikalavimu perduoti įmonę pagal atitinkamą dokumentą – perdavimo - priėmimo aktą⁹⁷. Civilinio kodekso 6.539 straipsnio antroje dalyje yra nustatyta nuomotojo pareiga paruošti įmonę perdavimui ir tą jis turi padaryti savo lėšomis, jeigu įmonės nuomos sutartis nenumato ko kita. Civilinio kodekso 6.407 straipsnio (reglamentuojančio įmonės pirkimo-pardavimo sutartį) pirmoji dalis numato, kad įmonės perdavimo - priėmimo akte turi būti nurodyti duomenys apie įmonę ir jos turta, turto būklę, šalių įsipareigojimus įmonės kreditoriams ir jų vykdymas. Pastarosios Civilinio kodekso nuostatos, mūsų manymu, galėtų būti taikomos ir įmonės nuomos atveju. Juk tokia sudėtinga procedūra, kaip įmonei priklausančių žemės sklypų, pastatų, statinių, mechanizmų ir kitos gamybos priemonių, žaliavų, atsargų, apyvartinių lėšų, teisių naudotis žeme, vandeniu ir kitais gamtos ištekliais, pastatais, statiniais ar įrenginiais, kitų su įmone susijusių turtinių teisių, teisių į prekių ar paslaugų ženklą bei firmos vardą, teisių, įgytų pagal išduotą leidimą, kitų teisių, taip pat reikalavimo teisių, skolų, teisės valdyti turta, kuris yra kito asmens nuosavybė, ir juo naudotis, taip pat teisės valdyti žemės sklypus ir gamtos išteklius ir jais naudotis perdavimas įmanomas tik atlikus pilną įmonės inventorizaciją bei sudarius įmonės buhalterinį balansą⁹⁸. Tai tuo pačiu yra ir priemonė, leidžianti nuomininkui užtikrinti tinkamą įmonės techninę būklę bei eksploatavimą pagal įmonės nuomos sutarties sąlygas.

Pagaliau nuomotojas privalo *perduoti nuomininkui sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą*. Taigi, perduodamas daiktas turi atitikti nuomos sutarties sąlygas, o tuo atveju, jei jos sutartyje nėra aptartos – perduodamas daiktas turi atitikti įprastus reikalavimus. Remiantis Civilinio kodekso 6.483 straipsnio pirmąja dalimi, įprastus reikalavimus atitinkantis bus laikomas toks daiktas, kuris bus tinkamas naudoti pagal paskirtį. Jeigu nuomotojas nevykdo šios savo pareigos, tai nuomininkas, dėl tokių nuomotojo veiksmų praradęs poreikį vykdyti nuomos sutartį, turi teisę atsisakyti sutarties ir išieškoti dėl sutarties neįvykdymo atsiradusius nuostolius⁹⁹.

Nagrinėjamos nuomotojo pareigos perduoti sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą, specifiškumas pasireiškia per nagrinėjamos nuomos sutarties komercinį pobūdį. Kaip išsiaiškinome pirmojoje dalyje, nagrinėdami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sampratą, komercinei sutarčiai yra būdinga tai, kad jos šalys yra juridiniai ir fiziniai asmenys, sudarantys sutartį verslo ar profesinės veiklos tikslais. Kaip yra ne kartą pažymėjęs Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, verslu

⁹⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.539 str. 1 d.

⁹⁸ БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006, с. 533-534.

⁹⁹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.484 str.

užsiimančiam juridiniam asmeniui, kaip profesionalui, yra taikytini didesni apdairumo, rūpestingumo bei atidumo reikalavimai¹⁰⁰. Pastarųjų reikalavimų svarbą, nors ir netiesiogiai, tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas patvirtino ir vienoje byloje dėl komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumų. Taigi nagrinėjant nuomotojo pareigos perduoti nuomininkui sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą turinį, norėtusi atkreipti dėmesį į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimus vienoje byloje, kur buvo kilusi teisės normų, reglamentuojančių nuomos sutarties šalių teises ir pareigas bei atsakomybės už daikto trūkumus, kurie trukdo naudoti išnuomotą daiktą pagal paskirtį, aiškinimo ir taikymo problema. Kaip jau minėjome, nuomotojas privalo perduoti nuomininkui sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą. Nuomotojas privalo garantuoti, kad daiktas bus tinkamas naudoti pagal paskirtį, kuriai jis išnuomojamas, visą nuomos terminą. Civilinio kodekso 6.485 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nuomotojas atsako už išnuomoto daikto trūkumus, kurie visiškai ar iš dalies trukdo naudoti daiktą pagal paskirtį, net ir tais atvejais, kai nuomotojas, sudarydamas sutartį, apie juos nežinojo. Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad šiuo atveju yra būtina atkreipti dėmesį į to paties straipsnio 5 dalyje įtvirtintą nuostatą, jog nuomotojui pareiga atsakyti už daikto trūkumus gali neatsirasti, jeigu apie nuomos objekto trūkumus nuomininkas turėjo žinoti, arba kuriuos nuomininkas galėjo pastebėti be jokio papildomo tyrimo sutarties sudarymo ar daikto perdavimo metu, tačiau jų nepastebėjo dėl savo paties didelio neatsargumo.

Kaip pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, tinkamą sutartinės prievolės įvykdymą apibrėžia ne tik sutartis, bet ir tam tikrą profesinę veiklą reglamentuojančios normos ir taisyklės, kai sutarties šalis veikia kaip profesionalas¹⁰¹. Nagrinėjamu atveju nuomininkas buvo įmonė, užsiimanti farmacine veikla. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad nuomininkui turėjo būti žinoma, jog yra keliami specialūs reikalavimai vaistinės patalpoms, kuriose siekiama užsiimti farmacine veikla ir gauti leidimą šiai veiklai ir panaudoti išsinuomotas patalpas pagal paskirtį¹⁰². Atsižvelgiant į tai, nuomininkas buvo pripažintas atsakingu už sutartinių įsipareigojimų vykdymą. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat pažymėjo, kad nuomininkas,

¹⁰⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. P. v. UAB „Moduva ir Ko“*, Nr. 3K-3-112/2008, kat. 22.3.2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. liepos 14 d. nutartis civilinėje byloje *BUAB „Profesijų sąjungų autoūkis“, Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras, VĮ Valstybės turto fondas v. UAB „Domus altera“, Lietuvos profesinių sąjungų konfederacija, UAB „Trade project“*, Nr. 3K-3-287/2008, kat. 21.4.1.1; 30.12.1; 41. ir kt.

¹⁰¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 6 d. nutartis civilinėje byloje *B. K. v. UAB „Frima“*, Nr. 3K-3-88/2007, kat. 50.5; 114.11; 116.3.

¹⁰² *Ibidem*.

nuomodamas patalpas, neatitinkančias vaistinei keliamų reikalavimų, rizikavo pats, o nuomotojas, nuomodamas vaistinės patalpas, nebuvo pakankamai atidus nuomojamam daiktui keliamiems reikalavimams ir nesiėmė galimų priemonių daikto trūkumams pašalinti, kad nuomininkas galėtų išnuomotas patalpas naudoti pagal paskirtį¹⁰³.

Atsižvelgiant į tai, buvo konstatuota, kad tokiu atveju abi prievolės šalys buvo kaltos dėl sutartinių įsipareigojimų netinkamo vykdymo (mišri kaltė). Nustačius mišrią kaltę, nuomininko atsakomybė buvo sumažinta proporcingai nuomotojo kaltei, nustatant, kad nuomininkas už nuomos sutartimi prisiimtų įsipareigojimų vykdymą atsako iki to laiko, kol gautas paskutinis (buvo kreiptasi ne vieną kartą) valstybės institucijų atsisakymas išduoti leidimą užsiimti farmacine veikla, o nuomotojas atsako nuo šio momento iki sutarties nutraukimo.

