

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

Ario Damušio,
V kurso, komercinės teisės
studijų atšakos studento

Magistrinis darbas

**Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių
civilinė atsakomybė**

Vadovė: asist. Lina Mikalonienė

Recenzentas: doc. Algirdas Taminskas

Vilnius 2009

TURINYS

1.	Įžanga.....	3
2.	Įvadinė dalis.....	5
2.1.	Nekilnojamųjų daiktų apibūdinimas.....	5
2.2.	Nuomos sutarties apibūdinimas.....	10
2.3.	Nekilnojamojo daikto komercinės nuomos apibūdinimas.....	19
3.	Civilinė atsakomybė.....	28
3.1.	Bendrasis civilinės atsakomybės apibūdinimas.....	28
3.2.	Įstatyminis komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimas (atsakomybės sąlygos).....	31
3.2.1.	Neteisėti veiksmai kaip civilinės atsakomybės sąlyga.....	32
3.2.2.	Priežastinis ryšys kaip civilinės atsakomybės sąlyga.....	39
3.2.3.	Kaltė kaip civilinės atsakomybės sąlyga.....	42
3.2.4.	Nuostoliai (žala) kaip civilinės atsakomybės sąlyga.....	46
3.3.	Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių galimybės keisti įstatyminį sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą.....	55
3.3.1.	Netesybos kaip sutartinės civilinės atsakomybės forma.....	56
3.3.2.	Įstatyminio sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimo modifikavimo galimybės.....	59
4.	Išvados.....	63
5.	Literatūros sąrašas.....	65
6.	Santrauka.....	76

1. Įžanga

Temos aktualumas. Komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, atsižvelgiant į šiandienines teises ir ekonomines realijas, yra pagrindinis teisinis instrumentas (tuo pačiu ir viena iš dažniausiai praktikoje sudaromų komercinio pobūdžio sutarčių), kurio pagalba viena sutarties šalis įgyja konkretaus nekilnojamojo daikto naudojimo (valdymo) teisę, o kita sutarties šalis įgyja teisę gauti turtinio pobūdžio atlygį, o tai savo ruožtu sudaro galimybę patenkinti abipusius komercinio pobūdžio interesus. Tačiau tuo atveju, kai viena komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalis nevykdo (netinkamai vykdo) savo sutartinių pareigų, yra pažeidžiami kitos šalies komercinio pobūdžio interesai, kurių patenkinimo teisėtai buvo tikimasi sudarant sutartį. Tokiu atveju išskyla galimybės komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalies atžvilgiu taikyti civilinę atsakomybę klausimas. Būtent, šis civilinės atsakomybės taikymo, pažeidus komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį, klausimas yra detaliam tiriama šiame darbe. Toks tyrimas yra aktualus tiek teoriniu lygmeniu (tiriamas teisinio reglamentavimo tobulumas ir siekiama nustatyti, ar nėra teisinių neaiškumų, susijusių su darbo tema), tiek praktiniu lygmeniu (tiriamos sutarties šalių galimybės apginti pažeistus komercinio pobūdžio interesus; nustatomos šalių galimybės modifikuoti įstatyminių civilinės atsakomybės reglamentavimą).

Darbo tikslai ir uždaviniai. Pagrindinis šio darbo tikslas yra ištirti (išanalizuoti) Lietuvos teisės aktuose įtvirtintą komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimą bei atskleisti tokio pobūdžio civilinės atsakomybės taikymo specifiškumą. Siekiant šių tikslų, keliami tokie pagrindiniai uždaviniai: **a)** apibūdinti teisės institutus/subinstitutus (sudėtines temos dalis), kuriuos apima darbo tema; **b)** apibrėžti, kokia sutartis gali būti kvalifikuojama kaip komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis; **c)** ištirti įstatyminių komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimą, atskleidžiant kiekvienos iš civilinės atsakomybės sąlygų taikymo specifiką bei jų būtinumą civilinės atsakomybės taikymui konkrečiais sutarties pažeidimo atvejais; **d)** ištirti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių galimybes modifikuoti (keisti) įstatyminių civilinės atsakomybės reglamentavimą (atskiras civilinės atsakomybės taikymo sąlygas).

Darbo objektas. Šio darbo objektas – komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės teisinis reguliavimas bei taikymo teismų praktikoje ypatumai.

Tyrimo metodai. Pagrindiniai metodai, panaudoti atliekant tyrimą, yra šie: *sisteminis* (teisės normos tiriamos ir aiškinamos, kaip sudarančios tam tikrą vientisą sistemą, t.y. vadovaujamas tuo, kad tik sisteminis požiūris į teisės normas įgalina atskleisti jų tikrąją paskirtį ir taikymo ypatumus); *lyginamasis* (šis metodas suteikė galimybę palyginti (sugretinti) kitose valstybėse ir tarptautinio pobūdžio dokumentuose įtvirtintą civilinės atsakomybės reglamentavimą – atsižvelgiant į darbo apimtį ir siekiant parodyti reguliavimo skirtumus, darbe atkreiptas dėmesys į bendrosios teisės sistemos valstybėse (Jungtinėse Amerikos Valstijose ir Didžiojoje Britanijoje), Vokietijoje, kaip kontinentinės teisės sistemos valstybėje, ir UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principuose¹ (toliau vadinamuose – „**UNIDROIT principais**“), kaip „minkštosios teisės“ (angl. – *soft law*) pavyzdyje, įtvirtintas nuostatas); *istorinis* (naudojamas, atskleidžiant su darbo tema susijusių aspektų (pvz., nekilnojamųjų daiktų) teisinio reguliavimo raidą). Tyrimui taip pat naudojami ir kiti teisės mokslo metodai – *analitinis*, *lingvistinis*, *teleologinis*. Visų šių metodų taikymo tikslas – kiek įmanoma geriau atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės teisinį reguliavimą ir ypatumus.

Darbo originalumas. Kadangi šio darbo tema apima kelis civilinės teisės institutus/subinstitutus (nekilnojamuosius daiktus, kaip civilinių teisių objektus, nuomos sutartis (konkrečiai – komercinės nuomos sutartis) ir civilinę atsakomybę), norint, pasiekti iškeltus tikslus ir uždavinius, būtinas kompleksinis požiūris į temą ir kompleksinės analizės atlikimas. Temą sudarantys institutai/subinstitutai (pvz., civilinė atsakomybė, nuomos sutartis) Lietuvos teisės mokslininkų darbuose yra gana plačiai išnagrinėti, tačiau mokslinio darbo, kuriame būtų pateikiama kompleksinė šio darbo temos analizė ir, kuriame būtų akcentuojama, būtent, nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinė atsakomybė, iki šiol nėra. Todėl šio darbo originalumas pasireiškia tuo, kad jame mėginama kompleksiškai ir sistemiškai pažvelgti į temos sudėtines dalis ir atlikti bendrą šių sudėtinių dalių analizę, kurios pagrindu siekiama atskleisti komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės ypatumus.

Šaltiniai. Atsižvelgiant į tai, kad šiame darbe akcentuojama Lietuvoje įtvirtinto komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimo analizė, pagrindiniu šio darbo šaltiniu yra kodifikuotas teisės aktas - Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas² (toliau vadinamas – „**CK**“). Taip pat šiame

¹ Principles of International Commercial Contracts. Rome: UNIDROIT, 2004.

² Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

darbe analizuojami ir kiti teisės aktai, kuriuose reglamentuojami su darbo tema susiję aspektai (pvz., teisės aktai reglamentuojantys nekilnojamųjų daiktų suformavimą, registravimą). Pabrėžtina, kad ypatingai didelė reikšmė teikiama bendrosios kompetencijos teismų - Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus - su darbo tema susijusios teisminės praktikos analizei – teisminės praktikos akcentavimas pasirinktas, nes tik praktikoje, taikant konkrečias su darbo tema susijusias teisės normas, yra atskleidžiama šių normų reguliavimo, taikymo ir aiškinimo specifika, kuri, atsižvelgiant į Lietuvos teisinėje sistemoje (ypač konstitucinėje jurisprudencijoje) akcentuojamą teismų praktikos vienodumo (nuoseklumo, neprieštaravimo), taigi ir jurisprudencijos tęstinumo vertybę³, turi būti tinkamai įvertinta. Be to, darbe stengtasi panaudoti kuo daugiau specialiosios literatūros šaltinių, kuriuose analizuojama tiek Lietuvoje, tiek užsienio valstybėse įtvirtintas su tema susijusių aspektų reglamentavimas, tam, kad būtų atlikta kiek įmanoma detalesnė ir išsamesnė temos analizė.

2. Įvadinė dalis

Šio darbo temos kompleksiškas sąlygoja būtinybę pirmiausia apibūdinti temos sudedamąsias dalis (t.y. apibrėžti, kokie daiktai gali būti traktuojami kaip nekilnojamieji, pateikti bendrąjį nuomos sutarties apibūdinimą ir apibrėžti, kokia nuomos sutartis gali būti traktuojama kaip komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis) ir po to pereiti prie konkrečios komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės analizės. Ši bendrųjų su analizuojama tema susijusių aspektų analizė, sudarys tinkamas prielaidas konkretizuoti šio darbo temą, tiksliai apibrėžti nagrinėjimo ribas ir pasiekti įžangoje iškeltus tikslus bei uždavinius.

2.1. Nekilnojamųjų daiktų apibūdinimas

Jau romėnų teisėje buvo bandoma suformuoti daiktų (lot. - *res*) sąvoką. Nors romėnų teisininkai bendrosios daiktų sąvokos nepateikė, tačiau romėnų teisės šaltiniai ir juose įtvirtinta daiktų klasifikacija suponuoja galimybę apibrėžti daiktų sąvoką. Iš esmės daiktų sąvoka romėnų teisėje apėmė ne tik materialius daiktus, bet ir turtą kaip visumą bei

³ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas byloje Nr. 33/03 „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai”.

į jo sudėtį įeinančias turtines teises, todėl romėnai daiktų laikė bet kurią turtą (gėrybę), priklausantį tiek gyvajai, tiek negyvajai gamtai ir fiziniu bei erdvės požiūriu izoliuotą arba neatskiriamą nuo kitų gamtos dalių⁴.

Tačiau ilgainiui romėnų teisėje suformuota daiktų sąvoka pakito ir buvo susiaurinta. Šiandien Lietuvos teisės sistemoje daiktais yra laikomi iš gamtos pasisavinti arba gamybos procese sukurti materialaus pasaulio dalykai (CK 4.1 str. 1 d.). Daiktai – tai materialūs mus supančio pasaulio dalykai, kietosios, skystosios ir kitokios fizinės būklės⁵. Galima daryti išvadą, kad Lietuvos teisės sistemoje esminiu kriterijumi lemiančiu, kad konkretus dalykas yra priskiriamas teisinei daiktų kategorijai yra to dalyko materialumas⁶. Palyginimui pažymėtina, kad analogišką nuostatą, jog daiktais laikomi tik materialūs objektai, įtvirtina ir Vokietijos civilinio kodekso (toliau vadinamo – „Vokietijos CK“) 90 straipsnis⁷.

Visi daiktai gali būti skirstomi į tam tikras grupes (pvz., pakeičiamieji ir nepakeičiamieji, individualiais ir rūšies požymiais apibūdinti bei kt.). Teisiniu požiūriu, vienas iš reikšmingiausių skirstymų yra daiktų išskyrimas į kilnojamuosius (lot. – *res mobiles*) ir nekilnojamuosius (lot. – *res immobiles*) daiktus. Toks skirstymas taip pat buvo suformuotas romėnų teisės ir buvo įtvirtintas jau Dvylikos lentelių įstatymuose⁸. Romėnų teisės recepcijos įtakoje toks daiktų skirstymas į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius buvo perimtas tiek bendrosios teisės, tiek kontinentinės teisės sistemos valstybėse ir tapo vienu iš esminių daikto naudojimo, valdymo ir disponavimo režimą lemiančių kriterijų. Tiesa, žiūrint per istorinę prizmę, kriterijai, pagal kuriuos daiktai skirstomi į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius kito ir perėjo tam tikrą modifikacijos laikotarpį, kol susiformavo šiandieninis modernus (tiksliau – praktiškumo tikslu ir konkretaus daikto reikšmingumu pagrįstas) daiktų skirstymas į minimas kategorijas. Atsižvelgiant į tai, kad šio darbo tema iš esmės yra susijusi su nekilnojamaisiais daiktais toliau bus akcentuojamas tik nekilnojamųjų daiktų teisinis režimas (kriterijai, kuriais remiantis daiktai priskiriami prie nekilnojamųjų ir tokio priskyrimo teisinės pasekmės).

⁴ NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. 2-asis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 99-100.

⁵ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 214.

⁶ Tiesa, valstybėse, kur romėnų teisės recepcija buvo itin aktyvi, daiktų sąvoka yra kiek kitokia. Pavyzdžiui, Austrijoje daiktų kategorijai teisiniu atžvilgiu priklauso visa tai, kas nėra priskiriama prie asmenų kategorijos, bet tenkina jų poreikius. Anglų privatinė teisė prie daiktų taip pat priskiria tam tikrus prievolinius reikalavimus (žr.: NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. 2-asis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 99).

⁷ German Civil Code. Translated by THOMAS, G. and DANNAMANN, G. [žiūrėta 2009 m. sausio 15 d.]. Prieiga per Internetą <<http://www.iuscomp.org/gla/>>.

⁸ NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. 2-asis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 103.

Jeigu seniau nekilnojamieji daiktai buvo suprantami tik kaip objektai, kurių negalima perkelti iš vienos vietos į kitą, nekeičiant jų esmės ir kurie susiję su žeme nuolatiniais saitais, tai dabar ši sąvoka yra išplėtotą daugiau ir daiktai į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius skirstomi ne tik prigimties, bet ir įstatymo jiems nustatyto teisinio statuso požiūriu⁹. CK 4.2 straipsnio 1 dalyje pateikiama nekilnojamųjų daiktų sąvoka apima dvi nekilnojamųjų daiktų rūšis, kurias būtina detaliau apibūdinti:

(i) *Pirma, nekilnojamieji pagal prigimtį daiktai.* Tai žemės sklypas ir su juo susiję daiktai, kurie negali būti perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (CK 4.2 str. 2 d.). Tokia įstatyminė nuostata aiškiai atskleidžia, kad nustatant, ar daiktas yra nekilnojamas pagal prigimtį esminės reikšmės turi konkretaus daikto sąryšis su žeme¹⁰. CK 1.98 straipsnio 2 dalyje yra pateiktas pavyzdinis ir nebaigtinis nekilnojamųjų daiktų pagal prigimtį sąrašas - tai: pastatai, įrenginiai, sodiniai ir kt. Taigi, kad būtų iš prigimties nekilnojamieji, daiktai turi būti susiję su žeme taip, kad jų nebūtų galima perkelti iš vienos vietos į kitą, nepakeičiant jų paskirties ir nesumažinant jų vertės¹¹. Remiantis išdėstytu įstatyminiu reglamentavimu, galima daryti išvadą, kad pagrindiniu nekilnojamuoju daiktu pagal prigimtį yra žemė (žemės sklypas). Žemės kaip ypatingo ir pagrindinio nekilnojamojo daikto išskirtinis statusas ir svarba yra nuosekliai pabrėžiami bei akcentuojami ir Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo jurisprudencijoje¹². Tuo tarpu kiti nekilnojamieji daiktai (pastatai, statiniai, medžiai, kiti sodiniai ir pan.), remiantis CK įtvirtintu reglamentavimu, yra atitinkamo žemės sklypo priklausiniai. Tam, kad konkretus daiktas (pastatas, negyvenamosios patalpos, butas ir pan.) taptų savarankišku nekilnojamuoju daiktu, yra būtina jį teisės aktų nustatyta tvarka atskirti nuo nuosavybės teisės į žemės sklypą¹³;

(ii) *Pagal savo prigimtį kilnojamieji daiktai, kuriuos nekilnojamaisiais pripažįsta įstatymai.* Tai įstatymuose numatyti laivai ir orlaiviai, kuriems nustatyta privaloma teisinė registracija, o taip pat ir kitas turtas, kurį nekilnojamuoju pripažįsta įstatymai (CK 1.98

⁹ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos.* 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 215.

¹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje *E. R. Ravaitis v. Liutvinas ir kiti*, Nr. 3K-3-426/2002, kat. 23 ir 25.8.2.

¹¹ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos.* 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 215-216.

¹² Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas byloje Nr. 14/02 „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“; Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas byloje Nr. 14.03 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos Seimo narių grupės prašymo ištirti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

¹³ DAMBRAUSKIENĖ, G. et al. *Lietuvos teisės pagrindai: vadovėlis.* Vilnius: Justitia, 2004, p. 201.

str. 3 d.). Akivaizdu, kad tokie daiktai neturi sąsajos su žeme ir tokius daiktus galima perkelti iš vienos vietos į kitą visiškai nesumažinus jų vertės bei nepakeitus paskirties, tačiau šiems daiktams būdingas kitas nekilnojamiesiems daiktams būdingas požymis – privaloma teisinė registracija¹⁴. Taip pat akivaizdu, kad tokie daiktai pasižymi žymiai didesne ekonomine verte nei kiti civilinių teisių objektai – tokia didelė vertė iš dalies ir sąlygoja specifinio teisinio statuso suteikimą daiktams, kurie pagal savo prigimtį turėtų būti prilyginti kilnojamiesiems daiktams¹⁵. Galima paminėti tokius kilnojamųjų daiktų pavyzdžius, kuriems nekilnojamųjų daiktų statusas suteiktas įstatymu: **a)** pagal Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymo¹⁶ 2 straipsnio 6 dalį nekilnojamaisiais daiktais laikomi orlaiviai, kurie registruojami Civilinių orlaivių registre¹⁷; **b)** pagal Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymo¹⁸ 6 str. 1 d. nekilnojamaisiais daiktais laikomi jūrų laivai, registruojami Lietuvos Respublikos jūrų laivų registre¹⁹ ir kt.

Būtina pabrėžti ir tai, kad daiktų skirstymas į kilnojamuosius ir nekilnojamuosius bei specifinis kriterijų, kuriais remiantis konkretus daiktas pripažįstamas nekilnojamuoju įtvirtinimas, turi net tik teorinę, bet ir labai didelę praktinę reikšmę. Nekilnojamųjų daiktų teisiniam režimui yra būdingos šios ypatybės: **a)** nuosavybės teisė ir kitos daiktinės teisės į juos turi būti registruojamos; **b)** prievolė, kurios dalykas yra nekilnojamasis daiktas, bendruoju atveju turi būti vykdoma jo buvimo vietoje; **c)** nuosavybės teisei ir kitoms daiktinėms teisėms į nekilnojamąjį daiktą taikoma jo buvimo vietos valstybės teisė; **d)** nekilnojamojo daikto įgyjamosios senaties terminas yra dešimt metų; **e)** sandoriams, susijusiems su nuosavybės ir kitomis daiktinėmis teisėmis į nekilnojamąjį daiktą, nustatoma privaloma notarinė forma²⁰; **f)** sandoriui dėl nekilnojamojo daikto privaloma rašytinė forma²¹.

¹⁴ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 216.

¹⁵ Daiktai, kuriuos galima perkelti iš vienos vietos į kitą nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės, laikomi kilnojamaisiais, jeigu įstatymas nenustato ko kita (CK 1.98 str. 4 d.). Kilnojamieji daiktai pagal prigimtį yra daiktai, kurie iš vienos vietos į kitą gali būti perkelti nepakeitus jų paskirties ir iš esmės nesumažinus jų vertės (CK 4.2 str. 3 d.).

¹⁶ Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2000, Nr. 94-2918.

¹⁷ Civilinių orlaivių registravimo tvarką nustato Civilinių orlaivių registravimo taisyklės, patvirtintos susisiekimo ministro 2005 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. 3-439. Valstybės žinios. 2005, Nr. 123-4405.

¹⁸ Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1996, Nr. 101-2300.

¹⁹ Laivų registravimo Jūrų laivų registre tvarką nustato Lietuvos Respublikos jūrų laivų registravimo taisyklės, patvirtintos susisiekimo ministro 2005 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. 3-301. Valstybės žinios. 2005, Nr. 93-3476.

²⁰ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 215.

²¹ DAMBRAUSKIENĖ, G. et al. *Lietuvos teisės pagrindai: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2004, p. 201.

Aukščiau išdėstytos nekilnojamųjų daiktų ir jų teisinio režimo ypatybės patvirtina tai, kad įstatymų leidėjas teikia ypatingą svarbą nekilnojamesiems daiktams. Šią nekilnojamųjų daiktų svarbą galima paaiškinti keliomis aplinkybėmis. Pirma, nekilnojamieji daiktai, palyginti su kitais civilinių teisių objektais, pasižymi didesne verte, tad būtinos ypatingos sandoriuose su jais dalyvaujančių dalyvių interesų apsaugos priemonės²². Antra, nekilnojamieji daiktai pasižymi ypatingu socialiniu vertingumu, todėl įstatymų leidėjas nustato daug jų apyvartos ribojimų ar specialiųjų sąlygų (pvz., valstybinės žemės pardavimas ar nuomojimas). Trečia, nekilnojamieji daiktai yra apibūdinami individualiais požymiais, t.y. kiekvienas nekilnojamas daiktas yra individualizuotas²³. Ketvirta, nekilnojamesiems daiktams būdingas pastovumas, saugumas, būtinumas²⁴. Penkta, nekilnojamieji daiktai būtini kiekvienam asmeniui ne vien dėl savo fizinių ir ekonominių savybių (pastovumo, vertės ir kt.), bet ir todėl, kad neturi lygiaverčio pakaitalo²⁵.

Taigi nekilnojamesiems daiktams, nepaisant to, ar jie yra nekilnojamaisiais pagal prigimtį, ar nekilnojamųjų statusą jiems suteikia įstatymas, yra būdingas specifinis, detalesnis ir griežtesnis reglamentavimas nei kilnojamesiems daiktams. Toks reglamentavimas yra pateisinamas ir būtinas tuo tikslu, kad būtų užtikrintas nekilnojamųjų daiktų valdymo, naudojimo ir disponavimo (tame tarpe ir išnuomojimo) tinkamas teisinis režimas.

Atsižvelgiant į tai, kad šio darbo tema išimtinai susijusi su komercinės nekilnojamųjų daiktų nuomos sutarties šalių civiline atsakomybe, yra būtina apibrėžti, kokių nekilnojamųjų daiktų komercinės nuomos sutartys ir šių sutarčių šalių civilinė atsakomybė bus toliau nagrinėjama šiame darbe. Kadangi šioje darbo dalyje išskyrėme dvi grupes nekilnojamųjų daiktų (t.y. nekilnojamuosius daiktus pagal prigimtį ir nekilnojamuosius daiktus, kuriems tokį statusą suteikia įstatymas), tai būtina apibrėžti, kuri nekilnojamųjų daiktų grupė bus analizuojama. Atsižvelgiant į šio darbo tikslus ir į tai, kad praktikoje dažniausiai pasitaiko pirmosios grupės nekilnojamųjų daiktų (nekilnojamųjų daiktų pagal prigimtį) komercinės nuomos sutartys, tikslinga toliau analizuoti tik aktualius temos klausimus, susijusius su minimos grupės nekilnojamaisiais daiktais. Manytina, kad toks pasirinkimas lems didesnę šio darbo aktualumą ir leis susikoncentruoti ties praktikoje dažniausiai pasitaikančių komercinių nuomos sutarčių (sutarčių šalių civilinės atsakomybės) analize.

²² BLIUVAITĖ, S. *Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai*. Justitia, 2006, Nr. 3 (61), p. 30.

²³ Tuo tarpu kilnojamieji daiktai gali būti apibūdinti tiek individualiais, tiek rūšiniais požymiais.

²⁴ LAWSON, F. H.; RUDDEN, B. *The law of property*. Oxford: Clarendon Press. 1982, p. 23.

²⁵ DUBINAS, V. *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997, p. 9.

2.2. Nuomos sutarties apibūdinimas

Jau romėnų teisėje sutartimi buvo laikomas tam tikras dviejų ar daugiau subjektų susitarimas sukurti, pakeisti ar baigti civilinius teisinius santykius²⁶. Romėnų teisininkai sutartį laikė vienu iš prievolių atsiradimo pagrindų. Esminiu sutarties požymiu buvo laikomas šalių susitarimas (lot. – *conventio, pactum*). Šiai dienai nėra bendro, visoms teisės sistemoms priimtino sutarties sąvokos apibrėžimo²⁷. Egzistuoja visa eilė doktrinų, aiškinančių sutarties esmę (konsensualizmo, valios, šalių autonomijos, pasitikėjimo, ekonominė, socialinė teorija ir kt.). Tokia doktrinų ir nuomonių įvairovė patvirtina, kad sutartis yra sudėtingas reiškinys, kuriame persipina teisiniai, socialiniai, moraliniai, psichologiniai aspektai. Tik sistemiškas ir kompleksiškas požiūris tiek į doktrinas, aiškinančias sutarties esmę, tiek į kitus sutarties aspektus gali padėti suvokti sutarties esmę²⁸.

Iš esmės pagrindinė kiekvienos sutarties paskirtis – reguliuoti asmenų tarpusavio santykius, nurodant galimo ir privalomo elgesio ribas, taip pat atitinkamų įsipareigojimų nevykdymo teisinės pasekmės²⁹. Bendrosios teisės sistemos valstybių teisės doktrinoje teigiama, kad esminis sutarties tikslas – padaryti sutartimi duotą pažadą priverstinai įvykdomu teismine tvarka³⁰. Sutarties privalomumas ir reguliuojamoji funkcija iš pirmo žvilgsnio priartina sutartį prie teisės norminio akto. Tačiau sutarties ir teisės norminio akto sutapatinimas nėra galimas, nes skiriasi valios šaltinis (sutartis išreiškia sutarties šalių valią, o teisės norminis aktas – jį išleidusios institucijos valią) ir subjektai, kurių teisės ir pareigos reguliuojamos (sutartis skirta tik jos šalių teisiniams santykiams reguliuoti, o teisės norminis aktas skirtas neapibrėžtam subjektų ratui, t.y. sutartis pasižymi uždarumo principu)³¹.

Lietuvos teisės sistemoje sutartimi yra laikomas 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 tam tikrų veiksmų atlikimo), o pastarieji įgyja reikalavimo teisę (CK 6.154

²⁶ NEKROŠIUS, I. ; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. 2-asis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999, p. 212.

²⁷ GORDLEY, J. *The Philosophical Origins of Modern Contract Doctrine*. Oxford: Clarendon Press, 1991, p. 230.

²⁸ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 47.

²⁹ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 106; BURROWS, A. *A Casebook on Contract*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2007, p. 3.

³⁰ CORLEY, R. N.; REED, O. L.; SHEDO, P. J. *The legal environment of business*. 8th edition. 1990, p. 15.

³¹ Pavyzdžiui, Lietuvos teisės sistemoje įtvirtinta, kad teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis turi įstatymo galią, tačiau tokia galia egzistuoja tik konkrečios sutarties šalims (CK 6.189 str. 1 d.).

str. 1 d.). Dėl to sutartis yra vienas iš pagrindų civilinėms teisėms ir pareigoms atsirasti (CK 1.136 str. 2 d. 1 p.). Darytina išvada, kad sutartis reiškia laisvą dviejų ar daugiau asmenų valios suderinimą, kurio tikslas – sukurti tarpusavio teises ir pareigas. Sutarčiai egzistuoti pakanka šalių susitarimo ir tik išimtiniais, įstatymo numatytais atvejais tam reikia dar vieno elemento – specialios šalių susitarimo formos (CK 6.159 str.)³². Taigi kiekvienu atveju šalys, sudarydamos sutartį, turi suderinti sutarties sąlygas, kurios reglamentuos jų teises ir pareigas. Be to, šalys be konkrečių sąlygų, kurios yra numatytos sutartyje, yra saistomos ir tų teisių ir pareigų, kurios yra numatytos imperatyviųjų teisės normų (CK 6.157 str.)³³. Kita vertus, šiuolaikinės sutarčių teisės savitumas yra tai, kad jos normos nėra išimtinai tik privatinės teisės normos – viešosios teisės šakose (konstitucinėje, administracinėje teisėje) yra nemažai normų, kurios tiesiogiai reguliuoja sutartinius santykius³⁴.

Taigi sutartys yra vienos reikšmingiausių priemonių jos šalių tam tikriems interesams suderinti, nes jomis įforminami turtiniai ir kai kurie neturtiniai fizinių asmenų, juridinių asmenų bei fizinių ir juridinių asmenų interesai³⁵. Sutartys sudaro prielaidas asmenims tinkamai įgyvendinti savo teises ir pareigas bei suteikia apsaugą ir priemones apginti savo interesus nuo nepagrįsto kitos sutarties šalies savo įsipareigojimų nevykdymo. Iš esmės sutartys didele dalimi prisideda prie stabilios civilinės apyvartos užtikrinimo.

Viena iš praktikoje dažniausiai pasitaikančių ir aktualiausių sutarčių yra nuomos sutartis. Nuomos sutartis - tai vienas iš klasikinių sandorių, žinomas civilistikoje dar nuo romėnų laikų³⁶. Dažnai juridiniams ar fiziniams asmenims vienokiems ar kitokiems poreikiams tenkinti reikia įvairių daiktų, o įsigyti reikiamą daiktą nuosavybės teise ne visuomet yra būtina ir tikslinga ekonominiu požiūriu, todėl tokie asmenų poreikiai gali būti patenkinami laikinai pasinaudojant atitinkamu daiktu už tam tikrą atlyginimą³⁷. Taigi, esant asmens interesui tik laikinai pasinaudoti konkrečiu daiktu, nėra tikslinga įgyti

³² MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 192.

³³ Pavyzdžiui, CK 6.252 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad šalių susitarimas dėl civilinės atsakomybės už nuostolius (žalą), padarytus dėl skolininko tyčios ar didelio neatsargumo, netaikymo ar jos dydžio apribojimo negalioja.

³⁴ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 48.

³⁵ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 116.

³⁶ NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė. 2-asis, pataisytas ir papildytas leidimas*. Vilnius: Justitia, 1999, p. 244-245.

