

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. lapkričio 13 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Danguolės Bublienės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja), Algirdo Taminsko ir Egidijos Tamošiūnienės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Magnum investicijos“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 23 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Magnum investicijos“ ieškinį atsakovėms uždarajai akcinei bendrovei „PVCase“ ir uždarajai akcinei bendrovei „Detra Solar“ dėl skolos priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl teisės normų, reglamentuojančių šalių sutartinių santykių kaip mišraus pobūdžio teisinį kvalifikavimą, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė UAB „Magnum investicijos“ prašė teismo priteisti: 1) iš atsakovės UAB „PVCase“ 128 670,02 Eur skolą, 23 675,28 Eur netesybas, 8 proc. metines procesines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo; 2) iš atsakovės UAB „Detra Solar“ 50 428,63 Eur skolą, 9278,87 Eur netesybas, 8 proc. metines procesines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo.
3. Ieškovė nurodė, kad ji yra MAGNUM verslo centro Kaune, Karaliaus Mindaugo pr. 38, savininkė ir patalpų nuomotoja. Ieškovė ir atsakovė UAB „PVCase“ 2020 m. sausio 10 d. sudarė patalpų nuomos sutartį, kurios pagrindu atsakovei MAGNUM verslo centre išnuomos 592,93 kv. m ploto patalpos d5B verslo centro aukšte ir 67,18 kv. m ploto bendro naudojimo patalpos. Ieškovė ir atsakovė UAB „PVCase“ 2020 m. gegužės 18 d. sudarė susitarimą prie nuomos sutarties specialiosios dalies ir 2020 m. rugsėjo 19 d. susitarimą prie „PVCase“ nuomos sutarties specialiosios dalies, kurio pagrindu buvo patikslintas išnuomotų patalpų plotas, t. y. kad atsakovė UAB „PVCase“ nuomojasi: a) 591,53 kv. m ploto patalpas; b) 65,07 kv. m ploto bendro naudojimo patalpas; c) 286,39 kv. m ploto patalpas; d) 31,50 kv. m ploto bendro naudojimo patalpas, t. y. atsakovė UAB „PVCase“ išsinuomojo iš viso 877,92 kv. m ploto patalpas ir 96,67 kv. m ploto bendro naudojimo patalpas. Ieškovė ir atsakovė UAB „Detra Solar“ 2020 m. sausio 10 d. sudarė nuomos sutartį, kurios pagrindu atsakovė išsinuomojo 302,74 kv. m ploto patalpas 5B verslo centro aukšte ir 34,30 kv. m ploto bendro naudojimo patalpas. Ieškovė ir atsakovė UAB „Detra Solar“ sudarė 2020 m. rugsėjo 14 d. susitarimą prie UAB „Detra Solar“ nuomos sutarties specialiosios dalies, kurio pagrindu buvo patikslintas pirmiau išnuomotų patalpų plotas. Papildomame susitarime nustatyta, kad UAB „Detra Solar“ išsinuomoja: a) 301,66 kv. m ploto patalpas; b) 33,18 kv. m ploto bendro naudojimo patalpas.
