

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. sausio 12 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Antano Simniškio (kolegijos pirmininkas), Donato Šerno ir Algirdo Taminsko (pranešėjas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės E. K.-M. individualios įmonės kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės VŠĮ Vilniaus arkivyskupijos ekonomo tarnybos ieškinį atsakovei E. K.-M. individualiai įmonei dėl skolos, delspinigių ir palūkanų priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių sutarčių aiškinimo taisyklės, nuomos mokesčio nustatymą ir santykius, susijusius su nuomininko pareigos mokėti nuomos mokesť vykdymu, ir proceso teisės normų, reglamentuojančių įrodymų vertinimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė teismo priteisti iš atsakovės 81 338,22 Eur skolą, 3569,24 Eur delspinigių, 8 proc. metines palūkanas pagal Lietuvos Respublikos mokėjimų, atliekamų pagal komercinius sandorius, vėlavimo prevencijos įstatymą nuo priteistos sumos nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
3. Ieškovė nurodė, kad 2015 m. spalio 23 d. su atsakove sudarė Nekilnojamojo turto nuomos sutartį Nr. N15/29 (toliau – ir Sutartis), kuria atsakovė išsinuomojo (duomenys neskelbtini) name esančias ieškovės patalpas, unikalūs Nr. (duomenys neskelbtini), patalpų naudojimo paskirtis atitinkamai – prekybos ir negyvenamoji, plotas atitinkamai – 104,15 kv. m ir 24 kv. m. Sutartimi atsakovė įsipareigojo iki 2020 m. spalio 23 d. mokėti ieškovei kiekvieną mėnesį 3500 Eur ir PVM nuomos mokesť su sąlyga, kad iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovė atliks pagrindinius neatskiriamų turto pagerinimų darbus, nurodytus šios Sutarties priede Nr. 4. Sutarties šalys susitarė, kad jei iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovė neatliks visų neatskiriamų turto pagerinimų darbų, nurodytų šios Sutarties priede Nr. 4, tai jai bus padidintas nuomos mokestis.
4. 2019 m. vasario 11 d. vykusių bendrų turto apžiūrų metu Sutarties šalys kartu patikrino, nustatė ir bendrai pasirašytu tarpusavio 2019 m. vasario 11 d. apžiūros aktu patvirtino, kad atsakovė neatliko darbų pagal Sutartį. Šalys susitarė, kad visi darbai ir jiems atlikti naudojamos medžiagos, projektinė dokumentacija turėjo būti suderinti su ieškove raštu prieš atliekant darbus, tačiau šios pareigos atsakovė nesilaikė. Atsakovei neatlikus darbų iki 2019 m. vasario 1 d., ieškovė 2019 m. kovo 13 d. pranešimu Nr. S-94 informavo atsakovę, kad ši iki 2020 m. spalio 23 d. mokės kiekvieną mėnesį 4500 Eur ir PVMnuomos mokesť. Toks pats mokestis perskačiuotas ir už buvusius mėnesius, pateikiant atitinkamą sąskaitą Nr. VAET 1904007.
5. Ieškovė prašė priteisti iš atsakovės nuomos mokesť pagal PVMsąskaitas faktūras, išrašytas laikotarpiu nuo 2019 m. balandžio 9 d. iki 2020 m. balandžio 21 d. Delspinigiai apskačiuoti pagal PVMsąskaitas faktūras: 2019 m. spalio 31 d. – 3477,64 Eur sumos ir 2020 m. gegužės 7 d. – 91,60 Eur sumos.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Vilniaus apygardos teismas 2021 m. kovo 15 d. sprendimu tenkino dalį ieškinio – priteisė ieškovei iš atsakovės 81 338,22 Eur skolos, 1569,24 Eur delspinigių, 8 proc. dydžio metines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos, t. y. nuo 2019 m. rugsėjo 25 d., iki teismo sprendimo visiško įvykdymo. Kitą ieškinio dalį teismas atmetė.
7. Teismas nurodė, kad šalys 2015 m. spalio 23 d. sudarė Nekilnojamojo turto nuomos sutartį Nr. N15/29, pagal kurią atsakovė išsinuomojo patalpas (duomenys neskelbtini) naudojimo paskirtis – prekybos ir negyvenamoji, plotas atitinkamai – 104,15 kv. m ir 24 kv. m. Sutarties 4.1 punktu atsakovė įsipareigojo iki 2020 m. spalio 23 d. mokėti ieškovei kiekvieną mėnesį 3500 Eur ir PVM nuomos mokesť su sąlyga, kad iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovė atliks pagrindinius neatskiriamų turto pagerinimų darbus, nurodytus Sutarties priede Nr. 4. Taip pat Sutarties šalys susitarė, kad jei atsakovė iki 2019 m. vasario 1 d. neatliks pagrindinių neatskiriamų turto pagerinimų darbų, ji iki 2020 m. spalio 23 d. mokės kiekvieną mėnesį 4500 Eur ir PVM nuomos mokesť.
8. 2019 m. vasario 11 d. Patalpų apžiūros aktu šalys konstatavo, kad neatlikti apžiūros akte išvardyti darbai, kuriuos nuomininkė turėjo atlikti, nurodyti taip pat kiti atsakovės padaryti pažeidimai. Iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovei neatlikus visų neatskiriamų turto pagerinimų darbų, nurodytų Sutarties priede Nr. 4, ieškovė 2019 m. kovo 13 d. pranešimu Nr. S-94 pranešė atsakovei, kad ši iki 2020 m. spalio 23 d. mokės kas mėnesį 4500 Eur ir PVMnuomos mokesť. Atitinkamai toks pats nuomos mokestis buvo perskačiuotas ir už laikotarpį nuo sutarties sudarymo, pateikiant bendros 50 983,83 Eur sumos sąskaitą Nr. VAET 1904007.
9. Iš šalių ikisutartinių santykių, Sutarties turinio teismas nustatė, kad šalys pasirinko mišrų nuomos mokesčio nustatymo būdą, kuris iš esmės atitiko Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.487 straipsnio 3 dalies 1, 4 punktų reikalavimus. Taigi, atsakovė sutartimi prisiėmė pareigą atlikti neatskiriamų turto pagerinimų darbus. Pagal Sutartį pagerinimų apimtis atsakovei buvo žinoma, ji taip pat prisiėmė pareigą pagal Sutarties priedo Nr. 4 2–4 punktus turto pagerinimų pakeitimus suderinti su atitinkamomis institucijomis, su nuomotoja suderinti

darbus ir naudojamas medžiagas raštiškai.

