

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. vasario 1 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė), Jūratės Varanauskaitės (pranešėja) ir Andžej Maciejewski,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Kesko Senukai Lithuania“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 29 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Sekeslog 17“ ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „Kesko Senukai Lithuania“ dėl skolos priteisimo ir atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Kesko Senukai Lithuania“ priešieškinį ieškovei uždarajai akcinei bendrovei „Sekeslog 17“ dėl pareigos mokėti nuomos mokesčių tinkamo vykdymo pripažinimo.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių nenugalimos jėgos, sutarties vykdymo esminio suvaržymo institutus, sutarčių aiškinimo taisykles, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė priteisti iš atsakovės UAB „Kesko Senukai Lithuania“ 517 217,77 Eur skolą, 20 299,93 Eur delspinigius, 6 proc. dydžio metines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad informuotiesiems investuotojams skirta uždarojo tipo UAB „Baltic Retail Properties“ (toliau – ir BRP), ir atsakovė (toliau – ir nuomininkė) sudarė 2016 m. rugpjūčio 15 d. logistikos centro nuomos sutartį (toliau – ir Sutartis), pagal kurią atsakovė š. BRP 15 metų terminui išsinuomojo 68 004,14 kv. m. ploto sandėliavimo paskirties pastatą – logistikos centrą (toliau – ir Logistikos centras). Pagal Sutartį atsakovė taip pat įgijo teisę naudoti apie 105 000 kv. m. ploto žemės sklypo dalį. BRP ir ieškovė sudarė pastato pirkimo-pardavimo sutartį, kurios pagrindu ieškovė 2016 m. gruodžio 15 d. perėmė nuosavybės teisę į pastatą ir nuomotojo teises bei pareigas pagal nuomos sutartį. Ieškovė įvykdė visas savo pareigas atsakovei, kylančias iš Sutarties, t. y. suteikė atsakovei pastatą nuomai, ir tinkamai vykdė visas kitas sutartyje nustatytas savo, kaip nuomotojos, pareigas. Atsakovė nepertraukiamai naudojos pastatu pagal Sutartyje nustatytą jo paskirtį ir iki ieškinio pateikimo dienos nėra pateikusi ieškovei jokių pretenzijų dėl nuomojamo pastato būklės ar dėl ieškovės, kaip nuomotojos, padarytų sutarties pažeidimų.
4. Atsakovė nepateikė ieškovei jokios informacijos dėl mokėjimų pagal Sutartį sustabdymo, tačiau nuo 2020 m. balandžio mėn., t. y. po to, kai Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 (toliau – Vyriausybės nutarimas Nr. 207) buvo paskelbtas karantinas ir nustatyti ūkinės veiklos apribojimai, nuolat pažeidinėja Sutartį nemokėdama nuomos mokesčio ir delspinigių. Pastebėjusi pradelstą nuomos mokesčio už balandžio mėn. mokėjimą, ieškovė (per savo paslaugų teikėją) 2020 m. balandžio 24 d. elektroniniu paštu pateikė atsakovei pririmimą dėl mokėjimo. Pakartotinai pririmimai dėl pradelsto balandžio mėn. nuomos mokesčio mokėjimo buvo išsiųsti atsakovei 2020 m. balandžio 30 d. ir 2020 m. gegužės 8 d. Siunčiant šį pririmimą atsakovei jau buvo pateikta PVM sąskaita faktūra už 2020 m. gegužės mėn. nuomos mokesčių ir bendra atsakovės ieškovei mokėtina nuomos mokesčio suma sudarė 904 291,28 Eur (įskaitant PVM).
5. 2020 m. gegužės 8 d. atsakovė sumokėjo ieškovei 5993,94 Eur sumą, nepateikdama jokio paaiškinimo dėl atlikto mokėjimo dydžio, kuris sudaro tik labai nedidelę dalį atsakovės 2020 m. gegužės 8 d. ieškovei mokėtinų sumų. 2020 m. gegužės 10 d. suėjo gegužės mėn. nuomos mokesčio mokėjimo terminas. 2020 m. gegužės 13 d. atsakovė sumokėjo ieškovei 124 566,85 Eur sumą, nepateikdama jokio paaiškinimo dėl atlikto mokėjimo dydžio, kuris yra daug mažesnis nei atsakovei pateiktose PVM sąskaitose faktūrose nurodytos ir atsakovės pagal Sutartį mokėtinos sumos. Tolesnius mokėjimus, iš dalies padengiančius įsiskolinimą už 2020 m. balandžio ir gegužės mėn. nuomos mokesčių, kurių bendra suma lygi 256 512,73 Eur, atsakovė atliko 2020 m. birželio 4 d. Atsakovė taip pat sumokėjo (vėluodama apie savaitę) nuomos mokesčių už 2020 m. birželio ir liepos mėn. bei, nepažeisdama Sutartyje nustatyto atsiskaitymo termino, sumokėjo 2020 m. rugpjūčio mėn. nuomos mokesčių. Nepaisant to, atsakovė vis dar nėra visa apimtimi sumokėjusi 2020 m. balandžio ir gegužės mėn. nuomos mokesčių, t. y. turi 517 317,77 Eur skolą, o vadovaujantis Sutarties 15.16 punktu, iki ieškinio pateikimo dienos taip pat yra apskaičiuoti 20 299,93 Eur delspinigiai.
6. Atsakovė UAB „Kesko Senukai Lithuania“ pareikštu priešieškiniu prašė pripažinti, kad ji tinkamai vykdė pareigą mokėti nuomos mokesčių pagal Sutartį ir nėra skolinga ieškovei už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 1 d.
7. Atsakovė nesutiko, kad ji pažeidė Sutartį, teigė, kad yra pagrindas ją visiškai atleisti nuo pareigos mokėti nuomos mokesčių ginčo laikotarpiu ir konstatuoti, kad ji nėra skolinga ieškovei. Sutarties preambulėje, A dalyje, nustatančioje, koku tikslu bus naudojamas Logistikos centras, nurodyta, jog šis nuomojamas ne bet kokiems tikslams, bet būtent atsakovės vykdomos mažmeninės prekybos veiklos logistikos tikslais.

Vadovaudamasi karantino laikotarpiu Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatytais reikalavimais, atsakovė nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. negalėjo vykdyti prekybinės veiklos, taigi, taip pat negalėjo naudotis Logistikos centru tuo tikslu, dėl kurio sudaryta sutartis ir nuomojamas Logistikos centras. Nuo 2020 m. balandžio 15 d. atsakovė galėjo atidaryti parduotuves, tačiau veiklą gerokai apribojo reikalavimai užtikrinti klientams minimalų 10 kv. m plotą, kontroliuoti klientų srautus, dezinfekuoti patalpas, vežimėlius ir krepšelius, užtikrinti rankų higieną, socialinės distancijos tarp klientų ir darbuotojų laikymąsi. Dėl nustatytų ribojimų atsakovės veikla Logistikos centre, t. y. naudojimas Logistikos centru, buvo smarkiai sutrikdyta. Tai reiškia, kad dėl karantino susidarė situacija, kai atsakovei buvo trukdoma naudotis Logistikos centru nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. Atsakovė turi būti atleista nuo pareigos mokėti nuomos mokesčių remiantis Sutarties 15.6 punktu arba Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – ir [CK](#)) 6.204, 6.212, 6.487 straipsniais. Karantino režimas, per kurį atsakovė negalėjo naudotis Logistikos centru mažmeninės prekybos logistikos tikslais, tęsėsi iki 2020 m. balandžio 15 d., o tai reiškia, kad atsakovė turi būti atleidžiama nuo pareigos mokėti nuomos mokesčių už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. Likusį karantino laiką iki 2020 m. birželio 1 d. atsakovė veiklą Logistikos centre galėjo vykdyti tik laikydamasi griežtų apribojimų, susijusių su klientų srautais ir atstumo laikymusi, higiena ir kt., t. y. atsakovė susidūrė su ribojimu naudotis Logistikos centru tuo tikslu, dėl kurio sudaryta Sutartis. Todėl atsakovė neprivalo mokėti daugiau nuomos mokesčio už šį periodą, nei buvo sumokėta.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