4. Ieškovė papaiškino, kad atsakovės kartu nuomojasi visą MAGNUM verslo centro 5B aukštą. Pagal nuomos sutartis buvo susitarta, kad ieškovė įrengs atsakovėms patalpas pagal sutarties priedus ir šalių suderintą samatą. Šalys susitarė dėl tokios atsiskaitymo už patalpų įrengimą tvarkos: visos įrengimo išlaidos iki 300 Eur už kv. m tenka ieškovei, o įrengimo išlaidos, viršijančios 300 Eur už kv. m, tenka nuomininkei. Patalpų įrengimo samatos, apėmusios tiek standartinių patalpų įrengimą, tiek individualius atsakovių UAB „PVCase“ ir UAB „Detra Solar“ pageidavimus, buvo parengtos 2020 m. rugpjūčio 17 d. UAB „PVCase“ 877,92 kv. m ploto patalpų įrengimo objektoje samatoje nurodyta, kad patalpų įrengimo kaina – 387 410,12 Eur (be pridėtinės vertės mokesčio (toliau – ir PVM)). UAB „Detra Solar“ 301,66 kv. m ploto patalpų įrengimo objektoje samatoje nurodyta, kad patalpų įrengimo kaina pagal UAB „Detra Solar“ pageidavimus – 138 317,89 Eur (be PVM). Patalpos buvo įrengtos, 2020 m. rugsėjo 14 d. ir 2020 m. rugsėjo 18 d. perduotos atsakovėms, 2020 m. rugsėjo 30 d. atsakovėms perduoti baldai. Patalpų įrengimo samatos atsakovėms buvo įteiktos 2020 m. rugpjūčio 25 d., tačiau atsakovės atsiskaitė atsiskaityti už patalpų įrengimą ir pateikė 2020 m. rugpjūčio 31 d. raštą, kuriame nurodė, kad joms nekyla pareiga ir jos neturi atlyginti ieškovei šios patirtų patalpų įrengimo išlaidų. Atsakovės nurodė, kad nemokės už patalpų įrengimą kainos, viršijančios 300 Eur už kv. m, nes jos, kaip nuomininkės, turėjo išreikšti pritarimą dėl pasirinktų patalpų įrengimo sprendinių. Dalį sprendinių, kuriuos parinko ieškovė, nuomininkės turėjo nuo pat nuomos sutarčių sudarymo dienos, nes jie buvo pridėti prie sutarčių.
5. Pagal ieškovės skaičiavimus, atsakovė UAB „PVCase“ ieškovei skolinga 128 670,02 Eur bei 23 675,28 Eur netesybų, o atsakovė UAB „Detra Solar“ – 50 428,63 Eur bei 9278,87 Eur netesybų.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

6. Vilniaus apygardos teismas 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimu ieškinį atmetė.
7. Teismas nustatė, kad ieškovė su atsakovėmis 2020 m. sausio 10 d. sudarė patalpų nuomos sutartis, kurių pagrindu atsakovei UAB „PVCase“ MAGNUM verslo centre buvo išnuomos 592,93 kv. m patalpos d5B verslo centro aukšte ir 67,18 kv. m bendro naudojimo patalpos, o atsakovei UAB „Detra Solar“ – 302,74 kv. m patalpos 5B verslo centro aukšte ir 34,30 kv. m bendro naudojimo patalpos.
8. Ieškovė ir atsakovė UAB „PVCase“ 2020 m. gegužės 18 d. sudarė susitarimą prie nuomos sutarties specialiosios dalies, kuriuo atsakovė UAB „PVCase“ išsinuomojo papildomas 285,55 kv. m patalpas ir 32,55 kv. m bendro naudojimo patalpas. Ieškovė ir atsakovė UAB „PVCase“

2020 m. rugsėjo 19 d. sudarė susitarimą prie pirmiau sudarytos nuomos sutarties specialiosios dalies, kuriuo buvo patikslintas pirmiau išnuomotų patalpų plotas. Papildomame susitarime patikslinta, kad UAB „PVCASE“ nuomojasi: a) 591,53 kv. m patalpas; b) 65,07 kv. m bendro naudojimo patalpas; c) 286,39 kv. m patalpas; d) 31,50 kv. m bendro naudojimo patalpas. Taigi iš viso atsakovė UAB „PVCASE“ išsinuomojo 877,92 kv. m patalpas ir 96,67 kv. m bendro naudojimo patalpas. 2020 m. rugsėjo 18 d. ieškovė su atsakove UAB „PVCASE“ sudarė patalpų perdavimo–priėmimo aktą, kurio pagrindu ieškovė perdavė, o atsakovė priėmė 877,92 kv. m ploto patalpas ir 96,67 kv. m bendro naudojimo patalpas. Ieškovė ir atsakovė UAB „DETRA SOLAR“ sudarė 2020 m. rugsėjo 14 d. susitarimą prie nuomos sutarties specialiosios dalies, kuriuo patikslintas išnuomotų patalpų plotas. Papildomame susitarime prie nuomos sutarties nustatyta, kad UAB „DETRA SOLAR“ išsinuomoja: a) 301,66 kv. m patalpas; b) 33,18 kv. m bendro naudojimo patalpas. 2020 m. rugsėjo 14 d. ieškovė ir UAB „DETRA SOLAR“ sudarė patalpų perdavimo–priėmimo aktą, kuriuo ieškovė perdavė, o UAB „DETRA SOLAR“ priėmė 301,66 kv. m patalpas.