³⁷ GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th editon. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2004, p. 52. AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 383; CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property Law: Commentary and Materials*. Cambridge: University press, 2005, p. 609.

tiesioginio valdymo, tiek naudojimo, tiek disponavimo teises – šiuo atveju dažniausiai pakanka valdymo ir/ar naudojimo teisių įgijimo³⁸. Būtent, nuomos sutartis yra viena iš tinkamiausių priemonių pasiekti ekonomiškai tikslingiausią ir naudingiausią variantą tuo atveju, kai nuosavybės teisės į konkretų daiktą nėra būtina įgyti.

Nuomos sutarties esmė yra tai, kad nuomojamas turtas nuomininkui perduodamas laikinai valdyti ir naudoti arba tik naudoti, o nuosavybės teisė į nuomojamą daiktą nepereina – už tokių teisių suteikimą daikto savininkui yra mokamas tam tikras atlyginimas (būtent, daikto perdavimas laikinam valdymui ir naudojimui arba tik naudojimui ir atlygintinumas yra nuomos sutarties kvalifikuojantys požymiai). Taigi nuomos sutarties šalis susaisto visa eilė tarpusavio prievolių. Atsižvelgiant į tai, nuomos sutartis yra laikoma klasikiniu prievolių teisės institutu. Lietuvos teisės sistemoje nuomos sutartys taip pat yra priskiriamos prie prievolių teisinių santykių ir nėra daroma didelio skirtumo tarp kilnojamojo ir nekilnojamojo daikto nuomos, t.y. abiem atvejais kyla prievoliniai teisiniai santykiai. Tuo tarpu bendrosios teisės sistemos valstybėse nuomos sutartys yra skiriamos pagal tai koks daiktas - kilnojamas (angl. – *hire*) ar nekilnojamas (angl. – *lease*) yra išnuomojamas³⁹. Toks skirtumas lemia tai, kad nekilnojamojo daikto nuomos pagrindu sukuriamą ribotą daiktinę teisę, o kilnojamojo daikto nuoma sukuria išimtinai prievolinius teisinius santykius⁴⁰. Tačiau nepaisant to, kad bendrosios teisės sistemos valstybėse nekilnojamojo daikto nuoma priskiriama prie daiktinių teisių, tokios nuomos sutarties šalys, esant sutarties pažeidimui, turi teisę taikyti įprastinius sutarties pažeidimo atveju taikomus teisių gynimo būdus (tame tarpe nuostolių atlyginimą)⁴¹. Tiesa, ir Lietuvos teisės praktikoje bei doktrinoje pripažįstama, kad daikto nuomininkas, būdamas teisėtu daikto valdytoju, turi apsaugą nuo trečiųjų asmenų pažeidimų, kurią suteikia ir daiktinė teisė, t.y. nuomininkas turi teisę pareikšti tiek vindikacinę (išreikalauti nuomos objektą iš trečiųjų asmenų neteisėto valdymo), tiek negatorinę (reikalauti pašalinti pažeidimą, nesusijusį su valdymo netekimu) ieškinį⁴². Be

³⁸ SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007, p. 274.

³⁹ Tam, kad sudaryta nuomos sutartis bendrosios teisės sistemos valstybėse (konkrečiai Didžiojoje Britanijoje) būtų kvalifikuojama kaip nekilnojamojo daikto nuomos sutartis, ji turi tenkinti tris esminius reikalavimus: a) sutarties terminas negali viršyti teisės aktų leistino termino; b) šalys turi būti suteikiamas išskirtinis nekilnojamojo daikto valdymas; c) nekilnojamojo daikto perdavimas turi atitikti teisės aktų nustatytus formalumus (žr. SEXTON, R. *Land Law*. Oxford: University Press, 2004, p. 212).

⁴⁰ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 383-384.

⁴¹ GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th editon. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2004, p. 70.

⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Baltijos žuvys“ v. RAB „Senoji Baltija“, Nr. 3K-3-659/2005, kat. 30.12.2 ir 50.8; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 4 d. nutartis civilinėje byloje G. P. v. Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno rajono savivaldybės administracija, Nr. 3K-3-88/2008, kat. 30.6 ir 50.8.

to, ilgalaikė daikto nuoma (lot. – *emphyteusis*) yra pripažįstama daiktine teise. Taigi galima daryti pagrįstą išvadą, kad, nors Lietuvos teisės sistemoje nuomos teisiniai santykiai yra laikomi prievolintais teisiniais santykiais, tačiau jiems yra būdingi tam tikri su daiktine teise susiję aspektai.

Pagal CK 6.477 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą reglamentavimą, nuomos sutartimi yra laikoma sutartis, kuria viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti kitai šaliai (nuomininkui) daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o nuomininkas įsipareigoja mokėti nuomos mokestį. Kiekvienos sutarties požymiai gali būti išskiriami pagal CK 6.160 straipsnyje pateiktą pavyzdinę sutarčių klasifikaciją bei kitus Lietuvos ir užsienio teisės doktrinoje žinomus sutarčių klasifikavimo kriterijus. Pagal tai nuomos sutartis (tuo pačiu nekilnojamojo daikto komercinė nuomos sutartis) yra: *konsensualinė*. (sutarties šalių teisės ir pareigos atsiranda nuo šalių susitarimo, o ne nuo daikto perdavimo nuomininkui momento); *dvišalė (sinalagmatinė)* (sutarties šalys turi ir teisių, ir pareigų, tad kiekviena šalis yra tiek kreditorius, tiek skolininkas); *atlygintinė* (kiekviena šalis už savo pareigų įvykdymą gauna iš kitos šalies priešpriešinį turtinio pobūdžio patenkinimą); *ekvivalentinė* (kiekviena šalis konkrečiai žino, ką viena iš kitos gaus įvykdžius sutartį, ir yra aiškus būsimos naudos dydis); *tęstinio vykdymo* (sutartis yra vykdoma keliais (dažniausiai besikartojančiais) veiksmais per tam tikrą laikotarpį nustatytą sutartyje)⁴³.

Apibūdinant kiekvieną sutartį, yra būtina identifikuoti atitinkamos sutarties esmines sąlygas. Esminės sutarties sąlygos yra tos sutarties turinio sąlygos, kurių nesant sutartis laikoma nesudaryta. Ir atvirkščiai, sutartis laikoma sudaryta tik tada, kai šalys susitarė dėl visų esminių sutarties sąlygų⁴⁴. Nuomos sutarties esmine sąlyga yra pripažįstamas nuomos sutarties dalykas. Doktrinoje nurodoma, kad nuomos sutarties dalyku gali būti kilnojamieji ir nekilnojamieji, nesunaudojamieji individualiais požymiais apibūdinami daiktai⁴⁵. Analogiškus reikalavimus įtvirtina ir CK 6.477 straipsnio 2 ir 3 dalys. Taigi Lietuvos teisės sistemoje numatyta tik daiktų, o ne turtinių teisių, paslaugų ar darbų nuoma, t.y. kiti civilinių teisių objektai negali būti nuomos sutarties dalyku. Minimi reikalavimai turi būti vertinami kaip bendrieji (t.y. kiekvienam nuomos sutarties dalykui keliami) reikalavimai, o atskiras nuomos sutarties rūšis reglamentuojančios teisės normos

⁴³ Žr. AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 129; MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 199 - 201; VITKEVIČIUS, P. et al. *Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vija, 1998, p. 377.

⁴⁴ VITKEVIČIUS, P. et al. *Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vija, 1998, p. 379.

⁴⁵ DAMBRAUSKIENĖ, G. et al. *Lietuvos teisės pagrindai: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2004, p. 220.

nustato papildomus reikalavimus konkrečios nuomos sutarties rūšies dalykui⁴⁶. Pagal CK 6.477 straipsnio 3 dalį, jeigu nuomos sutartyje nėra nurodytas konkretus daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti daiktą, ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta. Minima įstatyminė norma ir joje nurodytos teisinės pasekmės aiškiai patvirtina, kad nuomos sutarties dalykas yra esminė nuomos sutarties sąlyga. Taip pat pažymėtina, kad atskirų nuomos sutarčių rūšių atveju yra nustatyti sutarties turiniui papildomi reikalavimai (pvz., CK 6.550 straipsnis detaliai nustato žemės nuomos sutarties sąlygas, kurios privalo būti aptartos sutartyje, CK 6.580 straipsnis nustato atitinkamas gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sąlygas), kurių turi būti laikomasi kiekvienoje atitinkamos rūšies nuomos sutartyje. Nors teisės doktrinoje kartais teigiama, kad nuomos sutarties esmine sąlyga yra nuomos mokestis⁴⁷, tačiau su tokia pozicija negalima sutikti, nes sisteminė CK normų analizė patvirtina, kad tuo atveju, kai sutartyje nuomos mokestis nereglamentuotas, pati nuomos sutartis laikoma galiojančia, o šalims suteikiama galimybė kreiptis į teismą dėl nepriklausomų ekspertų paskyrimo nuomos mokesčiui nustatyti (CK 6.487 str. 2 d.). Kadangi nuomos sutartis be nuomos mokesčio reglamentavimo laikoma galiojančia, negalima teigti, kad nuomos mokestis yra esminė nuomos sutarties sąlyga. Analogišką išvadą, remiantis tiek teisės normomis⁴⁸, tiek teismų praktika⁴⁹ galima padaryti ir dėl nuomos termino. Todėl galima daryti pagrįstą išvadą, kad nuomos sutarties esminė sąlyga yra nuomos sutarties dalykas.

Taip pat darbo išsamumo tikslu būtina glaustai aptarti nuomos sutarties formą ir nuomos sutarties teisinės registracijos reikšmę. Sutarties forma – tai sutartį sudarančių asmenų valios išraiška⁵⁰. Pagal bendrąją taisyklę ji nėra būtinas sutarties galiojimo elementas, nes tam, kad sutartis galiotų, pakanka veiksmų šalių susitarimo dėl esminių sutarties sąlygų (CK 6.159 str., 6.181 str. 1 d.). Tai konsensuso principo, pagal kurį reikalaujama, kad suderinta šalių valia būtų laikoma pakankamu pagrindu sutartiniams

⁴⁶ Pavyzdžiui, žemės nuomos sutarties dalyku gali būti valstybinės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalųjį teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre (CK 6.546 str.).

⁴⁷ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 159.

⁴⁸ Jeigu šalys nesusitars dėl nuomos sutarties termino, tai bus laikoma, kad nuomos sutartis yra neterminuota ir jos galiojimo laikotarpį reglamentuos imperatyvios įstatymo normos (pvz., CK 6.479 str. 1 d. nustatyta, kad nuomos sutarties terminas visais atvejais negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų).

⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Sarteksas“ v. UAB „Baltateksas“, Nr. 3K-3-203/2007, kat. 50.5.

⁵⁰ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 166.

santykiams atsirasti išraiška⁵¹. CK 6.478 straipsnio 1 dalis nustato, kad ilgesnė kaip vienerių metų nuomos sutartis turi būti rašytinė. Taigi šios bendros nuomos teisės normos reikalavimas sandorio formai taikomas ne visais nuomos atvejais, nes yra susijęs su nuomos santykių trukme⁵². Taip pat pabrėžtina, kad nuomos sutarties formos ypatumus, atsižvelgiant į nuomos dalyką, subjektus, nustato atskiras nuomos rūšis reglamentuojančios teisės normos⁵³. Tiek CK 6.478 straipsnio 1 dalis, tiek atskiras nuomos sutartis reglamentuojančios teisės normos (išskyrus, įmonė nuomos atveju⁵⁴) numato nuomos sutarties paprastą rašytinę formą, o tokios formos nesilaikymo pasekmės yra reglamentuotos CK 1.93 straipsnio 2 dalyje, t.y. rašytinės formos nesilaikymas atima iš šalių teisę, kai kyla ginčas dėl sandorio sudarymo ar įvykdymo fakto, remtis liudytojų parodymais šį faktą įrodyti. Taigi, jeigu nuomos sutartis nebus sudaryta rašytine forma, kai to reikalauja įstatymai, tai toks sandorio formos nesilaikymas nedarys sutarties negaliojančia, o apribos šalių galimybes įrodinėjimo procese.

Remiantis CK įtvirtintu reglamentavimu, nuomos sutarties registracija viešame registre neturi įtakos jos galiojimui, t.y. nėra būtina jos galiojimo sąlyga ir turi tik įrodomąją reikšmę (CK 1.75 str. 1 ir 2 d.). Pagal bendrąją taisyklę, įtvirtintą CK 6.478 straipsnio 2 dalyje, nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartis, sudaryta ilgesniam kaip vienerių metų terminui, prieš trečiuosius asmenis gali būti panaudota tik tuo atveju, jeigu ji įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre. Atkreiptinas dėmesys, kad atskiras nuomos rūšis reglamentuojančios teisės normos numato tam tikrus registracijos ypatumus⁵⁵. Sutarties registravimo kontekste ypač svarbus yra CK 6.494 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas reglamentavimas, kad išnuomoto daikto nuosavybės teisei iš nuomotojo perėjus kitam asmeniui, registruotina nuomos sutartis lieka galioti naujajam savininkui tik tuo atveju, jeigu iš nuomos sutarties atsiradusios teisės įstatymų nustatyta tvarka buvo įregistruotos viešame registre. Todėl, jeigu sutartis įstatyme numatyta kaip registruotina, tik įregistruota sutartis lieka galioti daikto perėjimo kitam savininkui atveju. Tačiau tokioje situacijoje kyla naujojo savininko sąžiningumo problema, t.y. jeigu nuomos

⁵¹ BLIUVAITĖ, S. *Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai*. Justitia, 2006, Nr. 3 (61), p. 42.

⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje A. Paužienė v. UAB „Gold Ceramic Group“, Nr. 3K-3-111/2003, kat. 45.5.

⁵³ Pavyzdžiui, statinių, pastatų ar įrenginių nuomos sutartis turi būti rašytinė visais atvejais (CK 6.531 str. 1 d.), žemės nuomos sutartis turi būti rašytinė visais atvejais (CK 6.547 str. 1 d.), vartojimo nuomos sutartis turi būti rašytinė ar kitokios specialiai nustatytos formos (kvitas, žetonas ir kt.) (CK 6.506 str.).

⁵⁴ Pagal CK 6.538 straipsnio 2 dalį formos reikalavimų (t.y. rašytinės formos) nesilaikymas įmonės nuomos sutartį daro negaliojančia.

⁵⁵ Pavyzdžiui, nepriklausomai nuo nuomos termino pastatų, statinių ar įrenginių nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis tik, kai ji yra įregistruota viešame registre (CK 6.531 str. 2 d.), nepriklausomai nuo nuomos termino žemės nuomos sutartis gali būti panaudota prieš trečiuosius asmenis tik, kai ji yra įregistruota viešame registre (CK 6.547 str. 2 d.).

sutartis nebuvo įregistruota, tačiau naujasis daikto savininkas žinojo, kad tokia nuomos sutartis sudaryta, ar nuomos sutartį galima panaudoti prieš naująjį daikto savininką⁵⁶. Doktrinoje teigiama, kad įrodžius naujojo daikto savininko nesąžiningumą, t.y. žinojimą ar net privalėjimą žinoti apie sudarytą nuomos sutartį, turi būti galima tokią sutartį panaudoti prieš naująjį savininką⁵⁷. Tačiau teisminė praktika šiuo klausimu pasisako už priešingą poziciją. Iš esmės Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje paraidžiui laikomasi minimos teisės normos ir faktas, kad naujasis daikto savininkas – žinojo apie neįregistruotą nuomos sutartį ar ta aplinkybė, kad nuomininkas nesėkmingai bandė įregistruoti nuomos sutartį nėra pakankamas pagrindas, kad nuomos sutartis liktų galioti naujam patalpų savininkui⁵⁸. Tokia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija grindžiama tuo, kad tik abstraktus žinojimas negali būti pakankamas pagrindas pripažinti, kad naujasis daikto savininkas žinojo apie visas trečiųjų asmenų teises į patalpas ir visus nuosavybės teisių apsunkinimus (nuomos terminą, nuompinigių dydį, nuomotojo ir nuomininko tarpusavio prievoles ir pan.)⁵⁹. Remiantis tokia pozicija, naujojo savininko nesąžiningumą galima įrodyti tik tokiu atveju, kai turima pakankamai įrodymų, kad jis žinojo ne tik patį nuomos sutarties sudarymo faktą, bet ir tokios nuomos sutarties sąlygas, kurios turi reikšmę įsigyto daikto tiek fizinėms, tiek teisinėms savybėms. Tokiai pozicijai pritartina, nes nuomos sutarties įregistravimas yra nuomos sutarties šalių pareiga ir ta aplinkybė, kad nuomos sutarties šalys jos neįregistravo (t.y. neįvykdė savo pareigos), neturėtų daryti įtakos sąžiningam naujam daikto savininkui. Darytina išvada, kad nuomos sutarties registracija įstatymo numatytais atvejais turi deklaratyvinę – įrodomąją reikšmę, bei suteikia prievolinei nuomos teisei daiktinės teisės savybę - sekimą paskui daiktą, o tai įgalina patį sutarties sudarymo faktą panaudoti prieš trečiuosius asmenis ir tokiu būdu apsaugoti sutarties šalies (šalių) interesą gauti sutartyje aptartą naudą.

Galiausiai, atsižvelgiant į tai, kad šiame darbe bus akcentuojama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinė atsakomybė, būtina išskirti nuomos sutarties šalių pareigas, nes, kaip patvirtins kitose darbo dalyse atlikta analizė, būtent, šių pareigų pažeidimas yra viena iš esminių sąlygų šalies pažeidėjos atžvilgiu taikyti civilinę

⁵⁶ Palyginimui paminėtina CK 6.643 straipsnio 1 dalis, kurioje aiškiai nustatyta, kad panaudos sutarties atveju, panaudos davėjas turi teisę daiktą parduoti ar perduoti jį atlygintinai naudotis trečiajam asmeniui, o tokiu atveju naujam daikto savininkui ar naudotojui pereina teisės ir pareigos pagal anksčiau sudarytą panaudos sutartį, jeigu registruotina panaudos sutartis buvo įstatymų nustatyta tvarka įregistruota viešame registre arba apie ją naujasis savininkas ir naudotojos sutarties sudarymo metu žinojo arba turėjo žinoti (tokia „žinojimo“ ar „turėjimo žinoti“ sąlyga CK 6.494 str. 1 d. nėra numatyta).

⁵⁷ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 173.

⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vilniaus energija“ v. V. N. individuali įmonė, Nr. 3K-3-108/2005, kat. 50.5.

⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje AB „Šiaulių bankas“ v. UAB „K“ ir V. B. individuali įmonė, Nr. 3K-3-560/2002, kat. 15.1., 45.1. ir 45.5.

atsakomybę. Šioje darbo dalyje nepretenduojama į išsamų visų nuomos sutarties šalių pareigų išvardinimą ir detalią jų turinio analizę, bet siekiama glaustai nurodyti pagrindines pareigas (detalesnė konkrečių pareigų analizė civilinės atsakomybės taikymo apsektu patiekama kitose darbo dalyse). Nuomos teisių santykių turinį sudaro veiksmai, kuriuos nuomos sutarties šalys atlieka įgyvendindamos teises ir vykdydamos pareigas, atsiradusias sutarties pagrindu⁶⁰. Iš esmės vienos nuomos sutarties šalies teisės atitinka kitos šalies pareigas ir atvirkščiai. Prie pagrindinių nuomotojo pareigų priskirtina: **a)** daikto perdavimo pareiga, apimanti pareigą perduoti daikto priedus ir (ar) priklausinius, o taip pat su daikto naudojimu susijusius dokumentus (CK 6.483 str. 1 ir 2 d.); **b)** daikto kokybės užtikrinimo pareiga, apimanti tiek daikto fizinę (6.483 str. 1 d.), tiek teisinę kokybę (6.486 str. 2 d.); **c)** daikto kapitalinio remonto atlikimo pareiga, jeigu ko kito nenustato įstatymai ar sutartis (CK 6.492 str. 1 d.); **d)** atlyginimo nuomininkui už išnuomoto daikto pagerinimus mokėjimo pareiga, jeigu tam nuomotojas davė sutikimą bei įstatymai ar sutartis nenumato kitaip (CK 6.501 str. 1 d.); **e)** pasiūlymo nuomininkui pirmiau už kitus atnaujinti nuomos sutartį pareiga (CK 6.482 str.) ir kt. Prie pagrindinių nuomininko pareigų priskirtinos: **a)** atlyginimo už daikto naudojimą (nuomos mokesčio) mokėjimo pareiga (CK 6.487 str.); **b)** daikto naudojimo pagal sutartį ir paskirtį pareiga (CK 6.489 str. 1 d.); **c)** daikto tinkamo išlaikymo pareiga, apimanti išnuomoto daikto tvarkingą laikymą, daikto išlaikymo išlaidų atlyginimą ar prisiėmimą ir einamojo remonto atlikimą, išskyrus įstatymo ar sutarties numatytus atvejus (CK 6.493 str. 1 d.); **d)** daikto gražinimo pasibaigus nuomos sutarčiai pareiga (CK 6.499 str. 1 d.) ir kt. Palyginimui pažymėtina, kad, pavyzdžiui, Anglijos teisėje nuomos sutarties šalių įsipareigojimais (angl. – *covenants*), ypač komercinių nuomos sutarčių atveju, teisės aktuose yra reglamentuoti tik dalinai, t.y. teisės aktai numato tik esminius įsipareigojimus, o šalutinius įsipareigojimus (pareigas) nuomos sutarties šalys savo sutarimu nustato sudaromoje sutartyje – už konkretaus įsipareigojimo pažeidimą numatyti specifiniai teisių gynimo būdai, tačiau nuostolių atlyginimas, kaip civilinės atsakomybės taikymas, yra įprastinis teisių gynimo būdas taikomas daugumos įsipareigojimų pažeidimo atvejais⁶¹.

Aukščiau nurodytos tik pagrindinės įstatyme įtvirtintos nuomotojo ir nuomininko pareigos. Pabrėžtina, kad konkrečios nuomos sutarties atveju gali skirtis tiek atitinkamų pareigų turinys, tiek nuomos sutarties šalis, kurią tokia pareiga saisto (pvz., pagal CK 6.571 str. 2 d. finansinės nuomos atveju, visos daikto išlaikymo ir remonto išlaidos, t.y. tiek einamojo, tiek kapitalinio remonto išlaidos, priklauso lizingo gavėjui). Be to,

⁶⁰ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 183.

⁶¹ Žr. STEVENS, J.; PEARCE, R.. *Land Law*. London: Sweet & Maxwell, 2005, p. 207-248.

atkreiptinas dėmesys į tai, kad konkrečią nuomos sutarties rūšį reglamentuojančios teisės normos numato ne tik jau minėtų pagrindinių pareigų specifinį turinį, bet ir visą eilę specialiųjų (tik tai nuomos rūšies sutarčiai būdingų) pareigų (pvz., pagal CK 6.555 str. 1 d. žemės nuomos atveju nuomininkas privalo atlikti žemės sklype esančių melioracijos įrenginių, tiltų, kelių, kitų inžinerinių įrenginių remontą, jeigu kitaip nenumatyta sutartyje). Kita vertus, pačios nuomos sutarties šalys turi galimybę, nekeisdamos imperatyviųjų įstatymo normų (CK 6.157 str.) ir pasinaudodamos dispozityviuoju civilinės teisės reglamentavimo metodu, nuomos sutartyje susitarti dėl konkrečių tarpusavio pareigų, o taip pat nustatyti, kas nėra laikoma piktnaudžiavimu teise – tokiu būdu pakeisdamos įstatyminių reglamentavimą (pvz., nuomos sutartyje nustatoma, kad nuomojamos patalpos (galerija) gali būti naudojamos tik konkretaus menininko kūrinių ekspozicijai).

Kitas labai svarbus aspektas yra tas, kad tiek nuomos sutarties šalių teisės ir pareigos, tiek pati nuomos sutarties sudarymo ir vykdymo tvarka gali skirtis nuo įtvirtintų CK tuo atveju, kai nuomos sutarties dalykas yra valstybei ar savivaldybėms nuosavybės teise priklausantis turtas, t.y. tokiu atveju taikomas ne tik CK įtvirtintas reglamentavimas, bet ir specialiosios viešosios teisės normos⁶². Nepretenduoju į detalią specialiųjų viešosios teisės normų⁶³ analizę, galima išskirti tokius valstybės ar savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos sandorius: **a)** naujos kitos paskirties valstybei priklausančios žemės nuoma; **b)** naudojamos kitos paskirties valstybei priklausančios žemės nuoma; **c)** valstybinės žemės ūkio paskirties žemės nuoma; **d)** valstybinės žemės mėgėjiško sodo teritorijoje nuoma; **e)** valstybinės žemės, priskirtinos privatizavimo objektams, nuoma; **f)** kiti valstybinės ir kito valstybės ar savivaldybės nekilnojamojo turto nuomos atvejai⁶⁴. Esminis skirtumas nuo CK įtvirtintos tvarkos, sudarant valstybinei ar savivaldybėms priklausančio nekilnojamojo turto nuomos sutartis, yra tas, kad tokiais atvejais neužtenka tik nuomos sutarties, o turi būti priimtas atitinkamas administracinis aktas, leidžiantis išnuomoti konkretų turtą (pvz. apskrities viršininko įsakymas ar savivaldybės sprendimas), t.y. nuomos sutarties sudarymui būtina juridinę reikšmę turinčių faktų

⁶² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“, UAB Liandrija*, Nr. 3K-3-456/2003, kat. 25.8.1, 39.2.4, 45.5 ir 45.1.

⁶³ Pavyzdžiui, Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1998, Nr. 54-1492; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1999, Nr. 50-1608; Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1999, Nr. 25-706.

⁶⁴ SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007, p. 278.

sudėtis⁶⁵. Tačiau vertinant tokį specialųjį reglamentavimą nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybė reglamentavimo ir taikymo aspektu, pažymėtina, kad specialiosios viešosios teisės normos iš esmės skirtos reglamentuoti subjektų turinčių teisę (pirmumo teisę) sudaryti valstybės ar savivaldybių turto nuomos sutartis bei tokių sutarčių sudarymo ir vykdymo ypatumus, tačiau civilinės atsakomybės taikymo klausimas nėra modifikuotas ir ši atsakomybė taikoma, remiantis CK įtvirtintu reglamentavimu, t.y. už atitinkamų savo pareigų, nustatytų tiek CK, tiek specialiosiose viešosios teisės normose, nevykdymą nuomos sutarties šalis atsako pagal CK normas. Atsižvelgiant į tai, šiame darbe atliekama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės analizė ir jos išvados apima ir gali būti taikomos ir valstybės ar savivaldybių nekilnojamojo turto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės atveju.

Šioje darbo dalyje pateiktas nuomos sutarties apibūdinimas atskleidžia esminius nuomos sutarties požymius, kurių išsiaiškinimas ir identifikavimas sudaro prielaidas šio darbo išsamumui ir tikslų pasiekimui.

2.3. Nekilnojamojo daikto komercinės nuomos apibūdinimas

Išanalizavus bendruosius nekilnojamųjų daiktų ir nuomos sutarties aspektus, galima pereiti prie konkretnės darbo temos analizės. Šioje dalyje apibūdinama komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis.

Pažymėtina, kad šioje darbo dalyje pirmiausia analizuojama komercinė sutartis, tada apibrėžiama komercinė nuomos sutartis ir po to pateiktas bendrasis komercinės nuomos apibūdinimas susiaurinamas, atsižvelgiant į tai, kad šio darbo tema susijusi su konkrečiu nuomos dalyku – nekilnojamaisiais daiktais. Galiausiai, atsižvelgiant į tai, kad pateikiamas konkretus nekilnojamojo daikto komercinės nuomos apibūdinimas, įvardinama, kokių konkrečių komercinės nuomos sutarčių rūšių šalių civilinė atsakomybė analizuojama kitose darbo dalyse.

Taigi pirmiausia būtina apibūdinti komercinę sutartį. Pabrėžtina, kad Lietuvos Respublikos teisės aktuose konkreti ir apibrėžta komercinės sutarties sąvoka nėra pateikiama, tačiau sisteminė teisės aktų nuostatų analizė ir teisės doktrina įgalina apibūdinti, kokia sutartis turėtų būti laikoma komercine sutartimi.

Komercinė (prekybos) teisė yra sudedamoji civilinės teisės dalis. Kadangi Lietuvos teisės sistemoje atsisakyta atskiro Komercinio (Prekybos) kodekso, todėl CK pasižymi tam tikru dualumu, t.y. CK yra dviejų rūšių normų: bendrosios normos, kurios taikomos

⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Ranga“, L. Š. v. D. K. įmonė, UAB „Automobilių lagūna“, Nr. 3K-3-648/2006, kat. 50.8.

visiems civilinės teisės santykiams ir subjektams (tiek verslininkams, tiek vartotojams), ir specialiosios normos, kurios taikomos tik arba komerciniams, arba vartojimo santykiams, t.y. tik verslininkams arba tik vartotojams⁶⁶. Šiam darbui ir komercinės nuomos sutarties apibrėžimui yra aktuali ta normų grupė, kuri reguliuoja komercinius santykius. CK 6.160 straipsnio 1 dalyje, reglamentuojančioje sutarčių rūšis, yra išskiriamos vartojimo ir kitos sutartys. Būtent, paminėta sąvoka „*kitos sutartys*” ir žymi komercines sutartis.

Lietuvos teisės doktrinoje nurodoma, kad komercine sutartimi yra laikoma tokia sutartis, kurios šalys yra juridiniai ar fiziniai asmenys, sudarantys konkrečią sutartį verslo ar profesinės veiklos tikslais⁶⁷. Atkreiptinas dėmesys, kad nors CK tiesiogiai komercinės sutarties apibūdinimas nepateikiamas, tačiau prielaidas tinkamai apibrėžti šią sutartį sudaro CK pateiktas vartojimo sutarties apibrėžimas⁶⁸, t.y. logiška, kad, remiantis aukščiau minėtu CK dualumu, komercinė sutartis turi pasižymėti priešingais požymiais nei vartojimo sutartis. Iš to galima padaryti kitą logišką išvadą, kad komercinėms sutartims vartojimo sutartis reglamentuojančios normos nėra taikomos⁶⁹. Papildomai pažymėtina, kad pagal Europos Sąjungos teisės aktų nuostatas⁷⁰ vartotoju laikomas bet kuris fizinis asmuo, kuris veikia ne savo verslo, prekybos ar profesijos tikslais (poziciją, kad vartotoju gali būti tik fizinis asmuo yra patvirtinęs ir Europos Teisingumo Teismas⁷¹). Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas⁷² vartotojo sąvoką sieja su asmeninių, šeimos, namų ūkio poreikių, nesusijusių su verslu ar profesija, tenkinimu⁷³.