10. Patalpos (duomenys neskelbtini) įrašytos į Kultūros vertybių registrą ir paskelbtos valstybės saugomomis viešajam pažinimui ir naudojimui. Ieškovė 2015 m. gruodžio mėn. yra pritarusi projekto „Paprastojo remonto Projekto studija Aprašas (A)“ sprendiniams. Atsakovė, vykdydama Sutartį, parengė Patalpų restauravimo ir remonto projektą, reg. Nr. 224, šis 2016 m. gegužės 6 d. buvo suderintas su Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos specialistais. Šio projekto pagrindu Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2016 m. lapkričio 7 d. išdavė leidimą atlikti kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo statinio tvarkybos darbus Nr. LPV-109 (restauravimo ir remonto darbus).
11. Ieškovė Sutartį nutraukė nuo 2020 m. rugsėjo 25 d. vienašališku pareiškimu. Tarp šalių nėra ginčo, kad atsakovė neatliko visų neatskiriamų turto pagerinimų darbų, nurodytų Sutarties priede Nr. 4. Ši aplinkybė taip pat yra nustatyta ir įrodyta ieškovės į bylą pateiktais rašytiniais įrodymais: 2019 m. vasario 11 d. patalpų apžiūros aktu, 2020 m. gruodžio 4 d. ekspertinio tyrimo ataskaita Nr. 20/12/04, kurią atliko ekspertas E. L. (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 178 straipsnis). 2019 m. vasario 11 d. šalių bendrame Apžiūros akte yra konstatuotos 8 pozicijos neatliktų darbų: nepakeistas, bet užnūrytas langas Nr. 5, kiti langai pakeisti be suderinto projekto neatitinkančiais Sutartyje nustatytų reikalavimų, nepateikti langų sertifikatai, garantijos dokumentai, nepateikti pakeistų durų dokumentai, garantijos dokumentai, nesuderinus su nuomotojos techniniu prižiūrėtoju atlikta vidaus apdaila, nesuderinus su nuomotoja sumontuoti kondicionieriai ir jų išoriniai blokai, nuomotojai nepateikti jų techniniai dokumentai, šildymo-šaldymo projektas, ant fasado be suderinimo nutiesti vamzdeliai, sumontuotas naujas kondicionieriaus išorinis blokas, dėl šio pretenzijas pareiškė ir namo gyventojai, nesumontuota oro užuolaida prie įėjimo į patalpas, nepateikti techniniai dokumentai suderinti, nesuremontuotas turto fasadas, nepakeista elektros instaliacija ir elektros paskirstymo skydas, nepateiktas varžų montavimo protokolas ir inžinerinių tinklų brėžiniai, nesumontuoti prie vidinio kiemo durų radiatoriai. 2020 m. gruodžio 4 d. ekspertizės tyrimo ataskaitoje Nr. 20/12/04 ekspertas nurodė, kad 2020 m. spalio 16 d. apžiūrėjus patalpas galima teigti, jog patalpose (duomenys neskelbtini) (kadastrinėse bylose atitinkamai pažymėtose indeksais 10-7, 10-8 ir 11-1) yra nebaigti atlikti darbai, aprašyti 2015 m. spalio 23 d. sutarties priede Nr. 4, o atlikta darbų dalis nebuvo atlikta pagal šios Sutarties priedo Nr. 4 reikalavimus (visi priedo Nr. 4 reikalavimai pažeisti, pažeidimai nurodyti papunkčiui). Teismas konstatavo, kad šiuo atveju nustatytas faktas, kuriuo remdamasi ieškovė turėjo teisinį pagrindą Sutarties 4.1.2 punkto pagrindu skaičiuoti ieškovei kas mėnesį 4500 Eur ir PVM nuomos mokesť.
12. Teismas, įvertinęs ieškovės pateiktus įrodymus, nustatė, kad patalpose iki 2019 m. vasario 1 d. ir netgi iki 2020 m. spalio 16 d. yra nebaigti atlikti darbai, aprašyti 2015 m. spalio 23 d. Sutarties priede Nr. 4, o atlikta darbų dalis nebuvo atlikta pagal šios priedo Nr. 4 reikalavimus, t. y. beveik visi priedo Nr. 4 reikalavimai pažeisti, eksperto taip pat konstatuota, kad dalis darbų neatlikta teisėtai ir kokybiškai. Pagal Sutarties priedo Nr. 4.2 punktą darbų suderinimas su atitinkamomis institucijomis buvo nuomininkės pareiga, šios suderinimus ji įsipareigojo atlikti savo įėjomis ir sąskaita. Byloje nėra duomenų, įrodančių, kad ieškovė trukdė atsakovei vykdyti ir užbaigti turto remonto ir pagerinimų darbus. Ieškovė yra pritarusi paprastojo remonto sprendiniams, pasirašiusi leidime atlikti kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo statinio tvarkybos darbus, 2016 m. spalio 19 d. 16.23 val. el. žinute yra pritarusi medinių langų gaminių komplektacijai. Byloje nėra duomenų, kad atsakovė būtų kreipusis į ieškovės techninį prižiūrėtoją dėl remonto darbų derinimo, raštu derinusi darbus ir naudojamas medžiagas.
13. Teismas nusprendė, kad byloje nėra teisinio pagrindo konstatuoti ieškovės kaltę ir [CK](#) 6.259 straipsnio pagrindu mažinti skolininkės atsakomybę. Teismas laikė, kad šalių sutartas 3 metų terminas (iki 2019 m. vasario 1 d.) buvo pakankamas remonto darbams atlikti ir tai šalis įvertino sudarydamos nuomos sutartį. Nuomininkė sutarties sąlygai įvykdyti nesėmė maksimalių pastangų, kokių būtų ėmęsis tokiomis aplinkybėmis protingas asmuo ([CK 6.200 straipsnio](#) 4 dalis). Ir nors atsakovė nurodo, kad investavo 40 000 Eur į nuomojamą turtą, eksperto konstatuota, jog pagal nuomininkės pateiktus buhalterinius dokumentus (PVM sąskaitas faktūras) pirktos statybinės medžiagos ir gaminiai nebuvo panaudoti atliekant statybos darbus nuomojamose patalpose, dalis medžiagų net teoriškai negalėjo būti panaudotos.
14. Atsakovei nepateikus įrodymų, kad skola sumokėta, teismas nusprendė, kad ieškovei priteistinas nuomos mokestis bei mokestis už komunalines paslaugas pagal išrašytas PVM sąskaitas faktūras nuo 2019 m. balandžio 9 d. iki 2019 m. spalio 19 d. – 60 933,17 Eur ir 2021 m. sausio 16 d. iki 2020 m. balandžio 21 d. – 20 455,05 Eur, iš viso 81 338,22 Eur.
15. Pagal Sutarties 11.5 punktą šalys susitarė, kad nuomininkės bus mokami 0,1 proc. delspinigiai už nesavalaikį nuomos mokesčio ir (ar) papildomų išlaidų, susijusių su turtu, už kiekvieną pavėluotą dieną nuo vėluojamos apmokėti sumos mokėjimą. Ieškovė apskaičiavo atsakovei 3569,24 Eur delspinigių už pirmąsias 10 vėlavimo dienų – 0,03 proc. dydžio, o už vėlesnes – 0,1 proc. dydžio delspinigius. Teismas konstatavo, kad šalių nustatytos netesybos yra aiškiai per didelės, todėl mažintinos iki 1569,24 Eur ([CK 6.71 straipsnis](#)).
16. Remdamasis [CK 6.37 straipsniu](#) Mokėjimų, atliekamų pagal komercinius sandorius, vėlavimo prevencijos įstatymu teismas nusprendė, kad ieškovei iš atsakovės priteistinos 8 proc. dydžio metinės palūkanos už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ([CK 6.37 straipsnio](#) 2 dalis, 6.210 straipsnio 1 dalis).
17. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. kovo 3 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimą.
18. Kolegija nurodė, kad pirmosios instancijos teismas pagrįstai konstatavo, jog atsakovė iki 2019 m. vasario 1 d. neatliko pagrindinių nuomojamo turto pagerinimų darbų, todėl ieškovė turėjo teisinį pagrindą Nuomos sutarties 4.1.2 punkto pagrindu skaičiuoti ieškovei kas mėnesį 4500 Eur ir PVM nuomos mokesť.
19. Atsakovė nurodė, kad pirmosios instancijos teismas neįvertino jos į bylą pateiktų įrodymų, kurie pagrindžia, kad ginčo patalpose darbai buvo atliekami pagal šalių pasirašytą Patalpų restauravimo ir remonto projektą Nr. 224, jie buvo derinami su nuomotoja. Kolegija nurodė, kad šie įrodymai nepaneigia įrodymų, kuriais nustatyta, kad atsakovė iki šalių sutarto termino (2019 m. vasario 1 d.) neatliko visų Sutarties priede Nr. 4 nustatytų darbų. Nuomos sutartis neįtvirtino galimybės netaikyti nuomos mokesčio apskaičiavimo pagal Sutarties 4.1.2 punktą, t. y. netaikyti 4500 Eur ir PVM mėnesinio nuomos mokesčio, atsakovei atlikus tik dalį Sutarties priede Nr. 4 aptartų darbų, todėl atsakovės nurodomos aplinkybės, kad dalis darbų vis dėlto buvo atlikta, nesudaro pagrindo kitaip vertinti aplinkybės, ar darbai buvo atlikti.
20. Ieškovė ieškinyje formulavo du reikalavimus, kylančius iš nuomos sutarties: įvykdyti prievolę natūra – priteisti iš atsakovės skolą pagal nuomos sutartį ([CK 6.213 straipsnio](#) 1 dalis) ir taikyti civilinę atsakomybę – priteisti iš atsakovės delspinigius. Civilinės atsakomybės klausimas buvo nagrinėtas tik vertinant prašomų priteisti delspinigių dydį, o pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis šiuo klausimu negincijama, todėl kolegija plačiau dėl to nepasisakė.
21. Atsakovė nurodė, kad pirmosios instancijos teismas turėjo pasisakyti ir dėl Sutarties sąlygų, nustatančių nuomos mokesčio dydį, pakeitimo, t. y. įvertinti atsakovės dėl COVID-19 pandemijos patiriamus veiklos suvaržymus ir atitinkamai sumažinti ieškovei priteistiną nuomos mokesť nuo 2020 m. kovo 16 d., t. y. nuo karantino paskelbimo. Nors atsakovė įrodinėjo, kad siekė tęsti sutartinius santykius ir derėjosi dėl mažesnio nei Sutarties 4.1.2 punkte nustatytas nuomos mokesčio, tačiau nesikreipė į teismą prašydama pakeisti Sutarties sąlygas.
22. 2019 m. rugsėjo 20 d. ieškovė kreipėsi į teismą su pareiškimu dėl teismo įsakymo išdavimo, be skolos ir netesybų, prašydama priteisti ir 6 proc. dydžio procesines palūkanas. 2019 m. rugsėjo 26 d. buvo priimtas teismo įsakymas, tačiau, atsakovei pareiškus prieštaravimus dėl jo, teismas įsakymą panaikino ir 2019 m. lapkričio 13 d. priėmė ieškinį, kuriuo, be kita ko, buvo prašoma priteisti ir 8 proc. dydžio procesines palūkanas. Kadangi civilinė byla nagrinėjama pagal 2019 m. lapkričio 13 d. suformuluoto ir vėliau (2020 m. gegužės 19 d.) patikslinto (patikslintas skolos dydis) ieškinio reikalavimus, tai kolegija laikė, kad ieškovė prašė priteisti 8 proc. dydžio metines palūkanas, skaičiuojamas