Taigi, nuomininkui perduodamas daiktas turi atitikti nuomos sutarties sąlygas ir daikto paskirtį, todėl nuomotojas neatsako tik už tuos nuomojamo daikto trūkumus, trukdančius jį naudoti, jeigu šie trūkumai buvo aptarti sudarant nuomos sutartį arba iš anksto buvo žinomi nuomininkui. Nuomotojui taip pat nekyla atsakomybė dėl tų išnuomoto daikto trūkumų, kuriuos nuomotojas be papildomų daikto tyrimų turėjo pastebėti apžiūradamas ir perimdamas nuomojamą daiktą.

3.2. Nuomininko pareigos ir jų vykdymo ypatumai

Teisės doktrinoje yra išskiriama keletas nuomininko pareigų: naudotis ir valdyti išsinuomotą daiktą atsižvelgiant į nustatytas sąlygas ir turto paskirtį; laiku mokėti nuomos mokesčių; laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir savo sąskaita daryti einamąjį remontą; nuomos sutarčiai pasibaigus, grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo; išnuomotą daiktą subnuomoti; perleisti nuomos teises ir pareigas, įkeisti nuomos teisę arba perduoti šią teisę kaip turtinį įnašą arba kitaip ją suvaržyti ir pan. Šiame skyriuje, atsižvelgiant į temos formuluotę, bus analizuojamos tik tos nuomininko pareigos, kurių vykdymas komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties atveju yra specifinis, lyginant su kitomis nuomos sutartimis — nuomininko pareiga naudotis ir valdyti išsinuomotą daiktą atsižvelgiant į nustatytas sąlygas ir turto paskirtį; laiku mokėti nuomos mokesčių ir nuomos sutarčiai pasibaigus, grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo.

¹⁰³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 6 d. nutartis civilinėje byloje *B. K. v. UAB „Frima“*, Nr. 3K-3-88/2007, kat. 50.5; 114.11; 116.3.

Viena pagrindinių nuomininko pareigų yra *naudoti išsinuomotą daiktą pagal paskirtį*. Šios pareigos vykdymo ypatumas komercinės nekilnojamojo daikto nuomos atveju yra susijęs su šios sutarties komerciniu pobūdžiu, kadangi komercinė veikla, kuriai yra nuomojamas nekilnojamas daiktas gali būti labai įvairi. Todėl nuomojamo daikto naudojimo ir valdymo sąlygos turi būti nustatytos nuomos sutartyje. Priešingu atveju daiktas turi būti naudojamas pagal tiesioginę paskirtį, įprastu tokios paskirties daiktui naudojimosi būdu, laikantis ekonomiškumo principo, kartu netrukdamas juo naudotis kitiems teisėtiems to daikto naudotojams. Nors Civilinio kodekso 6.489 straipsnis neapibrėžia nuomininko atsakomybės ribų už šios pareigos nevykdymą, tačiau įtvirtintas nuomininko atsakingumo nuomotojui principas suteikia nuomotojui teisę reikalauti naudotis išnuomotu daiktu tinkamai, už šios pareigos nevykdymą reikalauti atlyginti nuostolius arba nutraukti sutartį prieš terminą (CK 6.497 str. 1 d. 1 p.). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2002 m. kovo 18 d. nutartyje, priimtoje Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“, UAB „Liandrija“ byloje, konstatavo, kad nuomininko pareiga naudoti daiktą pagal paskirtį, kaip ir pareiga grąžinti daiktą nuomotojui - savininkui, perkeliama subnuomininkui, kadangi subnuomos teisė yra išvestinė iš nuomos teisės. Šioje byloje nustatyta, kad UAB „Trimitas“ buvo ne išnuomotų patalpų savininkas, bet nuomininkas ir subnuomojo dalį išnuomotų patalpų be nuomotojo sutikimo bei pakeitė patalpų naudojimo paskirtį – vietoje rūbų siuvimo ir jų realizacijos leido subnuomininkui įrengti barą-kavinę. UAB „Trimitas“ pažeidė terminuotą nuomos sutartį ir sudarė pagrindą nuomotojo nuostoliams atsirasti, todėl ieškovas – nuomotojas, turėjo teisinį pagrindą reikalauti nutraukti nuomos sutartį, prieš tai išpėjęs nuomininką ir subnuomininką.

Įmonės naudojimo teisė yra specifinė, nes vyksta jos, kaip turtinio komplekso raida, keitimasis, todėl įmonės nuomininkas, laikydamasis įmonės nuomos sutarties sąlygų bei nemažindamas įmonės vertės, turi teisę be nuomotojo sutikimo perduoti, įkeisti, perduoti laikinai naudotis išnuomos įmonės turtui priklausančias žaliavas, atsargas, pagamintą produkciją taip pat jas subnuomoti ir perduoti savo teises bei pareigas į šias vertybes¹⁰⁴. Šiuo atveju yra svarbu, kad tai nepažeistų įmonės nuomos sutarties sąlygų ir nesumažintų įmonės vertės. Įmonės nuomininkas neturi teisės be nuomotojo sutikimo keisti išnuomos įmonės kaip turtinio komplekso, rekonstruoti, modernizuoti, išplėsti pajėgumus, techniškai pertvarkyti įmonę bei atlikti kitus pakeitimus¹⁰⁵.

¹⁰⁴ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.540 str. 1 d.

¹⁰⁵ *Ibidem*, 6.540 str. 2 d.

Žemė yra saugoma kaip ypatingas nuomos santykių objektas, todėl žemės nuomos sutarties sąlygos negali prieštarauti įstatymo imperatyvams: aplinkos apsaugos reikalavimams, reikalavimui nepažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ir naudotojų teisių bei teisėtų interesų, taip pat visuomenės interesų¹⁰⁶. Pagal pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį Lietuvos Respublikos žemės fondas skirstomas į žemės ūkio, miškų ūkio, vandens ūkio, konservacinės ir kitos paskirties žemes.

Privačios žemės nuomininkas neturi teisės keisti pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, atstovauti žemės savininkui, disponuojant žeme arba kitu joje esančiu nekilnojamuoju turtu. Žemės įstatyme nustatyta, kad valstybinės žemės plotai, kuriuose yra žemės naudmenos, tinkamos paversti žemės ūkio naudmenomis pirmiausiai išnuomojamos žemės ūkio veiklai. Tuo įstatymiškai įtvirtinamas žemės ūkio paskirties žemės naudojimo pagal tikslinę paskirtį prioritetas. Kitai paskirčiai žemės ūkio paskirties žemė gali būti suteikiama naudotis tiktai pagal nustatyta tvarka parengtus ir patvirtintus teritorijų planavimo dokumentus bei žemėtvarkos (žemės skyrimo) projektus. Prieš tai turi būti įvertintas žemės suteikimo tikslingumas, žemės ūkio gamybos nuostoliai, galimi žemės naudotojų nuostoliai dėl tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo bei numatytas šių nuostolių kompensavimas.

Valstybinės žemės nuomininkai turi teisę naudoti išnuomotą valstybinės žemės sklypą savo veiklai, nepažeisdami nustatytos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, naudojimo būdo ir pobūdžio, laikydamiesi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, kitų veiklos apribojimų ir nustatytų servitūtų, naudoti savo ūkio reikmėms žemės sklype esančias naudingąsias žemės gelmių savybes, požeminį ir paviršinį vandenį, naudingąsias iškasenas (išskyrus gintarą, naftą, dujas, kvarcinį smėlį) ir kitus gamtos bei rekreacinius išteklius laikydamiesi įstatymų nustatytų jų eksploatavimo ir apsaugos reikalavimų, disponuoti žemės sklype išauginta produkcija ir iš šio žemės sklypo gautomis pajamomis, įgyvendinti teisės aktų nustatytas žemės, miško ir vandenių apsaugos nuo užteršimo, dirvožemio apsaugos nuo erozijos ir nualinimo, aplinkos apsaugos priemones¹⁰⁷.

Valstybinė miško žemė gali būti išnuomojama tik miškų įstatyme nustatytai veiklai. Miško valdytojai ir naudotojai Vyriausybės arba jos įgaliotos Aplinkos ministerijos nustatyta tvarka turi teisę naudoti mišką bei jo išteklius medienos ir kitų miško išteklių ruošai, moksliniams tyrimams, mokymui, bitininkystei, naminių gyvulių ganymui, gamtinių kompleksų apsaugai ir kitiems įstatymams neprieštaraujantiems

¹⁰⁶ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.550 str. 3 d.