8. Kauno apygardos teismas 2021 m. balandžio 13 d. sprendimu ieškinį tenkino, o priešieškinį atmetė.
9. Teismas nurodė, kad esminis ginčas tarp šalių kyla dėl Sutarties lietuviškosios versijos 15.6 punkte nurodytos teksto dalies, nustatančios, jog mokėjimai neatliekami už laikotarpį, kurį nuomininkas negali naudoti pastato taip, kaip nustatyta Sutartyje, ne dėl nuomininko kaltės ar dėl jo nekontroliuojamų priežasčių, ieškovei aiškinant, kad negalėjimas naudotis pastatu turi būti susijęs su pastato fizinės būklės trūkumais, o atsakovei teigiant, jog negalėjimas naudotis pastatu yra susijęs su negalėjimu arba apsinkintu naudojimosi pastatu pagal sutartyje nustatytą paskirtį, t. y. sutrikdytu naudojimosi Logistikos centru dėl mažmeninės prekybos draudimo, o vėliau jos apribojimo.
10. Šalys Sutarties 20.13 punkte susitarė, kad, esant neatitikimui tarp šios Sutarties versijų anglų ir lietuvių kalbomis, Sutarties tekstas anglų kalba turi pirmenybę. Tokiu būdu svarbią reikšmę įgyja Sutarties teksto anglų kalba vertimo į lietuvių kalbą tinkamumo, tikslumo ir teisingumo nustatymas. Ieškovė byloje pateikė vertėjos E. M. atliktą šio punkto vertimą, kuris išdėstytas taip: „Atsižvelgiant į 15.6 ir 17.10 punktuose numatytas nuostatas, Nuomos mokesčiai ir bet kurie 15.8 ir 15.9 punktuose numatyti mokėjimai nemokami už laikotarpį, kurį Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti taip, kaip numatyta šioje Sutartyje ne dėl Nuomininko kaltės ar dėl jo nekontroliuojamų priežasčių <...>“. Taigi, šiuo atveju verčiant sutarties tekstą iš anglų kalbos į lietuvių kalbą, negalimumas naudotis pastatu reiškia jo netinkamumą naudoti. Be to, ieškovė pateikė ir dr. A. R. atliktą originalo ir vertimo kalbos ekspertinę išvadą, pagal kurią sakinio „The Building is incapable of use by the Lessee“ vertimas „Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti“ yra tikslus ir tinkamas, o vertimas „Nuomininkas negali naudoti pastato“ – netikslus ir netinkamas, kadangi jis nutolsta nuo anglų kalbos originalo prasmės turinio ir sudaro ydingų originalo interpretacijų galimybę. A. R. iš ekspertizei pateiktų dviejų vertimo variantų nustatė, kad būtent vertimas „Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti“ tiksliausiai atskleidžia anglų kalbos sakinio „The Building is incapable of use by the Lessee“ reikšmės turinį.
11. Atsakovė, atskirdama į ieškovės pateiktus paaiškinimus dėl ginčo teksto vertimo ir jiems pagrįsti pateiktus įrodymus, savo ruožtu pateikė kitą prof. habil. dr. A. U. atliktą semantinę analizę ir išvadas, kuriose nurodyta, kad kvestionuojamos nuostatos tekste (turima mintyje Sutarties 15.6 punktą) tiesiogiai įvardijamos sąlygos, kai pastatas apskritai laikytinas nenaudotinu ne dėl nuomininko kaltės, o tai reiškia, kad nuomininkas nėra atsakingas dėl to, kad pastatas yra nenaudotinas, nes būtent jis patiria negalėjimą naudotis pastatu tam tikslui, kuriam šis buvo išnuomotas. A. U. taip pat nurodo, kad kvestionuojamoje Sutarties 15.6 punkto nuostatos frazėje konstatuojama, jog: a) pastatu nėra galima naudotis; b) būtent nuomininkas negali naudotis pastatu; c) pastatu negali būti naudojamas ne dėl nuomininko kaltės; d) pastatas negali būti naudojamas tiems tikslams, kuriems jis buvo išsinuomotas, taigi nėra suformuluota jokių kitų sąlygų, siaurinančių pirmiau nurodytus kriterijus ar susiejančių juos su konkrečiomis priežastimis, dėl kurių pastatas negali būti naudojamas.
12. Teismo nuomone, teksto anglų kalba semantinė analizė (nors esminę reikšmę turi jo vertimas) daugiau siejasi su šalių ketinimų dėl susitarimo sąlygų esmės, jų prasmės, reikšmės nustatymu, bet tikrieji šalių ketinimai nebuvo įrodinėjami, todėl, semantiniu būdu aiškinant Sutarties 15.6 punkte nurodytų sąvokų reikšmes ir prasmes, faktiškai neišaiškinus šalių tikrosios suderintos valios, Sutarties 15.6 punkte išdėstytų susitarimų prasmę ir esmę nustatoma pašalinio asmens, bet ne sutarties dalyvių. Pati A. U. semantinėje išvadoje yra nurodžiusi, kad, apibendrinant atliktą semantinį tyrimą, reikia dar kartą pabrėžti, jog tokio pobūdžio rašytiniuose dokumentuose visa būtina informacija yra aiškiai, tiksliai ir vienprasmėškai koduojama tekste, visos svarbios prasmės detalės yra tiesiogiai įvardijamos pasirenkant atitinkamas kalbinės raškos priemonės. Tai reiškia, kad per semantinį aiškinimą bandoma nustatyti susitarimo sąlygų esmę ir prasmę. Dėl šių priežasčių darytina išvada, kad nagrinėjamu atveju pirmenybė turėtų būti teikiama objektyviam sutarties sąlygų aiškinimo kriterijui, t. y. tinkamo ir kiek galima tikslesnio ginčijamo teksto vertimo nustatymui.
13. Teismas konstatavo, kad vertėjos E. M. atliktas šio sutarties punkto vertimas ir A. R. atliktas originalo ir vertimo kalbos ekspertinė išvada leidžia spręsti, jog Sutarties 15.6 punkto lietuviškosios versijos dalis, kurioje nurodyta, kad „<...> mokėjimai nemokami už laikotarpį, kurį Nuomininkas negali naudoti Pastato taip, kaip numatyta Sutartyje <...>“, nėra teisinga ir tikslė, todėl turi būti remiamasi E. M. atliktu vertimu, jog „<...> Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti taip, kaip numatyta šioje Sutartyje <...>“.
14. Kadangi Sutarties 15.6 punkte nustatyti nuomos mokesčio nemokėjimo ar jo sumažinimo atvejai, itin svarbi yra [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtinta taisyklė, kad jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kita, nuomininkas turi teisę reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesčių, kai dėl aplinkybių, už kurias jis neatsako, sutartyje nustatytos naudojimosi daikto sąlygos arba daikto būklė iš esmės pablogėja. Tai, anot teismo, reiškia, kad [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta taisyklė reikalauti sumažinti nuomos mokesčių yra siejama tik su daikto trūkumu, bet ne nuomininko negalėjimu juo naudotis taip, kad būtų užtikrinti jo veiklos rezultatai.
15. Atsižvelgiant į [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalies aiškinimą, ieškovė (nuomotoja), sudarydama pastato nuomos sutartį, veikdama kaip protinga ir atsakinga verslininkė, negalėjo prisiimti daugiau pareigų, nei nustato įstatymai, t. y. prisiimti riziką už tai, kaip nuomininkė naudos išnuomotą pastatą pagal paskirtį, jame organizuodama savo ir nuo nuomotojos nepriklausančią veiklą, o sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiais pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protingi asmenys ([CK 6.193 straipsnio](#) 1 dalis).
16. Nekilnojamojo turto registro duomenimis, ginčo pastato – Logistikos centro – pagrindinė naudojimo paskirtis yra sandėliavimas. Šalys pastato nuomos sutarties 7.1 punkte nurodė, kad pastatas išnuomojamas sandėliavimo ir logistikos veiklai, įskaitant prekių saugojimą, sandėliavimą ir pakavimą, logistikos administravimą ir kitą susijusią veiklą. Ši šalių susitarimo sąlyga patvirtina, kad atsakovei buvo išnuomotas sandėliavimo ir logistikos paskirties pastatas, t. y. tos pačios paskirties, kaip buvo įregistruotas, pastatas. Atsakovė neteigia, kad išnuomotas Logistikos pastatas buvo netinkamos būklės ar kad jo nebuvo galima naudoti pagal paskirtį – sandėliavimui ir logistikai, tik teigia, kad Logistikos centru dėl Vyriausybės karantino metu įvestų apribojimų mažmeninei prekybai galėjo naudotis tik apsinkintomis sąlygomis. Tačiau nuomotoja nėra atsakinga už tai, kaip nuomininkė sugebės pasinaudoti išnuomotomis patalpomis savo veiklai ir savo interesais, ir dėl to nuomos sutartyje nebuvo susitarta. Tiek sandėliavimo ir logistikos veikla išsinuomotame pastate, tiek mažmeninė prekyba, nors ir susijusi su Logistikos centru dėl prekių paskirstymo, yra išimtinai atsakovės, kaip nuomininkės, veikimo sritis ir jos ūkinė veikla. Dėl to naudojimosi Logistikos centru sąlygų tinkamumas ar netinkamumas negali priklausyti nuo tokios veiklos rezultatų, už kuriuos atsakinga tik pati atsakovė.

17. Teismas nurodė, kad atsakovė neneigia, jog ginčo laikotarpį naudojos Logistikos centru, ten sandėliavo prekes, jog prekės buvo vežamos į Baltijos šalis ir Baltarusiją, jog buvo vykdoma elektroninė prekyba ir prekės būdavo išduodamos išdavimo punktuose, taip pat pripažįsta, jog Logistikos centras buvo perpildytas ir atsakovė net papildomai nuomojosi patalpas. Vadinas, Logistikos pastato naudingosios savybės buvo išnaudotos ir atsakovė pastatą naudojos. Todėl, anot teismo, nėra jokio pagrindo konstatuoti, kad atsakovė karantino laikotarpį negalėjo pastatą naudoti pagal jo paskirtį, dėl to nėra ir pagrindo, remiantis Sutarties 15.6 punktu ar [CK 6.487 straipsnio 1 dalimi](#), nemokėti nuomos mokesčio ar jį tam tikra dalimi sumažinti.
18. Šalys Sutarties 15.6 punkte tarp jame nustatytų trijų atvejų taip pat susitarė, kad nuomos mokesčiai ir bet kurie Sutarties 15.8 ir 15.9 punktuose nurodyti mokėjimai nemokami (arba proporcingai sumažinami) už laikotarpį, kurį pastatas yra netinkamas nuomininkui naudoti (pagal tinkamesnį E. M. vertimą) taip, kaip nustatyta Sutartyje, ne dėl nuomininko kaltės ar dėl jo nekontroliuojamų priežasčių, ir dėl nenugalimos jėgos aplinkybių, dėl kurių tiesiogiai negalimas arba apribojamas pastato naudojimas. Tokiu būdu šalys susitarė ir dėl nuomos mokesčio nemokėjimo ar proporcingo sumažinimo ir dėl nenugalimos jėgos aplinkybių. Teismas pažymėjo, kad šalys, susitardamos pirmiau nurodytu būdu, *force majeure* (nenugalimos jėgos) aplinkybes susiejo su pastato netinkamumu naudoti.
19. Atsakovė nenugalimos jėgos aplinkybėmis karantino metu patvirtinti pateikė Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų 2020 m. liepos 20 d. pažymą „Dėl nenugalimos jėgos (Force majeure) aplinkybių patvirtinimo“, kurioje nurodyta, kad laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. egzistavo nenugalimos jėgos aplinkybės. Tačiau teismas nurodė, kad, nustatant nenugalimos jėgos aplinkybių egzistavimą, Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų išduota pažyma materialinių teisinių padarinių nesukuria, tokius padarinius (atleidimą nuo civilinės atsakomybės už sutarties nevykdymą, civilinės atsakomybės netaikymą) sukuria nenugalimos jėgos aplinkybių buvimas, bet ne pažymos išdavimas.
20. Teismo vertinimu, galima sutikti su atsakove, kad karantino aplinkybių sudarant pastato nuomos sutartį nebuvo ir tokių aplinkybių atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti, taip pat kad atsakovė tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio ir ji nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos, tačiau atsakovė neįrodė, kad ji dėl susidariusių aplinkybių sutarties objektyviai negalėjo įvykdyti. Atsakovė ginčo laikotarpį pastatą naudojos sandėliavimo ir logistikos paskirčiai, t. y. pastato naudingąsias savybes išnaudojo savo interesais ir savo veiklai. Taigi, nuomos sutartis realiai buvo įvykdyta, ieškovė suteikė pastatą atsakovei naudoti, o atsakovė juo pasinaudojo prekių sandėliavimui ir logistikos paskirčiai. Atsakovė tik nevykdė prievolės atsiskaityti pagal nuomos sutartį, t. y. nevykdė pinigines prievolės. Sunkumai vykdyti tokią prievolę galėtų atsirasti tik dėl finansinės padėties, tačiau nenugalima jėga (pranc. *force majeure*) nelaikoma tai, kad šalis neturi reikiamų finansinių išteklių ([CK 6.212 straipsnio 1 dalis](#)). Šiuo aspektu, anot teismo, laikytina svarbia ir ta aplinkybė, kad atsakovės finansiniai rezultatai ginčo laikotarpį buvo net geresni, nei lyginant su 2019 m. tuo pačiu laikotarpiu, tai patvirtina ieškovės su ieškiniu pateikta atsakovės daugumos akcininkės „Kesko Oyj“ 2020 m. sausio–birželio mėn. konsoliduotoji finansinė ataskaita.
21. Teismas nusprendė, kad atsakovės finansinė padėtis leido vykdyti prievolę mokėti nuomos mokesčių, šios prievolės vykdymo negalėjo apsunkinti karantino metu taikyti ribojimai mažmeninei prekybai, ypač kai nuomojamomis patalpomis faktiškai buvo naudojamos, vykdomas sandėliavimo, logistikos veikla. Pati atsakovė taip pat nesiremia įmonės bloga finansine padėtimi, tačiau, nepaisydama to, siekia, kad ji būtų atleista nuo prievolės sumokėti nuomos mokesčio įskolinimą, kadangi kitiems nuomininkams buvo suteiktos nuolaidos. Teismo vertinimu, atsakovė, negalėdama vykdyti mažmeninės prekybos ar esant jos suvaržymų prekybai išsinuomotose patalpose, nuolaidų galėtų tikėtis būtent iš tokių patalpų nuomotojų, bet tai nesudaro pagrindo reikalauti atleisti nuo nuomos mokesčio mokėjimo už sandėliavimo ir logistikos patalpų nuomą, nes šios patalpos faktiškai buvo naudojamos ir jose buvo vykdoma kitokia nei mažmeninė prekyba veikla.
22. Apibendrinamas teismas padarė išvadą, kad ginčo atveju nenustatytos nenugalimos jėgos aplinkybės, dėl kurių atsakovei nebūtų galima objektyviai įvykdyti sutarties. Atsakovė savo sutartinių įsipareigojimų ieškovei neįvykdė ne dėl susiklosčiusios ekstremalios situacijos, o dėl to, kad pasinaudodama karantino situacija paprasčiausiai siekė gauti nuolaidų, tačiau tokiu atveju turi būti siekiama pakeisti sutarties sąlygas.
23. Teismas taip pat nurodė, kad nagrinėjamoje byloje atsakovė nepareikšė reikalavimo dėl Sutarties sąlygų pakeitimo [CK 6.204 straipsnio](#) pagrindu, o priešiškinyje tik prašė pripažinti, jog ji tinkamai vykdė pareigą mokėti nuomos mokesčių pagal Sutartį ir nėra skolinga ieškovei už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 1 d. Teismo vertinimu, atsakovė nepagrįstai teigia, kad ji priešiškinyje būtent ir prašo Sutarties sąlygų modifikavimo dėl pasikeitusios šalių sutartinių prievolių pusiausvyros, nes toks priešiškinio dalykas nesuformuluotas. Kadangi atsakovė nepareikšė reikalavimo dėl Sutarties sąlygų modifikavimo [CK 6.204 straipsnio](#) pagrindu, teismas nurodė neturintis pagrindo vertinti, ar šiuo atveju yra sąlygos pakeisti Sutartį dėl pasikeitusių aplinkybių, ir dėl šios priežasties nevertino atsakovės atskirtimo argumentų, grindžiamų [CK 6.204 straipsnio](#) reikalavimais, nes tai reikštų byloje pareiktų reikalavimų peržengimą ([CPK 265 straipsnio 2 dalis](#)).
24. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės UAB „Kesko Senukai Lithuania“ apeliacinį skundą, 2022 m. kovo 29 d. nutartimi Kauno apygardos teismo 2021 m. balandžio 13 d. sprendimą paliko nepakeistą.
25. Kolegija nurodė, kad pirmosios instancijos teismas tinkamai nustatė Sutarties 15.6 punkto turinį.
26. Ieškovė teigė, kad angliškoji 15.6 punkto versija nustato, jog nuomininkas įgyja teisę nemokėti nuomos mokesčio tais atvejais, kai „The Building is incapable of use by the Lessee“, išvertus į lietuvių kalbą, reiškia: „Pastatas yra netinkamas naudojimui“, tačiau lietuviškoji Sutarties 15.6 punkto versija suteikia nuomininkui teisę nemokėti nuomos mokesčio tais atvejais, kai „Nuomininkas negali naudoti Pastato“. Įvertinus tai, kad šalys Sutarties 20.13 punkte susitarė, jog esant neatitiktumui tarp šios Sutarties tekstų anglų ir lietuvių kalbomis, Sutarties tekstas anglų kalba turi pirmenybę, nuspręsta, jog pirmosios instancijos teismas pagrįstai nurodė, kad šiuo atveju svarbią reikšmę įgyja sutarties teksto anglų kalba vertimo į lietuvių kalbą tinkamumo, tikslumo ir teisingumo nustatymas.
27. Ieškovė byloje pateikė vertėjos E. M. atliktą šio punkto vertimą, kuris išdėstytas taip: „Atsižvelgiant į 15.6 ir 17.10 punktuose numatytas nuostatas, Nuomos mokesčiai ir bet kurie 15.8 ir 15.9 punktuose numatyti mokėjimai nemokami už laikotarpį, kurį Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti taip, kaip numatyta šioje Sutartyje ne dėl Nuomininko kaltės ar dėl jo nekontroliuojamų priežasčių <...>“, taip pat dr. A. R. atliktą originalo ir vertimo kalbos ekspertinę išvadą, pagal kurią sakinio „The Building is incapable of use by the Lessee“ vertimas „Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti“ yra tikslus ir tinkamas, o vertimas „Nuomininkas negali naudoti pastato“ nėra tikslus, todėl netinkamas naudoti, kadangi jis nutolsta nuo anglų kalbos originalo prasmės turinio ir sudaro ydingų originalo interpretacijų galimybę. A. R. iš ekspertizei pateiktų dviejų vertimo variantų nustatė, kad būtent vertimas „Pastatas yra netinkamas Nuomininkui naudoti“ tiksliausiai atskleidžia anglų kalbos sakinio „The Building is incapable of use by the Lessee“ reikšmės turinį. Šiuo atveju habil. dr. A. U. atliko angliško teksto semantinę analizę, o ne tiesioginį vertimą, kurį šiuo atveju reikėjo atlikti kuo tiksliau. Teismas turi aiškintis Sutarties šalių tikrąją suderintą valią, o habil. dr. A. U. atlikta analizė yra vertintina kaip pašalinio asmens vertinimas, ir juo labiau angliško teksto, nors nagrinėjamo atveju tekstas turi būti aiškinamas pagal valstybinės lietuvių kalbos gramatikos taisykles, atsižvelgiant į jo vertimą.
28. Kolegija nurodė, kad ieškovė išnuomojo atsakovei sandėliavimo, logistikos paskirties pastatą ir yra atsakinga tik už pastato tinkamą fizinę būklę ir jo tinkamumą sandėliavimo ir logistikos veiklai. Ieškovė pagal Sutartį nėra ir negali būti atsakinga už tai, kiek, kokių ir kada prekių atsakovė sandėliuos, laikys ar pakuos. Priešingas aiškinimas iš esmės paneigtų nuomos sutarties esmę ir prieštarautų teisingumo, sąžiningumo, ir proporcingumo principams.
29. Pritaikant pirmosios instancijos teismo vertinimą, kad nuomotojas nėra atsakingas už tai, kaip nuomininkas sugebės pasinaudoti išnuomotomis patalpomis savo veiklai ir savo interesais, ir dėl to nebuvo susitarta ir nuomos sutartyje. Tiek sandėliavimo ir logistikos veikla išsinuomotame pastate, tiek mažmeninė prekyba, nors ir susijusi su Logistikos centru dėl prekių paskirstymo, yra išimtinai atsakovės, kaip nuomininkės, veikimo sritis ir jos ūkinė komercinė veikla. Todėl naudojimosi Logistikos centru sąlygų tinkamumas ar netinkamumas negali priklausyti nuo tų