nuo bylos iškėlimo dienos. Bylos iškėlimo diena sietina su pareiškimo dėl teismo įsakymo išdavimo priėmimo teisme diena, t. y. 2019 m. rugsėjo 25 d. Panaikinus teismo įsakymą dėl to, kad po prieštaravimų dėl jo pateikimo buvo gautas ieškiny, kolegija laikė, kad bylos nagrinėjimo procesas tęsėsi ir bylos iškėlimo diena yra diena, kai teismas priėmė pareiškimą ir išdavė teismo įsakymą. Šiuo atveju tai yra 2019 m. rugsėjo 25 d.

23. Atsiliepimu į apeliacinį skundą ieškovė prašė pašalinti pirmosios instancijos teismo sprendimo motyvą, kad ieškovė nuomos sutartį nutraukė nuo 2020 m. rugsėjo 25 d. vienašališku pareiškimu, nes šalys iš esmės nesutaria dėl nuomos sutarties nutraukimo aplinkybių ir dėl to vyksta teisminis ginčas (Vilniaus regiono apylinkės teismo civilinė byla [Nr. e2-169-804/2022](#)). Kolegija šio prašymo nusprendė netenkinti, nes atsiliepime savarankiškai prašymai negali būti formuluojami. Be to, kolegijos vertinimu, nurodyti teismo sprendimo motyvai negalėtų būti vertinami kaip turintys prejudicinę reikšmę sprendžiant kitus šalių ginčus, nes klausimas dėl sutarties nutraukimo nebuvo aptariamasis bylos nagrinėjimo dalykas.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

24. Kasaciniu skundu atsakovė prašo panaikinti Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimą civilinėje byloje [Nr. e2-1609-619/2021](#), Lietuvos apeliacinio teismo 2022 m. kovo 3 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. e2A-96-1120/2022](#), Vilniaus apygardos teismo 2021 m. sausio 12 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. e2A-155-392/2021](#) ir palikti galioti Vilniaus regiono apylinkės teismo 2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimą civilinėje byloje [Nr. e2-1224-522/2020](#) arba grąžinti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, priteisti iš ieškovės visų patirtų bylinėjimosi išlaidų pirmosios ir apeliacinės instancijos bei kasaciniame teismuose atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:

- 24.1. Vilniaus apygardos teismas 2021 m. sausio 12 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2A-155-392/2021](#) panaikino Vilniaus regiono apylinkės teismo 2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimą civilinėje byloje [Nr. e2-1224-522/2020](#), nes nustatė, jog nagrinėjamo atveju egzistuoja absoliutus [CPK](#) 329 straipsnyje įtvirtintas teismo sprendimo negaliojimo pagrindas – ieškiny viršija 40 000 Eur, todėl byla buvo teisminga apygardos teismui. Tačiau pagal kasacinio teismo praktiką toks teisingumo pažeidimas nepripažįstamas absoliučiu teismo sprendimo negaliojimo pagrindu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-30-219/2015](#); 2016 m. liepos 7 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-346-684/2016](#); 2018 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-8-248/2018](#)). Taigi Vilniaus regiono apylinkės teismo 2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimas buvo panaikintas ir byla perduota iš naujo nagrinėti nepagrįstai. Susiklostė situacija, kai, bylą išnagrinėjus pirmosios instancijos teisme, buvo priimti du vienas kitam prieštaraujantys baigiamieji teismo aktai: Vilniaus regiono apylinkės teismo 2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimas civilinėje byloje [Nr. e2-1224-522/2020](#) ir Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimas civilinėje byloje [Nr. e2-1609-619/2021](#). Lietuvos Aukščiausiasis Teismas 2019 m. balandžio 4 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-1075/2019](#) yra nagrinėjęs situaciją, kai apeliacinės instancijos teisme buvo priimti du baigiamieji teismo aktai. Atsakovės nuomone, Vilniaus apygardos teismas, 2021 m. sausio 12 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2A-155-392/2021](#) nepagrįstai panaikinęs Vilniaus regiono apylinkės teismo 2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimą civilinėje byloje [Nr. e2-1224-522/2020](#) ir bylą perdavęs nagrinėti Vilniaus apygardos teismui kaip pirmosios instancijos teismui, pažeidė ekonomiško bei operatyvumo principus (bylą iš naujo Vilniaus apygardos teisme kaip pirmosios instancijos teisme išnagrinėta tik 2021 m. kovo 15 d., t. y. po pusės metų), padidino bylinėjimosi išlaidas bei pratęsė procesinių palikanų skaičiavimo terminą, kuris šioje byloje įsiteisėjusiu teismo sprendimu apskaičiuotas nuo teismo įsakymo priėmimo 2019 m. rugsėjo 25 d.