9. Teismas nurodė, kad ieškovė 2020 m. rugpjūčio 25 d. atsakovėms pateikė patalpų įrengimo darbų sąmatas, pagal kurias patalpų įrengimo atsakovei UAB „PVCASE“ kaina yra 128 959,21 Eur (be PVM), o atsakovei UAB „DETRA SOLAR“ – 50 203,32 Eur. Atsakovės UAB „PVCASE“ ir UAB „DETRA SOLAR“ 2020 m. rugpjūčio 31 d. raštu ieškovei pranešė, kad visa rizika ir išlaidos, susijusios su nuomotojo atliktu patalpų įrengimu, jeigu visa apimtini yra nesuderinamos su nuomininku, tenka nuomotojui ir nuomininkas neturi pareigos, o nuomotojas – teisės reikalauti iš nuomininko atlygti sąmatoje pagal darbo projektą nurodytų patalpų įrengimo išlaidų dalies, viršijančios sutartyje nustatytą nuomotojo investiciją į patalpų įrengimą. Ieškovė 2020 m. spalio 29 d. raštu atsakovėms nurodė, kad atsisakymas suderinti patalpų įrengimo sąmatą ir sumokėti už patalpų įrengimą nepagrįstas, nes priedai Nr. 5 ir Nr. 6 taip niekada ir nebuvo parengti bei suderinti nuomos sutartyse nustatyta tvarka ir terminais, o nuomininkams nuolat keičiant patalpų įrengimo sprendinius, patalpų įrengimo sąmata negalėjo būti parengta anksčiau. Taip pat ieškovė nurodė, kad dėl pačių nuomininkų pasirinktų patalpų įrengimo sprendinių nuomininkams turėjo būti žinoma ir suprantama, jog patalpų įrengimo kaina viršys 300 Eur už 1 kv. m.
10. Teismo vertinimu, šalis sieja mišrūs patalpų nuomos ir patalpų įrengimo statybos rangos teisiniai sutartiniai santykiai. Sprendžiant ginčą dėl atsiskaitymo už patalpų įrengimo statybos rangos darbus, turi būti taikomos specialiosios statybos rangos sutartis reguliuojančios teisės normos.
11. Teismas pažymėjo, kad mišriosios sutarties šalys gali pačios susitarti, kokios normos bus taikomos jų sudaromai sutarčiai. Jeigu šalys neaptaria šio klausimo sutartyje, pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – CK) 6.156 straipsnio 3 dalį mišriajai sutarčiai kompleksškai taikomos teisės normos, reglamentuojančios tų rūšių sutartis, kurių elementų yra tokioje sutartyje.
12. Teismas nurodė, kad šalių sudarytų nuomos sutarčių bendrųjų sąlygų 2.1 punkte nustatyta, jog nuomotoja įsipareigoja nuomos teise perduoti (išnuomoti) nuomininkei, o pastaroji įsipareigoja priimti iš nuomotojos patalpas ir mokėti patalpų nuomos mokesčių bei kitus mokėjimus šioje sutartyje nustatyta tvarka ir terminais. Nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriuje šalys susitarė, kad patalpas pagal priedus Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 6 nuomininkei įrengia nuomotoja (1 punktas); 1 kv. m patalpų įrengti nuomotoja skirs ne daugiau kaip 300 Eur (plius PVM) sumą (1.2 punktas); jei patalpų įrengimo kaina viršys 300 Eur už kv. m sumą (darbų perviršis), nuomininkė viršijančią dalį kompensuos nuomotojai (1.4 punktas). Nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriaus 1.4 punkte nustatyta, kad tuo atveju, kai patalpų įrengimo kaina viršys 300 Eur už 1 kv. m sumą (darbų perviršis), nuomininkė šią sumą įsipareigoja kompensuoti nuomotojai ne vėliau kaip iki perdavimo–priėmimo akto pasirašymo dienos, pasirinkdama perviršio kompensavimo variantus. Pagal nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriaus 1.3 punkto nuostatas, nuomotojos pateiktą patalpų įrengimo pagal priedus Nr. 5 ir Nr. 6 sąmatą nuomininkė suderina ne vėliau kaip per 5 dienas nuo jos gavimo dienos.