veiklos rezultatų, už kuriuos atsakinga yra tik pati atsakovė.

30. Nagrinėjamu atveju nėra jokio pagrindo taikyti [CK 6.62 straipsnio](#) 1 dalį, kurioje įtvirtinta, kad jeigu viena šalis nebegali įvykdyti prievolės pagal dvišalę sutartį dėl tokios aplinkybės, už kurią neatsako nė viena iš šalių, o kitko nenustato įstatymai ar sutartis, tai nė viena iš šalių neturi teisės reikalauti, jog kita šalis įvykdyti sutartį, nes, kaip jau nustatyta, atsakovė Logistikos centru galėjo naudotis pagal tiesioginę paskirtį ir juo naudojosi, o tai, kokiais veiklai – mažmeninei, didmeninei prekybai, internetinei, prekių sandėliavimui ir pan., yra pačios atsakovės ūkinės komercinės veiklos organizavimo sprendimai. Ieškovė neturėjo ir neturi prievolės užtikrinti, kad atsakovė nepatirtų jokių nuostolių dėl savo vykdomos veiklos.
31. Kolegija kaip nepagrįstus atmetė atsakovės argumentus, kad teismas turėjo vertinti nuomos rinkoje dėl COVID-19 pandemijos susidariusią situaciją, kurioje veikė ginčo šalys. Tai, kad nuomotojai paprastai taikė nuolaidas ar atleido nuo nuomos mokesčių nuomininkus, kuriuos paveikė Vyriausybės nustatyti apribojimai dėl COVID-19 pandemijos, neįpareigoja ieškovės, kaip nuomotijos, taip pat atleisti atsakovę nuo nuomos mokesčio mokėjimo, o juo labiau nesuteikia atsakovei teisės savavališkai nevykdyti Sutarties ir nemokėti nuomos mokesčio ([CK 6.156, 6.189 straipsniai](#)). Kadangi nėra jokio pagrindo konstatuoti, kad atsakovė karantino laikotarpiu negalėjo pastatu naudotis pagal jo paskirtį, tai nėra ir pagrindo, remiantis Sutarties 15.6 punktu ar [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalimi, nemokėti nuomos mokesčio ar jį tam tikra dalimi sumažinti.
32. Konstatuota, kad nagrinėjamu atveju susidariusioje situacijoje neegzistuoja visos *force majeure* sąlygos, nustatytos įstatyme. Pritarta, kad atsakovė negalėjo kontroliuoti karantino įvedimo ir draudimų nustatymo, be to, negalėjo užkirsti tam kelio, taip pat negalėjo numatyti dėl COVID-19 įvesto karantino ir kitų ribojimų, tačiau kolegija nesutiko, kad atsakovė objektyviai negalėjo vykdyti Sutarties, nes negalėjo naudoti Logistikos centro Sutartyje nustatytiems tikslams. Byloje nustatyta, kad Sutarties tikslas yra Logistikos centro nuoma, o byloje esantys duomenys patvirtina, jog atsakovė savo prekes šiame centre galėjo sandėliuoti be apribojimų.
33. Byloje remtasi Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų 2020 m. liepos 20 d. pažyma Nr. FM(20)48, kurioje nurodoma, kad laikotarpiu nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. egzistavo *force majeure* aplinkybės. Tačiau, priešingai nei teigia atsakovė, ši pažyma nepatvirtina, kad atsakovė Logistikos centre susidūrė su *force majeure* aplinkybėmis. Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų išduota pažyma materialinių teisinių padarinių nesukuria, tokius padarinius sukuria nenugalimos jėgos aplinkybių buvimas, bet ne pažymos išdavimas. Pažyma dėl nenugalimos jėgos ta apimtimi, kiek joje pateiktas teisinis tam tikrų aplinkybių vertinimas, nelaikytina *prima facie* (turintis didesnę įrodomąją galią) įrodymu [CPK 197 straipsnio](#) prasme.
34. Iš byloje pateikto priešiškinio reikalavimų matyti, kad atsakovė prašė pripažinti, jog ji tinkamai vykdė pareigą mokėti nuomos mokesį pagal Sutartį ir nėra skolinga ieškovei už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 1 d. Kolegija sutiko su pirmosios instancijos teismo motyvu, kad atsakovė nepareikšė reikalavimo modifikuoti sutarties sąlygas [CK 6.204 straipsnio](#) pagrindu, todėl teismas neturėjo pagrindo vertinti, ar šiuo atveju yra sąlygos pakeisti sutartį dėl pasikeitusių aplinkybių, ir dėl šios priežasties pagrįstai nevertino atsakovės atsikirtimo argumentų, grindžiamų [CK 6.204 straipsnio](#) reikalavimais, nes tai reikštų byloje pareikštų ieškinio bei priešiškinio ribų peržengimą ([CPK 265 straipsnio](#) 2 dalis). Papildomai pažymėta, kad atsakovė nesilaikė [CK 6.204 straipsnio](#) 3 dalyje nustatytos tvarkos, kuria įtvirtinta, jog tuo atveju, kai sutarties įvykdymas yra sudėtingesnis, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama sutartį pakeisti. Šis prašymas turi būti pagrįstas ir pareikštas tuoj pat po sutarties įvykdymo suvaržymo. Kreipimasis dėl sutarties pakeitimo savaime nesuteikia nukentėjusiajai šaliai teisės sustabdyti sutarties vykdymą. Jeigu per protingą terminą šalys nesutaria dėl sutarties pakeitimo, tai abi turi teisę kreiptis į teismą. Konstatuota, kad jokių minėtame [CK](#) straipsnyje nurodytų veiksmų ieškovė nėra atlikusi.
35. Remiantis bylos medžiaga, atsakovės prašymas kaip liudytoją apklausti M. D. buvo tenkintas, tačiau 2021 m. kovo 15 d. teismo posėdžio metu šį liudytoją buvo atsisakyta apklausti, nes nustatyta, kad jis atsakovei teikė teises paslaugas, todėl tai prieštarautų Lietuvos Respublikos advokatūros įstatymo 46 straipsniui.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