Taigi iš aukščiau pateiktų apibrėžimų galima padaryti išvadą, kad komercine sutartimi laikoma tokia sutartis, kurios šalys yra juridiniai ar fiziniai asmenys, sudarantys konkrečią sutartį verslo ar profesinės veiklos tikslais. Akivaizdu, kad skiriamieji komercinės sutarties kriterijai yra jos šalys ir tuo atveju, kai sutartį sudaro fizinis asmuo

⁶⁶ MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001, p. 57.

⁶⁷ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 200.

⁶⁸ Vartojimo sutartimi yra laikoma sutartis dėl prekių ar paslaugų įsigijimo, kurią fizinis asmuo (vartotojas) su prekių ar paslaugų pardavėju (tiekėju) sudaro su vartotojo verslu ar profesija nesusijusiu tikslu, t.y. vartotojo asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams tenkinti (CK 1.39 str.).

⁶⁹ Pavyzdžiui, komercinėms sutartims nėra taikomas CK 6.188 straipsnyje įtvirtinti vartojimo sutarčių sąlygų ypatumai.

⁷⁰ 1993 m. balandžio 5 d. Europos Tarybos direktyva 93/13/EEB. European Community Law. 7-17 July. Legislation and Documents, Vol. I, Vol. II.

⁷¹ Europos Teisingumo Teismo 2001 m. lapkričio 22 d. sprendimas jungtinėje byloje C-541/99 ir C-542/99, *Cape Snc v Idealservice Srl ir Idealservice MN RE Sas v OMAI Sr.l*.

⁷² Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1994, Nr. 94-1833.

⁷³ Vartotojas - fizinis asmuo, kuris pareiškia savo valią pirkti, perka ir naudoja prekę ar paslaugą asmeniniams, šeimos, namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti (Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymo (su pakeitimais ir papildymais) 2 straipsnio 15 dalis. Valstybės žinios. 1994, Nr. 94-1833.

(fiziniai asmenys), jo (jų) tikslai. Šiuos kriterijus būtina analizuoti detaliau (analizė atliekama išskiriant dvi subjektų grupes – fizinius ir juridinius asmenis):

(i) *Fiziniai asmenys*. Sutartis, kurią sudaro du fiziniai asmenys savo verslo ar profesiniais tikslais ar tokius kriterijus atitinkantis fizinis asmuo su juridiniu asmeniu, bus laikoma komercine sutartimi. Taigi, kad fizinis asmuo sudarytų komercinę sutartį, jis turi turėti specialų (verslo ar profesinį) tikslą⁷⁴. Todėl komercinę sutartį gali sudaryti fiziniai asmenys, kurie yra verslininkai arba užsiima profesine veikla⁷⁵. Pagal CK 2.4. straipsnio 2 dalį verslininkais yra laikomi fiziniai asmenys, kurie įstatymų nustatyta tvarka verčiasi ūkine komercine veikla⁷⁶. Pastebėtina, kad Lietuvos teisės aktuose ūkinės komercinės veiklos sąvoka nėra apibrėžiama. Tačiau galima pritarti doktrinoje pateikiamam ūkinės komercinės veiklos apibrėžimui – pagal kurį: ūkinė komercinė veikla reiškia nuolatinę savarankišką, t.y. savo rizika plėtojamą, asmens veiklą siekiant pelno, susijusią su daiktų pirkimu – pardavimu ar paslaugų teikimu kitiems asmenims už atlyginimą (aišku turėtina omeny, kad tas kitas asmuo komercinės sutarties atveju negali būti vartotojas)⁷⁷. Aukščiau pateikti ūkinės komercinės veiklos požymiai iš esmės būdingi ir profesinei veiklai, t.y. teikimui tam tikrų profesinių paslaugų, kurias turi teisę teikti tik specialų išsimokslinimą ir kvalifikaciją turintys asmenys: advokatai, auditoriai, architektai, gydytojai, notarai ir panašiai.

(ii) *Juridiniai asmenys*. Sutartis, kurią sudaro du juridiniai asmenys ar juridinis asmuo su fiziniu asmeniu, kuris veikia savo verslo ar profesiniais tikslais, bus laikoma komercine sutartimi. Taigi, remiantis doktrinoje pateiktu komercinės sutarties apibūdinimu, juridinių asmenų ne su vartotojais sudarytos sutartys visada turėtų būti vertinamos kaip komercinės. Tačiau praktikoje pasitaiko tam tikrų sunkumų laikytis tokios pozicijos: teismų praktikoje 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 sumoka⁷⁸. Tokiai praktikos pozicijai pritartina, nes vien tas faktas, kad konkreči sutartis pasirašyta juridinio

⁷⁴ 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.

⁷⁵ Pavyzdžiui, sutartis, kurios pagrindu ūkininkas įsigijo durpių substratą daržovių auginimui, buvo kvalifikuota kaip komercinė sutartis (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.).

⁷⁶ Fizinis asmuo ūkine komercine veikla gali verstis ir nesteigdamas įmonės, o įstatymų nustatyta tvarka gavęs patentą ar kitokiu būdu įteisinęs savo ūkinę komercinę veiklą.

⁷⁷ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 23.

⁷⁸ 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.

asmens, tam tikru atveju negali būti pakankamas pagrindas vertinti, kad tai komercinė sutartis – būtina įvertinti konkrečias sutarties detales (kieno interesai tenkinami ir pan.) ir toks įvertinimas gali parodyti, kad iš tikro po juridiniu asmeniu slypi fiziniai asmenys, kurių vartotojiški interesai yra tenkinami atitinkama sutartimi (pvz., toks atvejis gali būti, kai sutarties šalimi yra daugiabučio namo savininkų bendrija⁷⁹). Taigi, kai sutarties šalys yra juridiniai asmenys, galima preziumuoti, kad tokia sutartis yra komercinė, tačiau tokią prezumpciją galima paneigti remiantis konkrečiais atitinkamos sutarties tikslais ir kitomis aplinkybėmis.

Tačiau, apibrėžiant komercinės nuomos sutarties, o tuo labiau komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sampratą, būtina atkreipti dėmesį į specialųjį nuomos sutarčių teisinį reglamentavimą. CK 6.504 straipsnio 1 dalyje pateikiama vartojimo nuomos samprata – pagal ją vartojimo nuoma apima tik tokias nuomos sutartis, kurių dalykas yra kilnojamieji daiktai (su sąlyga, kad tenkinamos kitos vartojimo sutarties sąlygos)⁸⁰. Taigi, norint atriboti komercinę nuomą nuo vartojimo nuomos, tokiu atveju taip pat reikia identifikuoti, kokio pobūdžio fizinio asmens interesai yra tenkinami, t.y. ar verslo, prekybos ir profesijos, ar asmeniniai, šeimos ir namų ūkio interesai. Kiekvienos konkrečios situacijos analizė, sudaro prielaidas identifikuoti, ar fizinis asmuo atitinkamą nuomos sutartį sudaro, būtent, komerciniais tikslais, t.y. ar nuomos dalykas nebus naudojamas vartotojiškiems interesams tenkinti⁸¹. Kitokia situacija yra tuo atveju, kai fizinis asmuo yra nuomotojas – šiuo atveju nuomotojas už išnuomotą nuomos dalyką gauna pajamas, o tai, remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika⁸², yra pakankamas versliškumo aspektas tam, kad tokį asmenį vertinti kaip verslininką, t.y. komercinės nuomos sutarties šalį. Tokiu būdu pats pajamų už nuomą gavimo faktas vertintinas kaip pakankamas įrodymas konstatuoti, kad sutarties šalis yra verslininkas, o tuo pačiu ir sutartį pripažinti komercine sutartimi (su sąlyga, kad kita atitinkamos sutarties šalis atitinka komercinės sutarties šalies kriterijus).

⁷⁹ Daugiabučio namo savininkų bendrija yra ne pelno organizacija, įgyvendinanti šio namo patalpų savininkų bendrąsias teises, pareigas ir interesus, susijusius su namo bendrojo naudojimo objektų ir įstatymų nustatyta tvarka namui priskirto žemės sklypo valdymu, naudojimu, priežiūra ir tvarkymu (Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymo (su pakeitimais ir papildymais) 3 str. 1 d. Valstybės žinios. 1995, Nr. 20-449).

⁸⁰ Pažymėtina, kad ir bendrosios teisės sistemos valstybėse – Jungtinėse Amerikos Valstijose – yra išskiriama vartojimo nuomos sutartis, tačiau jos išskyrimą lemia ne tik sutarties sudarymo tikslai, sutarties dalykas ar sutarties šalys, bet ir sutarties kaina, t.y. nuomos sutartis pripažįstama vartojimo, jei jos kaina neviršija konkrečioje valstijoje nustatytos piniginių sumos (žr. MEYER, A. W.; SPEIDEL, R. E. *Sales and Leases of Goods*. St. Paul, Minnesota: Black Letter Series, 1993, p. 247).

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Tele 2“ v. UAB „Vortumas“, Nr. 3K-3-24/2009, kat. 90. ir 121.21.

⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje UAB „If draudimas“ v. P. V., Nr. 3K-3-268/2008, kat. 44.5.1.

Tačiau kaip kvalifikuoti nuomos sutartį, kai jos dalykas yra nekilnojamas daiktas? Remiantis minėta CK 6.504 straipsnio 1 dalimi, galima padaryti išvadą, kad visos nuomos sutartys, kurių dalykas yra nekilnojamas daiktas, automatiškai nepatenka į vartojimo sutarčių kategoriją, t.y. šių sutarčių šaliai netaikoma specialioji vartotojo teisinė apsauga. Remiantis jau anksčiau išdėstyta CK dualizmo koncepcija, taip pat būtų galima teigti, bet kokia nekilnojamojo daikto nuomos sutartis yra komercinė sutartis, nes ji nepatenka į vartojimo sutarčių kategoriją. Tačiau su tokia pozicija galima sutikti tik iš dalies. Pavyzdžiui, jei fizinis asmuo su kitu fiziniu asmeniu sudaro žemės sklypo (nekilnojamojo turto) nuomos sutartį tam, kad šiame žemės sklype pastatytų namą ir jame gyventų nuomos sutarties laikotarpiu. Akivaizdu, kad tokia nuomos sutartis atsiduria tarpinėje grandyje tarp vartojimo ir komercinių sutarčių, nes dėl aukščiau aptarto teisinio reglamentavimo ji nepriskiriama vartojimo sutartims, tačiau ja vis tiek yra tenkinami fizinio asmens asmeniniai (šeimos), o ne verslo ar profesiniai interesai, kaip yra komercinės sutarties atveju. Tokiu būdu aptariama sutartis tarsi papuola į tarpinę grandį tarp komercinės ir vartojimo sutarties.

Analogiška situacija yra su gyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių reglamentavimu (CK 6.575 – 6.628 str.). Pagal CK 6.577 straipsnį gyvenamosios patalpos nuoma gali būti sudaroma tiek nekomercinėmis, tiek komercinėmis sąlygomis (komerciškumas šiuo atveju reiškia, kad sutartis sudaroma siekiant gauti pelno)⁸³. Tačiau, kaip ir prieš tai aptartu pavyzdžiu, gyvenamosios patalpos nuomos atveju taip pat yra tenkinami nuomininko asmeniniai interesai – turėti vietą gyvenimui. Tokiu atveju gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys vėl atsiduria tarpinėje grandyje tarp vartojimo ir komercinių sutarčių. Atkreiptinas dėmesys, jog Lietuvos Respublikos Konstitucinis Teismas savo jurisprudencijoje yra pažymėjęs, kad gyvenamųjų patalpų nuoma yra atskiras civilinės teisės institutas, todėl ir gyvenamųjų patalpų nuomininko teisinis statusas nėra tolygus vartotojo teisiniui statusui⁸⁴, tačiau detalesnio tokios sutarties kvalifikavimo nepateikė. Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytus argumentus galima padaryti išvadą, kad tiek gyvenamųjų patalpų nuoma, tiek kitų nekilnojamųjų daiktų nuoma, kai tokia nuoma tenkinami asmeniniai fizinių asmenų (nuomininkų) interesai nepatenka nei į komercinių sutarčių, nei į vartojimo sutarčių kategoriją – tokias sutartis galima vertinti kaip tarpinės

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Kuršių nerijos parko nacionalinio parko direkcija v. D. J., I. J.*, Nr. 3K-3-515/2008, kat. 50.11.2. ir 50.11.3.

⁸⁴ Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. spalio 27 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 1, 4, 9 ir 11 dalių, 8 straipsnio 1 dalies, 15 straipsnio 2 punkto ir 20 straipsnio 1, 2, 3 bei 4 dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.

grandies sutartis, kurioms nėra taikoma vartojimo sutartims būdinga padidinta vartotojo apsauga. Iš esmės tokias sutartis reglamentuoja tos pačios nuomos sutarčių teisės normos, kurios reglamentuoja komercines nuomos sutartis, tačiau šių sutarčių su komercinėmis nuomos sutartimis sutapatinti negalima ne tik jau dėl minėtų priežasčių, bet ir dėl to, kad civilinės atsakomybės atveju tokios sutarties šaliai (nuomininkui) taikomos specifinės taisyklės (pavyzdžiui, nuomininko, kuris nekilnojamąjį daiktą išsinuomojo asmeniniams interesams, atžvilgiu negalės būti taikoma CK 6.256 str. 4 d. įtvirtinta verslininko (įmonės) griežtoji atsakomybė; jam taip pat turėtų būti taikomi mažesni rūpestingumo, atidumo ir pan. standartai). Atsižvelgiant į tai, kad tokios „tarpinės grandies“ nekilnojamųjų daiktų nuomos sutartys nepatenka į grynai komercinių sutarčių kategoriją, jos (jos šalių civilinė atsakomybė) detaliau šiame darbe nebus analizuojamos.

Prieš tai pateikta „komerciškumo“ analizė yra atlikta per sutarties subjektų ir nuomos sutarties rūšių prizmę. Tačiau siekiant galutinai apibrėžti, kokia sutartis gali būti laikoma komercine nekilnojamojo daikto nuomos sutartimi, taip pat būtina atlikti tokios sutarties dalyko (nekilnojamųjų daiktų) analizę.

Atsižvelgiant į tai, kad 2.1. dalyje apibrėžta, kad šiame darbe analizuojami tik nekilnojamieji pagal prigimtį daiktai, pateikiama tik šių daiktų analizė komerciškumo požiūriu. Pirmiausia pabrėžtina tam, kad konkrečiu nekilnojamuoju daiktu pagal prigimtį būtų galima disponuoti, jį tinkamai valdyti ir naudoti, toks daiktas (turtas) turi būti suformuotas kaip nekilnojamasis daiktas Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymo⁸⁵ ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų⁸⁶ nustatyta tvarka ir įregistruotas nekilnojamojo turto registre Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo⁸⁷ ir Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatų⁸⁸ nustatyta tvarka⁸⁹. Pagal Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 5 straipsnio 1 dalį nekilnojamojo turto kadastro objektais laikomi šie nekilnojamieji daiktai: žemės sklypas, statinys ir patalpa. Pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo 9 straipsnio 1 dalį nekilnojamojo turto registre registruojami šie nekilnojamieji daiktai, jeigu jie Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo nustatyta tvarka yra suformuoti kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai ir jiems suteiktas unikalus numeris: žemės sklypai,

⁸⁵ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.

⁸⁶ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 14 d. nutarimu Nr. 534 patvirtinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai (Valstybės žinios. 2002, Nr. 41-1539).

⁸⁷ Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.

⁸⁸ Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatai (Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077).

⁸⁹ SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007, p. 107.

statiniai, butai daugiabučiuose namuose ir patalpos. Pabrėžtina, kad, konkretų daiktą suformavus ir įregistravus kaip savarankišką nekilnojamąjį daiktą, išvengiama to daikto kaip priklausinio likimo (pvz., pastatai, patalpos yra atitinkamo žemės sklypo priklausiniai - tam, kad toks daiktas taptų savarankišku nekilnojamoju daiktu, yra būtina teisės aktų nustatyta tvarka jį suformuoti ir įregistruoti kaip atskirą turtinį vienetą).

Aukščiau glaustai aptartas nekilnojamojo daikto suformavimas ir registravimas iš esmės yra esminė sąlyga tam, kad atitinkamu nekilnojamoju daiktu būtų galima tinkami disponuoti ir jį naudoti bei valdyti. Tačiau Lietuvos teisės aktai nustato visą eilę įvairių ribojimų nekilnojamosiems daiktams (pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis, naudojimo būdas bei pobūdis ir pan.), kurie nulemia, ar konkretus daiktas gali būti panaudojamas komerciniais tikslais. Atsižvelgiant į tai, tikslinga esminiais požymiais glaustai aptarti konkretiems nekilnojamosiems daiktams (daiktai, kurių nuomos sutartys analizuojamos) nustatytą teisinį režimą, lemiantį galimybę tą daiktą panaudoti komercinės nuomos tikslais:

(i) *Žemės sklypas*. Pagal CK 6.546 straipsnį žemės nuomos sutarties dalyku gali būti valstybinės arba privačios žemės sklypas (jo dalis), suformuotas pagal žemėtvarkos projektą ar kitą detalų teritorijų planavimo dokumentą ir įstatymų nustatyta tvarka įregistruotas viešame registre. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo⁹⁰ 2 straipsnio 14 dalyje nustatyta, kad žemės sklypas yra teritorijos dalis, turinti nustatytas ribas, kadastro duomenis ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Nekyla abejonių, kad sudarant komercinės žemės sklypo nuomos sutartį, nuomininkas šį žemės sklypą siekia panaudoti savo komercinei veiklai vykdyti – tačiau ne kiekviename žemės sklype komercinė veikla yra įmanoma. Žemės sklypui yra nustatomi tokie ribojimai: tikslinė žemės naudojimo paskirtis⁹¹, žemės naudojimo būdas⁹² ir pobūdis⁹³. Minėti ribojimai įtvirtina nustatomus⁹⁴ privalomus įpareigojimus, kaip savininkas ar valdytojas gali naudotis konkrečiu žemės

⁹⁰ Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.

⁹¹ Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – teritorijos gamtinių ypatumų, tradicinės žmonių veiklos ir socialinės bei ekonominės plėtros poreikio sąlygota pagrindinio žemės naudojimo kryptis, numatyta teritorijų planavimo dokumente, lemianti šios teritorijos planavimo ir žemės naudojimo sąlygas (Žemės įstatymo 2 str. 1 d.).

⁹² Žemės sklypo naudojimo būdas – teritorijų planavimo dokumentuose numatyta veikla, kuri teisės aktų nustatyta tvarka leidžiama pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemėje (Žemės įstatymo 2 str. 15 d.).

⁹³ Žemės sklypo naudojimo pobūdis – tam tikrame žemės sklype teisės aktų nustatyta tvarka leidžiamos vykdyti veiklos specifika (Žemės įstatymo 2 str. 16 d.).

⁹⁴ Formuojant naujus sklypus, pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nustatomas atitinkamos teritorijos apskrities viršininko sprendimu pagal parengtą ir patvirtintą bendrąjį planą, parengtus ir patvirtintus specialiuosius teritorinio planavimo dokumentus ir detaliuosius planus, o žemės naudojimo būdas ir pobūdis nustatomi detaliojo planavimo metu, ir atskiras apskrities viršininko sprendimas neturi būti priimtas (SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007, p. 17.).

sklypu. Žemės įstatymo 3 straipsnio 2 dalyje išskirtos šios pagrindinės tikslinė žemės naudojimo paskirtys: žemės ūkio paskirties žemė, miškų ūkio paskirties žemė, vandens ūkio paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė ir kitos paskirties žemė. Pažymėtina, kad detaliai tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis yra apibrėžiami Žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijoje⁹⁵. Nepretenduojant į išsamią tikslinės žemės naudojimo paskirties, žemės naudojimo būdo ir pobūdžio analizę, pažymėtina, kad plačiausiai komercinės nuomos tikslais galima panaudoti kitos paskirties žemę (netgi vienas iš šios paskirties žemės naudojimo būdų yra komercinės paskirties objektų teritorijos), o konservacinės paskirties žemės komercinės nuomos tikslais praktiškai negalima panaudoti, nes šios paskirties žemei nustatyta visa eilė reikšmingų ribojimų. Žemės ūkio, miškų ūkio ir vandens ūkio paskirties žemę komercinės nuomos tikslais taip pat galima panaudoti, tačiau tokio panaudojimo galimybė siauresnės nei kitos paskirties žemės atveju. Taigi kiekvienu atveju, kai sudaroma komercinė žemės sklypo nuomos sutartis, būtina detaliai išanalizuoti atitinkamo sklypo tikslinę naudojimo paskirtį, naudojimo būdą bei pobūdį ir nustatyti, ar konkreči komercinė veikla tame sklype iš viso gali būti vykdoma.

(ii) *Statiniai ir pastatai*. CK 6.530 – 6.535 straipsniuose, kuriuose reglamentuojama pastatų, statinių ir įrenginių nuoma (ši nuomos rūšis iš esmės išskiriama dėl specifinio nuomos dalyko ryšio su žeme), nėra pateikiamas konkretus statinio ar pastato sąvokos apibrėžimas. Tam, kad nustatyti šių sąvokų reikšmę, tenka analizuoti kitus teisės aktus. Lietuvos Respublikos statybos įstatyme⁹⁶ yra pateikiami statinio⁹⁷ ir pastato⁹⁸ apibrėžimai. Statybos techniniame reglamente STR 1.01.09:2003⁹⁹ yra įtvirtintas statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį. Naudojimo paskirtis nulemia, kokiems tikslams (temos kontekste: komerciniais ar ne) galima naudoti atitinkamą statinį. Statybos

⁹⁵ Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. balandžio 13 d. įsakymas Nr. D1-188 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m kovo 17 d. įsakymo Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“ (Valstybės žinios. 2006, Nr. 45-1633).

⁹⁶ Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su papildymais ir pakeitimais). (Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788).

⁹⁷ Statinys – visa tai, kas sukurta statybos darbais naudojant statybos produktus ir yra tvirtai sujungta su žeme. Tai pastatai (gyvenamieji, pramoniniai, komerciniai, biurai, sveikatos apsaugos, švietimo, poilsio, žemės ūkio ir kiti) ir inžineriniai statiniai ar mišrios rūšies statiniai (su inžineriniais statiniais sujungti pastatai), taip pat statinių priestatai, antstatai ir jų dalys, įrenginių, technologinių inžinerinių sistemų ir statinio inžinerinių sistemų statybinės konstrukcijos. Apibrėžimas „tvirtai sujungta su žeme“ reiškia, kad statinio konstrukcijos yra įleistos į žemę (jūrų, ežerų, upių ar kitų vandens telkinių dugną) ar remiasi į žemės paviršių (vandens telkinių dugną) (Statybos įstatymo 2 str. 2 d.).

⁹⁸ Pastatas – stogu apdengtas statinys, kuriame yra vienas ar daugiau kambarių ar kitų patalpų, išdėstytų tarp sienų ir pertvarų ir naudojamų žmonėms gyventi ar žemės ūkio, prekybos, kultūros, transporto ir kitai veiklai (Statybos įstatymo 2 str. 7 d.).

⁹⁹ Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“. Valstybės žinios. 2003, Nr. 58-2611.

techniniame reglamente STR 1.01.09:2003 įtvirtintas visų statinių skirstymas į pastatus ir inžinerinius statinius - pastatai skirstomi į gyvenamųjų ir negyvenamųjų pastatų grupes, o inžineriniai statiniai į susisiekiimo komunikacijų, inžinerinių tinklų ir kitų statinių grupes (kiekviena grupė dar skirstoma į atskirus pogrupius). Vėlgi, nepretenduoiant į išsamią statinių naudojimo paskirties analizę, pažymėtina, kad komercinės nuomos tikslais galima nuomoti negyvenamuosius pastatus (žinoma, vertinant atskirai kiekvieną negyvenamųjų pastatų grupės pogrupį – pvz., prekybos paskirties, administracinės paskirties pastatai ir kt.) ir tam tikrus inžinerinius statinius, kurių detalesnės analizės pateikti netikslinga, nes jų skirstymas į grupes ir pogrupius remiasi iš esmės tik techniniais kriterijais. Taigi kiekvienu atveju, kai sudaroma komercinė statinio ar pastato nuomos sutartis, būtina detaliam išanalizuoti atitinkamo statinio ar pastato naudojimo paskirtį ir nustatyti, ar konkreti komercinė veikla tame statinyje ar pastate iš viso gali būti vykdoma.

(iii) *Patalpos*. CK atskira patalpų nuomos rūšis nėra išskiriama, t.y. patalpos nuomai nėra numatytas specialus reglamentavimas, o taikomos bendrosios nuomos sutartis reglamentuojančios teisės normos (CK 6.477 – 6.503 str.)¹⁰⁰. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymo 2 straipsnio 9 dalyje apibrėžta, kad patalpomis – laikoma pastato dalis, turinti aiškią funkcinę paskirtį (butai, kontoros ir pan.), atitvarų konstrukcijomis atskirta nuo bendrojo naudojimo patalpų, kitų butų ar negyvenamųjų patalpų. Pažymėtina, kad nekilnojamoju daiktu laikoma tik tokia patalpa, kuri suformuota kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas ir kuriai suteiktas atskiras unikalus numeris¹⁰¹. Pažymėtina, kad patalpos, kurios yra suformuotos kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, taip pat yra skirstomos pagal savo naudojimo paskirtį – Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų Priedas Nr. 4 „Patalpų, suformuotų atskirais nekilnojamojo turto objektais, pagrindinė tikslinė naudojimo paskirtis“ yra skirtas patalpų paskirties reglamentavimui. Pastebėtina, kad patalpų skirstymas pagal paskirtį iš esmės atitinka pastatų skirstymą pagal paskirtį (t.y. skiriamos gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos ir jų atskiri pogrupiai). Taigi komercinės nuomos tikslais gali būti panaudotos negyvenamosios patalpos, atsižvelgiant į konkretų pogrupį (pvz., prekybos, paslaugų negyvenamosios patalpos ir kt.). Kiekvienu atveju būtina prieš sudarant komercinę patalpų nuomos sutartį nustatyti, ar konkreti komercinė veikla atitinkamose patalpose gali būti vykdoma, t.y. ar patalpų paskirtis tai leidžia.

¹⁰⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Sarteksas“ v. UAB „Baltateksas“, Nr. 3K-3-203/2007, kat. 50.5.

¹⁰¹ SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007, p. 107.

Remiantis išdėstyta, akivaizdu, kad ne kiekvienas nekilnojamas daiktas gali būti komercinės nuomos sutarties dalyku. Taigi, sudarant komercinės nuomos sutartį, būtina konkrečiai identifikuoti nekilnojamąjį daiktą ir nustatyti, ar konkreti nuomininko komercinė veikla tame nekilnojamame daikte išvis gali būti vykdoma.

Remiantis išdėstyta, komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis turi būti apibrėžiama ne tik pagal jos subjektus ir jų tikslus (t.y. juridinis ar fizinis asmuo, veikiantis savo verslo ar profesijos interesais), bet ir pagal konkrečiam nekilnojamajam daiktui nustatytą teisinį režimą. Atsižvelgiant į tai galima pateikti tokį komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties apibrėžimą: tai nuomos sutartis, kurią sudaro juridiniai ir (ar) fiziniai asmenys savo verslo ar profesijos tikslais ir kurios pagrindu nuomojamas konkretus nekilnojamas daiktas, kuriame, atsižvelgiant į jam nustatytą teisinį režimą, galima vykdyti atitinkamą nuomotojo ir nuomininko aptartą ūkinę - komercinę veiklą.

3. Civilinė atsakomybė

3.1. Bendrasis civilinės atsakomybės apibūdinimas

Civilinė atsakomybė yra vienas iš pagrindinių prievolių teisės institutų bei viena iš teisinės atsakomybės rūšių¹⁰². Civilinės atsakomybės, kaip teisinio santykio specifika ta, kad jos atsiradimo pagrindas yra teisės pažeidimas, kuris sukelia neigiamas pasekmes kitai teisinio santykio šaliai¹⁰³. CK 6.245 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta, kad civilinė atsakomybė – tai turtinė prievolė, kurios viena šalis turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius (žalą) ar sumokėti netesybas (baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti padarytus nuostolius (žalą) ar sumokėti netesybas (baudą, delspinigius). Taigi civilinė atsakomybė suprantama kaip turtinė prievolė, kuri pasižymi specifiniu turiniu – šios prievolės kreditorius turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius arba sumokėti netesybas, o skolininkas privalo atlyginti kreditoriui padarytus nuostolius arba sumokėti netesybas. Šios atsakomybės specifika ta, kad jai visada būdingas turtinis poveikis – jos taikymas skolininkui sukelia neigiamų turtinių padarinių¹⁰⁴. Būtina paminėti, kad esminė civilinės atsakomybės funkcija yra visiškas padarytos žalos kompensavimas – ši funkcija akcentuojama tiek doktrinoje¹⁰⁵, tiek teisminėje praktikoje¹⁰⁶. Šios funkcijos esmė ta, kad

¹⁰² MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. xi.

¹⁰³ ROSS, A. *On guilty, responsibility and punishment*. London, 1975, p. 13.

¹⁰⁴ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 334.

¹⁰⁵ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 346.

žalą patyręs asmuo patirtų tam tikrą satisfakciją, kuri atkurtų iki teisės pažeidimo buvusią padėtį (kaip tai patvirtinantį pavyzdį, galima paminėti Vokietijos CK 249 straipsnio 1 dalį, kurioje aiškiai nustatyta, jog asmuo, kuris atsakingas už žalą (nuostolius) turi atkurti tokią situaciją, kokia būtų buvusi, jeigu nebūtų buvę aplinkybių, kurios sudaro pagrindą asmeniui atlyginti žalą (nuostolius). Antraeilės reikšmės yra kita civilinės atsakomybės funkcija: prevencinė – iš esmės ši funkcija pasireiškia asmenų skatinimu veikti taip, kad jie nepadarytų teisės pažeidimų, kurie sukeltų neigiamas pasekmes kitiems asmenims.