¹⁰⁷ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 2004, Nr. 28-868. 21 str. 1 d. 1 p.

tikslams. Pagal šią tvarką teisė vykdyti medienos ir kitų miško išteklių ruošą įgyjama gavus nustatytos formos leidimus. Miško valdytojų ir naudotojų teisės gali būti apribotos įstatymų nustatyta tvarka visuomenės, aplinkos bei miško apsaugos interesais¹⁰⁸.

Nuomotojo reikalavimu, raštu pranešus nuomininkui prieš tris mėnesius, jei nuomojama žemės ūkio paskirties žemė, arba prieš du mėnesius, jei nuomojama kitos paskirties žemė, prieš terminą žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta, jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį. Pažymėtina, kad toks esminis sutarties pažeidimas galimas ne tik aktyviais nuomininko veiksmais, kai žemė naudojama ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę jos naudojimo paskirtį, bet ir nenaudojus ar nepradėjus naudoti išsinuomoto žemės sklypo pagal jo paskirtį, išskyrus jo priežiūrą¹⁰⁹.

Specialiais įstatymais gali būti nustatyti ir kiti žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą pagrindai. Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 9 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad valstybinės žemės nuomos sutartis turi būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu ne tik tada, kai žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartyje numatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, būdą ar pobūdį, bet ir tada, kai yra keičiama pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, būdas ar pobūdis¹¹⁰.

Viena iš pagrindinių nuomininko pareigų yra laiku *mokėti nuomos mokesťi* už išnuomoto daikto valdymą ir naudojimąsi juo. Nuomos mokesťis, jo forma, dydis, mokėjimo tvarka ir sąlygos nustatomos šalių susitarimu. Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 3 dalyje yra nurodyta visa eilė nuomos mokesťio nustatymo būdų, kuriuos šalys gali taikyti nuomos mokesťiui nustatyti: nuomos mokesťis gali būti apibrėžtas konkrečia pinigų suma, kuri gali būti mokama iš karto arba periodiškai, gali būti mokama išnuomoto daikto gaunamos produkcijos, vaisių ar pajamų dalimi, nuomininko nuomotojui teikiamomis paslaugomis. Nuomos mokesťis gali būti apibrėžtas kaip nuomininko pareiga savo lėšomis pagerinti išnuomoto daikto būklę, ar nuomininko pareiga perduoti sutartyje numatytą daiktą nuomotojui nuosavybės arba nuomos teise¹¹¹. Tačiau įstatyme nurodyti nuomos mokesťio mokėjimo būdai nėra vieninteliai ir imperatyviai privalomi, nuomos sutarties šalys gali nustatyti ir kitokį nuomos mokesťio

¹⁰⁸ Lietuvos Respublikos miškų įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 35-1161. 10 str. 3 d.

¹⁰⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Ethical Products Distribution“ v. Marijampolės apskrities viršininko administracija, Nr. 3K-3-54/2008, kat. 42.11.1; 50.8.

¹¹⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 2004, Nr. 28-868. 9 str. 14 d.

¹¹¹ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.487 str. 3 d. 4 - 5 p.

apskaičiavimo būdą. Pavyzdžiui, šalys turi teisę nuomos mokesčio nustatymui naudoti šalims priimtina šių išvardintų nuomos mokesčio nustatymo būdų derinį ar kombinaciją, taip pat pasirinkti kitą Civiliniame kodekse nenumatytą nuomos mokesčio nustatymo būdą.

Įstatymas apibrėžia ir nuomos mokesčio keitimo sutarties galiojimo laikotarpiu taisykles. Nuomos mokestis gali būti keičiamas šalių susitarimu ir terminais, tačiau yra numatyta, kad nuomos mokestis negali būti keičiamas dažniau nei du kartus per metus. Pagal kitų šalių, pavyzdžiui, Rusijos Federacijos, ši taisyklė yra dar griežtesnė – nuomos mokestis gali būti keičiamas ne dažniau kaip vieną kartą per metus, pagal anksčiau galiojusius įstatymus netgi kartą per penkis metus¹¹². Siekiant didesnio aiškumo, nuomos sutartyje gali būti numatyti nuomos mokesčio keitimo sąlygos, tačiau, kaip rodo teismų praktika, net ir numačius nuomos mokesčio keitimo sąlygas, ginčų neišvengiama. Atsižvelgiant į tai, kad tyrimo objektas yra komercinė nuomos sutartis, norėusi atkreipti dėmesį į vieną Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėtą bylą, kurioje buvo išnuomos patalpos komercinei veiklai ir nustatytas konkretus nuomos mokestis už naudojamąsias patalpas. Taip pat šioje nuomos sutartyje buvo numatyta, kad nuomos mokestis dėl komercinės veiklos apimčių, palyginus su esančiomis nuomos sutarties pasirašymo metu, sumažėjimo daugiau kaip 10 procentų, nuomininko reikalavimu turi būti sumažintas proporcingai veiklos apimčių sumažėjimo procentui. Tokiu atveju šalys įsipareigojo per septynias dienas atitinkamai pakeisti nuomos sutarties atitinkamą punktą raštišku susitarimu.

Iš pastarųjų nuomos sutarties sąlygų spręstina, kad šalys, įgyvendindamos dispozityviają teisę (Civilinio kodekso 6.156 straipsnio 5 dalis, 6.487 straipsnio 4 dalis), susitarė dėl nuomos mokesčio apskaičiavimo būdo, nenustatyto Civilinio kodekso 6.487 straipsnio 3 dalyje. Nuomos sutarties šalių susitarimas suponuoja, kad komercinės veiklos apimčių, palyginus su esančiomis nuomos sutarties pasirašymo metu, sumažėjimo daugiau kaip 10 procentų atveju nuomininkas turi teisę reikalauti, o nuomotojas privalo nuomos mokestį sumažinti proporcingai veiklos apimčių sumažėjimo procentui. Kaip nurodė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nuomos sutartyje vartojamas žodžių junginys „turi būti sumažintas“ pagal jo bendrinę reikšmę tapatus žodžių junginiui „privalo sumažinti“, nes žodžių *turi* ir *privalo* reikšmės yra sinoniminės¹¹³. Sutarties tekstas - šalys įsipareigoja atitinkamai pakeisti nuomos sutarties atitinkamą punktą raštišku susitarimu –

¹¹² БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006, с. 462.

¹¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Premeda“ v. Tauragės rajono savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-367/2007, kat. 42.8; 50.1; 50.5.

aiškinant jį pažodžiui lemia interpretacijų galimybes dėl prievolinius santykius apibrėžiančių tekstinių konstrukcijų netobulumo, tačiau, sutartį aiškinant sąžiningai, atskleidžiant tikruosius šalių ketinimus, yra pagrindas pripažinti, kad nuomos mokestis sumažinamas nuomininkui pareikalavus, kai nustatomos pirmiau nurodytos sutartyje apibrėžiamos sąlygos, o ne tada, kai pakeičiamas sutarties atitinkamas punktas¹¹⁴. Toks sutartinių įsipareigojimų aiškinimas grindžiamas ir modeliuojant teisines situacijas, kurios galėtų veikti priešingus procesus po nuomos mokesčio sumažinimo¹¹⁵. Kaip pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nuomos sutartyje neaptarta, kaip elgiamasi tuo atveju, kai komercinės veiklos apimtys grįžta į tas ribas, dėl kurių mokamas sutarties sudarymo metu atitinkamame punkte nustatyto dydžio nuomos mokestis nekinta. Atsižvelgiant į tai, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad mokesčio padidinimui iki sulygo atitinkamame punkte dydžio pakaktų nuomotojo pranešimo apie sąlygų, dėl kurių nuomos mokestis sumažintas, pasibaigimą ir tai atitiktų tiek sąžiningumo ir ekonomiškumo vykdant sutartį principų esmę (Civilinio kodekso 6.200 straipsnis), tiek ir teisėtumo sutartiniuose santykiuose reikalavimų turinį (Civilinio kodekso 6.189 straipsnio 1 dalis). Galiausiai atsižvelgęs į civilinių teisinių santykių subjektų lygiateisiškumo (Civilinio kodekso 1.2 straipsnio 1 dalis), sąžiningumo bei ekonomiškumo vykdant sutartį imperatyvą (Civilinio kodekso 6.200 straipsnio 1 ir 3 dalys) Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nusprendė, kad nuomos mokesčio sumažinimo pagrindas yra ne raštiškas susitarimas dėl sutarties atitinkamo punkto pakeitimo, o komercinės veiklos apimčių, palyginus su esančiomis nuomos sutarties pasirašymo metu, sumažėjimas daugiau kaip 10 procentų, jei nuomininkas reikalauja nuomos mokesčio sumažinimo¹¹⁶.