36. Kasaciniu skundu atsakovė UAB „Kesko Senukai Lithuania“ prašo Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 29 d. nutartį ir Kauno apygardos teismo 2021 m. balandžio 13 d. sprendimą panaikinti ir priimti naują sprendimą – atšaukti ieškinį, tenkinti priešiškinį. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 36.1. Teismai netinkamai taikė ir aiškino vieną iš nenugalimos jėgos institutui taikyti būtinų sąlygų – negalėjimą įvykdyti sutarties. Nepagrįstai nuspręsta, kad *force majeure* instituto taikymui ginčo atveju būtina nustatyti absoliutų negalėjimą vykdyti Sutarties, nors pagal naujausią teismų praktiką nenugalima jėga taip pat laikomas ir sutarties tikslo žlugimas, praktinis neįmanomumas vykdyti sutartį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#)). Nenugalimos jėgos aplinkybės neturi būti sutapatinamos išimtinai tik su fizinėmis nuomojamų patalpų savybėmis. Byloje pateiktais įrodymais (doc. dr. R. P. ekonominė išvada, Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų pažyma) patvirtinta, kad Vyriausybės nutarimu įvestas karantino režimas lėmė Sutarties tikslo žlugimą ir frustraciją, kai atsakovė negalėjo naudotis Logistikos centru Sutartyje nustatytu tikslu arba toks naudojimasis buvo iš esmės suvaržytas ir egzistavo *force majeure* aplinkybės. Teismai neatsižvelgė į tai, kad nors atsakovė ir galėjo Logistikos centre laikyti savo prekes, tačiau dėl Vyriausybės nutarimu įvesto draudimo prekybai ne maisto prekėmis atsakovė uždarė visas savo parduotuves, o dėl to Logistikos centro nuoma, kuri skirta būtent mažmeninei prekybai vykdyti, prarado savo tikslą.
- 36.2. Teismai netinkamai taikė ir aiškino sutarties vykdymo suvaržymo sąvoką, nes suvaržymu yra pripažįstamas ir sutarties vykdymo ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas (frustracija). Atsakovė negalėjo naudotis Logistikos centru taip, kaip nustatyta Sutartyje, nes jos vykdoma mažmeninės prekybos veikla karantino laikotarpiu buvo draudžiama, o vėliau smarkiai ribojama. Taigi, dėl karantino metu įvestų ribojimų taip pat sutriko atsakovės veikla Logistikos centre, todėl ji negalėjo naudotis Logistikos centru Sutartyje nurodytu tikslu. Taigi Logistikos centro naudojimas yra neatsiejamas ir tiesiogiai priklausomas nuo atsakovės vykdomos mažmeninės prekybos veiklos. Teismai nepagrįstai susiaurino *rebus sic stantibus* instituto taikymą ir nevertino šio instituto taikymo sąlygų.
- 36.3. Teismai nepagrįstai nusprendė, kad [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta taisyklė reikalauti sumažinti nuomos mokesį yra siejama išimtinai tik su nuomojamo daikto fiziniais trūkumais. Nuomotojo pareiga garantuoti apima ne tik pareigą perduoti tinkamos būklės daiktą ir užtikrinti, kad jis toks išliks visą nuomos terminą, bet ir pareiga garantuoti naudojimosi daiktu sąlygas ir užtikrinti, kad jos tokios išliks visą nuomos terminą. Specialistės doc. dr. R. P. ekonominėje išvadoje konstatuota, kad nustatyti ūkinės veiklos draudimai ir ribojimai iš esmės negatyviai paveikė Logistikos centro naudojimą UAB „Kesko Senukai Lithuania“ vykdomos mažmeninės prekybos veiklos logistikos tikslais laikotarpiu nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. gegužės 31 d. (įskaitytinai). Taigi byloje patvirtintas negalėjimas naudotis Logistikos centru arba tokio naudojimosi apribojimas. Kadangi Vyriausybės draudimai riboja veiklą uždaroje patalpoje, Logistikos centre taip pat atsirado pavojus užsikrėsti koronavirusu, todėl galima teigti, jog susidariusi situacija reikalauja Logistikos centro būklės pablogėjimą. [CK 6.487](#) straipsnyje nustatyta, kad teisė sumažinti nuomos mokesį sudaro ir naudojimosi Logistikos centru sąlygų pablogėjimas. Teismai šioje teisės normoje nustatytą naudojimo daiktu sąlygų pablogėjimo kriterijų nepagrįstai sutapatino su nuomininko ūkine komercine veikla, kuri yra nuomininko atsakomybė. Taigi nuomotojas privalo garantuoti ir yra atsakingas ne tik už fizinę daikto būklę, bet ir už naudojimosi daiktu sąlygas, todėl neturi teisės reikalauti, kad kita šalis vykdytų sutartį ([CK 6.62 straipsnis](#)).

- 36.4. Teismai netinkamai aiškino šalių sudarytos Sutarties nuostatas, pažeidė sutarčių aiškinimo taisykles. Sutarties 15.6 punkte aiškiai įtvirtinta, kad atsakovas atleidžiamas nuo pareigos mokėti nuomos mokesį ar šis proporcingai mažinamas už laikotarpį, kai atsakovas negali naudoti Logistikos centro ar jo dalies Sutartyje nustatyto tikslu ne dėl nuomininko kaltės ar dėl jo nekontroliuojamų priežasčių. Teismai nepagrįstai nusprendė, kad atsakovė neprisiėmė tokios rizikos, tokiu būdu ne tik paneigdami tikrąją šalių valią, bet ir pažeidinė Sutarties tekstą. Nepagrįstai nuspręsta, kad Sutarties 15.6 punktas gali būti taikomas tik tuomet, kai atsakovė negali naudotis Logistikos centru išimtinai tik dėl su pačiu pastatu susijusių priežasčių. Teismai, sprenddami ginčą, neturi teisės aiškinti sutartį tokiu būdu, kad sutarties nuostatos atitiktų dispozityvią teisės normą, jei šalys aiškiai susitarė kitaip. Tikroji Sutarties sudarymo priežastis ir Logistikos centro naudojimo tikslas yra atsakovės vykdoma mažmeninės prekybos veikla. Kiti Sutarties 15.6 punkte nurodyti atvejai, kai nuomininkas atleidžiamas nuo nuomos mokesčio už Logistikos centrą, susiję su negalėjimu naudotis Logistikos centru ne dėl atsakovės kaltės ar dėl atsakovės nekontroliuojamų priežasčių arba *force majeure* aplinkybėmis. Sutartį reikia aiškinti sistemškai ir, aiškinant Sutarties 15.6 punktą, atsižvelgti į Sutarties 7.1 punktą ir Sutarties preambulės A dalį, reglamentuojančius tikslus, kuriais naudojamas Logistikos centras. Teismai užkirto kelią atsakovei įrodyti tikruosius šalių ketinimus užduodant klausimus liudytojui M. D., kuris atstovavo atsakovei derybose sudarant Sutartį.
- 36.5. Advokatūros įstatymo 46 straipsnio 1 dalis negali būti aiškinama kaip draudžianti kaip liudytoją apklausti advokatą, kai pats klientas tam pritaria ir pageidauja, kad advokatas liudytojo teismo posėdyje. Aptariama įstatymo nuostata yra skirta išimtinai tik kliento interesų bei advokato ir kliento paslapties apsaugai, todėl ji jokių būdu nedraudžia teismui apklausti liudytojo advokatą, kai to prašo advokato klientas, dalyvaujantis bylos nagrinėjime. Teismai nepagrįstai neapklausė atsakovės civilinėje byloje pasitelktos specialistės doc. dr. R. P., pateikusios ekonomines išvadas, taip pat nevertino specialistės parengtų ekonominių išvadų. Ši specialistė konstatavo, kad dėl priimto Vyriausybės nutarimo atsakovė negalėjo naudotis Logistikos centru arba toks naudojimas buvo iš esmės suvaržytas. Nepagrįstai nevertintos atsakovės pateiktos specialistės prof. habil. dr. A. U. semantinės išvados, taip pat Sutarties 15.6 punkto angliškosios versijos vertimas į lietuvių kalbą, kur konstatuota, kad Sutarties 15.6 punktas taikytinas bet kuriuo atveju, kai atsakovė negali naudotis Logistikos centru arba toks naudojimas yra apribotas dėl priežasčių, už kurias ji neatsako, nes šiame Sutarties punkte nėra nustatyta ribojimo, kad jis gali būti taikomas tik tuomet, kai atsakovė negali naudotis Logistikos centru išimtinai tik dėl su pačiu pastatu susijusių priežasčių.
37. Ieškovė UAB „Sekeslog 17“ atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atsakovės kasacinį skundą atmesti ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 29 d. nutartį palikti nepakeistą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 37.1. Byloje nustatyta, kad visu ginčo laikotarpiu, už kurį atsakovė vienašališkai atsisakė mokėti Sutartyje nustatytą nuomos mokesį, ji ne tik galėjo, bet ir faktiškai naudojo Logistikos centrą sandėliavimo ir logistikos, mažmeninės ir didmeninės prekybos veiklai. Pabaltijo šalių ir Baltarusijos rinkų aptarnavimui ir nepatyrė jokių neigiamų suvaržymų naudotis Logistikos centru dėl šalies įvesto karantino. Byloje patvirtinta, kad, užpildžius Logistikos centrą, buvo nuomojamos papildomos sandėliavimo patalpos. Ginčo laikotarpiu Logistikos centras buvo naudojamas tiek logistikos, tiek sandėliavimo veiklai, sandėliavimo funkcija yra būtina, kad procesai Logistikos centre galėtų būti vykdomi tinkamai. Šias aplinkybes patvirtina visuma byloje surinktų įrodymų: D. L. parodymai, atsakovės atstovo paaiškinimai, R. P. pateikta išvada bei viešai prieinama informacija. Be to, atsakovė ginčo laikotarpiu vykdė ne tik logistikos veiklą, bet ir mažmeninę prekybą, t. y. el. prekybą bei prekybą iš fizinių parduotuvių per išdavimo punktus. Nustatė, kad atsakovei buvo išnuomotas sandėliavimo ir logistikos paskirties pastatas, t. y. tos pačios paskirties, kaip įregistruota registre, pastatas, teismai pagrįstai nusprendė, kad Sutarties preambulėje paminėtas mažmeninės prekybos veiklos logistikos tikslas neturi jokios reikšmės. Teismai visiškai pagrįstai konstatavo, jog nuomotoja nėra atsakinga už tai, kaip nuomininkė sugebės pasinaudoti išnuomotomis patalpomis savo veiklai ir savo interesais, ir dėl to Sutartyje nebuvo susitarta. Atsakovė savo kasaciniame skunde net neginčija teismų padarytų išvadų, susijusių su Logistikos centro paskirtimi bei šio naudojimu pagal paskirtį ginčo laikotarpiu, tai parodo atsakovės nesąžiningumą ir siekį suklaidinti.
- 37.2. Apeliacinės instancijos teismui konstatavus, jog: i) Sutarties tikslas yra Logistikos centro nuoma logistikos ir sandėliavimo tikslais, o byloje esantiems įrodymais aiškiai patvirtinant, jog atsakovė savo prekes galėjo be apribojimų visą ginčo laikotarpį sandėliuoti šiame centre bei jame vykdyti logistikos veiklą; ii) pandenijai ir jos metu taikyti apribojimai nebuvo taikomi logistikos veiklai ir netrukdė atsakovei naudotis Logistikos centru; iii) atsakovės veiklos finansiniai rezultatai 2020 m. yra puikūs, todėl dėl karantino metu taikytų ribojimų ji nepatyrė realios neigiamos įtakos, pripažintina, jog tokiu atveju neegzistuoja nei objektyvus, nei praktinis neįmanomumas vykdyti Sutartį, nei yra žlugęs Sutarties tikslas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nutartimi civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#) išplėtojo antrąją *force majeure* instituto taikymo sąlygą – prievolės objektyvaus neįmanomumo kriterijų, tačiau iš *force majeure* sampratos šis objektyvaus neįmanomumo kriterijus nebuvo pašalintas, o viso labo buvo įtraukti papildomi kriterijai – ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas. Atsakovė neįrodė ir Sutarties tikslo žlugimo kriterijaus egzistavimo ginčo kontekste. Vien faktas, jog verslo subjektas vykdo savo komercinę veiklą patalpose bei taip gauna pajamų, jau patvirtina, jog sutarties tikslas yra įgyvendinamas.
- 37.3. Atsakovė nepareikšė reikalavimo dėl Sutarties modifikavimo *rebus sic stantibus* instituto pagrindu ir nesilaikė išankstinės ginčo nagrinėjimo tvarkos potencialiai egzistuojant šiai situacijai taisyklių. Dėl to teismai, negalėdami peržengti atsakovės priešiškinio ribų bei jai nesilaikius privalomos ikiteisminės tvarkos pagal [CK 6.204](#) straipsnį, nusprendė, jog [CK 6.204](#) straipsnio nuostatų taikymas ir Sutarties modifikavimas nėra galimas. Taigi, visi atsakovės argumentai, susiję su pateiktais išaiškinimais dėl [CK 6.204](#) straipsnio taikymo sąlygų, nagrinėjami atveju apskritai neturi jokios teisinės reikšmės, vertinant teismų sprendimų pagrįstumą. Argumentas dėl neva žlugusio Sutarties tikslo paneigia ir pačios atsakovės konkludentiniai veiksmai. Ji ginčo laikotarpiu nesumokėjo dalies pagal Sutartį nustatyto nuomos mokesčio, t. y. atsakovė ne apskritai atsisakė sumokėti žyminį mokesį, o nusprendė šį sumažinti vienašališkai bei savo pačios nustatytais proporcijomis. Teismai pagrįstai pripažino, jog Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų pažyma niekaip nepatvirtina *force majeure* aplinkybių egzistavimo.
- 37.4. [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalies, 6.477, 6.483 bei 6.62 straipsnių nuostatos yra siejamos tik su daikto trūkumais, t. y. daikto būkle, o [CK 6.62 straipsnis](#) apskritai taikomas tik nepiniginėms prievolėms. Atsakovė ignoruoja teismų pateiktus argumentus, kad būtent kasacinio teismo praktikoje ir yra konstatuota, jog [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalyje nustatytos abi alternatyvios sąlygos yra išimtinai siejamos su paties nuomojamo daikto trūkumais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 10 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-299/2012](#)). Vien iš lingvistinės [CK 6.477](#) ir 6.483 straipsnių normų formuluotės akivaizdu, jog šiose normose yra apibrėžiama nuomotojo pareiga garantuoti, jog išnuomotas daiktas atitiks daikto paskirtį atitinkančią būklę, t. y. fizinę daikto būklę, kad nuomininkas galėtų objektyviai turėti galimybę naudoti nuomos objektą pagal paskirtį. Byloje atsakovė neįrodė ir neįrodinėjo, jog Logistikos centras buvo netinkamas naudoti.
- 37.5. Kasaciniame skunde neginčijama teismų nustatyto fakto, jog Sutartis yra dvikalbė, t. y. sudaryta lietuvių bei anglų kalbomis, tačiau Sutarties 15.6 punkto dalis lietuvių kalba neatitinka anglų kalbos versijos, kuriai, remiantis Sutarties 20.13 punktu, yra taikoma pirmenybė, todėl nagrinėjami ginčo atveju šio punkto vertimas įgyjo esminę reikšmę. Argumentai, susiję su netinkamu Sutarties 15.6 punkto lietuviško teksto aiškinimu, neturi jokios teisinės reikšmės, nes teismų konstatuota, kad teksto originali versija lietuvių kalba nėra tiksli, todėl netinkama naudoti. Teismas tinkamai taikė sutarčių aiškinimo taisykles, nes taikė lingvistinį sutarties aiškinimo metodą, kadangi tarp šalių yra ginčas dėl tikrųjų ketinimų; vertino Sutarties esmę, prigimtį, ginčo santykių reglamentuojančių teisės normų sistemą bei esmę; vertino, kokią reikšmę Sutarties 15.6 punkto nuostatai būtų suteikę protingi asmenys, ir pagrįstai padarė išvadą, jog Sutarties 15.6 punktas yra siejamas su fiziniais daikto trūkumais. Teismai ne tik taikė lingvistinį metodą, bet ir vertino Sutarties esmę, prigimtį, ginčo santykių reglamentuojančių teisės normų sistemą bei esmę, kokią reikšmę šiam punktui būtų suteikę protingi asmenys.