- 24.2. Bylą nagrinėję teismai padarė įrodymų vertinimo taisyklių pažeidimų ([CPK](#) 178, 185 straipsniai). Teismai išvadas dėl įrodinėjimo dalyko (nustatant, ar buvo atlikti iš anksto numatyti neatskiriama turto pagerinimų darbai, nurodyti Sutarties priede Nr. 4, bei dėl Sutarties šalių ketinimų nustatant mišrų nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą) padarė nevertindami visų į bylą pateiktų įrodymų bei argumentų, nepasisakydami dėl jų, taip pat padarydami išvadas, neatitinkančias faktinių bylos aplinkybių. Teismai savo išvadas grindė tik ieškovės pateiktais įrodymais ir argumentais. Iš Sutarties priedo Nr. 2 – turto perdavimo akto matyti, kad Sutartimi atsakovei perduotų patalpų būklė perdavimo metu buvo itin bloga. Atsakovė, vykdydama Sutartį, į nuomojamų patalpų pagerinimą iki 2019 m. vasario 1 d. investavo savo darbą ir turta ne mažiau kaip už 40 000 Eur, t. y. Sutartyje nustatytu terminu atliko dalį Sutarties priede Nr. 4 nurodytų darbų, o kitą dalį atliko iki 2019 m. vasario 1 d. nespėjo dėl ieškovės kaltės. Atsakovė visą laiką siekė tinkamai įvykdyti Sutartį, derino projektus, siuntė ieškovei atitinkamus dokumentus ir prašymus dėl remonto darbų suderinimo, bet ji su atsakove tinkamai nebendradarbiavo. Vertinant ilgalaikį Sutarties vykdymą ir Sutarties šalims tenkančią bendradarbiavimo pareigą, atsakovė prašė pratęsti terminą turto pagerinimams atlikti ([CK](#) 6.189 straipsnio 1 dalis), tačiau ieškovė atsisakė suteikti terminą Sutarties vykdymo trūkumams pašalinti. Po 2019 m. kovo 13 d. pranešimo Nr. S-94 atsakovė ir toliau vykdė Sutarties priede Nr. 4 nustatytus turto pagerinimų darbus ir 2020 m. juos atliko iki galo, tai patvirtina 2020 m. rugsėjo 7 d. Kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo aktas Nr. A631-171/20(2.3.3.3-VMA).

- 24.3. Teismai pažeidė sutarčių aiškinimo taisykles, nustatytas [CK](#) 6.193 straipsnyje. Sutarties 4.1 punkte įtvirtintą sąlygą dėl nuomos mokesčio dydžio 5 metų laikotarpiui teismai aiškino išimtinai taikydami lingvistinį metodą ir nesiaiškino, kokie buvo tikrieji šalių ketinimai. Teismai esminę reikšmę suteikė Sutarties 4.1 punkte įtvirtintam terminui (2019 m. vasario 1 d.), iki kurio buvo nustatytas turto pagerinimų darbų atlikimas, nesirėmė subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu, iš esmės nagrinėjo tik tai, ar iki šio termino atsakovė spėjo atlikti Sutarties priede Nr. 4 nustatytus visus turto pagerinimų darbus, neatsižvelgdami į tai, kad dalis darbų jau buvo atlikta. Teismai ignoravo Sutarties šalių valią per visą Sutarties galiojimo laikotarpį gauti sutartą nuomos mokesį (kuris buvo numatytas mišraus pobūdžio, t. y. fiksuota suma plius atliktų pagerinimo darbų vertė), o pasibaigus sutarčiai – atgauti iš atsakovės patalpas, kuriose būtų atlikti pagrindiniai neatskiriama turto pagerinimų darbai. Dėl to teismai padarė nepagrįstą išvadą, kad, iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovei nespėjus atlikti visų Sutarties priede Nr. 4 nustatytų neatskiriama turto pagerinimų darbų, ieškovė turėjo pagrindą skaičiuoti padidintą nuomos mokesį, kaip neatliktus visiškai jokių darbų. Tiek pirmoji nuomos mokesčio sudedamoji dalis – fiksuota suma, tiek antroji – pagerinimo darbai, buvo mokama, tik ne visa apimtimi.

- 24.4. Teismai pažeidė [CK](#) 6.501 straipsnį, reglamentuojantį turto pagerinimo išlaidų atlyginimą nuomininkui (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-379/2008](#); 2015 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-69/2015](#); 2016 m. sausio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-74-701/2016](#); 2020 m. liepos 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-224-969/2020](#); 2020 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-26-969/2020](#); 2021 m. spalio 13 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-238-421/2021](#)). Teismai nustatė, jog yra atlikta dalis turto pagerinimų darbų, t. y. turtas buvo pagerintas, tačiau teismai nenagrinėjo, kokia yra atlikta darbų dalis ir kokia jos vertė. Pirmosios instancijos teismui neužtikrinus tinkamo įrodinėjimo proceso, nebuvo atskleista bylos esmė, t. y. nebuvo išsiaiškintos bylai išspręsti reikšmingos faktinės aplinkybės. Teismai neatsižvelgė, kad pagal Sutartį iš esmės 1000 Eur nuomos mokesis buvo kompensuojamas atliekamais turto pagerinimų darbais, t. y. turto pagerinimų darbai buvo įvertinti 1000 Eur ir PVM nuomos mokesčio ekvivalentu, atitinkamai per 5 metų laikotarpį turto pagerinimų darbai buvo įvertinti 60 000 Eur ir PVM ekvivalentu.

25. Ieškovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti, palikti nepakeistus bylą nagrinėjusių teismų procesinius sprendimus, taip pat palikti nenagrinėtus arba atmesti kasacinio skundo prašymus dėl Vilniaus apygardos teismo 2021 m. sausio 12 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e2A-155-392/2021](#), kaip prieštaraujančius [CPK](#) 341 straipsnyje nustatytiems reikalavimams, taip pat priteisti iš atsakovės kasaciniame teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:

- 25.1. Vilniaus apygardos teismas 2021 m. sausio 12 d. nutartimi civilinėje byloje [Nr. e2A-155-392/2021](#) panaikino Vilniaus regiono apylinkės teismo 2020 m. rugsėjo 22 d. sprendimą civilinėje byloje [Nr. e2-1224-522/2020](#) ne tik dėl pažeistų teisingumo taisyklių, bet ir dėl to, kad Vilniaus regiono apylinkės teismas iš esmės nesilaikė taisyklių, reglamentuojančių teismo veiksmus po to, kai yra gaunami kitos šalies prieštaravimai byloje dėl teismo įsakymo išdavimo. Atsakovė nenurodo jokių esminių proceso teisės pažeidimų, dėl kurių jos tam tikros procesinės teisės galėjo būti pažeistos ir tai galėtų būti absoliučiu teismo sprendimo negaliojimo pagrindu. Iš naujo nagrinėjant bylą atsakovė galėjo naudotis visomis savo procesinėmis teisėmis: teikti savo procesinius dokumentus, prašymus, duoti paaiškinimus, dalyvauti teismo posėdžiuose, teikti apeliacinį skundą. Be to, iš naujo nagrinėjant bylą teisme, dalyvavo abi šalys, jos atliko procesinius veiksmus iš naujo, taigi nebuvo pažeisti ir procesinio lygiateisiškumo principai. Vilniaus apygardos teismas 2021 m. sausio 12 d. nutartimi panaikino Vilniaus regiono apylinkės teismo sprendimą. Šios nutarties atsakovė neskundė, ji yra įsiteisėjusi, galiojanti bei privaloma visiems asmenims ([CPK 18 straipsnis](#), 326 straipsnio 1 dalies 4 punktas, 331 straipsnio 6 dalis). Atsakovė yra praleidusi terminus šiai nutartčiai apskusti ([CPK 335 straipsnis](#) 1 dalis, 345 straipsnio 1 dalis). Taigi šiuo atveju nėra jokių dviejų tarpusavyje prieštaraujančių teismų sprendimų. Atsakovė nepagrįstai remiasi kasacinio teismo išaiškinimais civilinėje byloje [Nr. e3K-3-114-1075/2019](#), kurioje buvo susiklosčiusi kitokia situacija – apeliacinės instancijos teismas apeliacine tvarka nagrinėjamoje byloje dėl ieškovės apeliacinio skundo priėmė vieną nutartį, o vėliau dėl atsakovo apeliacinio skundo – kitą. Atkreiptinas dėmesys, kad apeliaciniu skundu atsakovė nenurodė [CPK 329 straipsnio](#) 2 dalies pažeidimų ir nepateikė jokių motyvų šiuo klausimu, todėl kasaciniame teisme negalima remtis šiomis aplinkybėmis ([CPK 347 straipsnis](#) 2 dalis).
- 25.2. Teismai savo išvadas pagrindė objektyviais byloje esančiais įrodymais: nepriklausomo eksperto išvada, apžiūros aktais ir kt. Atsakovė nuomos sutartį sudarė apžiūrėjusi patalpas, todėl jei manė, kad dėl itin blogos patalpų būklės buvo neįmanoma įvykdyti Sutarties, galėjo jos nesudaryti. Vien tai, kad byloje esantys įrodymai patvirtina, jog atsakovė investavo tam tikras sumas į patalpų pagerinimus ir atliko tam tikrus darbus, nereiškia, kad ji Sutartį įvykdė tinkamai. Kiti byloje esantys įrodymai patvirtina, kad didelė dalis darbų liko neatlikti, o ir tie darbai, kurie buvo atlikti, buvo atlikti netinkamai. Tai patvirtina ekspertizės tyrimo ataskaita Nr. 20/12/04, kurios atsakovė nenuginčijo.
- 25.3. Atsakovės argumentai dėl ieškovės nebendradarbiavimo yra nepagrįsti. Teismai nustatė, kad byloje nėra duomenų, įrodančių, jog ieškovė trukdė atsakovei vykdyti ir užbaigti turto remonto ir pagerinimo darbus. Ieškovė yra pritarusi paprastojo remonto sprendiniams, pasirašiusi leidimą atlikti kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo statinio tvarkybos darbus, el. žinute yra pritarusi medinių langų gaminių komplektacijai. Byloje nėra duomenų, kad atsakovė kreipėsi į ieškovės techninį prižiūrėtoją dėl remonto darbų derinimo, raštu derino darbus ir naudojamas medžiagas. Atsakovė nenurodė, kokie buvo ieškovės prieštaravimai ar nesutikimai, dėl kurių atsakovė negalėjo atlikti remonto darbų. Atsakovė taip pat nenurodė, kaip nurodyta s ieškovės nebendradarbiavimas sutrukdė atsakovei, jos teigimu, iki 2020 m. rugsėjo mėn. pabaigti darbus. Ieškovė byloje pateikė nepriklausomo eksperto išvadą, kuri surašyta atlikus išsamą (ne tik vizualią) patalpų apžiūrą ir detaliai patikrinus atliktų ir neatliktų darbų kokybę bei patalpų būklę.
- 25.4. Atsakovės nurodytas Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos 2020 m. rugsėjo 7 d. aktas neegzistuoja ir tokio dokumento byloje nėra. Atsakovė pateikė kitos įstaigos – Vilniaus miesto savivaldybės administracijos miesto vyr. architekto skyriaus Kultūros paveldo poskyrio vyr. specialistės kitokio turinio ir lygio dokumentą. Šiame akte nėra jokių duomenų, kad vyr. specialistė D. M. būtų vertinusi statybos darbų įvykdymą, leidimus ir atliktus darbus. Akte konstatuota buvusi išorinė patalpų būklė, todėl šis savivaldybės administracijos specialistės kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo aktas negali būti prilyginamas nei deklaracijai apie statybos užbaigimą, nei Kultūros paveldo departamento patikrinimų metu surašomiems aktams ([CPK 178 straipsnis](#)). Šios aplinkybės yra išsamiai įvertintos 2020 m. gruodžio 4 d. ekspertizės tyrimo ataskaitoje Nr. 20/12/04. Atsakovė į bylą nepateikė nei VĮ Registrų centrui pateiktos deklaracijos apie statybos užbaigimą, nei Kultūros paveldo departamento patikrinimo akto.
- 25.5. Atsakovė bylą nagrinėjant teismuose nepateikė jokių argumentų dėl tariamai netinkamo Sutarties aiškinimo, kad jai Sutarties sąlygos nebuvo aiškios, dėl ko teismai šio klausimo nenagrinėjo, todėl pripažintina, kad ji remiasi naujomis aplinkybėmis, o tai yra draudžiama pagal [CPK 347 straipsnio](#) 2 dalį. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tais atvejais, kai šalys skirtingai aiškina savo ketinimus pagal sutartį ir kai neįmanoma jų nustatyti taikant subjektyvų (šalių tikrųjų ketinimų) sutarties aiškinimo būdą, prioritetą teiktinas pažodiniame sutarties teksto aiškinimui (lingvistiniam), kaip objektyviausiai atspindinčiam tikrąją šalių valią dėl prisiimtų įsipareigojimų turinio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. birželio 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-192-969/2021). Atsakovė net nenurodo, kas jai nėra aišku Sutartyje. Šalių ketinimai akivaizdžiai atsispindi Sutarties sąlygose: ieškovė turėjo lūkestį, kad atsakovė tinkamai sutarkys patalpas, dėl to ji mokės sumažintą nuomos mokesčių, tačiau jeigu to nepadarys, atsakovė įsipareigojo mokėti sutartą nuomos mokesčių (Sutarties priedo Nr. 4 2–4 punktai). Taigi teismams nebuvo pagrindo vadovautis subjektyviuoju Sutarties aiškinimo metodu.
- 25.6. Atsakovė šioje byloje nepareikšė reikalavimo atlyginti išlaidas už jos atliktus patalpų pagerinimus, tik abstrakčiai teigė, kad tokių išlaidų turėjo, negalėjo nei nurodyti konkrečios sumos, nei pateikti įrodymus, patvirtinančius konkrečius pagerinimus atlikti patirtas išlaidas. Iš teismui atsakovės pateiktų dokumentų paaiškėjo, kad šie darbai yra nesusiję su ginčo šalių sutartais patalpose atlikti darbais. Atsakovė remiasi kasacinio teismo suformuota praktika byloje, kuriose nuomininkai (ieškovai) buvo pareikšę reikalavimus teismui priteisti jų patirtas išlaidas už nuomojamų patalpų pagerinimus, priešingai nei šioje byloje. Ieškovės nuomone, atsakovė ne pagerino, bet pritaikė prie savo reikmių ir kartu suniokojo išsinuomotas patalpas. Atsakovė neturėjo ieškovės leidimo daryti išnuomotų patalpų pakeitimus bei vengė pateikti atliekamų ir atliktų darbų dokumentus. Atsakovės turėtų šiam tikslui būtinų išlaidų dydis byloje nenustatytas. Be to, ginčo šalys Sutarties priede Nr. 4 nustatė papildomus reikalavimus darbams derinti, atlikti bei atlikimui patvirtinti, tačiau ir jų atsakovė nesilaikė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl bylos nagrinėjimo kasacine tvarka ribų

26. [CPK](#) XVII skyriuje esančio 340 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad apeliacinės instancijos teismų sprendimai ir nutartys šiame skyriuje nustatyta tvarka ir sąlygomis gali būti apskusti ir peržiūrėti kasacine tvarka. [CPK](#) 341 straipsnyje nustatyta, kad kasacija negalima dėl pirmosios instancijos teismo sprendimų ir nutarčių, neperžiūrėtų apeliacine tvarka. Kasacinis skundas turi atitikti, *inter alia* (be kita ko), [CPK](#) 345 straipsnyje nustatytas sąlygas. Šio straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad kasacinis skundas gali būti paduotas per tris mėnesius nuo skundžiamo sprendimo, nutarties įsiteisėjimo dienos. Kasacinis skundas dėl apeliacinės instancijos teismo nutarties, priimtąs šio kodekso 327 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatytais pagrindais, paduodamas per vieną mėnesį nuo skundžiamos nutarties įsiteisėjimo dienos. Šio straipsnio 2 ir 3 dalyse reglamentuojamas kasacinių skundų, paduotų praleidus įstatymo nustatytą terminą dėl priežasčių, kurias teismas pripažįsta svarbiomis, priėmimas. Pagal [CPK 350 straipsnio](#) 1 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, kasacinio skundo priėmimo klausimą sprendžia Lietuvos

Aukščiausiojo Teismo pirmininko ar šio teismo Civilinių bylų skyriaus pirmininko iš trijų teisėjų sudaryta atrankos kolegija, o pagal šio straipsnio 4 dalį, kasacinio skundo priėmimo klausimas išsprendžiamas nutartimi, kuri yra galutinė ir neskundžiama.