13. Teismo vertinimu, nors ieškovė nurodė, kad šalis sieja tik nuomos santykius, tačiau pati ieškovė, išrašydama atsakovėms PVM sąskaitas faktūras, taikė atvirkštinį PVM apmokestinimą pagal Lietuvos Respublikos pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 96 straipsnį. Taigi, pati ieškovė pripažino, kad PVM sąskaita faktūra išrašyta už statybos darbus (Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 96 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 7 straipsnio 4 punktas). Todėl, kilus ginčui dėl atsiskaitymo už patalpų įrengimo statybos rangos darbus, taikomos specialiosios statybos rangos sutartis reguliuojančios teisės normos. Nuomos sutarčių bendrųjų sąlygų 5.2 punkte bei specialiosios dalies 8 punkto sąlygose šalys patvirtino ieškovės įsipareigojimą organizuoti ir atlikti atsakovių nuomojamų patalpų įrengimo statybos darbus už sutartą darbų į kainą, t. y. 300 Eur plius PVM už 1 kv. m ploto įrengimą. Jokios kitos kainos atsakovės nepatvirtino ir niekada nesutiko mokėti. Pagal nustatytą reglamentavimą darbų kaina gali būti nustatoma sutartyje nurodant konkrečią kainą, sudarant konkrečią ar apytikrą sąmatą arba sutartyje įtvirtinant kainos nustatymo kriterijus ir būdus (CK 6.653 straipsnio 1 ir 3 dalis).
14. Teismas vertino, kad nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriaus nuostatos patvirtina, jog iš esmės buvo nustatyta preliminarinė darbų kaina (263 376 Eur plius PVM su atsakove UAB „PVCASE“ bei 90 498 Eur plius PVM su atsakove UAB „DETRA SOLAR“), tačiau vieno kvadratinio metro įrengimo kaina yra fiksuota – 300 Eur plius PVM. Teismas nesutiko su ieškovės argumentu, kad viršijančią 300 Eur kainą privalo kompensuoti nuomininkės, t. y. atsakovės, nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriaus 1.4 punkto pagrindu.
15. Teismas atkreipė dėmesį į tai, kad sutarčių nuostatos patvirtina, jog darbai turėjo būti atliekami ne tik pagal priedus Nr. 4, Nr. 5, Nr. 6, bet ir pagal šalių suderintą sąmatą, ši sąlyga taikytina ir nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriaus 1.4 punkte nustatytam susitarimui dėl darbų perviršio. Ieškovė tik 2020 m. rugpjūčio 25 d. pateikė atsakovėms patalpų įrengimo sąmatas, pagal kurias patalpų įrengimo atsakovei UAB „PVCASE“ kaina yra 128 959,21 Eur (be PVM), o atsakovei UAB „DETRA SOLAR“ – 50 203,32 Eur. Jeigu darbai atliekami pagal rangovo sudarytą sąmatą, sąmata įsigalioja ir tampa rangos sutarties dalimi, kai sąmata patvirtina užsakovas (CK 6.653 straipsnio 3 dalis). Atsakovės sąmatą nesuderino ir jį nepatvirtino. Ieškovė teigė, kad patalpų įrengimo nestabdė geranoriškai, nes vėlesnis patalpų įrengimas reikštų galimus nuostolius tiek ieškovei dėl negauto nuomos mokesčio, tiek atsakovėms neturint galimybės įsikelti į naujas patalpas. Tai, teismo vertinimu, patvirtina, kad ieškovė vykdė patalpų vidaus įrengimo darbus, nesant suderintų su atsakovėmis tokių darbų sąmatų bei jose nurodytos kainos. Nesuderinusi sąmatų, ieškovė turėjo pareigą stabdyti patalpų įrengimo darbus pagal nuomos sutarčių bendrosios dalies 5.2 punkto nuostatas arba įrengti patalpas pagal standartinį projektą, kaip ir nustatyta nuomos sutarčių bendrosios dalies 5.4 punkte.