37.6. Teismai pagrįstai, vadovaudamiesi teisės aktų nuostatomis, t. y. Advokatūros įstatymo 46 straipsnio 1 dalimi bei [CPK](#) 189 straipsnio 2 dalies 1 punktu, reglamentuojančiais draudimą advokatui atskleisti aplinkybes, kurias jis sužinojo eidamas profesines pareigas, bei draudimą būti apklaustam kaip liudytojui apie aplinkybes, kurias jis sužinojo būdamas atstovu, atsisakė apklausti atsakovės atstovą advokatą M. D., nors ši apklausti prašė pati atsakovė, kadangi atstovo apklausimas civilinėje byloje galėjo lemti ne tik atsakovės sutiktos atskleisti informacijos atskleidimą, bet ir kitos konfidencialios informacijos atskleidimą, dėl kurios atskleidimo advokatas būtų laikomas pažeidusiu pareigą saugoti savo profesinę paslaptį, kadangi atsakovė neabejotinai negalėjo įvertinti tos aplinkybės, kokius klausimus ir kokią informaciją paprašys pateikti teismai bei ieškovė. Ši Advokatūros įstatymo norma skirta užtikrinti ir tai, jog liudytojas teiktų objektyvius paaiškinimus, tuo tarpu advokato ir kliento santykių specifika ir advokatą saistantys veiklos principai pagrįstai keltų abejonę dėl teikiamų parodymų pagrįstumo. Teismai pagrįstai atsisakė R. P. šaukti kaip liudytoją byloje, kadangi ji pateikė atsakovės užsakymu parengtą išvadą, o tokių specialistų apklausa nėra nei įprastinė praktika, nei būtina nagrinėjant bylas, kadangi tokios išvados yra laikytinos viso labo vienu iš rašytinių įrodymų. Atsakovė pasitelkė šią ekspertę, siekdama išvengti pirminių dokumentų pateikimo į bylą, tad jos apklausimas, neturint pirminių įrodymų, pagrindžiančių atsakovės veiklos vykdymą karantino laikotarpiu, ekonomistės išvados apie susiklosčiusias faktines aplinkybes bei liudijimai negali būti laikomi nei objektyviais, nei pagrįstais, nei daryti įtakos bylos išnagrinėjimo rezultatui, todėl teismai pagrįstai atsisakė šia išvada vadovautis apskritai. Atsisakyta vadovautis A. U. semantine išvada bei atsakovės pateiktu Sutarties 15.6 punkto vertinimu, kadangi šie neatitinka elementarių vertimo iš anglų kalbos į lietuvių kalbą taisyklių ir prieštarauja kitiems byloje esantiems įrodymams. R. P. išvados byloje neturi esminės reikšmės, nes atsakovės vykdoma veikla yra išimtinai jos pačios atsakomybė.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl nemugalimos jėgos instituto taikymo sąlygų nustatymo

38. Teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią ([CK](#) 6.189 straipsnio 1 dalis). Sutartis įpareigoja atlikti ne tik tai, kas tiesiogiai joje nustatyta, bet ir visa tai, ką lemia sutarties esmė arba įstatymai. Tai reiškia, kad sutarties šalis įpareigoja ne vien sutarties sąlygos, bet ir įstatymų nuostatas. [CK](#) 6.189 straipsnio 1 dalyje įtvirtintas sutarties privalomumo ir vykdytinumo principas, kuriuo vadovaudamasis kiekvienas asmuo privalo tinkamai ir laiku vykdyti savo sutartines prievolės ([CK](#) 6.256 straipsnio 1 dalis). Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad prievolė laikoma įvykdyta netinkamai, jei įvykdoma tik iš dalies, jei praleidžiamas įvykdymo terminas, pažeidžiamos kitos sutartos jos vykdymo sąlygos, bendradarbiavimo pareiga, imperatyviosios teisės normos ar bendro pobūdžio pareiga elgtis atidžiai ir rūpestingai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-80-611/2018, 20 punktas).
39. Byloje nustatyta, kad 2016 m. rugpjūčio 15 d. buvo sudaryta Logistikos centro nuomos sutartis, pagal kurią atsakovė 15 metų terminui išsinuomojo 68 004,14 kv. m ploto sandėliavimo paskirties pastatą – logistikos centrą. Ieškovė nurodė, kad suteikė atsakovei pastatą nuomai bei vykdė kitas sutartyje nustatytas savo, kaip nuomotijos, pareigas. Atsakovė nepertraukiamai naudojosi pastatu pagal Sutartyje nurodytą jo paskirtį, tačiau nuo 2020 m. balandžio mėn. pradėjo nemokėti viso sutarto nuomos mokesčio. Dėl to ieškovė, kaip nuomotija, ieškiniu prašė priteisti iš atsakovės skolą ir delspinigius už balandžio ir gegužės mėnesiais nesumokėtą nuomos mokesčių.
40. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 buvo paskelbtas karantinas ir nustatyti ūkinės veiklos apribojimai, tarp jų draudžiama parduotuvių, prekybos ir (arba) pramogų centrų, išskyrus maisto, veterinarijos, vaistinių, optikos prekių ir ortopedijos techninių priemonių pardavimą, veikla, taip pat turgaviečių, išskyrus maisto, veikla. Šis draudimas netaikomas internetinei prekybai ir kai prekės pristatomos fiziniams ir juridiniams asmenims ar atsiimančioms atsiėmimo punktuose, laikantis higienos reikalavimų (3.2.7 punktas). Atsakovė, remdamasi šiuo nutarimu, argumentavo, kad nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. negalėjo vykdyti prekybos veiklos, taigi taip pat negalėjo naudotis Logistikos centru tuo tikslu, dėl kurio sudaryta Sutartis ir nuomojamas Logistikos centras, todėl turi būti atleista nuo pareigos mokėti nuomos mokesčių. O likusį karantino laiką iki 2020 m. birželio 1 d. atsakovė veiklą Logistikos centre galėjo vykdyti tik laikydamasi griežtų apribojimų, susijusių su klientų srautais ir atstumo laikymusi, higiena ir kt., t. y. atsakovė susidūrė su ribojimu naudotis Logistikos centru tuo tikslu, dėl kurio sudaryta Sutartis, todėl turėtų mokėti tik dalį nuomos mokesčio.
41. Pagal [CK](#) 6.246 straipsnio 1 dalį civilinė atsakomybė atsiranda neįvykdžius įstatymuose ar sutartyje nustatytos pareigos (neteisėtas neveikimas) arba atlikus veiksmus, kuriuos įstatymai ar sutartis draudžia atlikti (neteisėtas veikimas), arba pažeidus bendro pobūdžio pareigą elgtis atidžiai ir rūpestingai. [CK](#) 6.248 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad civilinė atsakomybė atsiranda tik tais atvejais, jeigu įpareigotas asmuo kaltas, išskyrus įstatymų arba sutarties nustatytus atvejus, kuriais civilinė atsakomybė atsiranda be kaltės; skolininko kaltė preziumuojama, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus. [CK](#) 6.245 straipsnio 3 dalyje reglamentuota sutartinė civilinė atsakomybė – turtinė prievolė, atsirandanti 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).
42. Sutartinės prievolės neįvykdžiusi įmonė (verslininkas) atsako visais atvejais, jei neįrodo, kad prievolės neįvykdė ar netinkamai įvykdė dėl nemugalimos jėgos, jei įstatymas ar sutartis nenustato ko kita ([CK](#) 6.256 straipsnio 4 dalis). Dėl šios teisės normos kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad įstatymo leidėjas komercine veikla užsiimančios sutarties šalies atsakomybę išskyrė iš kitų subjektų atsakomybės ir jai išskėlė didesnius atidumo, rūpestingumo, sudarant ir vykdančią sutartį, reikalavimus. Įmonė (verslininkas) yra pelno siekiantis asmuo, savo veikloje sudarantis komercinius sandorius, kurie pasižymi tam tikra rizika, dėl to tokia įmonė savo veikloje turi prisiimti neigiamų padarinių – nuostolių kitai sutarties šaliai – atsiradimo riziką ir tais atvejais, kai sutartinę prievolių tinkamas įvykdymas tampa suvaržytas ne dėl priežasčių, priklausančių nuo pačios įmonės. Kiekviena pelno siekianti įmonė, veikdama įprastoje verslo srityje, turi įvertinti rizikos veiksmus ir dėti pastangas, kad sumažintų jų poveikį. Būtent todėl įstatymo leidėjas atskirai nustatė, kad aplinkybės, kai sutartis neįvykdoma dėl to, kad rinkoje nėra prekių, reikalingų prievolei įvykdyti, sutarties šalis neturi reikiamų finansinių išteklių arba skolininko kontrahentai pažeidžia savo prievolės, nelaikomos nemugalima jėga (*force majeure*), sudaranti pagrindą atleisti nuo civilinės atsakomybės ar jos netaikyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-421/2007; 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-10-421/2015; 2020 m. gegužės 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-147-421/2020](#), 33 punktas).
43. [CK](#) 6.212 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad šalis atleidžiama nuo atsakomybės už sutarties neįvykdymą, jeigu ji įrodo, kad sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti sutarties sudarymo metu, ir kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Nemugalima jėga nelaikoma tai, kad rinkoje nėra reikalingų prievolei vykdyti prekių, sutarties šalis neturi reikiamų finansinių išteklių arba skolininko kontrahentai pažeidžia savo prievolės.