Pagal bendrąją taisyklę nuomininkas taip pat turi teisę reikalauti pakeisti (sumažinti) nuomos mokesťį, jeigu dėl nuo jo nepriklausančių aplinkybių sutarties galiojimo laikotarpiu dėl išnuomoto daikto trūkumų iš esmės pablogėjo naudojimosi daiktu pagal paskirtą sąlygą¹¹⁷. Teisė nuomininkui reikalauti pakeisti nuomos mokesčio dydį ir jį sumažinti nuomininkui išlieka ir tada, kai jo teisė naudotis išnuomotu daiktu yra apribota tais atvejais, kai atliekamas būtinas ir neatidėliotinas išnuomoto daikto kapitalinis remontas. Atsisakymas keisti nuomos mokesťį ar jo mokėjimo sąlygas nėra pagrindu nutraukti šalims nuomos sutartį arba pareikšti atitinkamą ieškinį teisme, nes tokių teisinių pasekmių Civiliniame kodekse nenumatyta. Tačiau šalys sutartyje gali

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Premeda“ v. Tauragės rajono savivaldybės taryba, Nr. 3K-3-367/2007, kat. 42.8; 50.1; 50.5.

¹¹⁵ *Ibidem.*

¹¹⁶ *Ibidem.*

¹¹⁷ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.485 str. 2 d. 1 p.

susitarti ir kitaip. Todėl ginčų dėl nuomos mokesčio keitimo sprendimui yra svarbu, ar šalys pasinaudojo savo teise sutartimi nustatyti nuomos mokesčio keitimo tvarką¹¹⁸.

Nuomos mokesčio nemokėjimas suteikia nuomotojui teisę reikalauti nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, prieš tai raštu įspėjus nuomininką apie jo pareigą per protingą terminą įvykdyti prievolę mokėti nuomos mokestį ar pašalinti šios prievolės pažeidimus. Tačiau sutartimi šalių gali būti susitarta ir kitaip. Nuomos mokesčio nemokėjimas suteikia teisę nuomotojui nutraukti sutartį prieš terminą, tačiau, jeigu ko kito nenumatyta sutartyje, šią teisę jis turėtų realizuoti prieš tai pareikalavęs, kad nuomininkas per nustatytą terminą iš anksto sumokėtų nuomos mokestį¹¹⁹. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2002 m. spalio 14 d. nutartyje, priimtoje Švenčionėlių miesto seniūnija v. UAB „Žeimenos krantai“ redakcija byloje konstatavo netinkamą nuomotojo teisės nutraukti nuomos sutartį prieš terminą realizavimą. Bylą nagrinėję teismai netenkino ieškovo reikalavimo nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, kadangi nustatė, jog atsakovui nebuvo tinkamai pranešta apie būtinumą įvykdyti prievolę per papildomai duotą protingą terminą, nelaikė duoto termino pakankamu prievolei įvykdyti ir atsižvelgė į tai, kad atsakovas nuomos mokesčio įsiskolinimą (nors ir po termino) gana greitai pilnai padengė, todėl teismui nagrinėjant bylą neliko pažeidimo, dėl kurio reikėtų nuomos sutartį nutraukti. Jeigu yra esminiai nuomos mokesčio mokėjimo terminų pažeidimai, nuomotojas taip pat turi teisę pareikalauti nuomos mokestį sumokėti iš anksto ne daugiau kaip už du mokėjimo terminus iš eilės.

Pagal Civilinio kodekso 6.553 straipsnį, 6.564 straipsnio 1 dalies 2 punktą žemės nuomos sutartis prieš terminą gali būti nutraukta nuomotojo reikalavimu, jeigu žemės subnuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka. Kaip pabrėžė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, vienoje nagrinėtų bylų, minėtajai nuostatai taikyti turi būti žemės nuomos mokesčio įsiskolinimas ilgesnis nei trijų mėnesių trukmės žemės nuomos sutarties nutraukimo metu. Atsižvelgęs į tai, kad nagrinėjamu atveju buvo įsiskolinta, bet vėliau, nors ir pavėluotai, buvo padengta, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo tai, kad nuomotojas prarado teisę nutraukti žemės nuomos sutartį pagal Civilinio kodekso 6.654 straipsnio 1 dalies 2 punktą nuo tada, kai įsiskolinimas išnyko. Taigi, Civilinio kodekso 6.564 straipsnio 1 dalies 2 punktą gali būti taikomas kaip žemės nuomos sutarties nutraukimo pagrindas, jeigu yra žemės nuomos mokesčio bent vienos įmokos viso dydžio įsiskolinimas daugiau negu tris mėnesius, jeigu įsiskolinimas nesumokėtas nuomininkui

¹¹⁸ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.487 str. 5 d.

¹¹⁹ *Ibidem*, 6.487 str. 6 d.

pranešus apie ketinimą nutraukti sutartį Civilinio kodekso 6.564 straipsnio 2 dalies nustatyta tvarka ir jeigu skola egzistuoja sutarties nutraukimo metu.

Specialia teisės norma reguliuojamos nuomos mokesčio už patalpų, statinių ir įrenginių nuomą nustatymas ir apskaičiavimas. Įstatymų leidėjas nustatė, kad į sutartyje nustatytą pastatų nuomos mokesčių įtraukiamas ir mokestis ir už naudojimąsi žemės sklypu, nors įstatyme ar sutartyje gali būti numatyta ir kitaip. Taip pat detalizuojama, kad nuomos mokesčių nustatčius už pastato ploto pasirinktą dydžio matą, nuomos mokestis mokamas atsižvelgiant į faktinį išnuomoto pastato, statinio ar įrenginio dydį. Civiliniame kodekse nenustatytos specialios taisyklės dėl nuomos mokesčio būdo, tvarkos ir terminų, todėl visais šiais atvejais yra taikomos bendrosios nuomos sutarties nuostatos.

Pasibaigus nuomos sutarčiai, nuomininkas turi pareigą *grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulygtos būklės*. Pastaroji nuomininko pareiga yra įtvirtinta Civilinio kodekso 6.499 straipsnio pirmojoje dalyje. Atsižvelgiant į šią nuostatą, galima teigti, kad nuomininkas be nuomotojo leidimo negali perplanuoti ar kitaip pertvarkyti komercinei veiklai naudojamų patalpų. Pastarosios nuostatos turinį įtvirtino viena komercinės veiklos patalpų nuomos sutartis dėl kurios ginčą 2004 m. rugsėjo 6 d. sprendė Lietuvos Aukščiausiasis Teismas. Pastarojoje byloje buvo nustatyta, kad pagal minėtos sutarties vieną iš punktų nuomininkas be nuomotojo raštiško leidimo negali perplanuoti ir pertvarkyti komercinei veiklai nuomotų patalpų, tačiau aptardamos papildomas sąlygas, šalys sulygo dėl dviejų metų trukmės statybos remonto darbų, numatė, kad už remonto laiką nuomos mokestis nemokamas. Atsižvelgiant į šalių nuomos sutarties sąlygų turinį, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad yra pagrindas vertinti, kad nuomos sutartyje yra įtvirtintas raštiškas nuomotojo leidimas pertvarkyti išnuomotas patalpas, tokią išvadą teismai siejo ir su nuomotojo elgesiu po nuomos sutarties sudarymo – jis vykdė sutarties sąlygą neimti nuomos mokesčio už sutartyje nustatytą patalpų remonto laiką. Taip pat pagal sisteminio sutarčių aiškinimo principo reikalavimus teismai nuomos sutarties sąlygas dėl kurių kilo ginčas, aiškino atsižvelgdami į visą nuomos sutarties kontekstą, o vienas sutarčių aiškinimo principų yra jos tikslų aiškinimas. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad nuomos objektas – negyvenamosios patalpos, numatytos komercinei veiklai vykdyti, o šių patalpų pertvarkymas atitiko abiejų sutarties šalių ketinimus ir šiuos ketinimus jos įtvirtino sutartyje. Kaip pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, reikia turėti omenyje, kad sutarties sąlygos apskritai turėtų būti aiškiai išreikštos, bet jos gali būti ir numanomos (Civilinio kodekso 6.196 straipsnis), todėl nuomos sutarties šalims sutartyje aptarus komercinei veiklai nuomojamų patalpų pertvarkymo terminus, taip pat tai, kad statybos –