CK 6.245 str. 2 d. įtvirtina dviejų rūšių civilinę atsakomybę: sutartinę¹⁰⁷ ir deliktinę¹⁰⁸ (šis civilinės atsakomybės skirstymas pripažįstamas visose teisės sistemose). Tokį civilinės atsakomybės dualizmą iš esmės lemia prievolių pagrindų atsiradimo dualizmas, t.y. ar prievolė kyla sutarties, ar delikto pagrindu (sutartinės ir nesutartinės prievolės)¹⁰⁹. Esminis sutartinės civilinės atsakomybės bruožas yra tai, kad šalis dar iki civilinės teisės pažeidimo sieja civiliniai teisiniai santykiai – būtent, šių santykių pažeidimas (sutarties neįvykdymas ar netinkamas vykdymas) sukuria naują prievolę, t.y. sutartinę civilinę atsakomybę, kurios taikymo pagrindu žalą padaręs asmuo privalo atstatyti iki pažeidimo buvusią padėtį (vertinant turtiniu aspektu). Tuo tarpu deliktinė atsakomybė taikoma tais atvejais, kai jos šalių iki teisės pažeidimo nesieja teisiniai santykiai (tiesa, įstatymo numatytais atvejais deliktinę atsakomybę galima taikyti ir tada, kai šalis sieja sutartiniai santykiai, pvz., vežėjo deliktinė atsakomybė pagal CK 6.823 str.)¹¹⁰. Labai svarbus aspektas yra tas, kad sutartinę civilinę atsakomybę gali pasireikšti dviem atskiriomis formomis: nuostolių atlyginimu ir netesybų sumokėjimu (CK 6.245 str. 3 d., 6.256 str. 2 d.). Tuo tarpu deliktinė civilinė atsakomybė gali būti taikoma tik nuostolių atlyginimo forma (CK 6.245 str. 4 d.).

Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad civilinė atsakomybė yra vienas, bet tikrai ne vienintelis pažeistų teisių gynimo būdas. Visos teisinės sistemos atriboja teisės gynimo

¹⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto vyriausiasis policijos komisariatas ir Policijos departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos v. P. S.*, Nr. 3K-3-496/2008, kat. 38, 44.1, 44.5.2.16 ir 44.8; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje *L. V. v. žemės ūkio bendrovė „Šiaulėnų statyba“*, Nr. 3K-3-529, kat. 16.2.1 ir 44.2.4.2.

¹⁰⁷ Sutartinę civilinę atsakomybę yra turtinė prievolė, kuri atsiranda dėl to, kad neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma sutartis, kurios viena šalis turi teisę reikalauti nuostolių atlyginimo ar netesybų (sumokėti baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo padarytus nuostolius arba sumokėti netesybas (baudą, delspinigius) (CK 6.245 str. 3 d.).

¹⁰⁸ Deliktinė civilinė atsakomybė yra turtinė prievolė, atsirandanti dėl žalos, kuri nesusijusi su sutartiniais santykiais, išskyrus atvejus, kai įstatymai nustato, kad deliktinė atsakomybė atsiranda ir dėl žalos, susijusios su sutartiniais santykiais (6.245 str. 4 d.).

¹⁰⁹ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 25-26.

¹¹⁰ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 335.

būdus ir civilinę atsakomybę¹¹¹. CK 1.138 straipsnis įtvirtina visą eilę teisės gynimo būdų, o civilinė atsakomybė yra tik vienas iš jų. Esminis skirtumas tarp kitų teisių gynimo būdų ir civilinės atsakomybės yra tas, kad daugumos teisių gynimo būdų taikymas nesukuria naujo teisinio santykio atsiradimo (pvz., tarp šalių sudaryta nuomos sutartis automatiškai suteikia tokios sutarties šaliai teisę reikalauti, kad kita šalis tam tikras savo pareigas įvykdytų natūra), o civilinei atsakomybei atsirasti yra būtini nauji juridiniai faktai, t.y. teisės pažeidimas, kurie sukuria ir kokybiškai naują teisinį santykį – civilinės atsakomybės santykį. Dėl to, pavyzdžiui, nuomotojo reikalavimas teisme, kad nuomininkas sumokėtų nuomos mokesťi (t.y. vykdytų sutartinę pareigą) nėra vertinamas kaip civilinės atsakomybės taikymas, nes ši nuomos mokesčio mokėjimo pareiga kyla sutarties, o ne padaryto teisės pažeidimo pagrindu. Todėl galima padaryti išvadą, kad civilinės atsakomybės teisinis santykis visada yra šalutinis teisinis santykis, kurio atsiradimą sąlygoja pirminio santykio pažeidimas¹¹². Kadangi kiti teisių gynimo būdai (pvz., teisių pripažinimas, įpareigojimas įvykdyti prievolę natūra, ginčijamo sandorio pripažinimas negaliojančiu ir kt.) nėra laikomi civiline atsakomybe, todėl bendruoju atveju jie gali būti taikomi kartu su civiline atsakomybe. Tačiau šiuo atžvilgiu detaliau reikia aptarti sutartinės civilinės atsakomybės taikymą, atlyginant nuostolius ir mokant netesybas. Nuostolių atlyginimas, remiantis CK įtvirtintu reglamentavimu (CK 6.63 str. 2 d., 6.256 str. 2 d.), yra bet kokios teisinės pareigos pažeidimo pasekmė, todėl nuostolių atlyginimas praktiškai be jokių apribojimų gali būti taikomas su kitais įstatymų numatytais teisių gynimo būdais¹¹³. Tačiau, kai sutartinė civilinė atsakomybė taikoma netesybų forma, kitų teisių gynimo būdų taikymas tampa žymiai komplikuočiau – nes, remiantis CK įtvirtintu reglamentavimu, sutartinė civilinė atsakomybė netesybų forma gali būti taikoma tik kartu su: **a**) sutarties nutraukimu (CK 6.221 str. 2 d.); **b**) reikalavimu įvykdyti prievolę natūra, jeigu neįvykdymas pasireiškia termino praleidimu (CK 6.73 str. 1 d., 6.258 str. 2 d.). Dėl to konkrečios sutarties šalys turėtų įvertinti tokį įstatyminių reglamentavimą ir kiekvienu atveju taikyti tokį teisių gynimo būdų derinį, kuris leistų tinkamai apgintų pažeistus interesus.

¹¹¹ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 22.

¹¹² MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 22.

¹¹³ MIZARAS, V. *Pirkimo – pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai* (2). Justitia, 2003, Nr. 5 (47), p. 16.

3.2. Įstatyminis komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimas (atsakomybės sąlygos)

Aukščiau apibūdinta bendroji civilinės atsakomybės samprata sudaro sąlygas pereiti prie konkrečios komercinės nekilnojamojo daikto nuomos šalių civilinės atsakomybės analizės. Atsižvelgiant į tai, kad šio darbo tema yra išimtinai susijusi su nuomos sutartimi, toliau tikslinga analizuoti tik sutartinę civilinę komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių atsakomybę. Ši analizė grindžiama komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių sutartinės civilinės atsakomybės sąlygų nagrinėjimu. Manytina, kad toks analizės metodas leis išvengti kartojimosi (pvz., kaip tai būtų konkrečių nuomotojo ir nuomininko pareigų nevykdymo pasekmių nagrinėjimo atveju) ir akcentuoti problemiškaus darbo temos aspektus. Papildomai pažymėtina, kad tolesnėje analizėje komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis taip pat yra vadinama ir „*nuomos sutartimi*“, t.y. vartojant terminą „*nuomos sutartis*“ omenyje turima komercinė nekilnojamojo daikto nuomos sutartis.

Taigi kaip ir bet kuriai kitai prievolei, nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės atsiradimui būtini tam tikri juridiniai faktai. Tik esant būtinų juridinių faktų visumai, t.y. vadinamajai juridinių faktų sudėčiai, galima kalbėti apie civilinę atsakomybę kaip egzistuojančią ir realią prievolę (teisinių santykių). Kontinentinės teisės sistemos šalyse juridiniai faktai, kurių pagrindu atsiranda civilinė atsakomybė, yra vadinami civilinės atsakomybės sąlygomis. Tuo tarpu bendrosios teisės sistemos šalyse vartojama šiek tiek kitokia terminija – vartojama ieškinio pagrindo sąvoka (angl. - *cause of action*)¹¹⁴. CK reglamentuojamos šios civilinės atsakomybės sąlygos: neteisėti veiksmai (CK 6.246 str.), priežastinis ryšys (CK 6.247 str.), kaltė (CK 6.248 str.) bei žala ir nuostoliai (CK 6.249 str.). Būtent, tuo atveju, kai egzistuoja visos šios sąlygos (konkrečiais atvejais, kai kurių iš šių sąlygų buvimas nėra būtinas – pvz., netesybų mokėjimo atveju), galima padaryti išvadą, kad šalies pažeidėjos atžvilgiu gali būti taikoma sutartinė civilinė atsakomybė. Todėl toliau darbe analizuojama kiekvienos iš šių sąlygų reikšmė nuomos sutarties šalių sutartinei civilinei atsakomybei, pasireiškiančiai nuostolių atlyginimo forma. Be to, ši darbo dalis grindžiama ir joje analizuojamas tik CK įtvirtintas, t.y. įstatyminis, nuomos sutarties šalių sutartinės civilinės atsakomybės, pasireiškiančios nuostolių atlyginimu, reglamentavimas ir nėra gilinama į šalių galimybes savo suderinta valia reguliuoti ir (ar) įtakoti sutartinės civilinės atsakomybės nuomos sutarties šalių pareigų pažeidimo atveju

¹¹⁴ Ieškinio pagrindu laikomas faktas arba faktai, kuriais remiantis asmuo įgyja teisę pareikšti ieškinį ir ginti savo teisėtus interesus (žr. MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 98.).

taikymo ypatumus. Šioje darbo dalyje nuomos sutarties šalių sutartinė civilinė atsakomybė, pasireiškianti netesybų mokėjimu, atsižvelgiant į tai, kad jos taikymui yra reikalingas atskiras nuomos sutarties šalių rašytinis susitarimas (t.y. šalių suderinta valia, modifikuojanti įstatyminių reglamentavimą), taip pat nėra analizuojama – šios sutartinės civilinės atsakomybės formos analizė atliekama 3.3.1. darbo dalyje.

3.2.1. Neteisėti veiksmai kaip civilinės atsakomybės sąlyga

Pats žodžių junginys „neteisėti veiksmai“ suponuoja tai, jog tam tikrus veiksmus turėtume laikyti neteisėtais tada, kai jie nesiderina su teisės nustatyto elgesio standartu, t.y. tokie veiksmai prieštarauja teisei. Taigi ir civilinė atsakomybė gali būti taikoma tik tada, kai galima konstatuoti, kad konkretus asmuo atliko neteisėtus veiksmus. Veiksmų teisėtumas ar neteisėtumas turi būti nustatomas analizuojant jų santykį ne su pasekmėmis, o su teise – atsižvelgiant į tai, ar žalą sukėlusiais veiksmais yra ar nėra padaromas teisės pažeidimas, skiriami du žalos padarymo atvejai: teisėtai padaryta žala ir neteisėtai padaryta žala¹¹⁵. Taikyti civilinę atsakomybę galima tik tuo atveju, kai žala yra neteisėta, t.y. padaryta neteisėtais veiksmais

Iš esmės veiksmų neteisėtumas reiškia asmeniui nustatytos teisinės pareigos pažeidimą. Ji gali būti nustatytas kaip draudimas, nurodymas, leidimas, suvaržymo ribų nustatymas ar dar kitaip. Teisinė pareiga gali būti pažeidžiama suteikta teise naudojantis ne pagal paskirtį arba peržengiant leistinas teisės ribas, t.y. piktnaudžiaujant teise¹¹⁶. Be to, neteisėtumas gali pasireikšti dvejopai: neteisėtais aktyviais veiksmais (veikimu) arba neteisėtu pasyviu elgesiu (neveikimu). Neteisėtas veiksmas civilinės teisės prasme turėtų būti aiškinamas kaip savo subjektinės pareigos pažeidimas ir atitinkamai kito asmens subjektinės teisės pažeidimas, sukėlęs tam asmeniui žalą. Savo pareigos pažeidimas turėtų būti laikomas pagrindiniu veiksmų teisėtumo ar neteisėtumo kriterijumi¹¹⁷. Pagal CK 6.249 straipsnio 1 dalyje įtvirtintą reglamentavimą neteisėtais veiksmais yra laikomi tokie veiksmai, kuriais nevykdomos įstatymuose ar sutartyje nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atliekami veiksmai, kuriuos įstatymai ar sutartis draudžia atlikti (neteisėtas veikimas), arba pažeidžiant bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai. Taigi veiksmai, kurie pažeis įstatymą, sutartį ar bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai, bus laikomi neteisėtais.

¹¹⁵ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 102.

¹¹⁶ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: priverolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 183; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Lit-Invest“ v. UAB „Paribys“, Nr. 3K-3-58/2009, kat. 20.3.8, 25.2, 44.2.1, 44.4.2.1 ir 44.5.2.17.

¹¹⁷ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 106.

Aukščiau pateiktas neteisėtų veiksmų apibrėžimas tinkamas tiek deliktinėje, tiek sutartinėje civilinėje atsakomybėje, tačiau šiuo atveju būtina detaliau aptarti kaip neteisėti veiksmai pasireiškia, būtent, sutartinės civilinės atsakomybės atveju. Kaip jau minėta, tam, kad veiksmai būtų neteisėti jie turi pažeisti tam tikrą asmens teisinę pareigą. Sutartiniuose teisiniuose santykiuose konkrečias šalių teises ir pareigas nustato tiek įstatymai, tiek pati sutartis, o, be to, sutarties šalys turi laikytis bendrojo pobūdžio reikalavimų (sąžiningumo, protingumo, teisingumo, ekonomiškumo, bendradarbiavimo ir pan.), kurie dažniausiai taip pat būna įtvirtinti įstatyme (pvz., CK 1.5 str., 6.200 str. 1-3 d.). Kitas labai svarbus aspektas tas, kad sutartiniuose santykiuose esminės reikšmės yra dispozityvumo principas, kuris leidžia šalims nukrypti nuo įstatyminio reglamentavimo ir pačioms sutartyje nustatyti savo teises bei pareigas (dispozityvios teisės normos veikia tuo atveju, kai jų nepakeičia sutarties šalys)¹¹⁸. Be to, jeigu šalys sudaro sutartį, pats tokios sutarties sudarymo faktas suponuoja tai, kad šios sutarties pagrindu kilusiems teisiniams santykiams yra taikomos ir įstatymo normos, kurių šalys sutartimi nepakeitė arba kurių šalys sutartimi neturi teisės pakeisti (pvz., imperatyviosios normos). Atsižvelgiant į tai, galima konstatuoti, kad bendriausiu atveju neteisėti veiksmai, šalis siejant sutartiniams teisiniams santykiams, pasireišk pačios sutarties pažeidimu.

Pagal CK įtvirtintą sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą ši atsakomybė kyla, kai sutartis (prievolė) neįvykdoma arba ji vykdoma netinkamai (6.256 str. 2 d.), arba, kai praleidžiamas sutarties (prievolės) įvykdymo terminas (CK 6.260 str.). Tokiu būdu CK įtvirtina kontinentinės teisės sistemos valstybėse pripažįstamus sutarties pažeidimo būdus: visišką sutarties neįvykdymą, netinkamą sutarties neįvykdymą ir termino praleidimą¹¹⁹. Pažymėtina, kad toks sutarties pažeidimo apibrėžimas iš esmės atitinka ir UNIDROIT principų 7.1.1 straipsnį, kuriame nustatyta, jog sutarties pažeidimu laikomas bet kokios iš sutarties kylančios prievolės neįvykdymas, tame tarpe, įvykdymas su trūkumais ar pavėluotas įvykdymas. Tuo tarpu bendrosios teisės sistemos valstybėse sutarties pažeidimu laikomas bet kokios sutartinės prievolės neįvykdymas ar jos netinkamas įvykdymas¹²⁰. Bendriausia prasme sutarties pažeidimą galima konstatuoti tuo atveju, kai tarp to, kas sutartimi buvo pažadėta, ir tarp to, kas realiai įvykdyta, yra skirtumas ir tokiam skirtumui nėra jokio teisinio pateisinimo¹²¹. Be to, papildomai pažymėtina, kad tiek kontinentinės teisės sistemos valstybės, tiek bendrosios teisės

¹¹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Architectura humana“ v. I. R., Nr. 3K-3-16/2008, kat. 50.1 ir 50.5.

¹¹⁹ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 119.

¹²⁰ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 467, 476.

¹²¹ KOFFMAN, L.; MACDONALD, E. *The law of contract*. Oxford: University press, 2007, p. 504.

sistemos valstybės pripažįsta sutarties pažeidimo skirstymą į esminį ir neesminį, tačiau toks sutarties pažeidimo skirstymas nėra itin aktualus šio darbo kontekste, nes nuo jo, t.y. ar pažeidimas esminis ar neesminis, priklauso galimi teisių gynimo būdai, kurie nėra šio darbo dalyku (tuo tarpu sutartinė civilinė atsakomybė kaip universaliausias pažeistų teisių gynimo būdas su tam tikrom išimtim gali būti taikoma praktiškai kiekvieno sutarties pažeidimo atveju¹²²). Taigi, taikant sutartinę civilinę atsakomybę, yra būtina nustatyti asmens neteisėtus veiksmus, kurie pasireiškia sudarytos sutarties pažeidimu. Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad sutartinės prievolės neįvykdymas ar netinkamas įvykdymas nėra preziumuojamas (CK 6.246, 6.256 str.), todėl ginčo atveju jį privalo įrodyti ieškovas, reikalaujantis taikyti sutartinę civilinę atsakomybę¹²³.

Atitinkamai visos aukščiau išdėstytos nuostatos taikomos ir nustatant komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių neteisėtus veiksmus, t.y. siekiant nustatyti, ar nuomos sutarties šalies veiksmai yra teisėti ar neteisėti, reikia analizuoti pareigų vykdymo atitikimą teisės reikalavimams. Būtent, nuomos sutarties šalių pareigų numatytų tiek įstatyme, tiek sutartyje nevykdymas, netinkamas vykdymas ar pavėluotas vykdymas sudaro pagrindą konstatuoti, kad atitinkama šalis atliko neteisėtus veiksmus, kurie yra viena iš sąlygų taikyti sutartinę civilinę atsakomybę.

Šiame darbe pagrindinės nuomotojo ir nuomininko pareigos yra nurodytos 1.2. dalyje. Būtent, šių ir kitų įstatyme bei sutartyje numatytų pareigų bet koks pažeidimas turi būti vertinamas kaip nuomos sutarties šalies neteisėti veiksmai. Tačiau kiekvienu atveju, siekiant įvertinti ar nuomos sutarties šalies veiksmai gali būti vertinami kaip neteisėti, reikia analizuoti šių veiksmų atitikimą tiek įstatymo, tiek sutarties nuostatom. Atkreiptinas dėmesys, kad gali būti situacijų, kai nuomos sutarties šalies teisinės pareigos vykdymas gali neatitikti įstatymo reikalavimų, bet atitikti nuomos sutarties reikalavimus (tokia situacija galima, kai šalys sutartimi pakeičia įstatyminių reguliavimą). Dažniausiai tokiu atveju šalies veiksmuose nebus galima išžvelgti neteisėtumo, nes šalys tiesiog pasinaudojo joms suteikta teise (CK 6.156 str. 5 d.) ir bendra suderinta valia pakeitė įstatyminių reglamentavimą. Tačiau taip pat būtina įvertinti, ar šalys sutartimi nepakeitė imperatyviųjų įstatymų normų (pagal CK 6.167 str. 1 d. imperatyviųjų normų pakeitimas

¹²² Kaip tokios taisyklės išimtį galima paminėti Vokietijoje įtvirtiną reglamentavimą, nes šioje šalyje didelis prioritetas yra teikiamas sutartinės pareigos natūra įvykdymui, todėl nuostolių atlyginimas (t.y. civilinės atsakomybės taikymas) tuo atveju, kai yra vėluojama įvykdyti sutartinę pareigą ar, kai nuostolių atlyginimo (t.y. civilinės atsakomybės taikymo) reikalaujama vietoj realaus sutartinės pareigos įvykdymo, yra įmanomas tik po atskiro termino nustatyto atitinkamai pareigai įvykdyti ir kitų teisinių formalumų atlikimo (žr. Vokietijos CK 280-283 ir 286 str.; ZIMMERMANN, R. *The New German Law of Obligations: Historical and Comparative Perspectives*. Oxford: University Press, 2005, p. 49 – 60).

¹²³ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 16 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. AB „Lithun“, Lietuvos nacionalinis dramos teatras, 595 GNSB, 393 GNSB „Odminiai“*, Nr. 2A-319/2008, kat. 445.1 ir 50.8.

šalių valia nėra teisiškai įmanomas). Jeigu nustatoma, kad šalys sutartimi pakeitė imperatyviasias įstatymines nuostatas, tai konkrečios šalies veiksmų teisėtumas ar neteisėtumas turėtų būti nustatomas pagal įstatymo, o ne pagal sutarties nuostatas.

Siekiant konkrečiai parodyti, kaip gali pasireikšti neteisėti tiek nuomotojo, tiek nuomotojo veiksmai, žemiau pateikiami pavyzdžiai dėl netinkamo įstatyminių nuomos sutarties šalių pareigų vykdymo (pavyzdžiai parinkti pagal jų aktualumą teisminėje praktikoje, t.y. nesiekama pateikti išsamaus visų pareigų vykdymo aprašymo, o aptariamos tos pareigos, dėl kurių tinkamo vykdymo kyla daugiausia teisminių ginčų):

- (i) ***Nuomotojo pareiga perduoti daiktą.*** CK 6.483 straipsnio 1 dalis įtvirtina nuomotojo pareigą perduoti nuomos sutarties dalyką nuomininkui. Šios pareigos įvykdymas yra esminė sąlyga tam, kad pati nuomos sutartis galėtų būti tinkamai vykdoma. Nuomotojas dar prieš sudarant nuomos sutartį privalo įvertinti tai, ar jis objektyviai galės perduoti sutartyje numatytu terminu daiktą nuomininkui. Pavyzdžiui, nuomotojas sudaro nuomos sutartį dėl pastato nuomos, tačiau šios sutarties sudarymo metu teisme vyksta byla dėl seno nuomininko iškeldinimo iš pastato. Kadangi byla dėl iškeldinimo užsitęsė, nuomotojas negali sudarytoje naujoje nuomos sutartyje nustatyti terminu perduoti pastato naujajam nuomininkui. Tokiu atveju nuomotojo negalėjimas perduoti pastato naujajam nuomininkui turėtų būti vertinamas kaip neteisėti veiksmai, nes nuomotojas, žinodamas apie galimus sunkumus iškeldinant senąjį nuomininką, prisiėmė riziką ir sudarė naują nuomos sutartį¹²⁴.
- (ii) ***Nuomotojo pareiga užtikrinti daikto kokybę.*** CK 6.483 straipsnio 1 dalis nustato nuomotojo pareigą garantuoti daikto tinkamumą naudoti pagal paskirtį visą nuomos sutarties terminą. Todėl ši pareiga nepasibaigia daikto perdavimu nuomininkui, o išlieka visą nuomos sutarties terminą bei turi garantinį pobūdį, kuris lemia šios nuomotojo pareigos vykdymo ir atsakomybės ypatumus¹²⁵. Nuomotojui tenka atsakyti už daikto tinkamumą naudoti pagal paskirtį, išskyrus CK 6.483 straipsnio 2 dalyje¹²⁶ ir 6.485 straipsnio 5 dalyje¹²⁷ nustatytus atvejus. Tinkamos kokybės daikto perdavimas reiškia, kad perduotas daiktas turi būti be trūkumų, kurie trukdytų

¹²⁴ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 17 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Apotheca“ v. Panevėžio miesto savivaldybės taryba, Nr. 2A-339/2005, kat. 42.8., 42.11.1. ir 50.5.

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Architectura humana“ v. I. R., Nr. 3K-3-16/2008, kat. 50.1 ir 50.5.

¹²⁶ Nuomotojas neatsako už tuos daikto trūkumus, kuriuos jis aptarė sudarydamas sutartį (CK 6.483 str. 2 d.).

¹²⁷ Nuomotoja neatsako už tuos išnuomoto daikto trūkumus, kuriuos jis aptarė sutarties sudarymo metu arba apie kuriuos 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 (CK 6.485 str. 5 d.).

visiškai ar iš dalies naudotis daiktu pagal paskirtį. Todėl nuomotojas, norėdamas, kad nuomos sutarties terminu jo atžvilgiu nebūtų galima konstatuoti neteisėtų veiksmų dėl daikto kokybės užtikrinimo pareigos nevykdymo, turėtų kuo daugiau pačioje sutartyje nurodyti ir nuomininkui atskleisti visus žinomus daikto trūkumus (pvz., nuomos sutartyje šalys numato, kad negyvenamosios patalpos bus nuomojamos prekybos centro veiklai, tačiau nuomotojui yra žinoma, kad patalpose yra sugedusi šildymo sistema – norėdamas išvengti pareigos užtikinti daikto kokybę pažeidimo, nuomotojas sutartyje turėtų nurodyti šį trūkumą ir apie tai informuoti nuomininką).

- (iii) ***Nuomotojo pareiga daryti kapitalinį remontą.*** CK 6.492 straipsnio 1 dalyje imperatyvia forma nustatyta nuomotojo pareiga („nuomotojas privalo“) savo lėšomis daryti išnuomoto daikto kapitalinį remontą. Kapitalinio remonto tikslas – visiškai atkurti daikto ar jo dalies savybes, pablogėjusias dėl daikto naudojimo ar kitų aplinkybių, arba jas iš esmės pagerinti. Įstatyminės nuomotojo pareigos daryti kapitalinį remontą išimtis galima tik tuo atveju, jei kitaip būtų nustatyta įstatyme ar šalių sudarytoje sutartyje, tačiau padėtis, kai nėra subjekto, atsakingo už daikto kapitalinį remontą, negalima¹²⁸. Taigi pagal įstatymą nuomotojas yra įpareigotas atlikti daikto kapitalinį remontą. Konkretus šios pareigos pažeidimo pavyzdys galėtų būti toks: patalpose ne dėl nuomininko ar su juo susijusių asmenų kaltės įvyksta gaisras ir patalpos yra sugadinamos, tokiu atveju nuomotojas kaip turto savininkas privalėtų atlikti tokių patalpų kapitalinį remontą ir tokios pareigos nevykdymas būtų vertinamas kaip nuomotojo neteisėti veiksmai.
- (iv) ***Nuomininko pareiga grąžinti išnuomotą daiktą.*** CK 6.499 straipsnio 1 dalis nustato bendrąją pareigą nuomininkui, nuomos sutarčiai pasibaigus, grąžinti nuomotojui daiktą. CK 6.535 straipsnio 1, 2 ir 4 dalys nustato, kad pastato, statinių ar įrenginių nuomos atveju daiktas grąžinimas pagal priėmimo - perdavimo aktą, o daikto grąžinimo pareiga laikoma įvykdyta, kai daiktas faktiškai grąžinamas nuomotojui ar pasirašomas priėmimo – perdavimo aktas. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje, aiškinant šias teisės normas, pažymima, kad nuomotojo atsisakymas priimti nuomininko perduodamą daiktą nepaneigia daikto perdavimo fakto, o nuomotojo atsisakymas pasirašyti patalpų perdavimo – priėmimo aktą po to, kai šios patalpos buvo faktiškai atlaisvintos, neturi teisinės reikšmės¹²⁹. Todėl tuo

¹²⁸ 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.

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; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo

atveju, kai nuomininkas faktiškai atlaisvina pastatą (negyvenamąsias patalpas) turėdamas tikslą jį perduoti nuomotojui, o nuomotojas vengia pasirašyti perdavimo – priėmimo akto, turėtų būti laikoma, kad nuomininkas tinkamai įvykdė daikto gražinimo pareigą ir jo atžvilgiu nebūtų galima konstatuoti neteisėtų veiksmų¹³⁰

(v) **Nuomininko pareiga nebloginti daikto.** CK 6.500 straipsnyje nustatyta, 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 kaltės. Problemų šios pareigos tinkamo vykdymo klausimu gali kilti tada, kai nuomininkas nuomos sutarties pagrindu pritaiko nekilnojamąjį daiktą nuomos paskirčiai (pvz., negyvenamosiose patalpose įrengia vaistinę) – tokiu atveju kyla klausimas, ar toks pritaikymas nuomos paskirčiai nelaikytinas daikto pabloginimu. Šiuo klausimu pritaria Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje išsakytai pozicijai, jog nuomininko sutartimi suteiktos teisės pritaikyti patalpas nuomos paskirčiai įgyvendinimas, jeigu jis buvo atliktas pagal teisės aktų nuostatas, neatitinka neteisėtų veiksmų kriterijaus ir tuo atveju, kai pertvarkymai gali būti atskiriami ir pašalinami, ir tai nenulemia tų patalpų, kaip nekilnojamojo turto ir nuomos objekto, funkcionalumo dalies netekimo ar ekonominės vertės sumažėjimo, patalpų pritaikymas nuomos paskirčiai nelaikytinas daikto pabloginimu¹³¹. Tokios argumentacijos logika iš esmės yra ta, kad tokiu atveju nuomotojas turi žinoti ir gali iš anksto numatyti išnuomojamo daikto pabloginimą, todėl jis negali pagrįstai tikėtis dėl daikto pabloginimo nuostolių atlyginimo, jeigu jam tokia teisė į nuostolių atlyginimą nesuteikta pačioje sutartyje.