44. UNIDROIT principų 7.1.7 straipsnyje, kurio pagrindu yra suformuluotas [CK 6.212 straipsnis](#), vartojama ne sutarties šalies atleidimo nuo atsakomybės, o sutarties nevykdymo pateisinimo, šalies atleidimo nuo nevykdymo padarinių formuluotė. Taigi nenugalimos jėgos atveju šalies atleidimas nuo atsakomybės už sutarties nevykdymą reiškia, kad sutartinių prievolių nevykdymas yra pateisinamas ir negali sutartį pažeidusiai šaliai sukelti įprastinių sutarties nevykdymo padarinių, nustatytų [CK 6.205–6.216](#) straipsniuose, jai negali būti taikoma sutartinė civilinė atsakomybė ([CK](#) šeštosios knygos XXII skyrius), atitinkamai apribojama kreditoriaus (nukentėjusiosios sutarties šalies) teisė į sutarties nevykdymo pažeistų teisių gynimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-10-421/2015](#)).
45. Teismų praktikoje pripažįstama, kad nenugalimos jėgos aplinkybės kvalifikuoja tokie požymiai: 1) aplinkybių nebuvo sudarant sutartį ir jų atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti; 2) dėl susidariusių aplinkybių sutarties objektyviai negalima įvykdyti; 3) šalis, neįvykdžiusi sutarties, už aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio; 4) šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos. Nesant šių kriterijų visumos, faktinės aplinkybės negali būti pripažintos nenugalima jėga (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2010 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-370/2010](#); 2012 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-268/2012](#); 2020 m. gegužės 6 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-147-421/2020](#), 34 punktas; kt.).
46. Kasacinis teismas, plėtodamas *force majeure* instituto aiškinimą COVID-19 pandemijos kontekste 2022 m. kovo 24 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-66-313/2022 nurodė, kad egzistuoja objektyvus poreikis plėtoti antrąjį nenugalimos jėgos kriterijų papildant jį aiškinimu, kad nenugalima jėga laikomi ne tik *objektyvaus* neįmanomumo atvejai, bet ir kitos išorinių veiksnių nulemtos neįmanomumo atmainos, kurios pripažįstamos šiuolaikinėje sutarčių teisėje, pavyzdžiui, sutarties vykdymo ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas (frustracija) (44 punktas).
47. Pažymėtina, kad [CK 6.212](#) straipsnyje įtvirtintos nenugalimos jėgos sąlygos (požymiai) turi būti konstatuojamos kiekvienu konkrečiu atveju individualiai, o *force majeure* besiremianti sutarties šalis privalo įrodyti, kad nenugalimos jėgos sąlygos egzistuoja būtent jos atžvilgiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-268/2012; 2021 m. vasario 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-38-248/2021, 35 punktas). Kasacinio teismo išaiškinta, kad pandemija ar jai suvaldyti pasitelktos priemonės pačios savaime negali būti laikomos nei nenugalimos jėgos, nei sutarties vykdymo esminio suvaržymo aplinkybėmis. Tai reiškia, kad pandemijos ar jos valdymo priemonių poveikį reikia vertinti individualiai kiekvienų sutartinių teisinių santykių atžvilgiu. Vienokius sutartinius santykius pandemija ar jos valdymo priemonės gali iš esmės suvaržyti arba padaryti neįvykdomas, o intervencija į kitus sutartinius santykius gali būti mažesnio laipsnio arba apskritai esmingai jų nesuvaržyti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-66-313/2022, 48 punktas).
48. Nagrinėjamoje byloje nustatyta ir byloje ginčo dėl to nėra, kad karantino aplinkybių sudarant pastato nuomos sutartį nebuvo ir tokių aplinkybių atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti, taip pat kad atsakovė tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio ir ji nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos. Tačiau byloje šalys nesutaria dėl *force majeure* sąlygos – dėl sutarties vykdymo neįmanomumo sąlygos (ne)buvimo.
49. Minėta, kad šiuolaikinėje sutarčių teisėje pripažįstamas ne tik objektyvus neįmanomumas, bet ir kitokios neįmanomumo sampratos, tokios kaip ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas ir pan. (plačiau apie ekonominio neįmanomumo sampratą – Rösler, H. *Hardship in German Codified Private Law: In Comparative Perspective to English, French and International Contract Law. European Review of Private Law (ERPL)* 2007, 15; plačiau apie nepraktiškumo doktriną – Peel, E. *Treitel The Law of Contract*. 14th edition. London: Thomson Reuters, 2015, 1049–1055; plačiau apie frustracijos doktriną – Peel, E. *Treitel The Law of Contract*. 14th edition. London: Thomson Reuters, 2015, 1031–1103). Praktikoje galimos situacijos, kai sutarties vykdymo suvaržymas yra tokio aukšto laipsnio, kad jis savo padariniais faktiškai prilygsta objektyviam neįmanomumui, t. y. kai sutartį įvykdyti teoriškai vis dar įmanoma, bet toks, koks nustatytas sutartyje, jos vykdymas itin smarkiai iškreipia šalių tarpusavio prievolių pusiausvyrą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-66-313/2022, 36 punktas; 2023 m. sausio 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-5-381/2023](#), 38 punktas).
50. Kasaciniame skunde atsakovė nesutinka su teismų išvada, kad nagrinėjamoje byloje nėra nustatytos visos nenugalimos jėgos institutui taikyti būtinos sąlygos, tarp jų ir sutarties vykdymo neįmanomumo. Argumentuojama, kad Vyriausybės nutarimu Nr. 207 įvestas karantino režimas lėmė Sutarties tikslo žlugimą ir frustraciją, kai atsakovė negalėjo naudotis Logistikos centru Sutartyje nustatytu tikslu arba toks naudojimasis buvo iš esmės suvaržytas. Kadangi ši nenugalima aplinkybė buvo laikina, tai atsakovė mano, kad karantino režimo laikotarpiu, kai buvo draudžiama atsakovės parduotuvių veikla, atsakovė, remdamasi [CK 6.212 straipsniu](#), neturi pareigos mokėti nuomos mokesčio pagal šalių susitarimą, o kai atsakovės parduotuvių veikla buvo leidžiama, tačiau taikomi atitinkami ribojimai – turi būti sumažintas nuomos mokeskis.
51. Ieškovė atsiliepime į kasacinį skundą nurodė, kad atsakovė faktiškai naudojo Logistikos centrą sandėliavimo ir logistikos, mažmeninės ir didmeninės prekybos veiklai ir nepatyrė jokių neigiamų suvaržymų naudotis Logistikos centru dėl šalje įvesto karantino. Ginčo laikotarpiu Logistikos centras buvo naudojamas tiek logistikos, tiek sandėliavimo veiklai, o sandėliavimo funkcija yra būtina, kad procesai Logistikos centre galėtų būti vykdomi tinkamai. Dėl to nagrinėjamo atveju nėra pagrindo konstatuoti visų nenugalimos jėgos aplinkybių buvimą.
52. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad ginčo laikotarpiu atsakovė naudojo Logistikos centrą, ten sandėliavo prekes, prekės buvo išvežamos į Baltijos šalį ir Baltarusiją. Kadangi Vyriausybės nutarimu Nr. 207 nebuvo įvesti draudimai internetinei prekybai ir kai prekės pristatomos fiziniams ir juridiniams asmenims ar atsimamos atsiėmimo punktuose, laikantis higienos reikalavimų, tai atsakovė visą ginčo laikotarpį vykdė elektroninę prekybą ir išduodavo prekes išdavimo punktuose. Taigi Logistikos centras karantino metu nebuvo nutraukęs veiklos ir nebuvo uždarytas, jame buvo ruošiamos prekės elektroninei prekybai, prekių išdavimui punktuose, išvežimui į Latviją, Estiją ir Baltarusiją, Logistikos centras buvo naudojamas ir didmeninės prekybos tikslais. Taip pat byloje teismų nustatyta, kad Logistikos centras buvo perpildytas ir atsakovė net papildomai nuomojosi sandėliavimo patalpas. R. P. ekonominėje išvadoje nustatyta, kad ginčo laikotarpiu Logistikos centras buvo užpildytas 96 proc., prekių srautai 2020 m. balandžio–gegužės mėnesiais buvo panašūs, kaip, pvz., sausio–vasario mėnesiais, jei balandžio mėnesį buvo šoks toks prekių srautų sumažėjimas, tai gegužės mėnesį ryškiai išaugo, o dviejų mėnesių, t. y. balandžio–gegužės mėn., lyginant su sausio–vasario mėn., vidutinis išvežimų skaičius buvo panašus ar net didesnis. Byloje nustatyta, kad atsakovės finansiniai rezultatai ginčo laikotarpiu buvo net geresni, nei lyginant su 2019 m. tuo pačiu laikotarpiu, išaugo gryniesi pardaviniai, padidėjo grynasis pelnas.
53. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į pirmiau nurodytas teismų nustatytas aplinkybes, nusprendžia, kad nagrinėjamo atveju negalima daryti išvados, jog šalių sudarytos Sutarties vykdymas COVID-19 pandemijos situacijoje atsakovei užkrovė neprotingą ekonominę naštą. Kaip teismai nustatė Logistikos centre atsakovė turėjo galimybę vykdyti savo komercinę veiklą. Kadangi Logistikos centras pagal paskirtį buvo naudojamas viso karantino laikotarpiu, todėl negalima sakyti, kad nuomos sutarties tikslas atsakovei buvo žlugęs. Atsakovė iš esmės gavo tą naudą, kurios siekė, sudarydama Logistikos centro nuomos sutartį. Taigi šioje konkrečioje byloje darytina išvada, kad atsakovės fizinių parduotuvių uždarymas, vėliau taikyti apribojimai dėl COVID-19 pandemijos ir Logistikos centro veikla yra pėmelys nutolęs nuo nuomos sutarties vykdymo neįmanomumo.
54. Atmetini kaip nepagrįsti kasacinio skundo argumentai, kad Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų pažyma patvirtinta, jog Vyriausybės nutarimu Nr. 207 įvestas karantino režimas lėmė Sutarties tikslo žlugimą ir frustraciją. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad, nustatant nenugalimos jėgos aplinkybių egzistavimą, Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų išduota pažyma materialinių teisinių padarinių nesukuria, tokius padarinius (atleidimą nuo civilinės atsakomybės už sutarties nevykdymą, civilinės atsakomybės netaikymą) sukuria nenugalimos jėgos aplinkybių buvimas, bet ne pažymos išdavimas. Nenugalimos jėgos aplinkybės liudijanti pažyma turi tik procesinę teisinę reikšmę, nes vertinama tik kaip įrodymas civilinėje byloje dėl sutartinių įsipareigojimų vykdymo ar civilinės atsakomybės taikymo ([CPK](#) 177 straipsnio 2 dalis). Pažyma dėl nenugalimos jėgos ta apimtimi, kiek joje pateiktas teisinis tam tikrų aplinkybių vertinimas, nelaikytina

prima facie įrodymų [CPK](#) 197 straipsnio prasme, nes faktų teisinis įvertinimas yra teismo prerogatyva ir jo nesaisto kitų asmenų pateiktas teisinis vertinimas ir kvalifikavimas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1/2014; 2020 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-233-1075/2020, 43 punktas). Taigi Kauno prekybos, pramonės ir amatų rūmų 2020 m. liepos 20 d. pažyma Nr. FM(20)48 pagrįstai būtų nagrinėjusių teismų buvo vertinta kaip vienas iš įrodymų byloje pagal įrodymų vertinimo taisyklės.