remonto darbų dvejų metų laikotarpiu nebus įmanomas nuomos mokestis bei nustačius kitas reikšmingas aplinkybes, buvo nuspręsta, kad nuomotojas sutartyje leido nuomininkui pertvarkyti nuomos objektą, nors tiesiogiai tokio teksto į nuomos sutartį neįrašė¹²⁰. Taigi, norint atlikti pagerinimus ar kitokius nuomos objekto pakeitimus, reikalingas nuomotojo sutikimas, kuris, kaip rodo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, gali būti duotas ir netiesiogiai.

Nuomininkas, naudodamasis daiktu, gali pagerinti išnuomoto daikto būklę. Tokio daikto pagerinimo teisinės pasekmės priklauso nuo to, ar šis pagerinimas padarytas su nuomotojo leidimu, ar be jo.

Civilinio kodekso 6.492 straipsnis, numato nuomotojo pareigą daryti kapitalinį išnuomoto daikto remontą, bei nuomininko teises nuomotojui šios pareigos nevykdant.

Statinio ar jo dalies kapitalinio remonto tikslas – visiškai atkurti statinio ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl statinio naudojimo ar kitų aplinkybių, arba jas iš esmės pagerinti. Tai atliekama siekiant užtikrinti statinio tolesnio naudojimo pagal paskirtį galimybę, užtikrinti statinio ar jo dalies eksploatacijos saugumą, kad dėl jo eksploatacijos nekiltų grėsmės jį naudojančių ar kitų asmenų saugumui¹²¹. Paskirstydamas tarp nuomos sutarties šalių pareigas dėl nuomojamo daikto tinkamos būklės išsaugojimo ir atsižvelgdamas į terminuotą nuomos sutarties pobūdį, įstatymų leidėjas nustatė, kad išnuomoto daikto kapitalinį remontą savo sąskaita privalo atlikti nuomotojas. Kaip pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nuostata, įpareigojanti nuomotoją daryti kapitalinį remontą yra imperatyvi („nuomotojas privalo“). Įstatyminės nuomotojo pareigos daryti kapitalinį remontą išimtis galima, jei kitaip nustatyta įstatymu arba sutartimi, tačiau padėtis, kai nėra subjekto, atsakingo už statinio kapitalinį remontą ir atitinkamai už statinio saugumą, t. y. kai nėra įstatymu ar sutartimi įpareigoto atlikti šias funkcijas subjekto, negalima¹²². Civilinio kodekso 6.492 straipsnio normos gina nuomininko teisę gauti naudotis ir valdyti kokybišką daiktą. Jeigu nuomotojas minėtos pareigos nevykdo, nuomininkas įgauna teisę teismo leidimu 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. Minėtuju atveju pagerinimo išlaidos atlyginamos nepriklausomai nuo to, ar buvo duotas nuomotojo sutikimas, ar ne. Šiuo atveju pakanka poreikio daryti kapitalinį

¹²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB "Leandra"*, Nr. 3K-3-411/2004, kat. 45.1; 45.5.

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Kvarclita“*, Nr. 3K-3-253/2007, kat. 50.11.2.

¹²² *Ibidem*.

remontą ir teismo leidimo. Teisminė kontrolė šiuo atveju yra svarbi tam, kad būtų objektyviai nustatyta, ar nuomos dalykas yra ne tik atitinkamai nusidėvėjęs, bet ir kelia pavojų jo naudotojui, aplinkiniams, ar tolesnę jo eksploataciją draudžia atitinkamos išnuomoto daikto eksploataavimo taisyklės, o jo kapitalinis remontas yra būtinas ir kartu neatidėliotinas.

Taip pat svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad nuomos sutartyje gali būti numatyta, kad kapitalinį remontą daro nuomininkas, o sutarčiai pasibaigus jis turi teisę į išlaidų kompensavimą. Tai buvo numatyta ir vienoje subnuomos sutarčių, dėl kurios kilusi ginčą nagrinėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas. Minėtoje byloje buvo nustatyta, kad subnuomininkas subnuomos sutarties pagrindu įgijo teisę atlikti baro įrengimą, einamąjį remontą, bet pasibaigus nuomos, kartu ir subnuomos sutarčiai, atlikti kitų darbų neturėjo teisinio pagrindo. Todėl buvęs subnuomininkas kapitalinį remontą atliko išimtinai savo interesais, savo rizika, elgėsi nerūpestingai ir aplaidžiai, nes neįgijęs teisėto pagrindo patalpas valdyti ir jomis naudotis, jas remontavo¹²³. Nuomininko teisė į atlyginimą už daikto pagerinimą ginama, jeigu pagerinimas atliktas įstatymu nustatyta tvarka, nuomotojo leidimu.

Nuomininkui pagerinus daiktą su nuomotojo leidimu, nuomininkas įgyja teisę į daikto pagerinimo išlaidų atlyginimą. Jeigu daikto pagerinimas yra padarytas be nuomotojo leidimo ir nuomininko padaryto daikto pagerinimo negalima atskirti be žalos išnuomotam daiktui, o nuomotojas nesutinka atlyginti nuomininkui daikto pagerinimo išlaidų, daikto pagerinimo vertė nuomininkui neatlyginama. Nuomininkas gali pasiimti padarytus be nuomininko leidimo pagerinimus, jeigu nuomotojas nesutinka atlyginti pagerinimo išlaidų ir pagerinimus galima atskirti nepadarant žalos išnuomotam daiktui¹²⁴. Nuomos sutartyje nenustačius kitokių, nei nustatyta Civilinio kodekso 6.501 straipsnio 1 dalyje išsinuomoto daikto pagerinimo išlaidų atlyginimo sąlygų ir tvarkos, taikytinos įstatyminės nuostatos, o pareiga atlyginti nuomininko išsinuomoto turto pagerinimų išlaidas tenka nuomotojui¹²⁵.

Tam, kad nuomininkas įgytų teisę į pagerinimo išlaidų atlyginimą, jis turi įrodyti, jog daiktą tikrai pagerino jis, taip pat įrodyti išlaidų dydį. Konstatavus, kad nuomininkas leistinomis įrodinėjimo priemonėmis neįrodė, jog būtent jis atliko pagerinimus, taip pat neįrodžius savo turėtų išlaidų, jo ieškinys buvo atmestas dėl

¹²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybės valdyba v. UAB "Trimitas"*, Nr. 3K-3-456/2002, kat. 25.8.1; 39.2.4; 45.5; 45.1.

¹²⁴ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.501 str.

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *R. Č. likviduojama individuali įmonė v. UAB „Bendruva“*, Nr. 3K-3-269/2009, kat. 50.1; 50.5.

procesinių priežasčių, t. y. kaip neįrodytas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pažymėjo, kad ieškovas yra verslininkas, todėl jis privalo tinkamai tvarkyti savo ūkinės - komercinės veiklos apskaitą ir turėtas išlaidas verslininkas gali įrodyti tik leistinomis įrodinėjimo priemonėmis, t. y. finansinės apskaitos dokumentais: sąskaitomis – faktūromis, kasos išlaidų orderiais ir pan.¹²⁶ Esant tokioms aplinkybėms, buvo pripažinta, kad nuomininkas neįrodė, jog daiktą pagerino būtent jis.