(vi) **Nuomininko pareiga naudoti daiktą pagal sutartį ir daikto paskirtį.** Šios nuomininko pareigos netinkamą vykdymą, t.y. neteisėtus veiksmus, atskleidžia toks pavyzdys: nuomos sutartyje numatyta, kad išnuomotame pastate nuomininkas gali vykdyti tik kirpyklos veiklą, tačiau nuomininkas, negavęs jokio papildomo nuomotojo sutikimo, pradeda pastate teikti ir masažo paslaugas. Tokiu atveju, kadangi sutartyje buvo numatytas siauras pastato naudojimo būdas (tik kirpyklos veiklai), galima konstatuoti, kad nuomininkas atliko neteisėtus veiksmus¹³². Kitas galimas probleminis atvejis šios pareigos vykdymo aspektu: nuomininkas

Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje A. R. *įmonė v. UAB „Sonex group“*, Nr. 3K-3-4872008, kat. 44.2.4.1, 44.5.1, 50.1., 50.5 ir 114.11.

¹³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje A. R. *įmonė v. UAB „Sonex group“*, Nr. 3K-3-4872008, kat. 44.2.4.1, 44.5.1, 50.1., 50.5 ir 114.11.

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 Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje A. I. v. A. K. *individuali įmonė*, Nr. 3K-3-32/2006, kat. 42.8, 50.1 ir 50.5.

išsinuomoja žemės sklypą komercinei veiklai vykdyti, tačiau šiame sklype nuomos sutarties terminu iš viso jokios veiklos nepradedama vykdyti. Problema šiuo atveju ta, ar žemės sklypą (kitą nekilnojamąjį daiktą) naudoti ne pagal paskirtį galima tik aktyviais veiksmais (ar visiškai daikto nenaudojimas pažeidžia nuomininko pareigą naudoti daiktą pagal paskirtį). Valstybinės žemės nuomos atveju Lietuvos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog toks nenaudojimas prilygsta naudojimui ne pagal paskirtį, t.y. buvo išvelgti nuomininko neteisėti veiksmai¹³³. Tokią poziciją valstybinės žemės nuomos atveju galima pagrįsti tuo, kad valstybės interesas yra ne tik gauti nuomos mokesčių, bet užtikrinti realų žemės sklypo naudojimą komerciniais tikslais, nes tokiu atveju sukuriami papildomi darbo vietų ir tenkinami kiti viešieji interesai. Tačiau ar privačios žemės nuomos atveju būtų galima padaryti tokią pačią išvadą? Manytina, kad būtų galima padaryti analogišką išvadą, nes CK 6.489 straipsnio 1 dalis įpareigoja naudotis išnuomotu daiktu pagal jo paskirtį, o pasyvus daikto laikymas negali būti prilyginamas naudojimui pagal paskirtį ir tai prieštarautų naudojimo teisės esmei.

Kaip išskirtinį atvejį, kuris savo pasekmėmis prilyginamas nuomos sutarties šalies neteisėtiems veiksams, būtina aptarti CK 6.219 straipsnyje numatytą iš anksto numatomą sutarties neįvykdymą¹³⁴. Pažymėtina, kad iš anksto numatomo sutarties pažeidimo (angl. – *anticipatory breach*) institutas yra kilęs iš bendrosios teisės sistemos valstybių¹³⁵, o taip pat šis institutas yra numatytas ir UNIDROIT principų 7.3.3. straipsnyje (CK 6.219 str. yra tapatus šiam UNIDROIT principų straipsniui). Numatomas nuomos sutarties pažeidimas pagal savo teisinę pasekmę yra prilyginamas realiam sutarties pažeidimui, t.y. nuomos sutarties šalies neteisėtiems veiksams (nors CK 6.219 str. tiesiogiai nenumatyta nuostolių atlyginimo galimybė, tačiau, remiantis CK 6.63 str. 2 d., 6.256 str. 2 d., sutarties šalis teisę į nuostolių atlyginimą, neabejotinai, turi). Kiekvienu atveju apie iš anksto numatomą sutarties pažeidimą turi būti sprendžiama iš konkrečių faktinių aplinkybių ir, be to, toks iš anksto numatomas pažeidimas turi būti esminis, t. y. turi atitikti CK 6.217 straipsnyje nustatytus kriterijus¹³⁶. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad iš

¹³³ 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. 121.11 ir 121.13.

¹³⁴ Šalis gali nutraukti sutartį, jeigu iki sutarties įvykdymo termino pabaigos iš konkrečių aplinkybių ji gali numatyti, kad kita šalis pažeis sutartį iš esmės (CK 6.219 str.).

¹³⁵ KOFFMAN, L.; MACDONALD, E. *The Law of Contract*. Oxford: University press, 2007, p. 508-509; MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 122.

¹³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje V. Z. v. UAB „Olympis gym“, Nr. 3K-3-368/2004, kat. 37.8, 37.9 ir 37.10; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje O. D. v. 962-oji gyvenamojo namo statybos bendrija, Nr. 3K-3-247/2007, kat. 35.4.

anksto numatomą sutarties pažeidimą gali patvirtinti tiek kitos nuomos sutarties šalies veiksmai (pvz., nuomotojas pateikia nuomotojui rašytinį pranešimą, kad jis negalės nuomininkui perduoti nuomos sutarties dalyko), tiek kitos konkrečios faktinės aplinkybės (pvz., nuomotojas įsipareigojo per 50 dienų nuo nuomos sutarties sudarymo dienos nuomininkui perduoti patalpas, pritaikytas banko veiklai (nuomotojas įsipareigojo savo lėšomis ir jėgomis atlikti būtinus pritaikymo darbus), tačiau, likus 5 dienoms iki termino pabaigos, nuomotojas net nepradėjo vykdyti pritaikymo darbų – tokiu atveju akivaizdu, kad nuomotojas savo pareigos perduoti daiktą negalės tinkamai įvykdyti). Apibendrinant, galima padaryti išvadą, jog nuomos sutarties šalis, esant numatomam nuomos sutarties pažeidimui, turi alternatyvą laukti, kol sueis kitos šalies pareigos įvykdymo terminas, ir reikalauti įvykdyti prievolę natūra, atlyginti nuostolius ar pasinaudoti kitai teisių gynimo būdais arba, nelaukiant pareigos įvykdymo termino pabaigos, pasinaudojant iš anksto numatomo sutarties pažeidimo institutu, nutraukti nuomos sutartį ir reikalauti nuostolių atlyginimo.

3.2.2. Priežastinis ryšys kaip civilinės atsakomybės sąlyga

Tiek kontinentinės, tiek bendrosios teisės sistemų valstybių teisės doktrinoje vieningai sutariama, jog civilinė atsakomybė gali atsirasti tik esant tam tikram ryšiui tarp asmens neteisėtų veiksmų ir atsiradusios žalos¹³⁷. Būtent, šis ryšys tarp dviejų kitų civilinės atsakomybės sąlygų bendrąją prasme ir yra vadinamas priežastiniu ryšiu. Nors iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad priežastinis ryšys yra labiau teisės doktrinos sritis, tačiau priežastinis ryšys yra nepaprastai svarbus ir praktikai, nes remiantis juo yra nustatomos civilinės atsakomybės ribos (pvz., kurie iš patirtų nuostolių yra sąlygoti pažeidėjo neteisėtų veiksmų ir gali būti atlyginti, taikant civilinę atsakomybę). Šios sąlygos taikymas reikalauja detalaus visų aplinkybių įvertinimo ir analizės, nes kitaip galimi neigiami padariniai: vienais atvejais atsakomybės taikymas gali reikšti neteisingumą ir nesąžiningumą skolininko atžvilgiu, nes atsakomybės ribos bus neprotingai išplėtos; kitais atvejais skolininko atleidimas nuo atsakomybės gali reikšti neteisingumą ir nesąžiningumą kreditoriaus atžvilgiu, nes atsakomybės ribos bus neprotingai susiaurintos¹³⁸.

¹³⁷ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 196.

¹³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 17 d. nutartis civilinėje byloje *B. Leskauskas ir kt. v. UAB „Drauda“ ir kt.*, Nr. 3K-3-614/2002, kat. 39.2.2; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *I. Zaiceva v. Vilniaus teritorinė muitinė.*, Nr. 3K-3-530/2002, kat. 39.2.3.

Bendrosios teisės sistemos valstybėse nei doktrina, nei teismai priežastinio ryšio analizei neskiria daug dėmesio. Iš esmės remiamasi tokia bendrąja taisykle: nustatant, ar egzistuoja priežastinis ryšys, siekiama nustatyti, ar žalos atsiradimas yra natūrali pažeidėjo veiksmų pasekmė. Jeigu, atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes yra pagrindas teigti, jog sukelta žala negali būti laikoma natūralia pažeidėjo veiksmų pasekme, tai, vadovaujamosi principu, jog būtų neteisinga ir neprotinga iš pažeidėjo reikalauti nenatūralių savo veiksmų pasekmių numatymo (tokia taisyklė buvo suformuota *Hadley v. Baxendale* byloje¹³⁹)¹⁴⁰.

Tuo tarpu CK 6.247 straipsnyje nustatyta, kad atlyginami tik tie nuostoliai, kurie susiję su veiksmais (veikimu, neveikimu), nulėmusiais skolininko civilinę atsakomybę tokiu būdu, kad nuostoliai pagal jų ir civilinės atsakomybės prigimtį gali būti laikomi skolininko veiksmų (veikimo, neveikimo) rezultatu. Iš esmės tokia CK nuostata išreiškia dviejų objektų – priežasties (neteisetų veiksmų) ir pasekmės (žalos, nuostolių) – sąsają. Priežastinis skolininko elgesio ir nuostolių ryšys reiškia tai, kad skolininko veiksmai (neveikimas) buvo atlikti anksčiau, nei atsirado žala (nuostoliai), o atsiradusi žala (nuostoliai) yra skolininko elgesio (neteisetų veiksmų) rezultatas¹⁴¹. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje pasisako, kad priežastiniam ryšiui konstatuoti užtenka įrodyti, kad skolininko elgesys yra pakankama nuostolių atsiradimo priežastis, nors ir ne vienintelė (pripažįstamas netiesioginis priežastinis ryšys), tačiau neturi būti pernelyg didelio skolininko elgesio ir nuostolių atotrūkio, t. y. nuostoliai neturi būti pernelyg tolimas skolininko elgesio padarinys¹⁴². Be to, teisminėje praktikoje priežastinio ryšio nustatymo procesas sąlygiškai skirstomas į du etapus: pirma, nustatomas faktinis priežastinis ryšys, kai sprendžiama, ar žalingi padariniai kyla iš neteisėtų veiksmų, t. y. nustatoma, ar žalingi padariniai būtų atsiradę, jeigu nebūtų buvę neteisėto veiksmo, o po to nustatomas teisinis priežastinis ryšys, kai sprendžiama, ar padariniai teisiškai nėra pernelyg nutolę nuo neteisėto veiksmo¹⁴³. Taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad

¹³⁹ SCHAFFER, H. B.; OTT, C. *The Economic Analysis of Civil law*. Cheltenham, 2004, p. 334.

¹⁴⁰ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 210-211.

¹⁴¹ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 336.

¹⁴² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 17 d. nutartis civilinėje byloje *B. Leskauskas, ir kt. v. UAB „Drauda“ ir kt.*, Nr. 3K-3-614/2002, kat. 39.2.2.43; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. VšĮ Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikos*, Nr. 3K-3-556/2005, kat. 44.5.2.15; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 11 d. nutartį civilinėje byloje *A. T. ir kt. v. Lietuvos Respublika ir kt.*, Nr. 3K-3-518/2006, kat. 44.5.2.5.

¹⁴³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. VšĮ Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikos*, Nr. 3K-3-556/2005, kat. 44.5.2.15; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje *L. Bumbulienė ir kt. v. Daugiabučio namo savininkų bendrija „Medvėgalis“*, Nr. 3K-7-183/2007, kat.

priežastinio ryšio vertinimas yra svarbus tik santykyje su patirta žala (nuostoliais), kurios realumas yra pagrįstas tinkamais įrodymais, t.y. priežastinio ryšio vertinimas galimas tik komuliatyviai su įrodyta žala (nuostoliais)¹⁴⁴.

Šie aukščiau nurodyti priežastinio ryšio nustatymo principai iš esmės yra universalūs, t.y. jie taikomi siekiant nustatyti priežastinį ryšį tiek deliktinė, tiek sutartinėje civilinėje atsakomybėje. Konkrečios nuomos sutarties atveju, norint nustatyti tarp šalies neteisėtų veiksmų ir kitos šalies patirtos žalos (nuostolių) priežastinį ryšį, yra būtina pagal aukščiau išdėstytus priežastinio ryšio nustatymo principus atlikti faktinės situacijos analizę ir nustatyti, ar galima konstatuoti teisiškai reikšmingą priežastinį ryšį tarp neteisėtų veiksmų ir žalos (nuostolių). Iš esmės negalima *a priori* pateikti konkrečios priežastinio ryšio nustatymo taisyklės, o kiekviena situacija nuomos sutarties atveju turi būti vertinama individualiai ir tik konkrečios faktinės aplinkybės lems priežastinio ryšio buvimą ar nebuvimą. Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad CK įtvirtina lankstaus priežastinio ryšio doktriną, leidžiančią konkrečioje byloje atsižvelgti į visas reikšmingas aplinkybes¹⁴⁵, o teismai teisiškai reikšmingu laiko ir netiesioginį priežastinį ryšį, galima padaryti išvadą, jog priežastiniam ryšiui konstatuoti bendruoju atveju pakaktų įrodyti tai, kad vienos nuomos sutarties šalies neteisėti veiksmai yra pakankama (nors ir nevienintelė) kitos šalies patirtos žalos (nuostolių) atsiradimo priežastis.

Tam, kad nurodytų priežastinio ryšio nustatymo principų analizė būtų išsamesnė ir aiškesnė, tikslinga pateikti praktinį pavyzdį, susijusį su priežastinio ryšio tarp vienos nuomos sutarties šalies neteisėtų veiksmų ir kitos sutarties patirtos žalos (nuostolių) nustatymu.

Pavyzdys: Nuomotojui priklauso negyvenamosios patalpos, kurių plotas 2000 kv. m. 200 kv. m. šių patalpų nuomotojas buvo išnuomavęs nuomininkui, o likęs patalpų plotas nebuvo nuomojamas. Nuomininkas, pasibaigus nuomos sutarties terminui, patalpų neatlaisvino, todėl nuomotojas kreipėsi į teismą prašydamas nuomininką iškeldinti ir priteisti kaip nuostolius negautas pajamas. Kaip negautų pajamų nuomotojas reikalauja nuomos mokesčio, kurį nuomotojas būtų galėjęs gauti išnuomavęs visą negyvenamųjų patalpų plotą (2000 kv. m.), t.y. nuomotojas siekia įrodyti, kad dėl nuomininko neteisėtų veiksmų, jis negalėjo išnuomoti viso negyvenamųjų patalpų ploto ir už tai gauti pajamų.

116.10.3; 123.10; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje AB „Lietuvos draudimas“ v. UAB „Riviva“ ir kt, Nr. 3K-3-554/2007, kat. 44.2.2; 44.2.3 ir 44.5.2.8.

¹⁴⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Rimi Lietuva“ v. UAB „Atvanora“, Nr. 3K-3-348/2008, kat. 42.11.1; 44.2.4.1; 99.3; 114.3; 114.4; 114.5 ir 114.11.

¹⁴⁵ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 338.

Toks nuomotojo reikalavimas neturėtų būti tenkinamas, nes negalima konstatuoti priežastinio ryšio tarp nuomininko neteisėtų veiksmų jam neteisėtai valdant 200 kv. m patalpų ir nuomotojo reikalaujamų nuostolių kaip negautų nuomos pajamų už visą patalpų plotą, t.y. toks priežastinis ryšys turėtų būti vertinamas kaip teisiškai nereikšmingas ir nesuteikiantis pagrindo reikalauti atlyginti nuostolių už negalėjimą išnuomoti visą patalpų plotą. Tokia išvada grindžiama dar ir tuo, kad nuomininkas, be teisinio pagrindo valdydamas ir naudodamas 200 kv. m viso patalpų ploto, neatliko jokių neteisėtų veiksmų likusių nuomotojui priklausančių patalpų atžvilgiu, ir tai netrukde nuomotojui nuomininko neužimtą likusį patalpų plotą išnuomoti trečiajam asmeniui ar kitaip juo naudotis¹⁴⁶.

3.2.3. Kaltė kaip civilinės atsakomybės sąlyga

Civilinėje teisėje kaltė yra suprantama grynai iš praktinės pusės: kaltė reiškia ne vidinį žalą (nuostolius) padariusio asmens savo veiksmų vertinimą ar jo elgesio visuomeninį vertinimą ir pasmerkimą, bet socialinio asmens elgesio teisinį įvertinimo matą, t.y. nustatomas faktinio elgesio santykis su tam tikro elgesio standartu¹⁴⁷.

Pagal CK 6.248 straipsnio 1 dalyje įtvirtiną reglamentavimą civilinė atsakomybė atsiranda tik tais atvejais, jeigu įpareigotas asmuo yra kaltas, išskyrus įstatymų arba sutarties numatytus atvejus, kuriais civilinė atsakomybė atsiranda be kaltės – taigi bendruoju atveju kaltė yra būtina civilinės atsakomybės sąlyga. Be to, CK įtvirtina objektyvią kaltės sampratą¹⁴⁸, t.y. atsakymas į klausimą, ar asmuo padaręs žalą yra kaltas ar ne, turi būti pateikiamas ne vertinant jo psichikos, psichologinę būklę, o jo elgesį, remiantis apdairaus, rūpestingo, atidaus žmogaus (lot. - *bonus pater familias*) elgesio standartu¹⁴⁹. Kalto asmens elgesys suprantamas kaip nemokėjimas užtikrinti reikiamo atidumo, rūpestingumo ir apdairumo, kurie, atsižvelgiant į konkrečias prievolės vykdymo sąlygas, buvo būtini¹⁵⁰. Taip pat paminėtina, kad CK yra išskiriamos dvi kaltės formos: tyčia ir neatsargumas (CK 6.248 str. 2 d.)¹⁵¹. Tačiau civilinės atsakomybės prievolei

¹⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Nobikumas“ v. IĮ „Skaidauta“, Nr. 3K-3-184/2007, kat. 42.4 ir 44.5.1; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 28 d. nutartis civilinėje byloje Vokietijos draudimo bendrovė „Zurich Versicherung AG“ v. S. M., Nr. 3K-3-580/2008, kat.130.2.1, 62.1 ir 44.2.3.

¹⁴⁷ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 228.

¹⁴⁸ Laikoma, kad asmuo kaltas, jeigu atsižvelgiant į prievolės esmę bei kitas aplinkybes jis nebuvo tiek rūpestingas ir apdairus, kiek atitinkamomis sąlygomis buvo būtina (CK 6.248 str. 3 d.).

¹⁴⁹ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 339.

¹⁵⁰ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 188.

¹⁵¹ Tyčia laikomas toks asmens elgesys, kai sąmoningai siekiama padaryto žalos arba sąmoningai leidžiama jai atsirasti. Neatsargiu laikomas elgesys, kai asmuo atitinkamomis aplinkybėmis elgiasi nepakankamai

atsirasti kaltės forma paprastai reikšmės neturi, bet yra reikšminga sprendžiant atleidimo nuo civilinės atsakomybės, ribojimo ir kitus klausimus (pvz., CK 6.252 str. 2 d., 6.485 str. 5 d.). Svarbu ir tai, kad civilinėje atsakomybėje skolininko kaltė yra preziumuojama (tokia prezumpcija yra bendrosios sąžiningumo prezumpcijos civilinėje teisėje išimtis).

Remiantis pateiktomis taisyklėmis, galima padaryti išvadą, kad pagal bendrąją taisyklę nuomos sutarties šalių pareigų pažeidimo atveju, taikant sutartinę civilinę atsakomybę, kaip šios atsakomybės taikymo sąlygą yra būtina nustatyti šalies pažeidėjos (skolininko) kaltę dėl netinkamo savo pareigų vykdymo. Kaltė šiuo atveju turėtų būti suprantama kaip nuomos sutarties šalies neveikimas taip, kaip reikalavo atitinkamos prievolės esmė bei kitos svarbios aplinkybės, o pati šalis nebuvo tiek rūpestinga ir apdairi, kiek tokiais sąlygomis buvo būtina. Palyginimui pažymėtina, kad bendrosios teisės sistemos šalyse kaltė sutartinės civilinės atsakomybės atveju visiškai nėra akcentuojama, nes, laikomais pozicijos, jog pats sutarties pažeidimo faktas jau yra pakankamas pagrindas iš skolininko priteisti nuostolius kreditoriui¹⁵².

Tačiau, atsižvelgiant į tai, kad šio darbo tema išimtinai susijusi su komercinės nuomos sutartimi, ypatingai svarbi yra specialioji CK norma (CK 6.256 str. 4 d.), kurioje nustatyta, jog tuo atveju, kai sutartinės prievolės neįvykdo ar netinkami ją įvykdo įmonė (verslininkas), tai ji atsako visais atvejais, jei neįrodo, kad prievolės neįvykdė dėl nenugalimos jėgos, jeigu įstatymai ar sutartis nenumato ko kita. Tokia norma įtvirtina griežtąją įmonės (verslininko) atsakomybę ir yra itin aktuali komercinės nuomos sutarties atveju, nes panaikina vieną iš sutartinės civilinės atsakomybės taikymo sąlygų – kaltę. Tokia išimtis iš bendrosios taisyklės teisės doktrinoje ir teisminėje praktikoje aiškinama tuo, jog įmonės (verslininko) tikslas yra gauti pelno, o, be to, verslas yra veikimas savo rizika, todėl verčiantis verslu tenka prisiimti visą savo veiklos neigiamų padarinių riziką¹⁵³.

Visgi būtina atkreipti dėmesį į tai, jog ne kiekvienai komercinės nuomos sutarties šaliai gali būti taikoma sutartinės civilinė atsakomybė be kaltės CK 6.256 straipsnio 4 dalies pagrindu. Kaip jau apibrėžta šiame darbe, komercinės nuomos sutarties šalimis gali

apdairiai, rūpestingai, atidžiai. Neatsargumas dar skirstomas į didelį neatsargumą ir paprastą neatsargumą. Didelis neatsargumas – tai paprasčiausių atidumo, rūpestingumo taisyklių nepaisymas. Paprastas neatsargumas – tai griežtesnių rūpestingumo, atidumo taisyklių pažeidimas (žr. MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 339.).

¹⁵² KOFFMAN, L.; MACDONALD, E. *The Law of Contract*. Oxford: University press, 2007, p. 503; MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 240.

¹⁵³ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 358; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje G. V. J., D. J., K. J. v. UAB „Novaturas“, Nr. 3K-3-524/2004, kat. 16.9, 39.6.2.13, 39.7 ir 44.2.3; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje UAB „If draudimas“ v. P. V., Nr. 3K-3-268/2008, kat. 44.5.1.

būti juridiniai asmenys ir fiziniai asmenys, veikiantys verslo ar profesiniais tikslais. Esminės reikšmės yra fizinių asmenų, veikiančių verslo ir profesiniais tikslais, atribojimas. Remiantis tiek ankstesnėse darbo dalyse atlikta komercinės nuomos sutarties šalių analize, tiek sistetine CK nuostatų analize (CK 2.4 str., 6.256 str. 3 ir 4 d.), galima padaryti išvadą, kad CK nesutapatina verslininkų ir profesine veikla besiverčiančių fizinių asmenų, t.y. nors tiek verslui, tiek profesinei veiklai iš esmės būdingi tie patys požymiai (tęstinumas, nuolatinumas, savarankiškumas ir atlygintinumas)¹⁵⁴, bet CK vartojama „verslininko“ sąvoka neapima profesine veikla užsiimančio fizinio asmens. Tokią poziciją pagrindžia ir advokato, kaip asmens besiverčiančio profesine veikla, teisinis statusas, nes pagal Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymo¹⁵⁵ 4 straipsnio 3 dalį advokato veikla nėra laikoma ūkine komercine (advokatų bendrija, kaip juridinis asmuo, taip pat nelaikytinas kaip asmuo besiverčiantis ūkine komercine veikla¹⁵⁶). Dėl to, remiantis pateiktais argumentais ir lingvistine CK 6.256 straipsnio 4 daleis formuluote, darytina išvada, kad profesine veikla užsiimantys fiziniai asmenys nepatenka į šio straipsnio taikymo sritį. Tuo tarpu su įmonėmis didesnių problemų, taikant atsakomybę be kaltės CK 6.256 straipsnio 4 dalies pagrindu, nekyla – įmonei turi būti taikoma griežtoji sutartinė civilinė atsakomybė¹⁵⁷. Dėl šių argumentų galima teigti, kad į CK 6.256 straipsnio 4 dalies dispozicijos subjektinę sudėtį, vertinant komercinę nuomos sutartį, patenka įmonės ir verslininkai, bet ne profesine veikla besiverčiantys fiziniai asmenys ir juridiniai asmenys, kurie nepriskirtini „įmonių“ kategorijai. Tačiau, būtina atkreipti dėmesį į tai, kad CK 6.256 straipsnio 4 dalyje įtvirtinta verslininkų ir įmonių atsakomybę be kaltės netaikoma tais atvejais, kai įstatymai ar sutartis numato kitaip.

Atsižvelgiant į tai, kad šioje darbo dalyje apibūdinamas įstatyminis nuomos sutarties šalies civilinės atsakomybės reglamentavimas, būtina nustatyti, ar šiam darbui

¹⁵⁴ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 23-24.

¹⁵⁵ Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2004, Nr. 50-1632.

¹⁵⁶ Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymo 2 straipsnio 2 dalyje nustatyta, jog, kai paslaugas teikia ar veikia advokatų profesinė bendrija, jai *mutatis mutandis* kaip ir advokatui taikomos Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymo nuostatos – taigi ir 4 straipsnio 3 dalis, kurioje nustatyta, kad advokato veikla nėra komercinė ūkinė (Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2004, Nr. 50-1632.).

¹⁵⁷ Tiesa, negalima pamiršti, kad įmonės ir juridinio asmens sąvokos nėra tapačios. Juridinio asmens terminas apima tiek įmones, tiek įstaigas, tiek organizacijas. Įmone yra laikomas susivienijimas, užsiimantis ūkine komercine veikla arba veikla, kuria siekiama naudoti jos steigėjams (pvz., akcinė bendrovė, uždaroji akcinė bendrovė). Įstaiga yra susivienijimas, vykdamas įstatymų nustatytas valstybės ar savivaldybės funkcijas, ar susivienijimas, veikiantis švietimo, mokslo, kultūros, sporto ar kitose panašiose srityse, kurio tikslas – tenkinti tam tikrus viešuosius interesus (pvz., viešoji įstaiga, biudžetinė įstaiga). Organizacija yra bet kuris kitas susivienijimas, skirtas jį sudariusių narių poreikiams tenkinti ir tikslams įgyvendinti (pvz., visuomeninė organizacija, politinė partija) (CK 2.33 str. 1 d.; MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys*. Vilnius: Justitia, 2002, p. 93-95).

aktualias nuomos sutarties rūšis reglamentuojančios teisės normos (CK 6.477 – 6.503 str., 6.530 – 6.535 str., 6.545 – 6.566 str.) tam tikrų pareigų nevykdymo atvejais neįveda kaltės principo, t.y. nemodifikuoja CK 6.256 straipsnio 4 dalies taisyklės. Šiuo aspektu išskirtini tokie atvejai:

- (i) CK 6.500 straipsnis, kuriame numatyta nuomininkui pareiga, pabloginus išsinuomotą daiktą, atlyginti nuomotojui dėl pabloginimo atsiradusius nuostolius, išskyrus tuos atvejus, kai nuomininkas sugeba įrodyti, kad daiktas pablogėjo ne dėl jo kaltės. Taigi tokia įstatymine nuostata yra įvedamas privalomas nuomininko kaltės principas pareigos nebloginti išsinuomoto daikto atžvilgiu ir suteikiama nuomininkui galimybė išvengti atsakomybės įrodžius, kad jis nėra kaltas dėl daikto pablogėjimo.
- (ii) 6.502 straipsnio 1 dalis, kurioje numatyta nuomininko atsakomybė už daikto praradimą, jeigu nuomininkas nesugeba įrodyti, kad tai atsitiko ne dėl jo ar kitų asmenų, kuriems jis nuomotojo leidimu suteikė naudojimosi teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, kaltės.
- (iii) 6.502 straipsnio 2 dalis, kurioje numatyta, kad nuomininkas neatsako už nekilnojamojo daikto žuvimą dėl gaisro, jeigu neįrodoma, kad gaisras kilo dėl jo ar kitų asmenų, kuriems jis nuomotojo leidimu suteikė naudojimosi teisę ar galimybę naudotis išsinuomotu daiktu, kaltės.

Taigi tokiomis įstatyminėmis nuostatomis yra įvedamas nuomininko kaltės principas nurodytų pareigų atžvilgiu, t.y. paneigiama CK 6.256 straipsnio 4 dalies taisyklė. Be to, nurodytos normos įveda ne tik kaltės principą, bet ir paskirsto kaltės įrodinėjimo pareigą tarp nuomos sutarties šalių: CK 6.500 straipsnio ir 6.502 straipsnio 1 dalies atvejais pats nuomininkas privalo įrodyti, kad dėl nurodytų žalingų padarinių nėra jo kaltės (galioja bendroji kaltės prezumpcija); CK 6.502 straipsnio 2 dalies atveju nuomotojas yra įpareigotas įrodyti nuomininko kaltę (tokiu būdu negalioja bendroji civilinės atsakomybės kaltės prezumpcija, o yra taikoma baudžiamajai atsakomybei būdinga nekaltumo prezumpcija).

Atskirai paminėtina, kad tais atvejais, kai nuomos sutarties šalies atsakomybė pagal CK 6.256 straipsnio 4 dalyje įtvirtina taisyklę atsiranda be kaltės, vis tiek gali būti aktualu ir būtina nustatyti šalies pažeidėjos (skolininko) kaltę – toks atvejis įmanomas, kai galima konstatuoti mišrią kaltę (CK 6.248 str. 4 d., 6.259 str.), t.y. tiek skolininko, tiek kreditoriaus kaltę. Atsižvelgiant į tai, kad mišrios kaltės institutas iš esmės yra skirtas atlygintinų nuostolių dydžiui nustatyti, jis detaliau analizuojamas 3.2.4. dalyje.