Dėl sutarties pakeitimo [CK](#) 6.204 straipsnyje nustatytu pagrindu ir ieškinio (priešieškinio) ribų

55. Kasaciniame skunde argumentuojama, kad nagrinėjamoje byloje nustatyta faktinė situacija atitinka visas [CK](#) 6.204 straipsnyje nustatytas sąlygas sutartinių įsipareigojimų vykdymui pasikeitus aplinkybėms, todėl būtų nagrinėję teismai nepagrįstai atsisakė vertinti *rebus sic stantibus* instituto taikymo sąlygas.
56. [CK](#) 6.204 straipsnyje nustatyta sutarties pakeitimo galimybė tais atvejais, kai po jos sudarymo pasikeičia aplinkybės, turinčios reikšmės sutarties vykdymui. Pagal šio straipsnio 1 dalį, jeigu įvykdyti sutartį vienai šaliai tampa sudėtingiau negu kitai šaliai, ši šalis privalo vykdyti sutartį atsižvelgiant į kitose [CK](#) 6.204 straipsnio dalyse nustatytą tvarką. Šio straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad kai sutarties įvykdymas sudėtingesnis, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama sutartį pakeisti; šis prašymas turi būti pagrįstas ir pareikštas tuoj pat po sutarties įvykdymo suvaržymo; kreipimasis dėl sutarties pakeitimo savaime nesuteikia nukentėjusiai šaliai teisės sustabdyti sutarties vykdymą; jeigu per protingą terminą šalys nesusitaria dėl sutarties pakeitimo, tai abi turi teisę kreiptis į teismą; teismas gali arba nutraukti sutartį ir nustatyti sutarties nutraukimo datą bei sąlygas, arba pakeisti sutarties sąlygas, kad būtų atkurta šalių sutartinių prievolių pusiausvyra.
57. Pagal [CK](#) 6.204 straipsnio 2 dalį sutarties vykdymo suvaržymu laikomos aplinkybės, kurios iš esmės pakeičia sutartinių prievolių pusiausvyrą, t. y. arba iš esmės padidėja įvykdymo kaina, arba iš esmės sumažėja gaunamas įvykdymas, jeigu: 1) tos aplinkybės atsiranda arba nukentėjusiai šaliai tampa žinomos po sutarties sudarymo; 2) tų aplinkybių nukentėjusi šalis sutarties sudarymo metu negalėjo protingai numatyti; 3) tų aplinkybių nukentėjusi šalis negali kontroliuoti; 4) nukentėjusi šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos.
58. Kaip aiškindamas minėtą teisės normą savo jurisprudencijoje nurodo kasacinis teismas, tam, kad būtų konstatuota, jog vienai šaliai sutarties vykdymas yra iš esmės suvaržytas, būtina nustatyti, kad tam tikros aplinkybės iš esmės pakeitė šalių sutartinių prievolių pusiausvyrą ir kad tos aplinkybės atitinka [CK](#) 6.204 straipsnio 2 dalyje išvardytus kriterijus. Sutartinių prievolių pusiausvyros pasikeitimu laikytinos aplinkybės, kai arba iš esmės padidėja įvykdymo kaina, arba iš esmės sumažėja gaunamas įvykdymas. Sutarties vykdymo varžymas turi būti esminis, pažeidžiantis šalių interesų pusiausvyrą, reikalaujantis įvykdyti sutartį tokiomis aplinkybėmis prieštarautų sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principams. Be to, tam, kad dėl šių aplinkybių būtų galima keisti ar nutraukti sutartinius santykius, [CK](#) 6.204 straipsnio 2 dalyje nustatytos papildomos sąlygos: tokios aplinkybės atsiranda ar tampa žinomos jau sudarius sutartį; ją sudarydama šalis negalėjo protingai numatyti, kad tokių aplinkybių gali atsirasti; tų aplinkybių nukentėjusi šalis negali kontroliuoti (jos nepriklauso nuo tos šalies valios, šalis negalėjo sukludyti jų atsiradimui ir pan.); nukentėjusi šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 10 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-150/2012; 2018 m. kovo 12 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-72-701/2018 24 punktą; 2018 m. gegužės 25 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-7-145-421/2018 47 punktą).
59. Lyginamojoje sutarčių teisėje pripažįstama, kad savo prigimtimi *rebus sic stantibus* ir *force majeure* institutai yra giminingi, ypač kai šiuolaikinėje doktrinoje *force majeure* yra suprantamas labai plačiai, t. y. ne tik kaip apimantis atvejus, kai sutarties vykdymas tampa nei fiziškai, nei teisiškai neįmanomas, bet ir atvejus, kai teoriškai sutarties vykdymas yra įmanomas, tačiau praktinis jo įgyvendinimas tampa sudėtingas ir ekonomiškai neefektyvus (Ambrasienė, D., ir kiti. *Lyginamoji sutarčių teisė: Lietuva europiniame kontekste*. Vilnius: Justitia, 2013, p. 311). Nors ir giminingi, tačiau tiek *force majeure*, tiek *rebus sic stantibus* yra savarankiški šalies savigynos būdai, kurie gali būti teismo taikomi esant pareikštam šalies reikalavimui.
60. Kasacinio teismo praktikoje nurodyta, kad tinkamas teisės kreiptis į teismą įgyvendinimas visų pirma siejamas su ieškovo (pareiškėjo) pareiga tiksliai suformuluoti ieškinio (pareiškimo) pagrindą ir dalyką, t. y. suformuluoti juos taip, kad būtų aišku, kokio materialiojo teisinio rezultato siekiama iškelti bylą, kokios faktinės aplinkybės nustatytinos nagrinėjant bylą. Tinkamas ieškinio (pareiškimo) dalyko (ir pagrindo) suformulavimas užtikrina tinkamą teisės kreiptis į teismą įgyvendinimą, leidžia apibrėžti bylos teisinio nagrinėjimo ribas ir sudaro pagrindą įstatymo nustatytu ir asmens pasirinktu būdu išspręsti ginčą ir apginti pažeistas teises. Be to, tiksliai ir suprantamai suformuluotas ieškinio (pareiškimo) dalykas ir pagrindas ne tik leidžia teismui tinkamai pasirengti bylos nagrinėjimui, bet yra reikšmingas ir kitų dalyvaujančių byloje asmenų teisių įgyvendinimui, nes nuo ieškinio (pareiškimo) dalyko ir pagrindo formulavimo priklauso jų atsitikimų į ieškinį (pareiškimą) turinys, nustatytinoms aplinkybėms patvirtinti teiktini įrodymai. Ieškovui savo pareigos tinkamai neįvykdžius, ribojama atsakovo teisė gintis nuo jam pareikštų reikalavimų. Dėl to aiškus ieškinio dalyko suformulavimas ir faktinio pagrindo išdėstymas yra šalių lygiateisiškumo ir rungimosi principų tinkamo įgyvendinimo prielaida (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. balandžio 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-241/2013; 2019 m. birželio 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-223-421/2019, 14 punktas).
61. Priešieškinis savo esme yra atsakovo pareiškiamas ieškiny (reikalavimas) ieškovui pastarojo pradėtoje civilinėje byloje, siekiant atsakovui apsiginti nuo pirminio ieškinio reikalavimo. Priešieškinis turi būti tiesiogiai ar netiesiogiai susijęs su ieškovo pareikštu reikalavimu, kurio tenkinimas gali lemti, jog bus visiškai ar iš dalies nebegalima patenkinti pradinio ieškinio, atsirast galimybė įskaityti pradinio ieškinio reikalavimą, arba jeigu kartu nagrinėjant ieškinį ir priešieškinį dėl jų tarpusavio ryšio bus galima greičiau ir teisingai išnagrinėti ginčus ([CPK](#) 143 straipsnis). Atsakovo teisė pareikšti priešieškinį yra civilinio proceso koncentracijos ir ekonomiškumo principų įtvirtintų [CPK](#) 7 straipsnyje, išraiška, užtikrinanti galimybę greičiau ir teisingai išnagrinėti bylą.
62. Teismas, priimdamas sprendimą, yra saistomas ieškinio (priešieškinio) pagrindu nurodytų aplinkybių ir negali peržengti ieškinio (priešieškinio) ribų, t. y. negali keisti nei ieškinio dalyko (pvz., negali priteisti šaliai to, ko ji neprašo, arba priteisti daugiau, nei šalis prašo), nei ieškinio pagrindo (negali nustatyti tokių aplinkybių, kuriomis, reikšdamas reikalavimą, nesirėmė ieškovas, negali savo sprendime remtis tokiais faktais, kurių šalys teismui nenurodė, ir įrodymais, kurių byloje nėra) (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. lapkričio 8 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-486/2012; 2014 m. balandžio 30 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-278/2014; 2015 m. gruodžio 29 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-710-611/2015; kt.). Nors teismas turi pareigą tinkamai kvalifikuoti ginčo teisinius santykius ir pritaikyti faktinei situacijai aktualias teisės normas (teisinį ieškinio pagrindą), tačiau ši teismo pareiga nereiškia nei teismo teisės modifikuoti faktinį ieškinio pagrindą (kvalifikuoti kitas, nei nurodytas šalių, faktines aplinkybes), nei keisti ieškinio dalyką, peržengiant pareikštus reikalavimus (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 2 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-328-248/2020 21 punktą).
63. Nagrinėjamoje byloje atsakovė pateikė priešieškinį, kuriuo prašė pripažinti, kad atsakovė UAB „Kesko Senukai Lithuania“ tinkamai vykdė pareigą mokėti nuomos mokesčių pagal sutartį ir nėra skolinga ieškovei už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. birželio 1 d. Atsižvelgiant į nutarties 59–62 punktuose pateiktus išaiškinimus, darytina išvada, kad būtų nagrinėję teismai pagrįstai nusprendė, jog atsakovė nepareikšė reikalavimo dėl sutarties sąlygų modifikavimo [CK](#) 6.204 straipsnio pagrindu, todėl nėra pagrindo vertinti, ar šiuo atveju yra sąlygos pakeisti sutartį dėl pasikeitusių aplinkybių. Byloje tiek ieškovė, tiek atsakovė pasirinko savo teisių gynimo būdą ir teismas negali išeiti už šalių nurodytų reikalavimų ribų.