Kaip pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, tam tikri daikto remonto darbai savaime nereiškia, kad daiktas yra pagerintas ir dėl to jie tampa naudingi nuomotojui ar padidėja jo vertė. Nuomininkui pertvarkius nuomojamas patalpas pagal savo poreikius, t. y. pritaikius jas įmonės komercinei veiklai, jis prisiima atitinkamą riziką dėl galimo atlyginimo už patalpų pagerinimą¹²⁷. Nuomininkas naudojasi pagerinimais, vykdo šiose patalpose komercinę veiklą ir gauna iš jos pelno. Atsižvelgiant į tai, kad pagal darbų pobūdį dalis jų iš esmės sietini tik su nuomininko veiklos specifika, buvo pripažinta, kad tokių pagerinimų išliekamoji vertė abejotina, nes ji priklauso nuo patalpomis besinaudojančio asmens poreikių, todėl nuomotojas neprivalo atlyginti šių pagerinimo išlaidų. Tačiau, kaip rodo teismų praktika, nepaisant to, kad tokio pobūdžio pagerinimai neturi išliekamosios vertės ir nėra naudingi nuomotojui, jie vis tiek negali būti pripažinti kaip išnuomoto daikto pabloginimas, jei kitaip nenustato nuomos sutartis.

Civiliniame kodekse yra numatyta, kad jeigu nuomininkas pablogina išsinuomotą daiktą, jis privalo nuomotojui atlyginti dėl pabloginimo atsiradusius nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai įrodo, kad daiktas pablogėjo ne dėl jo kaltės¹²⁸. Įstatyme įvardytas išsinuomoto daikto pabloginimas reiškia daikto vertės sumažėjimą arba daikto funkcionalumo dalies netekimą, dėl kurių tolesnis daikto naudojimas pagal paskirtį netenka savo turėtos iki pabloginimo ekonominės vertės¹²⁹. Jeigu daikto būklė pablogėja dėl jo natūralaus susidėvėjimo arba dėl jo normalaus naudojimo laikantis nuomos sutarties sąlygų, tai tokiais atvejais nuomininkas neprivalo atlyginti atsiradusių nuostolių nuomotojui, nebent sutartyje būtų nustatyta kitaip¹³⁰. Kaip pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje bylų, jeigu nuomotojas turi žinoti ir gali iš anksto numatyti išnuomojamo daikto pabloginimą, jis negali pagrįstai tikėtis dėl daikto

¹²⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje *S. Petrausko individuali įmonė v. A. Bubokas*, Nr. 3K-3-474/2003, kat. 45.5.

¹²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės viešosios įstaigos Naujosios Vilnios poliklinika v. IĮ S. firma „Elodėja“*, Nr. 3K-3-425/2008, kat. 50.1; 50.5.

¹²⁸ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.500 str.

¹²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Colibri“ v. UAB „Stilsena“*, Nr. 3K-3-493/2007, kat. 50.5.

¹³⁰ Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.499 str. 1 d.

pabloginimo nuostolių atlyginimo, jeigu jam tokia teisė į nuostolių atlyginimą nesuteikta sutartyje¹³¹. Atsižvelgiant į tai, kad nuomos sutartyje buvo numatyta, kad negyvenamosios patalpos bus naudojamos komercinei veiklai pagal teisės norminių aktų reikalavimus ir nuomininkui įgyvendinus minėtąją sutarties sąlygą ir neatlikus jokių priešingų teisei veiksmy, nuomotojas neturi pagrindo tikėtis nuostolių atlyginimo.

Patalpų pritaikymas nuomininko veiklai nelaikytinas patalpų pabloginimu, jei pertvarkymai gali būti atskiriami ir pašalinami, ir tai nenulemtų tų patalpų, kaip nekilnojamojo turto ir nuomos objekto, funkcionalumo dalies netekimo ar ekonominės vertės sumažėjimo¹³². Atsižvelgiant į tai, kad nuomos sutartyje nebuvo nustatyta nuomininko išpareigojimų grąžinti pradinės būklės patalpas, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, kad nuomotojo turėtos išlaidos minėtiems darbams nėra jo patirti nuostoliai, nes šios nuomotojo išlaidos, sutartyje nesulygus kitaip, turėjo būti įskaičiuotos į nuomos mokestį¹³³.

Turėdamas nuomotojo sutikimą, nuomininkas gali keisti išnuomotą įmonę kaip turtinį kompleksą, rekonstruoti, modernizuoti, išplėsti pajėgumus, techniškai pertvarkyti įmonę bei atlikti kitus pakeitimus. Užtikrindamas tinkamą įmonės techninę būklę nuomininkas gali daryti įmonės einamąjį bei kapitalinį remontą. Laikydamasis turto valdymo ir naudojimo tvarką nustatančių teisės normų, nuomininkas turi teisę valdyti turta, esantį kito asmens nuosavybe, taip pat žemės sklypą bei gautus išteklius, naudotis jais.

Privačios ir valstybinės žemės ūkio paskirties žemės nuomotojai privalo savo lėšomis įgyvendinti priemones, saugančias žemę nuo dirvožemio alinimo, vėjo ir vandens erozijos, apaugimo krūmais ir mišku, supelkėjimo arba kitokio ūkinių savybių pablogėjimo¹³⁴ - remontuoti melioracijos įrenginius, kelius, tiltus, kitus inžinierinius įrengimus, jeigu sutartimi ar įstatymais nenustatyta kitaip. Valdymo institucijom pripažinus, kad toks remontas yra būtinas ir neatidėliotinas, ir nuomotojui vengiant atlikti šią pareigą, jeigu dėl to žemės sklypo negalima naudoti pagal paskirtį, nuomininkas turi teisę padaryti remontą ir teismo tvarka išieškoti išlaidas iš nuomotojo. Nuomotojas privalo savo lėšomis atlikti tinkamą žemės sklypo naudojimą užtikrinančių įrenginių smulkius priežiūros darbus. Nuomininkui šių pareigų nevykdant arba netinkamai naudojant žemės naudmenas ir taip pablogėjus jų kokybei nuomininkas turi atlyginti dėl

¹³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Colibri“ v. UAB „Stilsena“, Nr. 3K-3-493/2007, kat. 50.5.

¹³² Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262. 6.500 str.

¹³³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Colibri“ v. UAB „Stilsena“, Nr. 3K-3-493/2007, kat. 50.5.

¹³⁴ MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė*. Vilnius: Justitia, 2000, p. 139-141.

to patirtus nuostolius. Šalims rašytiniu susitarimu iš anksto susitarus dėl žemės ūkio paskirties žemės pagerinimo darbų pobūdžio, mastų ir išlaidų, šios išlaidos nuomininkui atlyginamos. Tokios sąlygos gali būti numatytos ir pačioje žemės nuomos sutartyje. Jei šalys susitaria, nepriklausomai nuo nuomos santykių pasibaigimo pagrindų, nuomotojas kompensuoja nuomininkui išlaidas už išnuomotame žemės sklype pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius arba nuomininkas įgyja teisę į žemės servitutą, jeigu pastatai lieka jam nuosavybės teise.

Naujausia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika rodo nuomininko pareigos grąžinti išsinuomotą daiktą nuomotojui svarbą, kadangi vienoje iš nutarčių Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra pabrėžęs, kad nuomininko turtinių prievolių nuomotojui pabaiga yra siejama ne su nuomos sutarties nutraukimo faktu bei faktiniu patalpų naudojimu ar nenaudojimu, o su tinkamu išsinuomoto daikto grąžinimu nuomotojui¹³⁵.

Apibendrinant trečiąją darbo dalį, kurioje buvo nagrinėjami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumai, galima išskirti tam tikras nuomotojo ir nuomininko pareigas, kurios pasižymi tam tikru specifiškumu kitų nuomos sutarčių atžvilgiu.