Taigi, remiantis išdėstytu, galima konstatuoti, kad kaltės kaip civilinės atsakomybės sąlyga komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pagrindu kylančių sutartinių prievolių pažeidimo atveju ne visada yra būtinoji civilinės atsakomybės sąlyga. Tai, ar kaltė yra būtina civilinės atsakomybės sąlyga lemia du faktoriai: nuomos sutartį pažeidusios sutarties šalies statusas (jei, tai įmonė ar verslininkas, taikoma 6.256 str. 4 d. dalies taisyklė, įtvirtinanti atsakomybę be kaltės; jei, tai ne verslininkas ar įmonė, kaltė yra būtina sąlyga); įstatyminis konkrečių nuomos sutarties šalių pareigų reglamentavimas įvedant kaltės principą (6.500 str., 6.501 str. 1 ir 2 d.).

3.2.4. Nuostoliai (žala) kaip civilinės atsakomybės sąlyga

CK 6.249 straipsnio 1 dalyje yra įtvirtinta bendroji žalos sąvoka, kuri taikoma tiek sutartinės, tiek deliktinės civilinės atsakomybės atveju¹⁵⁸. Žalą galima apibūdinti kaip nukentėjusiojo turtinio ar kitokio intereso pažeidimą, t.y. nukentėjusiojo turtiniai ar kitokie praradimai, dėl kurių nukenčia jo turtinė padėtis arba padaromas neigiamas poveikis neturtiniams interesams (žmogaus sveikatai, gyvybei, garbei, orumui ir t.t.)¹⁵⁹. Doktrinoje išskiriami tokie žalos (nuostolių) požymiai civilinės atsakomybės taikymo prasme: **a)** tai poveikis asmeninėms ar/ir turinėms vertybėms; **b)** šis poveikis padaromas neteisėtais veiksmais; **c)** poveikio rezultatas nukentėjusiam yra neigiamas; **d)** jį galima įvertinti turtine išraiška; **e)** su šiais juridiniais faktais įstatymas sieja prievolę atlyginti žalą¹⁶⁰.

Kaip matyti žala gali pasireikšti pažeidžiant tiek turtinius, tiek neturtinius asmens interesus, tačiau sutartinės civilinės atsakomybės taikymo atveju (ypač komercinės nuomos sutarties atveju) kaip taisyklė pažeidžiami iš esmės tik turiniai interesai (pvz. sugadinamas turtas, negaunamos pajamos)¹⁶¹, todėl toliau akcentuojamos šių turtinių interesų pažeidimo pasekmės. Pažeidus asmens turtinius interesus, kylančius sutarties pagrindu, asmuo patiria neigiamus turtinio pobūdžio praradimus (žalą). Ši žala, kuri

¹⁵⁸ Žala yra asmens turto netekimas arba sužalojimas, turėtos išlaidos (tiesioginiai nuostoliai), taip pat negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų. Piniginė žalos išraiška yra nuostoliai. Jeigu šalis nuostolių dydžio negali tiksliai įrodyti, tai jų dydį nustato teismas (CK 6.249 str. 1 d.).

¹⁵⁹ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 341.

¹⁶⁰ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 184.

¹⁶¹ Neturtinė žala sutartinės civilinės atsakomybės atveju paprastai nėra atlyginama. Daugumoje valstybių (pvz., Graikijoje, Skandinavijos šalyse) neturtinės žalos atlyginimas sutartinės civilinės atsakomybės atveju iš viso nėra numatytas, o kitose (pvz., Prancūzijoje, Vokietijoje) toks būdas taikomas labai ribotai (MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 149-150).

remiantis įstatyme (CK 6.245 str. 3 d., 6.249 str. 1 d., 6.256 str. 2 d.) vartojama terminologija, yra vadinama „nuostoliais“ (piniginė žalos išraiška) ir turi būti atlyginama, taikant sutartinę civilinę atsakomybę. Todėl žala, kaip sutartinės civilinės atsakomybės sąlyga, yra būtina tuo atveju, kai ši atsakomybė pasireiškia nuostolių atlyginimu.

Atsižvelgiant į tai, galima padaryti išvadą, kad nuostoliai nuomos sutarties atveju reiškia nuomos sutarties šalies patiriamas neigiamas pasekmes savo turtinei sričiai, kurias sąlygoja kitos šalies atlikti neteisėti veiksmai. Būtent, į šių neigiamų turitinių pasekmių pašalinimą ir yra orientuotas visas civilinės atsakomybės (sutartinės civilinės atsakomybės) institutas, t.y. atlyginus nuomos sutarties šalies patirtus nuostolius yra įgyvendinama kompensacinė civilinės atsakomybės funkcija.

Analizuojant nuostolius kaip nuomos sutarties šalies sutartinės civilinės atsakomybės sąlygą, tikslinga konkretizuoti, iš kokių dalių gali susidėti nukentėjusios šalies patirti nuostoliai ir akcentuoti su atitinkamomis nuostolių grupėmis susijusius esminius aspektus:

- (i) *Tiesioginiai nuostoliai*. Tiesioginiais nuostoliais yra laikomi tiesioginiai neteisėtų veiksmų rezultatai, kurie atsiranda iš karto, pažeidėjui betarpiškai veikiant tam tikrą objektą¹⁶² - tokie nuostoliai gali pasireikšti esamų butinių vertybių sunaikinimu, jų vertės sumažinimu ar turitinės padėties grąžinimu į ankstesnę padėtį¹⁶³. Dėl to tiesioginiais nuostoliais nuomos sutarties šalies neteisėtų veiksmų atveju reikėtų laikyti tokius kitos šalies patirtus turinius praradimus, kuriuos lėmė šalies pažeidėjos neteisėti veiksmai ir kurie turėjo tiesioginę įtaką kitos šalies turto praradimui, netekimui ar papildomoms išlaidoms. Kaip tiesioginių nuostolių pavyzdį galima nurodyti nuomininko pareigos, pasibaigus nuomos sutarties terminui, grąžinti tinkamos būklės daiktą (CK 6.499 str. 1 d., 6.500 str.) pažeidimą: nuomotojo turėtos išlaidos dėl grąžinamo daikto įprastinės būklės atkūrimo (pvz., dėl apdailos darbų atlikimo), remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika¹⁶⁴, yra pripažįstamos tiesioginiais nuomotojo nuostoliais, kuriuos sąlygojo nuomininko netinkamas naudojimas daiktu.
- (ii) *Netiesioginiai nuostoliai (negautos pajamos)*. Netiesioginiais nuostoliais yra laikomi turitiniai praradimai, kurie patiriami dėl žalos padarymo pagrindiniam

¹⁶² MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 144.

¹⁶³ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 342.

¹⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Rimi Lietuva“ v. UAB „Atvanora“, Nr. 3K-3-348/2008, kat. 42.11.1; 44.2.4.1; 99.3; 114.3; 114.4; 114.5 ir 114.11; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Tikroji vaivorykštė“ v. UAB „Glass market“, Nr. 3K-3-430/2008, kat.42.11.1 ir 50.5.

objektui, kuris yra naudojamas tam tikroms pajamoms (pelniui) gauti¹⁶⁵ – tokie nuostoliai pasireiškia tam tikrų materialinių vertybių negavimu¹⁶⁶. Dėl to netiesioginiais nuostoliais nuomos sutarties šalies neteisėtų veiksmų atveju reikėtų laikyti tokius kitos šalies patirtus turtinius praradimus, kuriuos lėmė šalies pažeidėjos neteisėti veiksmai, tačiau, kurie ne tiesiogiai lėmė turto praradimą, bet sudarė sąlygas tam, kad tam tikras turtinio pobūdžio įvykdymas kitos šalies negalėjo būti gautas¹⁶⁷. Kaip netiesioginių nuostolių pavyzdį galima nurodyti nuomotojo pareigos perduoti daiktą nuomininkui pažeidimo pasekmes (CK 6.483 str. 1 d., 6.484 str.): nuomininkas negyvenamosiose patalpose planavo vykdyti vaistinės veiklą, tačiau nuomotojas negyvenamųjų patalpų nuomininkui neperdavė – nuomininkas šiuo atveju kaip netiesioginių nuostolių galėtų reikalauti už protingumo ir teisingumo kriterijus atitinkantį terminą grynojo pelno, kurį jis planavo uždirbti iš negyvenamosiose patalpose planuotos vykdyti vaistinės veiklos (žinoma, reikalaujama netiesioginių nuostolių suma turėtų būti pagrįsta konkrečiais įrodymais, pvz., kitų filialų finansiniais duomenimis)¹⁶⁸. Kaip ypatingą ir išskirtinį atvejį būtina nurodyti CK 6.499 straipsnio 2 dalyje numatytas pavėluoto daikto gražinimo, pasibaigus nuomos sutarties terminui, nuomotojui pasekmes. Pagal šią normą nuomininkas už pavėluotą laikotarpį turi sumokėti nuomotojui nuomos mokestį ir atlyginti nuostolius. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje¹⁶⁹ toks nuomos mokesčio už pavėluotą terminą mokėjimas kvalifikuojamas kaip nuomotojo netiesioginių nuostolių atlyginimas, t.y. įstatymas šiuo atveju iš esmės nustato nuomotojo netiesioginių nuostolių dydį, kurio papildomai įrodinėti nereikia (įstatyminiai minimalieji netiesioginiai nuostoliai)¹⁷⁰.

Tačiau bet koku atveju, kai nuomos sutarties šalis reikalauja tiesioginių ir (ar) netiesioginių nuostolių atlyginimo, ji turi pateikti įrodymus patvirtinančius, kad nuostoliai

¹⁶⁵ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 144.

¹⁶⁶ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 342.

¹⁶⁷ Palyginimui paminėtinas Vokietijos CK 252 straipsnis, kuris taip pat nustato netiesioginių nuostolių (negautų pajamų) atlyginimą – pagal šį straipsnį netiesioginiais nuostoliais laikomas įtinkamas netekimas pajamų, kurios įprastomis ar specialiomis aplinkybėmis tikėtina būtų buvę gautos.

¹⁶⁸ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Apotheca“ v. Pnaevėžio miesto savivaldybės taryba*, Nr. 2A-339/2005, kat. 42.8, 42.11.1 ir 50.5.

¹⁶⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 4 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB „Vilniaus dailė“*, Nr. 3K-3-132/2008, kat. 24.1 ir 50.1; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje *A. R. įmonė v. UAB „Sonex group“*, Nr. 3K-3-4872008, kat. 44.2.4.1, 44.5.1, 50.1., 50.5 ir 114.11.

¹⁷⁰ Palyginimui pažymėtina, kad Vokietijos CK 546a straipsnis įtvirtina analogiškas vėlavimo gražinti daiktą pasekmes, tačiau šio straipsnio lingvistinė formulė yra aiškesnė, nes joje tiesiogiai nurodyta, kad nuomos mokesčio sumokėjimas už pavėluotą terminą prilyginamas patirtų nuostolių kompensacijai ir nuomotojas turi teisę reikalauti papildomų nuostolių, kurių nekompensuoja sumokėta nuomos mokesčio kompensacija.

yra patirti ir įrodančius šių patirtų nuostolių dydį, - net ir tuo atveju, kai konkretų nuostolių dydį nustato teismas (CK 6.249 str. 1 d.), šalis turi pateikti įrodymus patvirtinančius, kad nuostoliai buvo patirti¹⁷¹. Tačiau pažymėtina, kad netiesioginių nuostolių įrodymas yra žymiai sudėtingesnis nei tiesioginių nuostolių (tai sąlygoja pačių nuostolių atsiradimo mechanizmas – neteisėto veiksmo ir nuostolių tiesioginis/netiesioginis santykis). Nuomos sutarties šalis, reikalaujanti netiesioginių nuostolių, privalo įrodyti jų realumą, t.y. turi būti nustatytos realios šalies galimybės gauti konkrečias pajamas, atsižvelgiant į ankstesnes jos gautas pajamas, pasiruošimą ir priemones, kurių ji ėmėsi, siekdama gauti tokių pajamų iš sudarytos nuomos sutarties¹⁷². Be to, gali būti priteisiami tik tie nuostoliai, kurie suprantami kaip grynas pelnas¹⁷³. Todėl nuomos sutarties šalis, reikalaudama atlyginti nuostolius (ypač netiesioginius), privalo kreipti ypatingą dėmesį į savo reikalavimo pagrįstumą ir pateikti konkrečius įrodymus, pagrindžiančius patirtų nuostolių faktą ir patirtų nuostolių dydį.

Palyginimui pažymėtina, kad sutartinės civilinės atsakomybės taikymo atveju nuostolių skirstymą į tiesioginius ir netiesioginius numato praktiškai visų kontinentinės teisės sistemos šalių įstatymai. UNIDROIT principų 7.4.2 straipsnio 1 dalyje taip pat numatyta, kad dėl sutarties neįvykdymo patirta žala apima netekimus, kuriuos šalis patyrė (tiesioginiai nuostoliai), ir naudą, kurios šalis negavo (netiesioginiai nuostoliai). Tuo tarpu bendrosios teisės sistemos valstybėse nuostolių skirstymas į tiesioginius ir netiesioginius nėra pripažįstamas – šiose valstybėse nuostoliai skirstomi į normalius (nuostoliai, kurie patiriami praktiškai visada, kai pažeidžiama atitinkamos rūšies sutartis) ir specialius (nuostoliai, kuriuos lemia specifinės aplinkybės ir kurie nėra įprasti padarytam sutarties pažeidimui). Specialių nuostolių atlyginimą lemia keli kriterijai: betarpiškumas (nuostoliai turi būti tiesioginė pažeidimo pasekmė) ir numatymas (šalies galimybė ir pareiga numatyti atitinkamų nuostolių atsiradimą)¹⁷⁴. Be to, bendrosios teisės sistemos valstybėse nūstant, ar konkretūs nuostoliai gali būti atlyginami taikomas savotiškas trijų sąlygų testas, t.y. turi būti nustatytos trys sąlygos tam, kad sutarties

¹⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rimi Lietuva“ v. UAB „Atvanora“*, Nr. 3K-3-348/2008, kat. 42.11.1; 44.2.4.1; 99.3; 114.3; 114.4; 114.5 ir 114.11.

¹⁷² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. firma „Tastos statyba“ v. Kauno miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-62/2008, kat. 52.5 ir 36.1; Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rudeta“ v. AB „Lietuvos draudimas“*, Nr. 2A-530/2008, kat. 44.2.2., 44.8, 114.9.6.2 ir 114.11; Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 20 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB „Evolda“*, R. J., Nr. 2A-126/2009, kat. 44.2.4.2.

¹⁷³ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 342.

¹⁷⁴ CORLEY, R. N.; REED, O. L.; SHEDO, P. J. *The Legal Environment of Business*. 8th edition. 1990, p. 249; MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 149 – 166.

pažeidimu padaryti nuostoliai galėtų būti atlyginti: **a)** nuostoliai negali būti pernelyg nutolę nuo sutarties pažeidimo; **b)** tokių nuostolių atlyginimą turi numatyti teisė; **c)** patirti nuostoliai negalėjo būti sumažinti kitos šalies¹⁷⁵.

Taip pat būtina atkreipti dėmesį į specifinį nuomos sutarties šalies patirtų nuostolių apskaičiavimo būdą, kurį numato CK 6.258 straipsnio 5 dalis¹⁷⁶ – kainų skirtumo principą. Šis principas gali būti taikomas tada, kai, pavyzdžiui, nuomininkas dėl nuomotojo neteisėtų veiksmų nutraukė sudarytą nuomos sutartį ir sudarė tokio paties pobūdžio sutartį su kitu nuomotoju, tačiau didesne kaina nei buvo nustatyta senojoje nuomos sutartyje. Būtent, kainų skirtumo principas šiuo atveju suteikia galimybę nuomininkui kaip patirtų nuostolių reikalauti naujos ir senos sutarties kainų skirtumo. Tokie nuostoliai vertinami kaip minimalūs ir nuomos sutarties šalis turi teisę ir į kitų patirtų nuostolių atlyginimą¹⁷⁷. Teisminė praktika kainų skirtumo principo taikymo klausimu nėra gausi – Lietuvos Aukščiausiasis Teismas yra suformavęs šio principo taisyklės pirkimo – pardavimo sutarties atveju¹⁷⁸ – manytina, kad šie principai, atsižvelgiant į jų universalumą, galėtų būti taikomi ir nuomos sutarties atveju, t.y. kainų skirtumas gali būti taikomas tik tuo atveju, kai nauja nuomos sutartis sudaroma per protingą terminą nuo senos nuomos sutarties nutraukimo ir šį principą reikalaujanti taikyti šalis sugeba įrodyti, jog įdėjo maksimalias pastangas tam, kad nauja nuomos sutartis būtų sudaryta jos atžvilgiu kuo palankesniais sąlygomis. Tačiau nuomos sutarties atvejis turi tam tikrą specifiką, nes tokia sutartis yra tęstinio vykdymo ir nuomos mokestis mokamas periodiškai – kyla klausimas už kokį laikotarpį būtų galima reikalauti kainų skirtumo? Atsižvelgiant į tai, kad kainų skirtumo principo taikymo paskirtis atlyginti skirtumą tarp pirminės ir ją pakeičiančios sutarties, manytina, kad nuostoliai turėtų būti paskaičiuojami už terminą, kuriam buvo sudaryta pirminė nuomos sutartis – aišku, esant specifinėm aplinkybėm, teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai bei kompensacinis civilinės atsakomybės pobūdis gali lemti būtinybę taikyti trumpesnį ar ilgesnį terminą. Atkreiptinas dėmesys, kad analogišką kainų skirtumo principą numato ir UNIDROIT principų 7.4.5 straipsnis, tačiau, šių principų 7.4.6 straipsnis numato platesnes jo taikymo

¹⁷⁵ BROWN, I., CHANDLER, A. *Law of Contract*. 4th edition. Oxford: University Press, 2003, p. 212 – 221.

¹⁷⁶ Jeigu šalis nutraukė sutartį dėl to, kad kita šalis ją pažeidė, ir per protingą terminą sudarė nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį, tai ji turi teisę reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo bei kitų vėliau atsiradusių nuostolių atlyginimo (CK 6.258 str. 5 d.).

¹⁷⁷ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 342.

¹⁷⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Valstybės įmonė Valstybės turto fondas v. UAB „Bandužiai“*, Nr. 3K-3-1177/2003, kat. 39.2.3, 39.2.4, 39.6.1 ir 40.10.

galimybes: nėra būtina sudaryti naujos sutarties, o galima remtis „aktualia“ kaina (*angl. - current price*), kuria artimomis sąlygomis atitinkamoje vietoje sudaromos tokios pačios sutartys. Taigi CK kainų skirtumo principas buvo susiaurintas, numatant galimybę jį taikyti tik tuo atveju, kai yra sudaryta seną sutartį pakeičianti sutartis.

Taip pat pažymėtina, kad šalis, reikalaujanti atlyginti dėl nuomos sutarties pažeidimo padarytus nuostolius, kai kita šalis iš tokio pažeidimo gavo naudos, remiantis CK 6.249 straipsnio 2 dalimi, turi galimybę šią kitos šalies gautą naudą išreikalauti kaip savo patirtus nuostolius. Nuostolių reikalaujanti šalis šiuo atveju turėtų įrodyti kitos šalies dėl atliktų neteisėtų veiksmų gautos naudos dydį. Tokios galimybės reikalauti kitos nuomos sutarties šalies dėl neteisėtų veiksmų gautos naudos pavyzdys galėtų būti toks: nuomotojas neteisėtai nutraukia pastato nuomos sutartį ir sudaro to paties pastato nuomos sutartį su kitu nuomininku už didesnę nuomos mokesčių – kainų skirtumas tarp nuostolių atlyginimo reikalaujančios šalies mokėto nuomos mokesčio ir naujojo nuomininko mokamo nuomos mokesčio galėtų būti pripažintas kaip kitos šalies nauda, gauta iš padaryto ankstesnės nuomos sutarties pažeidimo¹⁷⁹. Be to, turėtina omenyje, kad CK 6.249 straipsnio 4 dalis suteikia teisę nuomos sutarties šaliai į atlygintinų nuostolių sudėtį įtraukti išlaidas, susijusias su nuostolių prevencija ir mažinimu, nuostolių įvertinimu, nuostolių išieškojimu neteisimine tvarka. Kita vertus, atsižvelgiant į tai, kad prievolė atlyginti nuostolius yra piniginė, skolininkas, kaip ir kiekvienos piniginės prievolės atveju, privalo mokėti palūkanas, kurios remiantis CK 6.258 straipsnio 7 dalimi yra skaičiuojamos nuo prievolės neįvykdymo momento, jei sutartyje nenumatyta kas kita¹⁸⁰. Šios palūkanos kvalifikuotinos kaip minimalūs kreditoriaus nuostoliai, o jų dydį nustato CK 6.210 straipsnis, jei sutartyje nenumatyta kitaip¹⁸¹. Šių palūkanų santykis su patirtais nuostoliais yra įskaitinis, t.y. palūkanos įskaitomos į patirtus nuostolius.

Visgi, nepaisant kokių būdu atlyginami patirti nuostoliai, jie turi būti atlyginti visiškai, išskyrus atvejus, kai įstatymai ar sutartis numato ribotą atsakomybę, t.y. turi būti taikomas visiško nuostolių atlyginimo principas (CK 6.251 str.). Įstatyminė visiško nuostolių atlyginimo paskirtis nuomos sutarties atveju yra ta, kad atsakinga už padarytus nuostolius sutarties šalis turi atlyginti tiesioginius ir (ar) netiesioginius nuostolius bei gražinti šalis į iki sutartinės prievolės pažeidimo buvusią padėtį, adekvačiai

¹⁷⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Urticea“ v. Kauno žydų religinė bendruomenė, A. K. firma, Nr. 3K-3-1054/2003, kat. 39.2.4.

¹⁸⁰ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 359.

¹⁸¹ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p.208 - 209.

kompensuojant nukentėjusiajai sutarties šaliai jos patirtą nuostolių dydį¹⁸². Pavyzdžiui, nuomininkui visiškai sugadinus daiktą, nuostolių atlyginimu turi būti atkurta iki pažeidimo (daikto sugadinimo) buvusi nukentėjusiosios šalies turtinė padėtis, o ne atlyginami sugadinto daikto įsigijimo kaštai¹⁸³. Atsižvelgiant į tai, kad komercinės nuomos sutarties šalys yra kvalifikuoti subjektai (asmenys dėl savo verslo ar profesinės veiklos prisiimantys didesnę riziką, kuriems taikomi didesni atidumo, kvalifikuotumo, profesionalumo ir kiti standartai) nuostolių mažinimas, t.y. visiško nuostolių atlyginimo principo ribojimas, CK 6.251 straipsnio 2 dalies pagrindu¹⁸⁴ yra mažai tikėtinas – tai įmanoma tik tada, jei atsirastų ypatingos aplinkybės ir teisingumo, protingumo bei sąžiningumo principai reikalautų teismo intervencijos į visišką nuostolių atlyginimą. Palyginimui pažymėtina, kad analogišką visiško nuostolių atlyginimo principą įtvirtina ir UNIDROIT 7.4.2. straipsnis, kuriame nustatyta, kad nukentėjusioji šalis turi teisę į visišką dėl šalies nevykdančios savo įsipareigojimų patirtos žalos kompensaciją.

Toliau analizuojant dėl nuomos sutarties pažeidimo atlygintinus nuostolius ir jų dydį, tikslinga atskirai aptarti dvi svarbias taisykles, turinčias įtakos atlygintinų nuostolių dydžio nustatymui: nuostolių numatymo taisyklė ir mišrios kaltės taisyklė.

Ankstesnėje darbo dalyje buvo analizuojama nuomos sutarties šalies - verslininko (įmonės) - atsakomybė be kaltės CK 6.256 straipsnio 4 dalies pagrindu. Šios taisyklės taikymo kontekste itin svarbi yra CK 6.258 straipsnio 4 dalyje numatyta nuostolių numatymo taisyklė¹⁸⁵, kuri taikoma, kai savo sutartinės prievolės neįvykdo verslininkas (įmonė). Tokios nuostolių numatymo taisyklės paskirtis iš esmės yra ta, kad nuomos sutarties šaliai, kuri atsako be kaltės, taikoma civilinė atsakomybė neprarastų savo kompensacinio pobūdžio ir nevirstų nubaudimu¹⁸⁶, t.y. CK 6.258 straipsnio 4 dalis apriboja 6.256 straipsnio 4 dalies taikymą nuostolių atžvilgiu ir šios normos gali būti taikomos tik sistemiškai. Kokius nuostolius nuomos sutartį pažeidusi šalis numatė ar galėjo protingai numatyti kaip tikėtiną nuomos sutarties pažeidimo padarinį, yra fakto klausimas ir priklauso nuo konkrečios situacijos aplinkybių – negalima pateikti

¹⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Valstybės įmonė Valstybės turto fondas v. UAB „Bandužiai“*, Nr. 3K-3-1177/2003, kat. 39.2.3, 39.2.4, 39.6.1 ir 40.10.

¹⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. birželio 23 d. nutartis civilinėje byloje *R. Bartusevičius v. A. Binka*, Nr. 3K-3-344/1999, kat. 43.

¹⁸⁴ Tesimas atsižvelgdamas į atsakomybės prigimtį, šalių turtinę padėtį ir jų tarpusavio santykius, gali sumažinti nuostolių atlyginimo dydį, jeigu dėl visiško nuostolių atlyginimo atsirastų nepriimtinių ir sunkių pasekmių (CK 6.251 str. 2 d.).

¹⁸⁵ Neįvykdžiusi prievolės įmonė (verslininkas) atsako tik už tuos nuostolius, kuriuos ji numatė ar galėjo protingai numatyti sutarties sudarymo metu kaip tikėtiną prievolės neįvykdymo pasekmę (CK 6.258 str. 4 d.).

¹⁸⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Mituvo statyba“ v. UAB „Lempura“*, Nr. 3K-3-427/2007, kat. 42.10, 114.11.

išankstinio numatomų nuostolių apibrėžimo. Tačiau nuostolių numatymas turi būti nustatomas remiantis objektyviu kriterijumi, t.y turėtų būti vertinama ne kiek tai, ką faktiškai sutartį pažeidusi nuomos sutarties šalis numatė, kiek tai, ką ji kaip ir kiekvienas protingas žmogus galėjo numatyti. Doktrinoje teigiama, kad nuostolių numatymas reiškia veikiau ne konkretaus nuostolių dydžio, o galinčių atsirasti nuostolių rūšies numatymą¹⁸⁷. Nuomos sutarties šalis, norėdama apriboti nuostolių numatymo taisyklės taikymą, gali pačioje nuomos sutartyje aiškiai aptarti ir nurodyti, kad dėl tam tikrų kitos šalies pareigų nevykdymo ji gali patirti specifinius nuostolius, kurie įprastai tokioje situacijoje nėra patiriami – toks išankstinis sutartinis kitos nuomos sutarties šalies informavimas apie galimus nuostolius, neleisčių šaliai pažeidėjai gintis tuo pagrindu, kad ji tokių nuostolių neturėjo ir negalėjo numatyti nuomos sutarties sudarymo momentu¹⁸⁸. Tačiau visada būtina turėti omenyje, kad tuo atveju, kai kaltė yra būtina nuomos sutarties šalies civilinės atsakomybės atsiradimo sąlyga, nuostolių numatymo taisyklė negali būti taikoma. Palyginimui pažymėtina, kad nuostolių numatymo taisyklė yra kilusi iš bendrosios teisės sistemos valstybių, kur ji buvo suformuota žymiojoje *Hadley v. Baxendale* byloje – šią taisyklę palaipsniui perėmė ir kai kurios kontinentinės teisės sistemos valstybės (pvz., Prancūzija)¹⁸⁹. Analogišką taisyklę taip pat įtvirtina ir UNIDROIT principų 7.4.4. straipsnis. Taigi nuostolių numatymo taisyklė apsaugo nuomos sutartį pažeidusią šalį nuo nuostolių, kurių ji protingai negalėjo ir neturėjo numatyti sutarties sudarymo metu, atlyginimo.

Kita svarbi atlygintinų nuostolių dydžio nustatymo taisyklė yra susijusi su mišria kalte. CK 6.259 straipsnyje numatyti du atskiri atvejai, kada nuomos sutarties šalis, kuri reikalauja atlyginti nuostolius, kaltė gali turėti įtakos atlygintinų nuostolių dydžio nustatymui: **a)** kai neteisėti veiksmai, pasireiškę nuomos sutarties pažeidimu, yra atlikti dėl abiejų sutarties šalių kaltės (pvz., nuomininkas nuomoja patalpas vaistinės veiklai, žinodamas, kad jos neatitinka vaistinei keliamų reikalavimų, o nuomotojas, nuomodamas tas patalpas, nėra pakankamai atidus nuomojamam daiktui keliamiems reikalavimams ir nesiima galimų priemonių daikto trūkumams pašalinti, kad išnuomotas patalpas būtų galima naudoti pagal paskirtį - tokiu atveju abi nuomos sutarties šalys yra kaltos dėl

¹⁸⁷ MIZARAS, V. *Pirkimo – pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai* (2). Justitia, 2003, Nr. 5 (47), p. 16.

¹⁸⁸ BEBCHUK, L. A.; SHAVELL, S. *Information and the Scope of Liability for Breach of Contract: The Rule of Hadley v. Baxendale*. Journal of Law, Economics, & Organization, 1991, Nr. 7 (2), p. 284-312.