16. Teismas pažymėjo, kad nuomos sutarčių bendrosios dalies 5.4 punkto nuostatos patvirtina, jog, delsiant suderinti nuomojamų patalpų planus, ieškovė turi teisę įrengti atsakovėms patalpas pagal standartinį patalpų įrengimo projektą. Ieškovė, būdama verslininkė bei verslo centro statytoja, neabejotinai turėjo būti apskaičiavusi standartinio patalpų įrengimo su visa apdaila vieno kvadratinio metro įrengimo kainą. Todėl teismas sutiko su atsakovių pozicija, kad būtent nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriaus 1.2 punktu šalys buvo susitarusios dėl standartinio patalpų įrengimo į kainą, t. y. 300 Eur plius PVM už 1 kv. m. Pagal CK 6.653 straipsnio 4 dalies nuostatas, jeigu būtina atlikti papildomų darbų arba dėl kitų svarbių priežasčių rangovui tenka didinti kai kurių darbų kainą, jis privalo apie tai laiku pranešti užsakovui. Jeigu rangovas laiku neįspėja užsakovo, kad yra būtina didinti darbų kainą, jis privalo įvykdyti sutartį už joje nustatytą kainą. Byloje nėra pateikta jokių įrodymų, jog atsakovės buvo informuotos apie būtinus atlikti papildomus darbus, naudoti papildomas medžiagas, įrengimus, kurie nepatenka į nuomos sutarties priede Nr. 4 nurodytą patalpų standartinio įrengimo (su visa apdaila) specifikaciją, kad su jomis buvo derinamos šių papildomų darbų sąmatos. Teismo posėdžio metu ieškovės atstovas negalėjo nurodyti, kada paaiškėjo, jog atsakovių nuomojamoms patalpoms įrengti nebepakanka suderinto biudžeto, t. y. 263 376 Eur (atsakovei UAB „PVCASE“) ir 90 498 Eur (atsakovei UAB „DETRA SOLAR“).
17. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija 2023 m. vasario 23 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus apygardos teismo 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimą.
18. Apeliacinės instancijos teismas nutartyje sutiko su pirmosios instancijos teismo šalių ginčo teisinių santykių kaip mišrių kvalifikavimu. Ginčo materialusis teisinis santykis pagal savo dalyką atitinka ne tik negyvenamųjų patalpų nuomos, bet ir statybos rangos teisinius santykius. Pagal nuomos sutartis ieškovė įsipareigojo išnuomoti atsakovėms negyvenamąsias patalpas, esančias MAGNUM verslo centre, o atsakovės

įsipareigojo jas priimti, mokėti nuomos mokesčių ir kitus sutartyje nustatytus mokesčius. Byloje nėra ginčo, kad pasirašant nuomos sutartį buvo vykdomi pastato statybos rangos darbai. Ieškovė įsipareigojo visus įrengimo darbus pavesti atlikti jos pasirinktam rangovui (nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 punkto 1.1 papunktis). Ieškovės sutartinis prisiimtų įsipareigojimų apimtį, tokių įsipareigojimų vykdymas pagal jų pobūdį yra akivaizdžiai orientuotas į konkretaus, aiškiai apčiuopiamo rezultato pasiekimą – ginčo patalpų įrengimą, turintį savarankišką vertę (atitinkamos paskirties atsakovių veiklai pritaikyti), kurį įmanoma savarankiškai perduoti atsakovėms. Ieškovė, išrašydama PVM sąskaitą faktūrą, patvirtino, kad pastaroji išrašyta už statybos darbus atsakovėms, kaip statybos rangos darbų užsakovėms ir PVM mokėtojoms.

19. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad darbų kaina gali būti nustatoma keliais būdais: sutartyje nurodant konkrečią kainą, sudarant konkrečią ar apytikrę šamata arba sutartyje įtvirtinant kainos nustatymo kriterijus ir būdus. Statybos rangos sutartyje nustatius konkrečią kainą, įstatyme neįtvirtinta galimybė jos keisti (CK 6.653 straipsnio 5 dalis). Tai – imperatyvioji teisės norma, draudžianti keisti konkrečią kainą net ir tais atvejais, kai rangos sutarties sudarymo momentu nebuvo galima tiksliai nustatyti viso darbų kiekio arba visų darbams atlikti būtinų išlaidų. Toks teisinis reglamentavimas įpareigoja sutarties šalis apsispręsti renkantį kainos nustatymo būdą. Pagal nuomos sutarčių sąlygas (apeliacinės instancijos teismo nutarties 28 punktas), ieškovė ir atsakovės iš esmės susitarė, kad ieškovė parengs ir suderins su atsakovėmis patalpų įrengimo darbų šamatas, t. y. susitarė, kad bet kokie darbai, atliekami pagal ieškovės sudarytas šamatas ir darbų apimtį, poreikius bei kainą, turi būti suderinti su atsakovėmis (CK 6.653 straipsnio 3 dalis). Ieškovė turėjo pareigą prieš darbų atlikimą suderinti su atsakovėmis darbų šamata ir tik tada pradėti vykdyti darbus, tačiau, ieškovei iki darbų atlikimo neparengus šamatos ir nesuderinus jų su atsakovėmis, visa rizika ir išlaidos, susijusios su patalpų įrengimu, tenka ieškovei ir atsakovės neturi pareigos mokėti patalpų įrengimo išlaidų dalies, viršijančios 300 Eur plius PVM už kv. m sumą.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į kasacinį skundą teisiniai argumentai

20. Kasaciniu skundu ieškovė UAB „Magnumo investicijos“ prašo panaikinti Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 23 d. nutartį ir Vilniaus apygardos teismo 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimą ir priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti arba perduoti bylą nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 20.1. Kasaciniame skunde keliamas klausimas, ar ginčo šalių nuomos sutarties pagrindu susiklostę teisiniai santykiai, nustatius, kad patalpų nuomotojos prisiimti įsipareigojimai įrengti patalpas pagal nuomininkų poreikį ir jų pateiktus įrengimo planus, gali būti kvalifikuojami kitaip negu nuomos teisiniais santykiais. Teismai, kvalifikuodami šalių susiklosčiusius santykius, be pagrindo nuomotojos įsipareigojimą įrengti nuomojamas patalpas pagal nuomininkų poreikius ir pageidavimą kvalifikavo kaip rangos teisinius santykius, atitinkamai nepagrįstai vertindami, kad pagal sudarytas nuomos sutartis šalis sieja mišrūs teisiniai santykiai.
- 20.2. Teismų vertintos faktinės aplinkybės visiškai atitinka nuomos, o ne rangos sutarties sampratą. Nuomos sutartimis nebuvo sutarta pagaminti arba perduoti tam tikrą darbo rezultatą ar atlikti kitokius darbus, kurių metu sukurtas rezultatas ir teisės į jį bus perduodami nuomininkams. Nuomos sutartyje nėra esminio rangos sutartims būdingo elemento – šalių susitarimo dėl darbų atlikimo užsakovo naudai ar dėl konkretaus objekto sukūrimo ir perdavimo užsakoviui. Nuomotoja įrengė savo patalpas ir jas nuomininkams perdavė ne kaip rangos darbų rezultatą, o kaip nuomos objektą. Kadangi nuomos sutartyje buvo susitarta dėl patalpų įrengimo pagal nuomininkų individualų planą, atitinkantį jų poreikius, tai toks susitarimas visiškai atitinka CK 6.483 straipsnio 1 dalį, kuria nustatyta nuomotojo pareiga perduoti sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą ir garantuoti, kad daiktas bus tinkamas naudoti pagal paskirtį, kuriai jis išnuomojamas, visą nuomos terminą. Sutarčių sąlygose buvo nustatyta, kad nuomininkės pateiks savo poreikius ir individualų planą, nuomotoja pagal juos įrengs patalpas, o jeigu įrengimo kaina viršys tą, kurią pagal susitarimą numatė skirti nuomotoja, tai kainos skirtumą sumokės nuomininkė.