Pripažįstama, kad nekilnojamojo daikto nuomotojas tinkamai įvykdė pareigą perduoti nekilnojamąjį daiktą tik tada, kai nekilnojamasis daiktas perduotas nuomininkui bei pasirašytas atitinkamas jo perdavimo dokumentas, jei ko kita nenumato įstatymai ar sutartis. Tokią nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo specifiką lemia šios sutarties dalyko – nekilnojamojo daikto – savybės, kadangi dėl nekilnojamojo daikto esminių savybių – sąsajos su žeme – jo neįmanoma perduoti nuomininkui įprastu būdu, t. y. įteikiant. Pastatai, statiniai ir įrenginiai yra nekilnojamieji daiktai, pagal prigimtį susiję su žemės sklypu, todėl pagal tokią nuomos sutartį kartu su nuomos dalyku perduodamos ir teisės naudotis tų pastatų, statinių ir įrenginių užimamu žemės sklypu, būtinu jiems naudoti pagal savo paskirtį. Teisė visą nuomos laikotarpį neatlygintinai naudotis žemės sklypu yra suteikta tik pastatų, statinių ar įrenginių nuomininkui, todėl yra labai svarbu tinkamai nustatyti nuomos sutarties dalyką.

Nuomotojo pareigos perduoti sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą, specifiškumas labiausiai pasireiškia per nagrinėjamos nuomos sutarties komercinį pobūdį, kadangi tokios sutarties šalys yra verslininkai, siekiantys pelno, jie veikia savo rizika, taip pat jiems yra taikomi griežtesni reikalavimai dėl savo teisių ir pareigų žinojimo, griežtesni atsakomybės už savo veiklą standartai.

¹³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje A. Š. v. UAB „Mogita“, Nr. 3K-3-85/2010, kat. 50.5; 114.8.2.

Nagrinėtų nuomininko pareigų specifiškumas taip pat yra susijęs su komerciniu sutarties pobūdžiu, kadangi nuomininkas šiuo atveju yra verslininkas, t. y. asmuo nuomojantis nekilnojamąjį daiktą komercinei veiklai. Atsižvelgiant į tai, kad nagrinėtos nuomos sutarties paskirtis yra komercinė veikla, kuri gali būti labai įvairi, yra svarbu nuomos sutartyje aiškiai numatyti kokiai paskirčiai daiktas yra nuomojamas. Komercinės veiklos įvairumas taip pat lemia ir kitos nuomininko pareigos vykdymo ypatumus, t. y. grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgiant į normalų nusidėvėjimą, arba sutartyje sulygtos būklės. Kaip parodė tyrimas, šiuo atveju yra svarbus nuomininko poreikis pritaikyti nuomojamą daiktą savo poreikiams, t. y. atitinkamai komercinei veiklai.

IŠVADOS

1. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties dalykas yra žemė ir kiti daiktai, kurie susiję su žeme (ir nėra išimti iš civilinės apyvartos), pastatai, statiniai ar įrengimai, įmonės, lėktuvai ir orlaiviai. Tam, kad nekilnojamąjį daiktą būtų galima išnuomoti, pirmiausia jis turi būti suformuotas kaip nekilnojamasis daiktas Kadastro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre Nekilnojamojo turto registro įstatymo ir nuostatų nustatyta tvarka.

2. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos skiriamasis požymis yra pelno siekimas.

3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ypatumai:

- sutarties dalykas yra esminė nuomos sutarties sąlyga. Taip pat svarbūs yra nuomos sutarties terminas, kadangi nuomininkui daiktas yra duodamas laikinai valdyti ir naudoti bei nuomos mokesčio dydis, kadangi nuomos sutartis yra atlygintinė;

- atsižvelgiant į tai, kad nekilnojamojo daikto nuomos sutarties registravimo tikslas yra užtikrinti asmenų teisę sužinoti apie kitų asmenų teises į įgyjamą daiktą, tuo atveju, kai naujasis savininkas žino apie visas nuomininko teises į patalpas, tačiau nuomos sutartis nėra įregistruota, ji vis tiek turėtų galioti naujam savininkui.

4. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties vykdymo ypatumai:

- labiausiai pasireiškia per nagrinėjamos nuomos sutarties komercinį pobūdį, kadangi tokios sutarties šalys yra verslininkai, siekiantys pelno, todėl jie veikia savo rizika, taip pat jiems yra taikomi griežtesni reikalavimai dėl savo teisių ir pareigų žinojimo, griežtesni atsakomybės už savo veiklą standartai;

- komerciniams santykiams neribojamas sutarties laisvės principas ir sutarties šalių lygybės principai, o tai savo ruožtu lemia galimybę šalims susitarti dėl bet kokio teisių ir pareigų paskirstymo, kol tai neprieštarauja imperatyvioms įstatymo normos, viešajai tvarkai, gerai moralei ir teisės principams.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Norminiai teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos Konstitucija. Valstybės žinios, 1992, Nr. 31 - 953.
2. Lietuvos Respublikos Klaipėdos valstybinio jūrų uosto įstatymas. Valstybės žinios, 1996, Nr. 53 - 1245.
3. Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymas. Valstybės žinios, 1998, Nr. 32 - 855.
4. Lietuvos Respublikos turto arešto aktų registro įstatymas. Valstybės žinios, 1999, Nr. 101 – 2897.
5. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 – 2262.
6. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 74 - 2262.
7. Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas. Valstybės žinios, 2000, Nr. 94 - 2918.
8. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 35 - 1161.
9. Lietuvos Respublikos juridinių asmenų registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55 - 1940.
10. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas. Valstybės žinios, 2001, Nr. 55 - 1948.
11. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 57 - 2530.
12. Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas. Valstybės žinios, 2003, Nr. 73 -3355.
13. Lietuvos Respublikos vidaus vandenų laivų registravimo taisyklių. Valstybės žinios, 2004, Nr. 18 – 566.
14. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Valstybės žinios, 2004, Nr. 28 - 868.
15. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerijos 1994 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. 232 „Dėl žemės sklypo brėžinio, pridedamo prie žemės nuomos sutarties, parengimo tvarkos“. Valstybės žinios, 1994, Nr. 36 - 667.
16. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimas Nr. 1524 „Dėl valstybės materialiojo turto nuomos“. Valstybės žinios, 2001, Nr. 106 – 3814.

Specialioji literatūra:

17. AMBRASIENĖ, D. *et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė.* Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2004.
18. BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, nr. 3(61), p. 28-47.
19. BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. *Justitia*, 2006, nr. 4(62), p. 9-25.
20. DUBINAS, V. *Nekilnojamojo turto rinka.* Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997.
21. FREJ, L. *Šiuolaikinės žemės ir nekilnojamojo turto registravimo sistemos įtaka verslui ir nacionalinei ekonomikai // Prievolių įvykdymo užtikrinimo problemos naujųjų ekonominių santykių aplinkoje: tarptautinės konferencijos medžiaga.* Vilnius: Justitia, 1996.
22. KIRŠIENĖ, J. *et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis.* Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2004. T. 1.
23. KIRŠIENĖ, J. *et al. Civilinė teisė. Bendroji dalis.* Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras, 2005. T.2.
24. MIKELĖNAS, V. *et al. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos.* Vilnius: Justitia, 2001.
25. MIKELĖNAS, V. *et al. Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė.* Vilnius: Justitia, 2003. T. 1.
26. MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija.* Vilnius: Justitia, 1996.
27. MONKEVIČIUS, E. *Žemės teisė.* Vilnius: Justitia, 2000.
28. SMALIUKAS, JUODKA, BENIUŠIS IR PARTNERIAI//ADVOKATŲ KONTORA. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai.* Vilnius: Countline, 2007.
29. STANISLOVAITIS, R. *Komercinė teisė.* Vilnius: Eugrimas, 2005.
30. STASKONIS, V. *Civilinė teisė.* Kaunas: Vijusia, 1997.
31. SŪDŽIUS, V. *Sutartys: principai ir praktika.* Vilnius: Pačiolis, 2001.
32. VAITKEVIČIUS, P. *et al. Civilinė teisė: vadovėlis.* Kaunas: Vijusia, 1998.
33. ВАЛЯВИНА, Е. Ю. *et al. Гражданское право: учебник.* Том 2. Москва: ТК Велби, изд-во „Проспект“, 2003.