¹⁸⁹ BEBCHUK, L. A.; SHAVELL, S. *Information and the Scope of Liability for Breach of Contract: The Rule of Hadley v. Baxendale*. Journal of Law, Economics, & Organization, 1991, Nr. 7 (2), p. 284-312.

sutartinių įsipareigojimų netinkamo vykdymo¹⁹⁰⁾¹⁹¹; **b)** kai nuostolių reikalaujančios šalies kaltės dėl neteisėtų veiksmų, pasireiškusių nuomos sutarties pažeidimu, nėra, tačiau kaltė yra dėl atsiradusių nuostolių padidėjimo (pvz., nuomotojas, reikalaujantis nuostolių atlyginimo dėl to, kad nuomos dalykas buvo prarastas dėl nuomininko kaltės, turėdamas objektyvią galimybę sumažinti nuostolius, ja nepasinaudojo)¹⁹². Itin svarbu tai, kad mišrios kaltės taisyklė gali būti taikoma ir tuo atveju, kai nuomos sutartį pažeidusi šalis atsako be kaltės (CK 6.259 str. 3 d.) – tokiu atveju, nors atsakomybė kyla be kaltės, tačiau, siekiant nustatyti atlygintinų nuostolių dydį, vis tiek tenka nustatinėti kiekvienos šalies kaltę, jos formą, konkrečius kaltus veiksmus ir šalių kaltės santykį, kurio pagrindu paskirstomi nuostoliai tarp šalių¹⁹³. Vertinant šalių kaltės dydžius, būtina atsižvelgti į kiekvienos iš jų elgesį, veiksmus, turėjusius įtakos žalai atsirasti bei jų pobūdį¹⁹⁴. Be to, procesine prasme aktualus yra mišrios kaltės įrodinėjimo naštos paskirstymas: nuomos sutarties šalies, reikalaujančios nuostolių atlyginimo (kreditoriaus), kaltė civilinėje atsakomybėje nėra preziumuojama (CK 6.259 str.), nes CK 6.248 straipsnyje nustatyta skolininko, o ne kreditoriaus kaltės prezumpcija, todėl kreditoriaus kaltę privalo įrodyti nuomos sutarties šalis, atlikusi neteisėtus veiksmus (skolininkas), jeigu ji remiasi šia aplinkybe ir siekia įrodyti mišrią kaltę¹⁹⁵. Mišrios kaltės taisyklė turėtų būti vertinama kaip nuomos sutarties šalies, iš kurios reikalaujama nuostolių atlyginimo, gynybos priemonė, suteikianti galimybę, įrodžius kitos šalies kaltę, sumažinti atlygintinų nuostolių dydį arba visiškai atleisti nuo nuostolių atlyginimo. Palyginimui pažymėtina, kad tokią pačią mišrios kaltės taisyklę nustato ir UNIDROIT principų 7.4.7. ir 7.4.8. straipsniai (iš esmės šių dviejų straipsnių pagrindu yra priimtas CK 6.259 str.) bei Vokietijos CK 254 straipsnis. Bendrosios teisės sistemos valstybės sutartinės civilinės atsakomybės taikymo atveju numato šalies pareigą imtis priemonių, kad dėl kitos šalies patiriami nuostoliai

¹⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje *B. K. v. UAB „Frima“*, Nr. 3K-3-88/2007, kat. 50.5, 114.11 ir 116.3.

¹⁹¹ Jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta dėl abiejų šalių kaltės, skolininko atsakomybė atitinkamai gali būti sumažinta arba jis gali būti visiškai atleistas nuo atsakomybės (CK 6.259 str. 1 d.).

¹⁹² 6.259 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta taisyklė taikoma ir tais atvejais, kai kreditorius tyčia ar dėl neatsargumo prisidėjo prie prievolės neįvykdymo ar dėl netinkamo jos įvykdymo padarytų nuostolių padidėjimo, taip pat, kai kreditorius tyčia ar dėl neatsargumo nesiėmė priemonių nuostoliams sumažinti (CK 6.259 str. 2 d.).

¹⁹³ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 190;

¹⁹⁴ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 10 d. nutartis civilinėje byloje *D. K. v. UAB „Pejasta“*, Nr. 2A-316/2008, kat. 16.2.1, 44.2.4.1, 44.2.3 ir 44.8.

¹⁹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Parama“ v. AB „Klaipėdos keliai“*, Nr. 3K-3-370/2007, kat. 52.3, 24.1, 44.5.1 ir 44.2.3; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *P. O. v. UAB „Automobilis“*, Nr. 3K-3-587/2007, kat. 44.2.1, 44.2.2, 44.5.1 ir 52.1.

būtų kuo labiau minimalizuoti¹⁹⁶ – tai iš esmės atitinka mišrios kaltės taisyklę įtvirtiną CK 6.259 straipsnyje.

Atlikta analizė atskleidžia įstatyminių komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą, pasireiškiantį nuostolių atlyginimu, t.y. viena iš sutartinės civilinės atsakomybės formų. Darytina išvada, kad CK įtvirtintas sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimas, užtikrina plačias galimybes (nuostoliai gali būti skaičiuojami keliais būdais ir konkretų būdą turi teisę pasirinkti nuostolių reikalaujanti šalis) nuomos sutarties šaliai, dėl kitos šalies neteisėtų veiksmų patyrusiai nuostolių, išreikalauti juos teisiniu keliu ir tokiu būdu įgyvendinti kompensacinę civilinės atsakomybės funkciją ir atstatyti iki nuomos sutarties pažeidimo buvusią padėtį.

3.3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių galimybės keisti įstatyminių sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą

Ankstesnėje darbo dalyje buvo analizuotas įstatyme įtvirtintas sutartinės civilinės atsakomybės, pasireiškiančios nuostolių atlyginimu, taikymas nuomos sutarties šalių pareigų pažeidimo atveju. Tačiau civilinės teisės dispozityvumas (tame tarpe sutarties laisvės principas) leidžia nuomos sutarties šalims savo suderinta valia (bendru susitarimu) modifikuoti įstatyminių sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą ir tokiu būdu tarsi sukurti individualią konkrečios nuomos sutarties teisę¹⁹⁷. Būtent, šioje darbo dalyje analizuojama nuomos sutarties šalių galimybė modifikuoti įstatyminių sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą – ši analizė struktūriškai padalinta į dvi atskiras dalis: pirmoje dalyje analizuojamos netesybos kaip atskira nuomos sutarties šalių sutartinės civilinės atsakomybės forma; antroje dalyje analizuojamos šalių galimybės modifikuoti reglamentavimą, susijusį su atskiromis sutartinės civilinės atsakomybės taikymo sąlygomis.

¹⁹⁶ Pažymėtina, kad bendrosios teisės sistemos valstybėse nekilnojamojo daikto nuomos sutarties atveju nuomotojas ilgą laiką nebuvo įpareigotas imtis jokių priemonių tam, kad patiriami nuostoliai būtų kuo labiau sumažinti – tai aiškintina tuo, kad nekilnojamojo daikto nuoma šiose valstybėse laikoma daiktine, o ne prievoline teise. Tačiau ilgainiui teisminė praktika pakito ir pradėta taikyti „modernioji taisyklė“, t.y. nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalis įpareigota imtis veiksmų galimiems nuostoliams dėl kitos šalies atlikto sutarties pažeidimo sumažinti – tokiu būdu daiktinės teisės priartintos prie prievolių teisių (žr. MICELI, T. J.; TURNBULL G. K. *Lease Defaults and the Efficient Mitigation of Damages*. 2006. [žiūrėta 2009 m. sausio 19 d.]. Prieiga per Internetą: < <http://ssrn.com/abstract=304963>>).

¹⁹⁷ MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996, p. 313.

3.3.1. Netesybos kaip sutartinės civilinės atsakomybės forma

Kaip minėta anksčiau, remiantis CK 6.256 straipsnio 2 dalimi, netesybos yra viena iš dviejų sutartinės civilinės atsakomybės formų. Netesybų sąvoka yra pateikta CK 6.71 straipsnio 1 dalyje – pagal kurią netesybomis yra laikoma įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta (bauda, delspinigiai). Pažymėtina, kad netesybų teisinė prigimtis yra dvejopa: jos atlieka prievolės užtikrinimo funkciją, nes skatina skolininką įvykdyti prievolę, ir, kaip minėta, yra ir sutartinės civilinės atsakomybės forma¹⁹⁸. Tiesa, apie netesybas kaip prievolės užtikrinimo priemonę galima kalbėti tuo atveju, kai jas numato konkreti sutartis, nes, pavyzdžiui, įstatymo nustatytos netesybos nėra susijusios nei su konkrečia prievole, nei su konkrečiais asmenimis¹⁹⁹. Netesybų visa esmė ir naudingumas pasireiškia tuo, kad netesybos, kitai šaliai neįvykdžius prievolės, padeda kompensuoti nukentėjusios šalies interesą ir tam nereikia įrodyti savo patirtų nuostolių dydžio, todėl netesybos gali būti laikomos iš anksto nustatytais nuostoliais, kurių nereikia papildomai įrodinėti²⁰⁰. Taigi CK įtvirtina kompensacines netesybas, kurių paskirtis kompensuoti nukentėjusios šalies turtinio intereso pažeidimą²⁰¹.

Atsižvelgiant į tai, kad komercines nekilnojamojo daikto nuomos sutartis reglamentuojančios teisės normos nenustato įstatyminių netesybų, tam, kad nuomos sutarties šalių sutartinė civilinė atsakomybė pasireikštų netesybų mokėjimu, yra būtina, kad nuomos sutarties šalys susitartų dėl netesybų. Susitarimas dėl netesybų privalo būti rašytinės formos (CK 6.72 str.) ir toks įstatymo reikalavimas yra imperatyvus²⁰². Įprastiniu atveju susitarimas dėl netesybų yra įtraukiamas į šalių sudaromą nuomos sutartį, tačiau nuomos sutarties šalys taip pat gali sudaryti ir atskirą rašytinį susitarimą dėl netesybų. Šalys sudarydamos susitarimą dėl netesybų privalo nustatyti konkretų netesybų

¹⁹⁸ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 114; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M., V. M.*, Nr. 3K-7-304/2007, kat. 42.4 ir 36.1; Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 4 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ „Naujosios Vilnios poliklinika“ v. IĮ S. Firma ir kt.*, 2A-117/2008, kat. 50.1, 50.5 ir 92.

¹⁹⁹ AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004, p. 208.

²⁰⁰ MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 114; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M., V. M.*, Nr. 3K-7-304/2007, kat. 42.4 ir 36.1.

²⁰¹ Toks reglamentavimas yra artimas bendrosios teisės sistemos valstybėms, nes jose netesybos gali atlikti tik kompensacinę funkciją ir bet kokios baudinės netesybos yra draudžiamos. Tuo tarpu daugumoje kontinentinės teisės sistemos valstybių pripažįstamos tiek kompensacinės (įskaitinės), tiek baudinės netesybos (MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 52-56).

²⁰² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugpjūčio 25 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kaduva“ v. UAB „Okadeta“*, Nr. 3K-3-401/2008, kat. 36.1, 52.3 ir 114.11.

(baudos ar delspinigių) dydį ir konkrečią nuomos sutarties prievolę (prievoles), už kurios (kurių) neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą turi būti mokamos sutartos netesybos.

Kadangi netesybos yra sutartinės civilinės atsakomybės forma, todėl nuomos sutarties šaliai, pažeidusiai sutartinę prievolę, netesybas galima taikyti tik tuo atveju, kai yra galimas sutartinės civilinės atsakomybės taikymas, t.y. kai yra atsakomybės sąlygos. Tačiau netesybų taikymo atveju, priešingai nei reikalaujant nuostolių atlyginimo, nėra būtinos visos sutartinės civilinės atsakomybės sąlygos: tam pakanka nuomos sutarties šalies neteisėtų veiksmų ir kaltės (tuo atveju, kai nuomos sutarties šalies atsakomybė atsiranda be kaltės, kaltė nėra būtina netesybų taikymo sąlyga). Tokią išvadą pagrindžia tai, kad netesybų taikymo atveju nereikia įrodinėti patirtų nuostolių (žalos) – o tai automatiškai pašalina priežastinio ryšio sąlygą, nes nereikia įrodinėti, kad patirtus nuostolius sąlygojo nuomos sutartį pažeidusios šalies neteisėti veiksmai. Taigi nuo nuomos sutarties pažeidimo nukentėjusiai šaliai netesybų taikymas yra labai palankus, nes nereikia įrodinėti tų sutartinės civilinės atsakomybės taikymo sąlygų, kurias būtina įrodyti tada, kai reikalaujama nuostolių atlyginimo (priežastinio ryšio, nuostolių).

Tačiau pabrėžtina, kad nuomos sutarties šalių teisė nustatyti netesybų dydį nėra absoliuti, nes teismams įstatymas suteikia teisę kontroliuoti šalių susitarimus dėl netesybų (teismo atliekama intervencija į šalių susitarimą dėl netesybų vertintina kaip sutarties sąlygų keitimas). Remiantis CK 6.73 straipsnio 2 dalimi ir 6.258 straipsnio 3 dalimi, teismas gali sumažinti netesybas dviem atvejais: kai netesybos (bauda, delspinigiai) neprotingai didelės ir kai skolininkas yra įvykdęs dalį prievolės. Atkreiptinas dėmesys, kad teisminės praktikos pripažįstamas netesybų dydis palaipsniui kinta – paskutiniu metu vyrauja tendencija, kad priteisiami vis didesni netesybų dydžiai²⁰³. Vis gi negalima *a priori* nustatyti, koks netesybų dydis turėtų būti vertinamas kaip protingas – nuomos sutarties šalių nustatytas netesybų dydis turėtų būti vertinamas konkrečios nuomos sutarties kontekste, įvertinant visas reikšmingas tiek teises, tiek faktines aplinkybes (šalių sutartinių santykių pobūdį, prievolės vertę, prievolės pažeidimo aplinkybes, patirtų

²⁰³ Teisminėje praktikoje ilgą laiką protinga netesybų suma buvo laikomi delspinigiai, kurių dydis 0,02 % nuo nesumokėtos sumos už pradelstą dieną (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Valstybės turto fondas v. D. K.*, Nr. 3K-3-269/2006, kat. 36.1, 44.5.1, 99.5 ir 99.9; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 5 d. nutartis civilinėje byloje *Škotijos firma „Forthmill Limited“ v. BUAB „Pakrijas“*, Nr. 3K-3-85/2007, kat. 36.1), tačiau pastaruoju metu praktika žymiai pakito ir teismų pripažįstami delspinigių dydžiai sudaro 0,1 % (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje *Baltarusijos Respublikos valstybinė gamybos ir prekybos unitarinė įmonė „Belaja Rus“ v. Britų Virginijos salų įmonė Westintorg Corp.*, Nr. 3K-3-443/2008, kat. 132; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis civilinėje byloje *Baltarusijos Respublikos valstybinė gamybos ir prekybos unitarinė įmonė „Belaja Rus“ v. Britų Virginijos salų įmonė Westintorg Corp.*, Nr. 3K-3-562/2008, kat. 130.3.2.) ar net 0,3 % nuo nesumokėtos sumos už pradelstą dieną (Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Sauridos didmena“ v. UAB „Eurovista ir Ko“*, Nr. 2A-491, kat. 35.5 ir 36.1).

nuostolių dydį ir kt.), bei remiantis CK 1.5 straipsnyje įtvirtintais teisingumo, sąžiningumo, protingumo principais bei siekiant nepažeisti nuomos sutarties šalių interesų pusiausvyros²⁰⁴. Turėtina omenyje tai, kad komercinės nuomos sutarties atveju turėtų būti pateisinamos didesnės netesybos, nes dėl tokių netesybų susitaria kvalifikuoti subjektai, t.y. asmenys, kurie veikia verslo ar profesiniais tikslais ir kuriems taikomi žymiai aukštesni standartai²⁰⁵.

Taip pat svarbu tai, kad pagal CK 6.73 straipsnio 2 dalį ir 6.258 straipsnio 3 dalį netesybos negali būti mažinamos tada, kai jos jau sumokėtos. Tuo tarpu pagal CK 6.54 straipsnio 3 ir 4 dalį, kurios nustato įmokų paskirstymo eiliškumą, gautos sumos pirmiau skiriamos netesyboms mokėti, o likusi dalis pagrindinei prievolei. Šiuo aspektu praktikoje gali kilti tam tikrų problemų: pavyzdžiui, nuomininkas ilgą laiką nemoka nuomos mokesčio, už kurio nemokėjimą nuomos sutartyje numatytos neprotingai didelės netesybos, tačiau vėliau sumoka tam tikrą sumą, kurią nuomotojas įskaito kaip netesybas, kurių dydis nuomos sutartyje yra aiškiai neprotingas. Remiantis aukščiau pateikta norma tokių netesybų, kurios jau sumokėtos nuomininkas negalėtų ginčyti, nors jos ir neprotingai didelės. Teisminė praktika rado sprendimą tokiai situacijai – jei nuomininkas nenori mokėti neprotingai didelių netesybų, jis atlikdamas mokėjimą privalo aiškiai nurodyti, kad gautos sumos turi būti skiriamos pagrindinei prievolei apmokėti ir jis atsisako mokėti neprotingai didelės netesybas – tokiu atveju nuomininkas turėtų ieškinio teisenos tvarka ginčyti nuomos sutartyje nustatytą netesybų sumą²⁰⁶. Taigi tokiu atveju nuomos sutarties šalis, kurios atžvilgiu gali būti taikomos neprotingai didelės netesybos, turi būti atidi ir informuoti kitą šalį dėl nesutikimo mokėti neprotingai didelės netesybas.

Kitas labai svarbus aspektas yra netesybų ir nuostolių santykis. Pagal CK 6.73 straipsnio 1 dalį, kai pareiškiamas reikalavimas atlyginti nuostolius, netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą. Ši CK 6.73 straipsnio 1 dalies nuostata reiškia, kad tais atvejais, kai kreditorius prašo už prievolės netinkamą įvykdymą ir nuostolių, ir netesybų, tai netesybos įskaitomos į nuostolių atlyginimą: priteisiamas nuostolių atlyginimas, o jų dydžiu sumažinama netesybų suma²⁰⁷. Taigi iš esmės tuo atveju, kai nuomos sutarties šalis reikalauja tiek netesybų, tiek nuostolių, priteisiama turėtų būti didesnė iš šių sumų

²⁰⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M., V. M.*, Nr. 3K-7-304/2007, kat. 42.4 ir 36.1.

²⁰⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje *Baltarusijos Respublikos valstybinė gamybos ir prekybos unitarinė įmonė „Belaja Rus“ v. Britų Virginijos salų įmonė Westintorg Corp.*, Nr. 3K-3-443/2008, kat. 132.

²⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 5 d. nutartis civilinėje byloje *Škotijos firma „Forthmill Limited“ v. BUAB „Pakrijas“*, Nr. 3K-3-85/2007, kat. 36.1.

²⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M., V. M.*, Nr. 3K-7-304/2007, kat. 42.4 ir 36.1.

(su sąlyga, kad netesybos atitinka protingumo kriterijų). Be to, teismų praktikoje laikomasi pozicijos, jog CK 6.73 straipsnio 1 dalyje ir 6.258 straipsnyje įtvirtintas netesybų įskaitymo į nuostolius principas nesudaro teisinio pagrindo sumažinti protingas sutartines netesybas iki įrodytų nuostolių dydžio, nes priešingu atveju būtų paneigta netesybų, kaip prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės, reikšmė ir pažeistas sutarčių laisvės principas - CK 6.73 straipsnio 1 dalies normoje įtvirtintas netesybų ir nuostolių santykis turi būti aiškinamas kaip neleidžiantis šalims nustatyti baudinių netesybų²⁰⁸. Todėl akivaizdu, jog CK įtvirtina įskaitines netesybas²⁰⁹, kurios visais atvejais, jei pareiškiamas reikalavimas atlyginti nuostolius, yra įskaitomos į atlygintinų nuostolių sumą – tokiu būdu įgyvendinama kompensacinė netesybų funkcija.

Vertinant lyginamuoju aspektu, pažymėtina, kad CK įtvirtintas netesybų reglamentavimas iš esmės yra labai panašus į Vokietijos CK įtvirtintą reglamentavimą, nes tiek netesybų reikalavimo kartu su kitais teisių gynimo būdais (Vokietijos CK 340 ir 341 str.), tiek teismo teisės netesybų mažinimo klausimu (Vokietijos CK 343 str. 1 d.), tiek netesybų ir nuostolių santykis (Vokietijos CK 340 str. 2 d.) ir kiti aspektai yra reglamentuoti praktiškai analogiškai kaip CK.

Atsižvelgiant į išdėstytą, galima padaryti išvadą, kad sutartinės civilinės atsakomybės taikymas netesybų forma yra labai palankus nuomos sutarties šaliai, kuri reikalauja netesybų, nes palengvina jos įrodinėjimo pareigą – tuo tarpu šaliai, kurios reikalaujama netesybų sumokėjimo, yra sudėtingiau apsiginti nuo tokio reikalavimo. Be to, jei patirti nuostoliai viršija netesybas, nuomos sutarties šalis nėra apribota galimybe reikalauti tik nuostolių arba tik netesybų – gali būti reikalaujama didesnės sumos arba abiejų sumų kartu, tačiau tokiu atveju į didesnę sumą yra įskaitoma mažesnioji suma.

3.3.2. Įstatyminio sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimo modifikavimo galimybės

Įstatymas nuomos sutarties šalims suteikia teisę susitarimu pakeisti tam tikas įstatymines normas, reglamentuojančias šalių sutartinę civilinę atsakomybę. Pažymėtina, kad nuomos sutarties šalims yra suteikiama teisė modifikuoti dvi sutartinės civilinės

²⁰⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos dujos“ v. AB „Kauno energija“*, Nr. 3K-3-378/2005, kat. 21.4.2.7; 36.1; 40.3; 44.5.1; 45.5; 121.19.4.

²⁰⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje *M. Mendelsonas v. O. Markūnienė*, Nr. 3K-3-866/2002, kat. 32.1; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugpjūčio 22 d. nutartis civilinėje byloje *A. Šmočiukas v. AB bankas „NORD/LB Lietuva“*, Nr. 3K-3-830/2003, kat. 27.5.4, 31.4 ir 38.2.

atsakomybės taikymo sąlygas - kaltę ir nuostolius (CK 6.248 str., 6.251 str. 6.252 str., 6.256 str. 2 d.) - bei susitarti dėl sutartinės civilinės atsakomybės ribojimo ar netaikymo (CK 6.252 str.), todėl šiuos aspektus tikslinga aptarti detaliau²¹⁰.

Kaip jau aptarta šiame darbe, tuo atveju, kai iš nuomos sutarties kylančios prievolės neįvykdo įmonė arba verslininkas, jų atsakomybė kyla be kaltės (CK 6.256 str. 4 d.), o jei šalys neatitinka šių kriterijų, tai atsakomybės taikymui kaltė yra būtina sąlyga (CK 6.248 str. 1 d.). Tačiau CK suteikia teisę nuomos sutarties šalims sutartyje nustatyti tiek kaltę kaip privalomą sąlygą tuo atveju, kai pagal įstatymą atsakomybė atsiranda be kaltės (CK 6.256 str. 4 d.), tiek nustatyti, kad atsakomybė taikoma neatsižvelgiant į asmens kaltę, kai pagal įstatymą kaltė yra būtina atsakomybės sąlyga (CK 6.248 str. 1 d.). Toks dispozityvus kaltės kaip sutartinės civilinės atsakomybės sąlygos reglamentavimas suteikia nuomos sutarties šalims galimybę įvesti ar pašalinti kaltės principą tiek tuo atveju, kai atsakomybė pasireiškia nuostolių atlyginimu, tiek tuo atveju, kai atsakomybė taikoma netesybų forma. Tačiau praktikoje susitarimai dėl kaltės įvedimo ar pašalinimo iš sutartinės civilinės atsakomybės taikymų sąlygų nėra itin dažni – tai aiškintina tuo, kad CK įtvirtinta objektyvioji kaltės samprata, kurios pagrindu dažnai vien nuostolių ar neteisėtų veiksmų fakto užtenka kaltės konstatavimui, o, be to, taikoma kaltės prezumpcija, kurios taikymas procesiškai lemia tai, kad šalis, reikalaujanti nuostolių ar netesybų sumokėjimo, neakcentuoja ir neįrodo šios sąlygos.

Daug didesnės praktinės reikšmės yra nuomos sutarties šalių galimybės susitarti dėl ribotos sutartinės civilinės atsakomybės ar dėl visiško civilinės atsakomybės netaikymo. Tokia nuomos sutarties šalių galimybė teoriškai grindžiama civilinės teisės dispozityvumu ir sutarties laisvės principu – tačiau tokios teisės susitarti dėl civilinės atsakomybės apribojimo ar jos netaikymo apimtis yra labai skirtinga atskirose valstybėse²¹¹. Kalbant apie Lietuvą, pažymėtina, kad CK 6.251 straipsnio 1 dalis, nustatanti visiško nuostolių atlyginimo principą, tuo pačiu suteikia teisę sutartimi nustatyti ribotą sutartinę civilinę atsakomybę, t.y. tokiu atveju negalioja visiško nuostolių

²¹⁰ Turėtina omenyje, kad nuomos sutarties šalys taip pat turi galimybę pačioje nuomos sutartyje susitarti dėl konkrečių tarpusavio teisių ir pareigų ar dėl to, kas nėra laikoma piktnaudžiavimu teise, t.y. modifikuoti neteisėtų veiksmų civilinės atsakomybės sąlygą - tačiau šis aspektas šioje dalyje nėra plačiau analizuojamas, nes jis buvo aptartas 2.2. darbo dalyje (be to, išskyrus draudimą pakeisti imperatyvias įstatymo normas (CK 6.157 str.), daugiau konkretesnių kriterijų, lemiančių tokią šalių galimybę, negalima išskirti, todėl nėra tikslinga šioje darbo dalyje detaliau analizuoti šį aspektą).

²¹¹ Kontinentinės teisės sistemos šalyse sutarčių teisė yra žymiai detalesnė ir joje yra žymiai daugiau imperatyviųjų teisės normų nei bendrosios teisės sistemos šalyse, todėl kontinentinės teisės sistemos šalyse šalys turi ribotas galimybes susitarti dėl civilinės atsakomybės ribojimo ar netaikymo. Tuo tarpu bendrosios teisės sistemos šalyse sutarties šalys turi žymiai didesnes galimybes susitarti dėl civilinės atsakomybės ribojimo ar netaikymo, nes sutarčių teisė (ypač komercinių) šiose šalyse nėra taip griežtai reglamentuojama ir ji yra daugiau teismų praktikos nei įstatymų leidybos rezultatas (žr. MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 61 -64).

atlyginimo principas. Tačiau minimame straipsnyje nėra detalizuota tokios teisės įgyvendinimo tvarka ir ribos – šie aspektai reglamentuoti atskirame CK 6.252 straipsnyje. Sistemiškai aiškinant CK 6.252 straipsnį galima išskirti tris atskirus draudimus, kurie neleidžia apriboti ar panaikinti civilinės atsakomybės: **a)** šalys negali susitarti dėl civilinės atsakomybės už nuostolius, padarytus dėl skolininko tyčios ar didelio neatsargumo, netaikymo ar ribojimo (CK 6.252 str. 1 d.); **b)** šalys negali apriboti ar panaikinti civilinės atsakomybės už sveikatos sužalojimą, gyvybės atėmimą ar neturtinę žalą (CK 6.252 str. 2 d.); **c)** šalys negali pakeisti imperatyviųjų teisės normų, nustatančių civilinę atsakomybę, jos formą ar dydį (CK 6.252 str. 2 d.). Be to, sisteminio CK normų taikymo atžvilgiu taip pat aktualus yra CK 6.211 straipsnis (atkartojantis UNIDROIT principų 7.1.6. straipsnį), kuris įveda sąžiningumo kriterijų ir suteikia teisę teismui savo nuožiūra vertinti, ar sutarties sąlygos, panaikinančios ar apribojančios šalių atsakomybę, atsižvelgiant į sutarties prigimtį bei kitas aplinkybes, yra sąžiningos. Toks įstatyminis reglamentavimas nors ir suteikia nuomos sutarties šalims teisę susitarti dėl civilinės atsakomybės ribojimo ar netaikymo, tačiau praktiškai tokio susitarimo ribos yra labai susiaurintos, nes dauguma civilinę atsakomybę reguliuojančių teisės normų yra imperatyvios²¹², o, be to, civilinės atsakomybės ribojimas galimas tik tuo atveju, kai kaltė pasireiškia paprastu neatsargumu. Todėl, net jeigu nuomos sutarties šalys susitarė dėl civilinės atsakomybės ribojimo ar netaikymo, tačiau nuostoliai buvo padaryti tyčia ar dideliu neatsargumu, toks sutartinis ribojimas neturės jokios galios ir šalis turės atlyginti visus nuostolius²¹³. Nepaisant to, kad nuomos sutarties šalių galimybė tarpusavio atsakomybės klausimus išspręsti sudaromoje sutartyje yra gana siaura, atsakomybės ribojimo praktika yra gana paplitusi – dažniausiai atsakomybė ribojama nustatant atlygintinų nuostolių rūšį (pvz., šalys susitaria, kad atlyginami gali būti tik tiesioginiai nuostoliai). Be to, nuomos sutarties šalys sudarydamos sutartį gali būti suinteresuotos tarpusavio atsakomybę apriboti konkrečia suma (pvz., šalys susitaria, kad atlygintinų tiek tiesioginių, tiek netiesioginių nuostolių bendra suma negali viršyti konkrečios sumos). Atsižvelgiant į tai, galima padaryti išvadą jog nuomos sutarties šalys, sudarydamos sutartį, gali susitarti dėl civilinės atsakomybės netaikymo ar ribojimo, tačiau, ar toks susitarimas, turės teisinę galią, civilinės atsakomybės taikymo atveju priklauso nuo visos eilės aplinkybių (pvz., tyčios formos ir laipsnio, objekto, kuriam padaryta žala ar tokios sutarties sąlygos atitikimo sąžiningumo kriterijui).

²¹² MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003, p. 349.

²¹³ Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Kauno termofikacinė elektrinė“ v. UAB „Baltikums draudimas“ ir kt., Nr. 2A-191/2005, kat. 44.1, 44.3, 44.5.1, 44.8, 73.1 ir 94.1.