- 20.3. Pagal CK 6.644 straipsnio 1 dalį, kaina reiškia užsakovo rangovui mokamą atlygį už atliktą darbą. Dėl 300 Eur sumos nebuvo sudaryta šamata, atitinkamai ji nebuvo ir negalėjo būti šalių derinama, kaip to reikalauja CK 6.653 straipsnio 3 dalis. Nuomos sutarčių sąlygos neįtvirtina ieškovės pareigos neviršyti 300 Eur už kv. m įrengimo išlaidų ribos. Visos rizikos, dėl kurių ginčo patalpų įrengimo išlaidos viršytų 300 Eur už kv. m, buvo priskirtos atsakovėms.
- 20.4. Per visą nuomos galiojimo laikotarpį UAB „PVCase“ įsipareigojo ieškovei sumokėti 1 041 183,36 Eur nuomos mokesčio (12 395,04 Eur x 84 mėnesiai). Iš UAB „PVCase“ ieškovė prašo priteisti 128 670,02 Eur skolos už patalpų įrengimą. UAB „PVCase“ patalpas nuomojantis 120 mėnesių, šios išlaidos sudarytų tik 8,65 proc. visos UAB „PVCase“ nuomos sutarties vertės. Atitinkamai šios išlaidos sudarytų tik 9,6 proc. visos UAB „Detra Solar“ nuomos sutarties vertės. Todėl tokia nedidelė darbų vertė, palyginti su nuomos kaina, neleidžia sutartinių santykių kvalifikuoti kaip mišrių. Dėl to pagal analogiją taikytina CK 6.645 straipsnio 4 dalis ir konstatuotina, kad nuomos sutartys nėra mišrios, o yra tik nuomos sutartys. Teismai ginčo teisinius santykius kvalifikavo ne pagal sutartis kvalifikuojančius požymius (*inter alia* (be kita ko), ieškovės taikytą atvirkštinį PVM apmokestinimą PVM sąskaitoms faktūroms, kurios yra mokesčių teisės ir Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo taikymo, bet ne civilinės teisės dalykas).
- 20.5. Šalių elgesys po nuomos sutarties sudarymo patvirtina, kad jų sudaryto sandorio tikslas atitinka nuomos instituto paskirtį. Nuomininkų tikslas sudarant nuomos sutartį buvo išsinuomoti patalpas, kurios būtų įrengtos pagal jų poreikius planuojamai veiklai vykdyti, o ne tų patalpų remontas (įrengimas). Atsakovės iki patalpų perdavimo buvo informuotos apie tai, kiek ieškovės išlaidų buvo patirta įrengiant patalpas. Atsakovės šamatos buvo pateiktos prieš pasirašant patalpų perdavimo–priėmimo aktus, todėl jos turėjo pakankamai laiko ir realias galimybes tiek išdėstyti savo nesutikimą su joms pateikta apskaičiuota šamata, tiek teikti atitinkamus nurodymus dėl konkrečių patalpų įrengimo planų koregavimo ir patalpų pagerinimo atsisakymo, siekiant sumažinti ieškovės išlaidas, jei jau atsakovės nepageidavo šių išlaidų kompensuoti. Nors atsakovės, priimdamos patalpas, žinojo, kiek ieškovei kainavo patalpų įrengimas, tačiau priimti patalpas, kurias ieškovė įrengė pagal konkrečius jų poreikius, neatsisakė. Atsakovės patalpas priėmė pasirašydamos perdavimo–priėmimo aktus ir iki šiol jomis naudojasi. Tai vienareikšmiškai patvirtina tokį atsakovių elgesį, kuriuo pareiškiamas nuomotojo ofertos priėmimas.
- 20.6. Net jeigu būtų laikoma, kad patalpos atsakovėms buvo įrengtos rangos sutarčių pagrindu (su tuo ieškovė nesutinka dėl pirmiau išdėstytų priežasčių), tuomet turėtų būti vadovujamasi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimais, jog užsakovas, neatsisakęs priimti ir priėmus darbų rezultatą, įgyja pareigą už jį atsiskaityti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2021).