27. Vadinas, kasacijos objektas konkrečioje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nagrinėjamoje civilinėje byloje yra tik [CPK XVII](#) skyriuje nustatyta tvarka ir sąlygomis apskustas apeliacinės instancijos teismo procesinis sprendimas (sprendimas ar nutartis), dėl kurio paduotas kasacinis skundas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo atrankos kolegijos nutartimi yra priimtas nagrinėti kasacine tvarka.
28. Nagrinėjamoje byloje kasacinį skundą atsakovė padavė 2022 m. birželio 3 d. Nors kasaciniame skunde atsakovė prašė panaikinti ne tik Lietuvos apeliacinio teismo 2022 m. kovo 3 d. nutartį ir Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimą, kuris šia nutartimi buvo paliktas nepakeistas, bet ir Vilniaus apygardos teismo 2021 m. sausio 12 d. nutartį, priežastį, dėl kurių praleido įstatymo nustatytą terminą kasaciniam skundui dėl Vilniaus apygardos teismo 2021 m. sausio 12 d. nutarties peržiūrėjimo paduoti, nenurodė ir neprašė atnaujinti praleisto termino kasaciniam skundui dėl šios nutarties peržiūrėjimo paduoti. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. birželio 15 d. nutartimi atsakovės kasacinis skundas priimtas dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. nutarties peržiūrėjimo.
29. Vadinas, kasacijos objektas nagrinėjamoje byloje yra Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. nutartis, todėl teisėjų kolegija nepasisakys dėl Vilniaus apygardos teismo 2021 m. sausio 12 d. nutarties teisėtumo.
30. Sprendžiant, ar kasacijos objektas yra visas apeliacinės instancijos teismo procesinis sprendimas (sprendimas ar nutartis), ar tik jo dalis, reikšmingas teisinis reguliavimas, įtvirtintas ne tik jau minėtame [CPK](#) 341 straipsnyje, kuris nustato, kad kasacija negalima dėl pirmosios instancijos teismo sprendimų ir nutarčių, neperžiūrėtų apeliacine tvarka, bet ir [CPK 353 straipsnio](#) 1 ir 2 dalyse bei 347 straipsnio 1 dalies 3 punkte.
31. Pagal [CPK 353 straipsnio](#), reglamentuojančio kasacinės bylos nagrinėjimo ribas, 1 dalį kasacinis teismas, neperžengdamas kasacinio skundo ribų, patikrina apskustus sprendimus ir (ar) nutartis teisės taikymo aspektu. Kasacinis teismas yra saistomas pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų nustatytu aplinkybių. Teismas turi teisę peržengti kasacinio skundo ribas, kai to reikalauja viešasis interesas ir neperžengus skundo ribų būtų pažeistos asmens, visuomenės ar valstybės teisės ir teisėti interesai. Pagal [CPK 347 straipsnio](#) 1 dalies 3 punkte nustatytą teisinį reguliavimą, kasaciniame skunde turi būti nurodyti išsamūs teisiniai argumentai, kurie patvirtina šio kodekso 346 straipsnyje nurodytą kasacijos pagrindų buvimą.
32. Vadinas, kasacijos objektas yra ta apeliacinės instancijos teismo procesinio sprendimo (sprendimo ar nutarties) dalis, dėl kurios kasaciniame skunde nurodyti motyvuoti kasacijos pagrindai, o pirmosios instancijos teismo sprendimo ar nutarties dalis, neperžiūrėta apeliacine tvarka, negali būti kasacijos objektas.
33. Nors kasaciniu skundu prašoma panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. nutartį, kuria buvo paliktas nepakeistas Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimas dėl 81 338,22 Eur skolos, 1569,24 Eur delspinigių, 8 (aštuonių) proc. dydžio metinių palūkanų už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos, t. y. nuo 2019 m. rugsėjo 25 d., iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, priteisimo ieškovei iš atsakovės, pirmosios instancijos teismo sprendimo dalis, kuria ieškovei iš atsakovės priteista 1569,24 Eur delspinigių, ne tik nebuvo skundžiama apeliaciniu skundu, todėl nebuvo peržiūrėta apeliacine tvarka, bet ir kasaciniame skunde nėra pateikti argumentai dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. nutarties dalies, kurioje apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad teismo sprendimo dalis, kuria įvertintas prašomų priteisti delspinigių dydis, juos sumažinant iki priteistos sumos, nėra ginčijama, todėl teisėjų kolegija plačiau dėl šios sprendimo dalies teisėtumo ir pagrįstumo nepasisako. Kasaciniu skundu neskundžiama apeliacinės instancijos teismo nutarties dalis, kurioje šis teismas, išnagrinėjęs atsakovės apeliacinį skundą, pasisakė dėl termino, nuo kurio skaičiuotinos procesinės palūkanos.
34. Įvertinusi visa, kas nurodyta pirmiau, teisėjų kolegija konstatuoja, kad kasacijos objektas nagrinėjamoje byloje yra Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 3 d. nutarties dalis, kuria priteista ieškovei iš atsakovės 81 338,22 Eur skolos.

Dėl šalių teisės nustatyti nuomos mokesį ir nuomininko pareigos mokėti nuomos mokesį (ne)vykdymo