34. БРАГИНСКИЙ, М. И.; ВИТРЯНСКИЙ, В. В. *Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества*. Москва: Статут, 2006.
35. СЕРГЕЕВА, А. П.; ТОЛСТОГО, Ю. К. *Гражданское право*. Москва: Проспект, 1999. Т.2.
36. СУХАНОВ, Е. А. *Гражданское право*. Москва, 1998. Т.1.
37. САДИКОВА, О. Н. *Гражданское право России. Часть вторая: обязательственное право*. Москва, 1997.
38. САДИКОВА, О. Н. *Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй*. Москва, 1998.
39. КОЗЫРЬ, О. М. *Недвижимость в новом Гражданском кодексе России// Граждански кодекс России: проблемы. Теория. Практика*. Москва, 1998.

Praktinė medžiaga:

40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybės valdyba v. UAB "Trimitas"*, Nr. 3K-3-456/2002, kat. 25.8.1; 39.2.4; 45.5; 45.1.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Šiaulių bankas v UAB "Kailena" ir kt.*, Nr. 3K-3-560/2002, kat. 45.5; 45.1 ir 15.1.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. spalio 14 d. nutartis civilinėje byloje *Švenčionių miesto seniūnija v. UAB "Žeimenos krantai"*, Nr. 3K-3-1198/2002, kat. 45.5.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. balandžio 9 d. nutartis civilinėje byloje *S. Petrausko individuali įmonė v. A. Bubokas*, Nr. 3K-3-474/2003, kat. 45.5.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *A. Paugienė v. UAB "Gold Ceramic Group"*, Nr. 3K-3-1111/2003, kat. 45.5.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. kovo 10 d. nutartis civilinėje byloje *UAB "Vigrima" v. UAB "Blendžiava"*, Nr. 3K-3-179/2004, kat. 45.5.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. balandžio 5 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Valstybės turto fondas v. BUAB "Saulėtekis"*, Nr. 3K-3-244 /2004, kat. 31.3.6.; 31.5.; 45.5.

47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. rugsėjo 6 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB "Leandra"*, Nr. 3K-3-411/2004, kat. 45.1; 45.5.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, Nr. 3K-3-38/2005, kat. 42.5; 42.6; 52.3.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje *UAB "Vilniaus energija" v. V.Novikovo IĮ*, Nr. 3K-3-108/2005, kat. 50.5.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 7 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Aidiva“ v. Loreta Levickytė–Dirks*, Nr. 3K-3-652/2005, kat. 42.8; 42.11.1; 50.4; 51.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *468-oji daugiabučių namų savininkų bendrija v. UAB „Supla“*, Nr. 3K-3-122/2006, kat. 33; 53.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. rugpjūčio 23 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Eurostat V“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-436/2006, kat. 24.2; 50.5.
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje *Lietuvos katalikų mokytojų sąjunga v. Vilniaus apskrities viršininko administracija, UAB „Cosmos interiors“*, Nr. 3K-3-496/2006, kat. 50.8.
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 6 d. nutartis civilinėje byloje *B. K. v. UAB „Frima“*, Nr. 3K-3-88/2007, kat. 50.5; 114.11; 116.3.
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Kvarclita“*, Nr. 3K-3-253/2007, kat. 50.11.2.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-265/2007, kat. 42.11.2; 50.8; 11.4.8.2; 121.18.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugpjūčio 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB "Mikrotestas" v. UAB „Terama“*, Nr. 3K-3-325/2007, kat. 50.5.

58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje *L. B. v. A. D., Klaipėdos apskrities virštininko administracija*, Nr. 3K-3-340, kat. 30.10.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. rugsėjo 28 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Premeda“ v. Tauragės rajono savivaldybės taryba*, Nr. 3K-3-367/2007, kat. 42.8; 50.1; 50.5.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 16 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Colibri“ v. UAB „Stilsena“*, Nr. 3K-3-493/2007, kat. 50.5.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Ethical Products Distribution“ v. Marijampolės apskrities virštininko administracija*, Nr. 3K-3-54/2008, kat. 42.11.1; 50.8.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. P. v. UAB „Moduva ir Ko“*, Nr. 3K-3-112/2008, kat. 22.3.2.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. liepos 14 d. nutartis civilinėje byloje *BUAB „Profesjonų autoūkis“, Lietuvos Respublikos generalinis prokuroras, VĮ Valstybės turto fondas v. UAB „Domus altera“, Lietuvos profesinių sąjungų konfederacija, UAB „Trade project“*, Nr. 3K-3-287/2008, kat. 21.4.1.1; 30.12.1; 41.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės viešosios įstaigos Naujosios Vilnios poliklinika v. IĮ S. firma „Elodėja“*, Nr. 3K-3-425/2008, kat. 50.1; 50.5.
65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Valstybės turto fondas v. E. S. ūkinė-komercinė zoofirma „Akvariumas“*, Nr. 3K-3-22/2009, kat. 50.5.
66. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *R. Č. likiduojama individuali įmonė v. UAB „Bendruva“*, Nr. 3K-3-269/2009, kat. 50.1; 50.5.
67. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *A. Š. v. UAB „Mogita“*, Nr. 3K-3-85/2010, kat. 50.5; 114.8.2.
68. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2010 m. vasario 23 d. nutartis civilinėje byloje *E. G. ir kt. v. Alytaus apskrities virštininko administracija ir kt.*, Nr. 3K-3-93/2010, kat. 50.8, 30.10.

SANTRAUKA

Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai

Dėl tam tikrų priežasčių ne visada tikslinga nekilnojamąjį daiktą įsigyti nuosavybės teise, todėl siekiant įgyvendinti savo tikslus, kuriems pasiekti yra reikalingas nekilnojamas daiktas, didelę reikšmę įgyja galimybė tą nekilnojamąjį daiktą nuomotis.

2001 metų liepos 1 dieną įsigaliojęs Civilinis kodeksas detalizavo nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo reglamentavimą, įtvirtino naujus jos sudarymo ir vykdymo ypatumus. Nepaisant to, kad nuo Civilinio kodekso įsigaliojimo praėjo jau beveik devyneri metai, iki šiol Lietuvos teisės doktrinoje nėra detaliau nagrinėti pasikeitusio nekilnojamojo daikto nuomos sutarties reglamentavimo ypatumai, jo pranašumai ir trūkumai, neanalizuojamos praktinės problemos. Atsižvelgiant į nekilnojamųjų daiktų reikšmingumą civiliniuose santykiuose bei griežtesnius atidumo reikalavimus, keliamus sutarties šalims dėl komercinio sutarties pobūdžio, galima teigti, kad komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis civiliniuose santykiuose yra labai reikšminga ir turi ypatumų lyginant su kitomis nuomos sutartimis. Šių ypatumų suvokimas nekilnojamųjų daiktų nuomotojams ir nuomininkams gali padėti veiksmingiau pasinaudoti jų teisių ir teisėtų interesų apsaugos priemonėmis, išvengti nenumatytų neigiamų padarinių bei galimų ginčų dėl sutarties galiojimo ir vykdymo. Atsižvelgiant į tai šiame magistro baigiamajame darbe nagrinėjami esminiai komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai.

SUMMARY

Arrangement and Execution Features of Commercial Lease of Real Estate

Because of some reasons not always is purposive to obtain a real estate, therefore on purpose to implement their aim, witch is needed a real estate, big importance achieves an occasion to lease an object.

In 2001 Civil code of Lithuania details regulation of arrangement and execution features of lease of real estate, consolidates new features of its arrangement and execution. Despite the fact that after effect of Civil code passed near nine years, in Lithuanian law doctrine to date in great detail was not analysed changed regulation features of lease of real estate, its supremacy and deficiency, not analysed problems of practise. Considering to importance of real estate in civil intercourse and more strict requirements of attention witch are advanced to sides because of commercial order of contract, we can predicate that commercial lease of real estate in civil intercourse is very important and has peculiarities according to other sorts of lease. Perception of these peculiarities can help lessors and lessees to trade protector of their rights more effectively, to escape casual negative ravage and possible dispute about arrangement and execution of contract. Considering to this in this final work analysed essential features of arrangement and execution of commercial lease of real estate.