Kitas svarbus aspektas, susijęs su nuomos sutarties šalių galimybe modifikuoti įstatyminį civilinės atsakomybės reglamentavimą, yra iš anksto aptartų nuostolių (angl. - *liquidated damages*) klausimas. Iš anksto aptartų nuostolių sumokėjimas yra įprastas bendrosios teisės sistemos valstybėse sutarties pažeidimu padarytų nuostolių atlyginimo būdas, kuris pasireiškia tuo, kad šalys, dar sudarydamos sutartį, nustato konkretų savo atsakomybės dydį tuo atveju, jei nebus įvykdytos tam tikros sutartinės prievolės²¹⁴. Atkreiptinas dėmesys, jog UNIDROIT principų 7.4.13. straipsnis taip pat įtvirtina iš anksto aptartų nuostolių institutą ir numato galimybę iš anksto aptartus nuostolius sumažinti tuo atveju, kai jų dydis ženkliai viršija faktiškai dėl sutarties pažeidimo patirtų nuostolių sumą. Tuo tarpu CK tiesiogiai iš anksto aptartų nuostolių klausimas nėra reglamentuojamas, t.y. tokie nuostoliai nėra numatyti. Tačiau Lietuvos Aukščiausiasis Teismas savo praktikoje yra pažymėjęs, kad iš anksto aptarti nuostoliai yra leistina priemonė, nors tiesiogiai jokiam teisės akte nėra numatyta (tokiu būdu tarsi legitimuotas bendrosios teisės sistemos valstybėms būdingas iš anksto aptartų nuostolių institutas)²¹⁵. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, jog nuomos sutarties šalys turi teisę sutartyje susitarti dėl iš anksto aptartų nuostolių atlyginimo (pvz., šalys susitaria, kad nuomininkui ilgiau kaip du mėnesius nesumokėjus nuomos mokesčio, nuomotojo iš anksto aptarti nuostoliai atitinka tam tikrą sumą pinigų). Iš pirmo žvilgsnio atrodytų, kad iš anksto aptarti nuostoliai praktiškai yra tas pats kaip netesybos – tačiau pabrėžtina, kad iš anksto aptarti nuostoliai turi esminę savybę, kuri juos skiria nuo netesybų: iš anksto aptarti nuostoliai reiškia ir atsakomybės ribojimą tuo atveju, kai faktiškai patirti nuostoliai viršija iš anksto aptartų nuostolių dydį, nes tokiu atveju šalis, turinti teisę į nuostolių atlyginimą, gali tik reikalauti iš anksto aptartų nuostolių (tuo tarpu netesybų atveju šalis turi teisę reikalauti ir netesybas viršijančių nuostolių atlyginimo). Tokie argumentai leidžia padaryti išvadą, kad iš anksto aptartų nuostolių atlyginimo institutas turėtų būti vertinamas kaip tarpinis variantas tarp netesybų ir civilinės atsakomybės ribojimo, t.y. iš anksto aptartiems nuostoliams būdingi tiek netesybų, tiek civilinės atsakomybės ribojimo požymiai. Taigi iš anksto aptartų nuostolių atlyginimas dėl išvardintų priežasčių taip pat, kaip ir kiti aukščiau jau aptarti būdai, yra tinkamas būdas nuomos sutarties šalims reglamentuoti tarpusavio civilinę atsakomybę ir tokiu būdu pakeisti įstatyminį reglamentavimą.

²¹⁴ MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995, p. 160; CLARKE, P.; CLARKE, J.; ZHOU, M. *Contract law: Commentaries, Cases and Perspectives*. Oxford: University Press, 2008, p. 571-572; BURROWS, A. *A Casebook on Contract*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2007, p. 412-414.

²¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje V. Š. V. A. N., A. N., Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4, 45.1 ir 45.6.

4. Išvados

1. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties kvalifikuojančiais požymiais turėtų būti laikomi ne tik subjektai sudarantys sutartį, šių subjektų sutarties sudarymo tikslai, bet ir tokios sutarties dalykas – nekilnojamieji daiktai, kuriuose, remiantis jiems taikomu teisiniu režimu, galima vykdyti komercinę veiklą. Atsižvelgiant į tai, komercinę nekilnojamojo daikto nuomos sutartį galima apibrėžti kaip nuomos sutartį, kurią sudaro juridiniai ir (ar) fiziniai asmenys savo verslo ar profesijos tikslais ir kurios pagrindu nuomojamas konkretus nekilnojamas daiktas, kuriame, atsižvelgiant į jam nustatytą teisinį režimą, galima vykdyti atitinkamą nuomotojo ir nuomininko aptartą komercinę veiklą. Be to, atsižvelgiant į CK įtvirtintą reglamentavimą (sisteminių CK normų aiškinimą), galima išskirti „tarpinės grandies“ nuomos sutartis (pvz., gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys), kurios negali būti vienareikšmiškai priskiriamos nei prie vartojimo, nei prie komercinės nuomos sutarčių kategorijų.

2. Kadangi CK įtvirtintas sutartinės civilinės atsakomybės, pasireiškiančios nuostolių atlyginimo forma, reglamentavimas, užtikrina plačias galimybes komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šaliai, dėl kitos šalies neteisėtų veiksmų patyrusiai nuostolių, išreikalauti juos teisiniu keliu ir tokiu būdu įgyvendinti kompensacinę civilinės atsakomybės funkciją ir atstatyti iki nuomos sutarties pažeidimo buvusią padėtį (nuostoliai gali būti skaičiuojami keliais skirtingais būdais (pvz., tiesioginiai ir netiesioginiai nuostoliai, kainų skirtumo metodas, kitos šalies gautos naudos metodas) ir konkretų būdą turi teisę pasirinkti nuostolių reikalaujanti šalis), todėl toks komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalies civilinės atsakomybės reglamentavimas turėtų būti vertinamas kaip racionalus ir pakankamas tam, kad komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalis galėtų tinkamai, pasinaudodama CK įtvirtintomis teisinėmis galimybėmis, kompensuoti dėl komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pažeidimo patirtus turtinio pobūdžio praradimus (nuostolius).

3. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalies atžvilgiu taikant civilinę atsakomybę, pasireiškiančią nuostolių atlyginimo forma, visais atvejais yra būtina nustatyti tris sąlygas: neteisėtus veiksmus, priežastinį ryšį, žalą (nuostolius) – o kaltė ne visais atvejais yra būtinoji sąlyga. Tai, ar kaltė yra būtina komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalies civilinės atsakomybės sąlyga, lemia du faktoriai: nuomos sutartį pažeidusios sutarties šalies statusas (jei, tai įmonė ar verslininkas, taikoma CK 6.256 str. 4 d. dalies taisyklė, įtvirtinanti atsakomybę be kaltės; jei, tai ne verslininkas ar

įmonė, kaltė yra būtina sąlyga) ir įstatyminis konkrečių nuomos sutarties šalių pareigų reglamentavimas, įvedantis kaltės principą (pvz., CK 6.500 str., 6.501 str. 1 ir 2 d.).

4. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties sutartinės civilinės atsakomybės taikymas netesybų forma yra labai palankus nuomos sutarties šaliai, kuri reikalauja netesybų, nes tokiu atveju sumažėja sutartinės civilinės atsakomybės taikymo sąlygų, t.y. neteisėti veiksmai ir kaltė (tuo atveju, kai sutartinė civilinė atsakomybė atsiranda be kaltės, kaltė taip pat nėra būtina netesybų taikymo sąlyga) yra pakankamos sąlygos netesybų taikymui. Be to, komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties atveju turėtų būti pateisinami didesni sutartyje nustatyti netesybų dydžiai, nes tokią sutartį sudaro kvalifikuoti subjektai (juridiniai ir fiziniai asmenys, veikiantys verslo ar profesiniais tikslais), kuriems tenka visa jų veiklos rizika ir kurių atžvilgiu turėtų būti taikomi žymiai didesni atidumo, rūpestingumo, profesionalumo ir kiti standartai.

5. Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalys, pasinaudamos civilinės teisės dispozityviuoju reguliavimo metodu, turi gana plačias galimybes bendru sutarimu pakeisti įstatyminį sutartinės civilinės atsakomybės reglamentavimą. Tokios galimybės apima kaltės principo įvedimą ar pašalinimą, atsakomybės ribojimą ar netaikymą bei susitarimą dėl iš anksto aptartų nuostolių atlyginimo. Tokių galimybių suteikimas komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalims vertintinas teigiamai, nes padeda suderinti šalių interesus, leidžia pačioms šalims individualizuoti tarpusavio atsakomybę ir prisideda prie stabilios civilinės apyvartos užtikrinimo.

5. Literatūros sąrašas

I. Teisės norminiai aktai

1. Lietuvos Respublikos vartotojų teisių apsaugos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1994, Nr. 94-1833.
2. Lietuvos Respublikos daugiabučių namų savininkų bendrijų įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1995, Nr. 20-449.
3. Lietuvos Respublikos prekybinės laivybos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1996, Nr. 101-2300.
4. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1996, Nr. 100-2261.
5. Lietuvos Respublikos statybos įstatymas (su papildymais ir pakeitimais). (Valstybės žinios. 1996, Nr. 32-788.
6. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1998, Nr. 54-1492.
7. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2000, Nr. 58-1704.
8. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas. Civilinis kodeksas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.
9. Lietuvos Respublikos aviacijos įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2000, Nr. 94-2918.
10. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2004, Nr. 28-868.
11. Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymas (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 2004, Nr. 50-1632.
12. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimas „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1999, Nr. 25-706.
13. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. birželio 2 d. nutarimas „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ (su pakeitimais ir papildymais). Valstybės žinios. 1999, Nr. 50-1608.

14. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 14 d. nutarimu Nr. 534 patvirtinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai. Valstybės žinios. 2002, Nr. 41-1539.
15. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. liepos 12 d. nutarimu Nr. 1129 patvirtinti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto registro nuostatai. Valstybės žinios. 2002, Nr. 72-3077.
16. Lietuvos Respublikos jūrų laivų registravimo taisyklės, patvirtintos susisiekimo ministro 2005 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. 3-301. Valstybės žinios. 2005, Nr. 93-3476.
17. Civilinių orlaivių registravimo taisyklės, patvirtintos susisiekimo ministro 2005 m. spalio 10 d. įsakymu Nr. 3-439. Valstybės žinios. 2005, Nr. 123-4405.
18. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. balandžio 13 d. įsakymas Nr. D1-188 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m kovo 17 d. įsakymo Nr. D1-151 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ pakeitimo“. Valstybės žinios. 2006, Nr. 45-1633.
19. Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“. Valstybės žinios. 2003, Nr. 58-2611.
20. 1993 m. balandžio 5 d. Europos Tarybos direktyva 93/13/EEB. European Community Law. 7-17 July. Legislation and Documents, Vol. I, Vol. II.
21. Principles of International Commercial Contracts. Rome: UNIDROIT, 2004.

II. Specialioji literatūra

1. AMBRASIENĖ, D. et al. *Civilinė teisė: prievolių teisė*. Vilnius: Lietuvos teisės universitetas, 2004.
2. BEBCHUK, L. A.; SHAVELL, S. *Information and the Scope of Liability for Breach of Contract: The Rule of Hadley v. Baxendale*. Journal of Law, Economics, & Organization, 1991, Nr. 7 (2).
3. BLIUVAITĖ, S. Nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo ir vykdymo ypatumai. Justitia, 2006, Nr. 3 (61).
4. BROWN, I.; CHANDLER, A. *Law of Contract*. 4th edition. Oxford: University Press, 2003.
5. BURROWS, A. *A Casebook on Contract*. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2007.

6. CLARKE, P.; CLARKE, J.; ZHOU, M. *Contract law: Commentaries, Cases and Perspectives*. Oxford: University Press, 2008.
7. CLARKE, A.; KOHLER, P. *Property Law: Commentary and Materials*. Cambridge: University press, 2005.
8. CORLEY, R. N.; REED, O. L.; SHEDO, P. J. *The Legal Environment of Business*. 8th edition. 1990.
9. DAMBRAUSKIENĖ, G. et al. *Lietuvos teisės pagrindai: vadovėlis*. Vilnius: Justitia, 2004.
10. DUBINAS, V. *Nekilnojamojo turto rinka*. Vilnius: Lietuvos informacijos institutas, 1997.
11. GORDLEY, J. *The Philosophical Origins of Modern Contract Doctrine*. Oxford: Clarendon Press, 1991.
12. GREEN, K.; CURSLEY, J. *Land Law*. 5th editon. Houndmills: Palgrave Macmillan, 2004.
13. KOFFMAN, L.; MACDONALD, E. *The Law of Contract*. Oxford: University press, 2007.
14. LAWSON, F. H.; RUDDEN, B. *The Law of Property*. Oxford: Clarendon Press. 1982.
15. MEYER, A. W.; SPEIDEL, R. E. *Sales and Leases of Goods*. St. Paul, Minnesota: Black Letter Series, 1993.
16. MIKELĖNAS, V. *Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai*. Vilnius: Justitia, 1995.
17. MIKELĖNAS, V. *Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996.
18. MIKELĖNAS, V.; VILEITA, A.; TAMINSKAS, A. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos*. 1-asis leidimas. Vilnius: Justitia, 2001.
19. MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys*. Vilnius: Justitia, 2002.
20. MIKELĖNAS, V. et al. *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)*. Vilnius: Justitia, 2003.
21. MIZARAS, V. *Pirkimo – pardavimo sutartinių santykių reguliavimas Civiliniame kodekse. Pardavėjo pareigos perduoti daiktą vykdymas ir šios pareigos neįvykdymo ar netinkamo vykdymo teisiniai padariniai (2)*. Justitia, 2003, Nr. 5 (47).

22. NEKROŠIUS, I.; NEKROŠIUS, V.; VĖLYVIS, S. *Romėnų teisė*. 2-asis, pataisytas ir papildytas leidimas. Vilnius: Justitia, 1999.
23. ROSS, A. *On Quilty, Responsibility and Punishment*. London, 1975.
24. SCHAFER, H. B.; OTT, C. *The Economic Analysis of Civil law*. Cheltenham, 2004.
25. SEXTON, R. *Land Law*. Oxford: University Press, 2004.
26. SMALIUKAS, A.; PACENKAITĖ, V.; MATVEJENKAITĖ, K. *Nekilnojamojo turto teisė: praktiniai aspektai*. Vilnius: Countline, 2007.
27. STEVENS, J.; PEARCE, R.. *Land Law*. London: Sweet & Maxwell, 2005.
28. VITKEVIČIUS, P. et al. *Civilinė teisė: vadovėlis*. Kaunas: Vijusta, 1998.
29. ZIMMERMANN, R. *The New German Law of Obligations: Historical and Comparative Perspectives*. Oxford: University Press, 2005.

III. Praktinė medžiaga

1. Europos Teisingumo Teismo 2001 m. lapkričio 22 d. sprendimas jungtinėje byloje C-541/99 ir C-542/99, *Cape Snc v Idealservice Srl ir Idealservice MN RE Sas v OMAI Sr.l*.
2. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 1998 m. spalio 27 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymo 4 straipsnio 1, 4, 9 ir 11 dalių, 8 straipsnio 1 dalies, 15 straipsnio 2 punkto ir 20 straipsnio 1, 2, 3 bei 4 dalių atitikimo Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
3. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas byloje Nr. 14/02 „Dėl Lietuvos Respublikos medžioklės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies, 8 straipsnio 1, 9, 10 dalių, 13 straipsnio 2 dalies, 18 straipsnio 7 dalies ir 22 straipsnio 3, 6, 7 dalių atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
4. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 28 d. nutarimas byloje Nr. 33/03 „Dėl Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo įstatymo 62 straipsnio 1 dalies 2 punkto, 69 straipsnio 4 dalies (1996 m. liepos 11 d. redakcija), Lietuvos Respublikos teismų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija), 96 straipsnio 2 dalies (2002 m. sausio 24 d. redakcija) atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai“.
5. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas byloje Nr. 14/03 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės

įsigijimo laikinojo įstatymo (2004 m. liepos 15 d. redakcija) 4 straipsnio atitikties Lietuvos Respublikos Konstitucijai ir dėl pareiškėjo – Lietuvos Respublikos seimo narių grupės prašymo iširti, ar Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo (2003 m. sausio 28 d. redakcija) 4 straipsnis neprieštarauja Lietuvos Respublikos Konstitucijai”.

6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 1999 m. birželio 23 d. nutartis civilinėje byloje *R. Bartusevičius v. A. Binka*, Nr. 3K-3-344/1999, kat. 43.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 13 d. nutartis civilinėje byloje *E. R. Ravaitis v. Liutvinas ir kiti*, Nr. 3K-3-426/2002, kat. 23 ir 25.8.2.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. kovo 18 d. nutartis civilinėje byloje *Kauno miesto savivaldybė v. UAB „Trimitas“, UAB Liandrija*“, Nr. 3K-3-456/2003, kat. 25.8.1, 39.2.4, 45.5 ir 45.1.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *I. Zaiceva v. Vilniaus teritorinė muitinė.*, Nr. 3K-3-530/2002, kat. 39.2.3.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Šiaulių bankas v. UAB „K“ ir V. B. individuali įmonė*, Nr. 3K-3-560/2002, kat. 45.5; 45.1 ir 15.1.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. balandžio 17 d. nutartis civilinėje byloje *B. Leskauskas, ir kt. v. UAB „Drauda“ ir kt.*, Nr. 3K-3-614/2002, kat. 39.2.2.43.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2002 m. birželio 12 d. nutartis civilinėje byloje *M., Mendelonas v. O. Markūnienė*, Nr. 3K-3-866/2002, kat. 32.1.
13. 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.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. rugpjūčio 22 d. nutartis civilinėje byloje *A. Šmočiukas v. AB bankas „NORD/LB Lietuva“*, Nr. 3K-3-830/2003, kat. 27.5.4, 31.4 ir 38.2.
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Urticea“ v. Kauno žydų religinė bendruomenė, A. K. firma*, Nr. 3K-3-1054/2003, kat. 39.2.4.

16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *A. Paužienė v. UAB „Gold Ceramic Group“*, Nr. 3K-3-111/2003, kat. 45.5.
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2003 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *Valstybės įmonė Valstybės turto fondas v. UAB „Bandužiai“*, Nr. 3K-3-1177/2003, kat. 39.2.3, 39.2.4, 39.6.1 ir 40.10.
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. birželio 28 d. nutartis civilinėje byloje *V. Z. v. UAB „Olympic gym“*, Nr. 3K-3-368/2004, kat. 37.8, 37.9 ir 37.10.
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2004 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *G. V. J., D. J., K. J. v. UAB „Novaturas“*, Nr. 3K-3-524/2004, kat. 16.9, 39.6.2.13, 39.7 ir 44.2.3.
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Standartų spaustuvė“ v. UAB „Indiza“*, Nr. 3K-3-29/2005, kat. 42.8 ir 44.5.1.
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. kovo 14 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vilniaus energija“ v. V. N. individuali įmonė*, Nr. 3K-3-108/2005, kat. 50.5.
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 19 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos dujos“ v. AB „Kauno energija“*, Nr. 3K-3-378/2005, kat. 21.4.2.7; 36.1; 40.3; 44.5.1; 45.5 ir 121.19.4.
23. 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.
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. lapkričio 9 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. VšĮ Vilniaus universiteto ligoninės Santariškių klinikomis*, Nr. 3K-3-556/2005, kat. 44.5.2.15.
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Baltijos žuvys“ v. RAB „Senoji Baltija“*, Nr. 3K-3-659/2005, kat. 30.12.2 ir 50.8.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. sausio 16 d. nutartis civilinėje byloje *A. I. v. A. K. individuali įmonė*, Nr. 3K-3-32/2006, kat. 42.8, 50.1 ir 50.5.

27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. balandžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ Valstybės turto fondas v. D. K.*, Nr. 3K-3-269/2006, kat. 36.1, 44.5.1, 99.5 ir 99.9.
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. spalio 11 d. nutartį civilinėje byloje *A. T. ir kt. v. Lietuvos Respublika ir kt.*, Nr. 3K-3-518/2006, kat. 44.5.2.5.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. V. A. N., A. N.*, Nr. 3K-P-382/2006, kat. 42.4, 45.1 ir 45.6.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2006 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Ranga“, L. Š. v. D. K. įmonė, UAB „Automobilių lagūna“*, Nr. 3K-3-648/2006, kat. 50.8.
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 5 d. nutartis civilinėje byloje *Škotijos firma „Forthmill Limited“ v. BUAB „Pakrijas“*, Nr. 3K-3-85/2007, kat. 36.1.
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje *B. K. v. UAB „Frima“*, Nr. 3K-3-88/2007, kat. 50.5, 114.11 ir 116.3.
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Nobikumas“ v. IĮ „Skaidauta“*, Nr. 3K-3-184/2007, kat. 42.4 ir 44.5.1.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gegužės 10 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Sarteksas“ v. UAB „Baltateksas“*, Nr. 3K-3-203/2007, kat. 50.5.
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje *O. D. v. 962-oji gyvenamojo namo statybos bendrija*, Nr. 3K-3-247/2007, kat. 35.4.
36. 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
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Parama“ v. AB „Klaipėdos keliai“*, Nr. 3K-3-370/2007, kat. 52.3, 24.1, 44.5.1 ir 44.2.3.

38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M., V. M.*, Nr. 3K-7-304/2007, kat. 42.4 ir 36.1.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Mituvos statyba“ v. UAB „Lempura“*, Nr. 3K-3-427/2007, kat. 42.10 ir 114.11.
40. 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.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. lapkričio 26 d. nutartis civilinėje byloje *L. Bumbulienė ir kt. v. Daugiabučio namo savininkų bendrija „Medvėgalis“*, Nr. 3K-7-183/2007, kat. 116.10.3 ir 123.10.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Lietuvos draudimas“ v. UAB „Riviva“ ir kt.*, Nr. 3K-3-554/2007, kat. 44.2.2; 44.2.3 ir 44.5.2.8.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2007 m. gruodžio 22 d. nutartis civilinėje byloje *P. O. v. UAB „Automobilis“*, Nr. 3K-3-587/2007, kat. 44.2.1, 44.2.2, 44.5.1 ir 52.1.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 4 d. nutartis civilinėje byloje *G. P. v. Kauno apskrities viršininko administracija, Kauno rajono savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-88/2008, kat. 30.6 ir 50.8.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Architectura humana“ v. I. R.*, Nr. 3K-3-16/2008, kat. 50.1 ir 50.5.
46. 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. 121.11 ir 121.13.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. firma „Tastos statyba“ v. Kauno miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-62/2008, kat. 52.5 ir 36.1.
48. 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.

49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 4 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB „Vilniaus dailė“*, Nr. 3K-3-132/2008, kat. 24.1 ir 50.1.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. gegužės 7 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „If draudimas“ v. P. V.*, Nr. 3K-3-268/2008, kat. 44.5.1.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rimi Lietuva“ v. UAB „Atvanora“*, Nr. 3K-3-348/2008, kat. 42.11.1, 44.2.4.1, 99.3, 114.3, 114.4, 114.5 ir 114.11.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugpjūčio 25 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kaduva“ v. UAB „Okadeta“*, Nr. 3K-3-401/2008, kat. 36.1, 52.3 ir 114.11.
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Tikroji vaivoryštė“ v. UAB „Glass market“*, Nr. 3K-3-430/2008, kat. 42.11.1 ir 50.5.
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje *Baltarusijos Respublikos valstybinė gamybos ir prekybos unitarinė įmonė „Belaja Rus“ v. Britų Virginijos salų įmonė Westintorg Corp.*, Nr. 3K-3-443/2008, kat. 132.
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje *L. V. v. žemės ūkio bendrovė „Šiaulėnų statyba“*, Nr. 3K-3-529, kat. 16.2.1 ir 44.2.4.2.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 27 d. nutartis civilinėje byloje *Kuršių nerijos parko nacionalinio parko direkcija v. D. J., I. J.*, Nr. 3K-3-515/2008, kat. 50.11.2. ir 50.11.3.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 10 d. nutartis civilinėje byloje *Baltarusijos Respublikos valstybinė gamybos ir prekybos unitarinė įmonė „Belaja Rus“ v. Britų Virginijos salų įmonė Westintorg Corp.*, Nr. 3K-3-562/2008, kat. 130.3.2.
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto vyriausiasis policijos komisariatas ir Policijos departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos v. P. S.*, Nr. 3K-3-496/2008, kat. 38, 44.1, 44.5.2.16, 44.8.

59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 25 d. nutartis civilinėje byloje *A. R. įmonė v. UAB „Sonex group“*, Nr. 3K-3-487/2008, kat. 44.2.4.1, 44.5.1, 50.1., 50.5 ir 114.11.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. lapkričio 28 d. nutartis civilinėje byloje *Vokietijos draudimo bendrovė „Zurich Versicherung AG“ v. S. M.*, Nr. 3K-3-580/2008, kat.130.2.1, 62.1 ir 44.2.3.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 6 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Lit-Invest“ v. UAB „Paribys“*, Nr. 3K-3-58/2009, kat. 20.3.8, 25.2, 44.2.1, 44.4.2.1 ir 44.5.2.17.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Tele 2“ v. UAB „Vortumas“*, Nr. 3K-3-24/2009, kat. 90. ir 121.21.
63. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. gegužės 9 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kauno termofikacinė elektrinė“ v. UAB „Baltikums draudimas“ ir kt.*, Nr. 2A-191/2005, kat. 44.1, 44.3, 44.5.1, 44.8, 73.1 ir 94.1.
64. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2005 m. spalio 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Apotheca“ v. Panevėžio miesto savivaldybės taryba*, Nr. 2A-339/2005, kat. 42.8, 42.11.1 ir 50.5.
65. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. kovo 4 d. nutartis civilinėje byloje *VĮ „Naujosios Vilnios poliklinika“ v. IĮ S. Firmai ir kt.*, 2A-117/2008, kat. 50.1, 50.5 ir 92.
66. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. birželio 10 d. nutartis civilinėje byloje *D. K. v. UAB „Pejasta“*, Nr. 2A-316/2008, kat. 16.2.1, 44.2.4.1, 44.2.3 ir 44.8.
67. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. rugsėjo 16 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. AB „Lithun“, Lietuvos nacionalinis dramos teatras, 595 GNSB, 393 GNSB „Odminiai“*, Nr. 2A-319/2008, kat. 445.1 ir 50.8.
68. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Sauridos didmena“ v. UAB „Eurovista ir Ko“*, Nr. 2A-491, kat. 35.5 ir 36.1.
69. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rudeta“ v. AB „Lietuvos draudimas“*, Nr. 2A-530/2008, kat. 44.2.2., 44.8, 114.9.6.2 ir 114.11.

70. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2009 m. sausio 20 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybė v. UAB „Evolda“*, R. J., Nr. 2A-126/2009, kat. 44.2.4.2.

IV. Elektroniniai dokumentai

1. German Civil Code. Translated by THOMAS, G. and DANNAMANN, G. [žiūrėta 2009 m. sausio 15 d.]. Prieiga per Internetą <<http://www.iuscomp.org/gla/>>.
2. MICELI, T. J., TURNBULL G. K. *Lease Defaults and the Efficient Mitigation of Damages*. 2006. [žiūrėta 2009 m. sausio 19 d.]. Prieiga per Internetą: <<http://ssrn.com/abstract=304963>>.

6. Santrauka

Komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinė atsakomybė

Juridiniai ir fiziniai asmenys, veikiantys verslo ar profesiniais tikslais, sudarydami komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutartį, siekia tenkinti abipusius komercinio pobūdžio interesus. Tačiau, komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalims nevykdant ar netinkamai vykdant tokia sutartimi prisiimtus įsipareigojimus, šalių komercinio pobūdžio interesai negali būti dalinai ar visiškai patenkinami. Būtent, tuo atveju, kai šalys padaro komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties pažeidimą, iškyla civilinės atsakomybės taikymo klausimas tuo tikslu, kad būtų kompensuoti turtinio pobūdžio praradimai dėl komercinių interesų pažeidimo. Įstatyminis komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalių civilinės atsakomybės reglamentavimas suteikia plačias galimybes šaliai, kurios interesai pažeisti, reikalauti patirtų nuostolių atlyginimo ir tokiu būdu kompensuoti turtinio pobūdžio praradimus. Taikant civilinę atsakomybę komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutartį pažeidusiai šaliai nuostolių atlyginimo forma, būtina nustatyti tokios atsakomybės taikymo sąlygas (neteisėtus veiksmus, priešastinį ryšį, kaltę, nuostolius – tam tikrais atvejais civilinė atsakomybė gali atsirasti ir be kaltės), kurių specifiką lemia tai, kad tokia nuomos sutartis sudaroma dėl nekilnojamojo daikto ir komerciniais tikslais. Be to, komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalims yra suteiktos galimybės savo bendru susitarimu modifikuoti įstatyminį civilinės atsakomybės reglamentavimą: šalys turi teisę susitarti tiek dėl netesybų, tiek dėl kaltės principo įvedimo ar pašalinimo, tiek dėl civilinės atsakomybės apribojimo ar netaikymo, tiek dėl iš anksto aptartų nuostolių atlyginimo. Toks teisinis reguliavimas vertintinas, kaip pakankamas ir efektyvus tam, kad komercinės nekilnojamojo daikto nuomos sutarties šalys galėtų komercinio pobūdžio interesų pažeidimo atveju civilinės atsakomybės taikymu kompensuoti patirtus turtinio pobūdžio praradimus

The civil liability of commercial realty lease agreement parties

Legal entities and natural persons, acting in purposes of business and profession and entering into the commercial realty lease agreement, usually have purposes to satisfy the mutual commercial interests. However when the parties of the commercial realty lease agreement fail to perform their contractual obligations, the commercial interests can not

be fully or partly satisfied. Precisely in case of the breach of the commercial realty lease agreement, the possibility of civil liability application in purpose of the incurred real loss compensation arise. The legitimate regulation of civil liability of the commercial realty lease agreement parties grants broad legal possibilities to the party whose interests are contravened to demand the compensation of incurred damages and in this way to compensate the incurred real loss. When applying the civil liability to the party, who has made the breach of the commercial realty lease agreement, it is necessary to indicate the provisions of such liability (malpractice (breach of agreement), causality, fault, damages – in some cases the fault is not the essential provision of civil liability). The object (realty) and the commercial purposes of lease agreement determine the specificity of these civil liability provisions. Additionally the parties of the commercial realty lease agreement have broad legal possibilities by common agreement to modify the legitimate regulation of civil liability: parties are empowered to concert for the forfeit; for the imposition or removal of fault principle; for the limitation or liquidation of civil liability; for the liquidated damages. That kind of legal regulation should be treated as sufficient and effective, because it gives broad legal possibilities to the parties of commercial realty lease agreement by applying the civil liability to compensate the incurred real loss.