64. Kasaciniame skunde argumentuojama, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė sutarčių aiškinimo taisykles, aiškindamas Sutarties 15.6 punktą, kuriame, anot atsakovės, aiškiai įtvirtinta, kad atsakovė atleidžiama nuo pareigos mokėti nuomos mokesčių ar šis proporcingai mažinamas už laikotarpį, kai atsakovė negali naudoti Logistikos centro ar jo dalies Sutartyje nustatyto tikslu ne dėl jos kaltės ar dėl jos nekontroliuojamų priežasčių. Teismo pateiktas šios Sutarties sąlygos aiškinimas ne tik paneigia tikrąją šalių valią, bet ir pažodinį Sutarties tekstą. Nepagrįstai nuspręsta, kad Sutarties 15.6 punktą gali būti taikomas tik tuomet, kai atsakovė negali naudotis Logistikos centru išimtinai tik dėl su pačiu pastatu susijusių priežasčių.
65. Kai kyla ginčas dėl sutarties sąlygos prasmės, teismas, sprenddamas tokį ginčą, vadovaujasi sutarčių aiškinimo taisyklėmis, įtvirtintomis [CK 6.193–6.195](#) straipsniuose ir suformuluotomis kasacinio teismo praktikoje. Kasacinio teismo praktika dėl sutarčių aiškinimo taisyklių taikymo yra gausi ir nuosekli (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. vasario 27 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-70-378/2019 35 punktą; 2022 m. spalio 19 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-236-823/2022](#) 73–77 punktus ir juose nurodytą teismų praktiką).
66. Kasacinio teismo praktikoje sutarčių aiškinimo klausimu yra nurodyta, kad kai kyla šalių ginčas dėl konkrečios sutarties rūšies, 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 elgesį po sutarties sudarymo ir kitas konkrečiu atveju reikšmingas aplinkybes. Sutarties sąlygos turi būti aiškinamos taip, kad aiškinimo rezultatas nereikštų nesąžiningumo vienos iš šalių atžvilgiu. Aiškinant sutartį, būtina vadovautis ir [CK 1.5](#) straipsnyje įtvirtintais bendraisiais teisės principais. Taikant įstatyme įtvirtintas ir teismų praktikoje pripažintas sutarčių aiškinimo taisykles, turi būti kiek įmanoma tiksliau išsiaiškinta šalių valia, išreikšta joms sudarant sutartį ir prisiimant iš tokių sutarčių kylančius įsipareigojimus (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 23 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-37-387/2022 38 punktą).
67. Aiškindamas rašytine forma sudarytos sutarties turinį, teismas pirmiausia atsižvelgia į rašytinės sutarties tekstą. Jei jis yra aiškus ir neprieštarauja kitoms byloje nustatytoms aplinkybėms, teismas, sprenddamas dėl sutarties turinio (šalių teisių ir pareigų), turi pagrindą daryti išvadą, kad tikroji šalių valia sutampa su rašytiniu sutarties tekstu, ir remtis lingvistiniu sutarties aiškinimu. Tokiu atveju, jei rašytinės sutarties tekstas yra neaiškus arba jis prieštarauja kitoms byloje nustatytoms aplinkybėms, teismas, aiškindamas tikrąjį sutarties turinį, turi nustatyti, ar lingvistinis sutarties turinio aiškinimas neprieštarauja tikrajai sutarties šalių valiai. Kokiomis aplinkybėmis remiantis aiškintina valia – kiekvienos konkrečios bylos dalykas. Jis priklauso nuo to, kokiomis aplinkybėmis, pagrįsdamos savo versiją dėl tikrosios valios, remiasi ir kokias aplinkybes įrodinėja šalys. Teismas dėl jų sprendžia remdamasis įrodymų pakankamumo taisykle. Tokiu atveju svarbiomis pripažįstamos visos aplinkybės, kuriomis remiantis gali būti nustatoma, dėl ko iš tikrųjų sudarydamos sutartį susitarė šalys (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. birželio 1 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-260-695/2017](#), 23 punktą).
68. Tais atvejais, kai šalys skirtingai aiškina savo ketinimus pagal sutartį ir kai neįmanoma jų nustatyti taikant subjektyvų (šalių tikrųjų ketinimų) sutarties aiškinimo metodą, taikytinas objektyvusis sutarties aiškinimo metodas – sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiais pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protingi asmenys (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. gruodžio 10 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-365-403/2019](#) 27, 28 punktus).
69. Šalys susitarė, jog esant neatitikimų tarp šios Sutarties versijų anglų ir lietuvių kalbomis, Sutarties tekstas anglų kalba turi pirmenybę. Nagrinėjant bylą tarp šalių kilo ginčas iš esmės dėl taisyklingo Sutarties 15.6 punkto vertimo, tiksliau, dėl 15.6 punkto sąlygos dalies „The Building is incapable of use by the Lessee“. Ieškovė nurodo, kad negalėjimas naudotis pastatu turi būti susijęs su pastato fizinės būklės trūkumais, o atsakovė teigia, kad negalėjimas naudotis pastatu yra susijęs su negalėjimu arba apsunkintu naudojimu pastatu pagal Sutartyje nurodytą paskirtį, t. y. sutrikdytu naudojimu Logistikos centru dėl mažmeninės prekybos draudimo, o vėliau jos apribojimo.
70. Kadangi šalys susitarė, jog anglų kalba Sutarties tekstas turi pirmenybę, tai teisėjų kolegija nusprendžia, jog apeliacinės instancijos teismas pagrįstai vertino Sutarties teksto anglų kalba vertimo į lietuvių kalbą tinkamumą, tikslumą ir teisingumą. Vadovaujantis įrodymų vertinimo taisyklėmis, buvo išanalizuoti E. M., A. R. atlikti šio susitarimo punkto vertimai, išvados bei A. U. atlikta semantinė teksto analizė ir išvada. Pagrįstai buvo argumentuota, kodėl nagrinėjamu atveju A. U. atlikta analizė buvo nesivadovauta, nes joje buvo bandoma per semantinį aiškinimą nustatyti susitarimo sąlygų esmę ir prasmę, o ne pateikti kiek galima tikslesnį teksto vertimą, ko nagrinėjamu atveju buvo prašoma. Dėl to apeliacinės instancijos teismas pagrįstai nustatė, kad šalių sudarytame susitarime 15.6 punkto dalies tikslus vertimas turi būti toks, kad „<...> pastatas yra netinkamas nuomininkui naudoti taip kaip numatyta šioje Sutartyje<...>“.
71. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad nors sutarties teksto analizė taikant objektyvųjį sutarties aiškinimo metodą yra svarbi, nes padeda nustatyti, kurios šalies ketinimai atitinka sutarties lingvistinę prasmę (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. vasario 7 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-9-695/2018](#) 49 punktą), objektyvusis sutarties aiškinimo metodas negali būti sutapatinamas vien tik su lingvistine sutarties teksto analize. Taikant objektyvųjį sutarties aiškinimo metodą turi būti vertinama visuma kriterijų, siekiant atsakyti į klausimą, kaip atitinkamą sutarties sąlygą būtų supratęs analogiškas šalims protingas asmuo. Protingo sutarčių aiškinimo metodas, be kita ko, suponuoja poreikį atsižvelgti į atitinkamo civilinės teisės instituto turinį (priginti), įvertinti, kiek jo taikymas konkrečiu atveju atitiks sutarties šalių interesų pusiausvyrą (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. lapkričio 11 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-280-943/2021](#) 54 punktą ir jame nurodytą kasacinio teismo praktiką). Aiškinant sutartį turi būti atsižvelgiama į sutarties rūšį, tokiai sutarčiai taikytiną teisinį reguliavimą ir įpareigojimą pagal sutartį atlikti ne tik tai, kas sutartyje tiesiogiai nustatyta, bet ir visa tai, ką lemia sutarties esmė ir įstatymai ([CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. liepos 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-205-611/2021](#), 44 punktą). Dėl to pagrįstai apeliacinės instancijos teismas, vertindamas šalių susitarime nustatytos sąlygos teisių ir pareigų nuomininkui bei nuomotojui apimtį, atsižvelgė į nuomos teisinius santykius reglamentuojančias normas, šio instituto paskirtį, esmę. Dėl to teismų išvada, aiškinant Sutarties 15.6 punktą tikrąjį turinį, padaryta nepažeidžiant aukščiau aptartų sutarties aiškinimo taisyklių.
72. Kadangi šalys buvo sudariusios pastato – Logistikos centro – nuomos sutartį, tai tarp ginčo šalių buvo susiklostę negyvenamųjų patalpų nuomos teisiniai santykiai. Šie santykiai neturi specialaus teisinio reglamentavimo, kaip, pavyzdžiui, žemės ar gyvenamosios patalpos nuomos, todėl kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, jog šioms nuomos teisinėms santykiams taikomos bendrosios nuomos santykius nustatančios teisės normos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-116/2012; 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-9-706/2015). [CK 6.477](#) straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokesį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokesį.
73. Pagrindinė nuomotojo pareiga yra perduoti nuomininkui sutarties sąlygas ir daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą. Šios nuomotojo pareigos vykdymas prasideda įsigaliojus sutarčiai ir nesibaigia turą perdavus nuomininkui. Nuomotojo prievolė suteikti turą nuomininkui, kad šis juo galėtų naudotis pagal paskirtį ir daikto būklę atitiktų šią paskirtį, nepasibaigia daikto perdavimu nuomininkui, o išlieka visą nuomos sutarties terminą ([CK 6.483 straipsnio](#) 1 dalis), todėl ši prievolė turi garantinį pobūdį ir lemia nuomotojo atsakomybės už šios prievolės nevykdymą ypatumus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-16/2008](#)).
74. Nuomininko pareiga yra laiku mokėti nuomos mokesčių. [CK 6.487 straipsnio](#) 1 dalies normoje, be kita ko, nustatyta nuomininko teisė reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesčių (jeigu įstatymas ar sutartis nenustato ko kita), kai dėl aplinkybių, už kurias nuomininkas neatsako: 1) iš esmės pablogėja sutartyje nustatytos naudojimosi daiktu sąlygos arba 2) iš esmės pablogėja daikto būklė. Taigi teisę reikalauti

sumažinti nuomos mokestį, kai tai sutartyje ar įstatyme neaparta, nuomininkas turi tik tuo atveju, kai išnuomoto daikto naudojimosi sąlygos ar būklės pablogėjimas lemia visišką ar dalinį negalėjimą naudotis šiuo daiktu.

75. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, siekiant įvertinti reikalavimo mažinti nuomos mokestį pagrįstumą, be kita ko, būtina atsižvelgti į teisingumo, protingumo, sąžiningumo principus, sutarties šalių interesų pusiausvyrą. Šalis, prašanti sumažinti nuomos mokestį, ir [CK 6.487 straipsnio 1 dalies](#) pagrindu nuomos mokestį sumažinus, negali atsidurti akivaizdžiai geresnėje padėtyje nei kita šalis, t. y. nuomotojas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-153-421/2022, 98 punktas).
76. Kasaciniame skunde argumentuojama, kad teismas nepagrįstai nusprendė, jog [CK 6.487 straipsnio 1 dalyje](#) nustatyta taisyklė reikalauti sumažinti nuomos mokestį yra siejama išimtinai tik su nuomojamo daikto fiziais trūkumais. Šiuo atveju dėl Vyriausybės nutarimu Nr. 207 nustatytų ribojimų atsakovė negalėjo vykdyti mažmeninės prekybos ir naudotis Logistikos centro patalpomis pagal paskirtį, taip pat nustatyti draudimai riboja veiklą uždaroje patalpoje, todėl ieškovė atsakinga ne tik už fizinę Logistikos centro būklę, bet ir už kitas naudojimosi Logistikos centru sąlygas, nesusijusias su fizinėmis pastato savybėmis.
77. Teisėjų kolegija pažymi, kad, kaip nurodyta nutarties 52–53 punktuose, atsakovė Logistikos centre nepertraukiamai ir pelningai vykdė savo veiklą, nuomos objekte sandėliavo prekes, nuomotoja visą sutarties galiojimo laiką buvo perdavusi Logistikos centrą atsakovei naudotis. Atsakovė byloje neginčija Logistikos centro fizinės būklės netinkamumo ar naudojimosi sąlygų, kurios neleidžia juo naudotis pagal paskirtį. Šiuo atveju atsakovė iš esmės remiasi karantino laikotarpiu taikytais teisiniais suvaržymais, kurie, anot atsakovės, pablogino patalpų naudojimo sąlygas. Pažymėtina, kad išoriniai veiksniai, šiuo atveju teisiniai suvaržymai, negali būti vertinami kaip nuomojamo daikto naudojimosi sąlygų ar jo būklės pablogėjimas [CK 6.487 straipsnio](#) prasme. Teisėjų kolegija pažymi, kad [CK 6.487 straipsnio 1 dalies](#) teisė reikalauti sumažinti nuomos mokestį sietina su daikto fiziais trūkumais. Tuo tarpu, teisė reikalauti sumažinti nuomos mokestį dėl kitų priežasčių, kaip pavyzdžiui, išoriniai veiklos ribojimai, gali būti įgyvendinama vadovaujantis [CK 6.212](#) ar [CK 6.204](#) straipsnių pagrindais. Toks aiškinimas atitinka [CK 6](#) knygos normų sistemą.
78. Atsižvelgiant į tai, kas išdėstyta, šios konkrečios bylos aplinkybių pagrindu darytina išvada, kad apeliacinės instancijos teismas, tinkamai vadovaudamasis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, nusprendė, jog nuomos teisiniuose santykiuose, atsižvelgiant į jų prigimtį, esmę, ginčo šalių susitarimo sąlyga „pastatas yra netinkamas nuomininkui naudotis“ negali būti aiškinama kaip suteikianti pagrindą teisinius suvaržymus vertinti kaip nuomojamo daikto trūkumus, dėl kurių nuomininkas negali pastato naudoti pagal jo paskirtį ir kurie būtų pagrindas sumažinti nuomos mokestį.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimo išlaidų atlyginimo

79. Apibendrinama tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas tinkamai taikė materialiosios ir proceso teisės normas, reglamentuojančias *force majeure* institutą, sutarčių aiškinimo taisykles ir bylos nagrinėjimo ribas, nenukrypo nuo šiais klausimais formuojamos kasacinio teismo praktikos, todėl naikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį remiantis kasacinio skundo argumentais nėra teisinio pagrindo ([CPK 346](#) straipsnis, 359 straipsnio 3 dalis).
80. Kiti kasacinio skundo argumentai, atsižvelgiant į jų esmę, neturi teisinės reikšmės procesiniam rezultatui byloje, todėl teisėjų kolegija dėl jų nepasisako.
81. Šaliai, kurios naudai priimtas teismo sprendimas, jos turėtos bylinėjimosi išlaidos priteisiamos iš kitos šalies ([CPK 93 straipsnio 1 dalis](#)). Netenkinant atsakovės kasacinio skundo, jos patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimas nepriteistinas.
82. Ieškovė pateikė įrodymus, patvirtinančius kasaciniame teisme patirtas bylinėjimosi išlaidas – 12 917,96 Eur už advokato pagalbą parengiant atsiliepimą į kasacinį skundą, ir prašo priteisti šių bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Prašomas priteisti bylinėjimosi išlaidų atlyginimas viršija teisingumo ministro 2015 m. kovo 19 d. įsakymu Nr. 1R-77 ir Lietuvos advokatūros advokatų tarybos pirmininko 2015 m. kovo 16 d. raštu Nr. 141 patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalių dydžių 7, 8.14 punktuose nurodytus dydžius. Dėl to teisėjų kolegija, atsižvelgdama į bylos pobūdį, sprestų byloje klausimų sudėtingumą, advokatų teikiamų teisiųjų paslaugų pastovumą, Rekomendacijų nustatytus dydžius ir vadovaudamasi teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, priteisia ieškovei iš atsakovės 4000 Eur bylinėjimosi išlaidų kasaciniame teisme atlyginimo.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 1 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. kovo 29 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti uždarajai akcinei bendrovei „Sekslog 17“ (j. a. k. 304315509) iš uždarosios akcinės bendrovės „Keskio Senukai Lithuania“ (j. a. k. 234376520) 4000 (keturis tūkstančius) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai Gražina Davidonienė

Andžej Maciejewski

Jūratė Varanaukaitė