35. Nagrinėjamoje byloje keliamas šalių sudarytos nuomos sutarties aiškinimo klausimas, susijęs su šalių teise nustatyti nuomos mokesį ir nuomininko pareigos mokėti nuomos mokesį (ne)vykdymu. Atsakovės teigimu, teismai Sutarties 4.1 punkte įtvirtintą sąlygą dėl nuomos mokesčio dydžio 5 metų laikotarpiui aiškino išimtinai taikydami lingvistinį metodą ir nesiaiskino, kokie buvo tikrieji šalių ketinimai, nesirėmė subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu, neatsižvelgė į tai, kad ieškovės valia buvo, pasibaigus nuomos sutarčiai, atgauti iš atsakovės patalpas, kuriose būtų atlikti pagrindiniai neatskiriamų turto pagerinimų darbai, kad dalis tokių darbų buvo atlikta. Dėl to, atsakovės teigimu, teismai padarė nepagrįstą išvadą, kad, iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovei nespėjus atlikti visų Sutarties priede Nr. 4 nustatytų neatskiriamų turto pagerinimų darbų, ieškovė turėjo pagrindą skaičiuoti padidintą nuomos mokesį, kaip neatlikus visiškai jokių darbų.
36. Konkrečios sutarties (susitarimo) turinio ir jos sąlygų išaiškinimas, sutartinis sulygtų šalių pareigų bei teisių nustatymas yra fakto klausimas. Pagal [CPK 353 straipsnio](#) 1 dalį kasacinis teismas fakto klausimų nenagrinėja, tačiau, atsižvelgdamas į kasacinio skundo argumentus, patikrina, kaip žemesnės instancijos teismas laikėsi sutarčių aiškinimo taisyklių (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. balandžio 8 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-107/2010](#); 2012 m. liepos 12 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-357/2012](#); 2012 m. gruodžio 21 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-623/2012](#)).
37. Sutarčių aiškinimo taisyklės yra įtvirtintos [CK](#) 6.193 straipsnyje, kuriame nustatyta, kad sutartys turi būti aiškinamos sąžiningai; aiškinant sutartį, pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji sutarties šalių ketinimai, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto aiškinimu; jeigu šalių tikrų ketinimų negalima nustatyti, tai sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokia prasme jai tokiais pat aplinkybėmis būtų suteikta analogiški šalis protinei asmenys (1 dalis). Visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį. Sutar ties esmė ir tikslas bei jos sudarymo aplinkybės; aiškinant sutartį, reikia atsižvelgti ir į įprastines sąlygas, nors jos sutartyje nenurodytos (2 dalis). Jeigu abejojama dėl savoku, kurios gali turėti kelias reikšmes, šioms savokoms priskiriama priimtinausia, atsižvelgiant į tos sutarties priimtą, esmę bei jos dalyką, reikšmę (3 dalis). Kai abejojama dėl sutarties sąlygų, jos aiškinamos tas sąlygas pasiūliusios šalies nenaudai ir jas priėmusios šalies naudai; visais atvejais sutarties sąlygos turi būti aiškinamos vartotojų naudai ir sutartį prisijungimo būdu sudariusios šalies naudai (4 dalis). Aiškinant sutartį, taip pat turi būti atsižvelgiama į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių tarpusavio santykių praktiką, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir papročius (5 dalis).
38. Kasacinio teismo praktika dėl sutarčių aiškinimo taisyklių yra išsami ir išplėta. Kai kyla šalių ginčas dėl konkrečios sutarties turinio, jos sąlygų, sutartis turi būti aiškinama nustatant tikruosius sutarties dalyvių ketinimus, atsižvelgiant į sutarties sąlygų tarpusavio ryšį, sutarties esmę, tikslą, jos sudarymo aplinkybes, į šalių derybas dėl sutarties sudarymo. Šalių elgesio po sutarties sudarymo ir kitas konkrečių atvejų reikšmingas aplinkybes. Sutar ties sąlygos turi būti aiškinamos taip, kad aiškinimo rezultatas nereikštų nesažiningumo vienos iš šalių atžvilgiu. Aiškinant sutartį, būtina vadovautis ir [CK](#) 1.5 straipsnyje įtvirtintais bendraisiais teisės principais. Tačiau toks sutarties aiškinimo būdas ne visada leidžia tiksliai įvertinti sutarties turinį ir nustatyti bendrą subjektyvia kontrahentu valia sukurti atitinkamus išpareigojimus. Sutar ties šalių ketinimus lemia kiekvienos iš šalių individualios savybės ir poreikiai, taigi šalių ketinimai gali nesutapti. Be to, kilus sutarties šalių ginčui, teisme gali nepavykti nustatyti tikrųjų šalių ketinimų, ypač jei sandomio šalys laikosi priešingų pozicijų, skirtingai interpretuoja sudarant sutartį buvusią jų valią ar ją

iškreipia, nesutaria dėl sutarties tikslu ar turinio. Todėl tais atvejais, kai šalys skirtingai aiškina savo ketinimus pagal sutartį ir kai neimanoma jų nustatyti taikant subjektyvų (šalių tikrųjų ketinimų) sutarties aiškinimo būdą, prioritetas teiktinas pažodiniam sutarties teksto aiškinimui (lingvistiniam aiškinimui), kaip objektyviausiai atspindinčiam tikrąją šalių valią dėl prisiimtų įsipareigojimų turinio. Subjektyvusis sutarties aiškinimo metodas ir teksto lingvistinis aiškinimas sudaro darnią sutarčių aiškinimo metodų sistemą, kuria remiantis nustatomas šalių valios turinys (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. birželio 30 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-192-969/2021 85 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką; 2022 m. balandžio 1 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-72-421/2022](#) 25 punktą).

39. Nagrinėjamu atveju pagal nuomos sutarties specialiosios dalies 3.1 punktą, kuriame šalys susitarė dėl turto nuomos termino, ir 4.1 punktą, kuriame šalys susitarė dėl nuomos mokesčio, atsakovė įsipareigojo nuo turto perdavimo akto pasirašymo dienos, t. y. nuo 2015 m. spalio 23 d., iki 2020 m. spalio 23 d. mokėti ieškovei nuomos mokesť, lygų 3500 Eur ir PVM per mėnesį su sąlyga, kad iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovė atliks pagrindinius neatskiriamų turto pagerinimų darbus, nurodytus Sutarties priede Nr. 4, o jei šių darbų neatliks iki 2019 m. vasario 1 d., nuo 2015 m. spalio 23 d. iki 2020 m. spalio 23 d. mokės nuomos mokesť, lygų 4500 Eur ir PVM per mėnesį.
40. Bylą nagrinėję teismai aiškino ir šalys neginčija, kad Sutartimi buvo susitarta dėl mišraus nuomos mokesčio apskaičiavimo būdo, pagal kurį iki 2020 m. spalio 23 d. nuomos mokesť sudarė: 1) kas mėnesį mokama fiksuota nuomos mokesčio suma – 3500 Eur ir PVM bei 2) turto pagerinimo išlaidos pagal Sutarties priede Nr. 4 patvirtintą turto neatskiriamų pagerinimų sąrašą, t. y. visa Sutarties kaina buvo fiksuotas periodiškai mokamas nuomos mokesťis ir nuomininkės lėšomis atliekami turto pagerinimų darbai ([CK 6.487 straipsnio](#) 3 dalies 1 ir 4 punktai). Sutartimi taip pat buvo susitarta, kad nuomos mokesčio suma dėl nuomininkės atliktinų darbų retroaktyviai (galiojimas atgal) bus pakeista piniginiu ekvivalentu, jei darbai nebus atlikti iki 2019 m. vasario 1 d., t. y. už nuomos laikotarpį iki 2020 m. spalio 23 d. bus 4500 Eur ir PVM per mėnesį, t. y. ji bus padidinta 1000 Eur ir PVM per mėnesį.
41. Byloje nustatyta ir šalys neginčija, kad iki 2019 m. vasario 1 d. visi Sutarties priede Nr. 4 nurodyti darbai nebuvo atlikti. Iki šios datos buvo atlikta tik dalis sutartų darbų, už šiuos, kaip pati atsakovė teigia, ji sumokėjo ne mažiau kaip 40 000 Eur.
42. Nors atsakovė įrodinėjo, kad ji, nors ir pavėluotai (2020 metais), atliko visus Sutarties priede Nr. 4 nurodytus darbus, byloje nustatyta, kad iki Sutarties nutraukimo tinkamai nebuvo atlikti visi Sutarties priede Nr. 4 nurodyti darbai, kuriais turėjo būti sukurti turto neatskiriama pagerinimai, dėl kurių šalys buvo sutarusios.
43. Teisėjų kolegijos vertinimu, bylą nagrinėję teismai teisingai nustatė tikruosius Sutarties šalių ketinimus, susijusius su nuomos mokesčio nustatymu ir mokėjimu. Kasaciniame skunde neteisingai nurodoma, kad ieškovės valia buvo, pasibaigus Sutarčiai, atgauti iš atsakovės patalpas, kuriose būtų atlikti pagrindiniai neatskiriamų turto pagerinimų darbai. Sutartyje šalys aiškiai nustatė datą (2019 m. vasario 1 d.), iki kurios, atlikus Sutarties priede Nr. 4 nurodytus darbus, turėjo būti sukurti turto neatskiriama pagerinimai. Tai, kad ieškovei buvo svarbu, jog iki 2019 m. vasario 1 d., t. y. mažiau nei per ketverius metus, bet ne per visą 10 metų Sutarties, sudarytos 2015 m. spalio 25 d., terminą turėjo būti sukurti turto neatskiriama pagerinimai, akivaizdu ir iš Sutarties specialiosios dalies 4.2 punkto, kuriame buvo įtvirtinta galimybė nuo 2020 m. spalio 23 d. pakeisti nuomos mokesčio dydį, nustatant jį pagal nekilnojamojo turto nuomos rinkos kainą šalių susitarimu, o šalims nesusitarus – vienašališkai. Bet kuriuo atveju (šalių susitarimu ar vienašališkai) nusprendus pakeisti nuomos mokesčio dydį, pagal minėtą 4.2 punktą turėjo būti atlikta daug veiksmų, susijusių su naujo nuomos mokesčio nustatymu pagal nekilnojamojo turto nuomos rinkos kainą, tai reiškia, kad iki 2020 m. spalio 23 d. turėjo būti pakankamai laiko turtui su neatskiriama pagerinimais įvertinti.
44. Sutartyje šalys neaptarė, ar nuomos mokesťis už laikotarpį nuo 2015 m. spalio 23 d. iki 2020 m. spalio 23 d. turėtų būti didinamas (jei taip, tai kiek), jeigu atsakovė sukurs dalį turto neatskiriamų pagerinimų. Apeliacinės instancijos teismas vertino, kad Sutartis neįtvirtino galimybės netaikyti nuomos mokesčio apskaičiavimo pagal 4.1.2 punktą, t. y. netaikyti 4500 Eur ir PVM mėnesinio nuomos mokesčio, atsakovei atlikus tik dalį priede Nr. 4 aptartų darbų, ir nusprendė, kad šis punktas turi būti taikomas visa apimtimi.
45. Teisėjų kolegijos vertinimu, sprendžiant, kaip turėtų būti kvalifikuojami tarp ieškovės ir atsakovės, kaip Sutarties šalių, susiklostę teisiniai santykiai, tiek, kiek jie susiję su ieškovės teise, atsakovei iki šalių sutartos datos sukūrus dalį turto neatskiriamų pagerinimų, reikalauti padidinto (4500 Eur ir PVM) mėnesinio nuomos mokesčio, reikšminga tai, kad, pirma, šalys sutarė, jog pagal jų pasirinktą mišrų nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą turto neatskiriama pagerinimai yra dalis nuomos mokesčio, antra, šalys nenustatė Sutarties priede Nr. 4 nurodytų darbų (įskaitant medžiagas) kainos.
46. Kasaciniame skunde nurodoma, kad bylą nagrinėję teismai pažeidė [CK 6.501](#) straipsnį, reglamentuojantį turto pagerinimo išlaidų atlyginimą nuomininkui, kadangi, nustatę, jog yra atlikta dalis turto pagerinimo darbų, t. y. turtas buvo pagerintas, nenagrinėjo, kokia yra atlikta darbų dalis ir kokia jos vertė. Atsakovės nuomone, neužtikrinus tinkamo įrodinėjimo proceso, nebuvo atskleista bylos esmė.
47. Teisėjų kolegija nesutinka su šiais kasacinio skundo argumentais. Kaip minėta šios nutarties 45 punkte, šalys sutarė, jog pagal jų pasirinktą mišrų nuomos mokesčio apskaičiavimo būdą turto neatskiriama pagerinimai yra dalis nuomos mokesčio. Pagal [CK 6.501](#) straipsnio 1 dalyje nustatytą teisinį reguliavimą, nuomininkas, kuris nuomotojo leidimu išsinuomotą daiktą pagerina, turi teisę į turėtų šiam tikslui būtinų išlaidų atlyginimą, išskyrus tuos atvejus, kai įstatymai arba sutartis nustato ką kita. Vadinas, šalims sutarus, jog turto neatskiriama pagerinimai yra dalis nuomos mokesčio, atsakovė negalėjo teisės reikalauti iš ieškovės turto neatskiriama pagerinimams sukurti būtinų išlaidų atlyginimo. Todėl bylą nagrinėję teismai neprivalėjo vertinti atsakovės į bylą pateiktų įrodymų, siūlyti atsakovei pateikti papildomus įrodymus dėl jos patirtų turto neatskiriama pagerinimams sukurti būtinų išlaidų.
48. Kaip minėta šios nutarties 45 punkte, sprendžiant, kaip turėtų būti kvalifikuojami tarp ieškovės ir atsakovės, kaip Sutarties šalių, susiklostę teisiniai santykiai, tiek, kiek jie susiję su ieškovės teise, atsakovei iki šalių sutartos datos sukūrus dalį turto neatskiriamų pagerinimų, reikalauti padidinto (4500 Eur ir PVM) mėnesinio nuomos mokesčio, reikšminga ir tai, kad šalys nenustatė Sutarties priede Nr. 4 nurodytų darbų (įskaitant medžiagas) kainos. Todėl nors šalys susitarė (nustatydamos laikotarpį, už kurį bus apskaičiuotas padidintas nuomos mokesťis, ir dydį, kuriuo bus padidintas mėnesinis nuomos mokesťis) dėl sumos (60 000 Eur ir PVM), kurią kaip nuomos mokesčio dalį privalės sumokėti atsakovė, jeigu neatliks turto neatskiriamų pagerinimų, ši suma, priešingai nei teigiama kasaciniame skunde, negali būti vertinama kaip turto pagerinimų darbų ekvivalentas. Kadangi atsakovei iš Sutarties kilo pareiga atlikti šios sutarties priede Nr. 4 nurodytus darbus, ji šią pareigą privalėjo įvykdyti ir tuo atveju, jeigu būtų paaiškėję, kad minėtų darbų (įskaitant medžiagas) kaina yra didesnė nei 60 000 Eur ir PVM. Ir priešingai, jeigu atsakovė vykdant pareigą atlikti Sutarties priede Nr. 4 nurodytus darbus būtų paaiškėję, kad minėtų darbų (įskaitant medžiagas) kaina yra mažesnė nei 60 000 Eur ir PVM, nereikia, kad ieškovė įgytų teisę reikalauti šių sumų skirtumo.
49. Teisėjų kolegijos vertinimu, tarp ieškovės ir atsakovės, kaip Sutarties šalių, susiklostę teisiniai santykiai, tiek, kiek jie susiję su ieškovės teise, atsakovei iki šalių sutartos datos sukūrus dalį turto neatskiriamų pagerinimų, reikalauti padidinto (4500 Eur ir PVM) mėnesinio nuomos mokesčio, turėtų būti vertinami kaip santykiai, kurie susiklosto tarp šalių, kurios susitaria dėl minimalių nuostolių atlyginimo. Aišku, atsižvelgiant į Sutarties šalių susitarimą, ieškovė negalėjo teisės reikalauti kaip nesumokėto nuomos mokesčio dalies reikalauti didesnės nei 60 000 Eur ir PVM sumos, jeigu nagrinėjamoje byloje būtų nustatyta, kad turto neatskiriama pagerinimams sukurti reikalinga suma yra didesnė.
50. Vadinas, jeigu atsakovė būtų įrodžiusi, kad suma, reikalinga atlikti Sutarties priede Nr. 4 nurodytiems darbams (įskaitant medžiagų kainą), kurių atsakovė neatliko, yra mažesnė nei 60 000 Eur ir PVM, tuo dydžiu turėjo būti mažinama ieškovei iš atsakovės priteistina suma.
51. Įvertinusi visa, kas nurodyta pirmiau, teisėjų kolegija nusprendžia, jog dėl to, kad bylą nagrinėję teismai iš dalies neteisingai kvalifikavo tarp ieškovės ir atsakovės, kaip Sutarties šalių, susiklosčiusius teisinius santykius, tiek, kiek jie susiję su ieškovės teise, atsakovei iki šalių sutartos datos sukūrus dalį turto neatskiriamų pagerinimų, reikalauti padidinto (4500 Eur ir PVM) mėnesinio nuomos mokesčio, atsakovei nebuvo sudaryta galimybė, teismui pasiūlius ([CPK 179](#) straipsnio 1 dalis), pateikti įrodymus, kad suma, reikalinga atlikti Sutarties priede Nr. 4