21. Atsakovės UAB „PVCase“ ir UAB „Detra Solar“ atsiliepime į kasacinį skundą prašo ieškovės kasacinio skundo netenkinti ir palikti nepakeistą Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 23 d. nutartį ir Vilniaus apygardos teismo 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 21.1. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai civilinėje byloje tinkamai įvertino nuomos sutarčių turinį ir pagrįstai pripažino, jog ieškovę ir atsakoves sieja mišrūs teisiniai sutartiniai santykiai tiek dėl verslo centro patalpų nuomos (CK 6.477 straipsnis), tiek ir dėl tokių patalpų vidaus apdailos statybos rangos darbų atlikimo (CK 6.681 straipsnis). Vadovaujantis CK 6.477 straipsnio 1 dalimi, 6.483 straipsnio 1 dalies nuostatomis, nuomos sutartiniai santykiai neapima jokių nuomotojo pareigų dėl statybos rangos darbų pagal nuomininko užsakymą vykdymo.
- 21.2. Nuomos sutarčių bendrųjų nuostatų 5.2 punkto sąlygose vienareikšmiškai įtvirtintas atskiras (savarankiškas) nuomos sutarčių šalių susitarimas, jog ieškovė (kaip nuomotoja) įrengs (atliks patalpų vidaus apdailos statybos darbus) išnuomojamas patalpas pagal atsakovių

(kaip nuomininkui) parengtas ir su ieškove suderintas patalpų plano schemas ir specifikacijas, o atsakovės atsiskaitys už atliktus darbus pagal ieškovės parengtą ir su atsakovėmis suderintą statybos darbų sąmatą. Nuomos sutarčių bendrųjų nuostatų 5.2 punkto sąlygos nėra susijusios su CK 6.477 straipsnio 1 dalyje ar 6.483 straipsnio 1 dalyje įtvirtintomis nuomotojo pareigomis perduoti nuomininkui naudoti daiktą (patalpas). Nuomos sutarčių šalys aiškiai atskirai susitarė dėl papildomų ieškovės įsipareigojimų – organizuoti ir atlikti patalpų vidaus apdailos statybos darbus. Tai susitarimas dėl statybos rangos darbų atlikimo CK 6.681 straipsnio nuostatų prasme.

21.3. Aplinkybę, kad ieškovė prisiėmė patalpų vidaus apdailos statybos darbų rangovo atsakomybes, patvirtina ir nuomos sutarčių 5.10 punkto nuostatos, kuriomis ieškovė, kaip atsakinga rangovė, prisiėmė visą CK 6.698 straipsnio 3 dalyje įtvirtintą atsakomybę už paslėptus patalpų vidaus apdailos statybos rangos darbų defektus. Tokiu susitarimu ieškovė patvirtino, jog atsakovės turi teisę reikalauti iš ieškovės, kaip atsakingos rangovės, pašalinti atliktų rangos darbų trūkumus. Šiame sutarties punkte nustatyta ir ieškovės atsakomybė už delsimą pašalinti nuomojamų patalpų vidaus įrengimo statybos rangos darbų trūkumus.

21.4. Ieškovės pareikšti reikalavimai grindžiami išimtinai tik dėl atsiskaitymo už patalpų vidaus apdailos statybos rangos darbus. Teismai pagrįstai įvertino, kad patalpų įrengimo minimalios kainos pagal 300 Eur už kv. m patalpų įrengimo įkainį ir yra ieškovės ir atsakovių užtiksuota patalpų įrengimo darbų kaina CK 6.653 straipsnio prasme. Tačiau tam, kad ieškovė įgytų teisę reikalauti kompensuoti patalpų įrengimo lėšas, ji turėjo pareigą suderinti patalpų įrengimo darbų sąmatą, viršijančią minimalų 300 Eur už kv. m patalpų įrengimo įkainį, su atsakovėmis. Ieškovė pradėjo vykdyti atsakovių nuomojamų patalpų vidaus apdailos statybos rangos darbus be suderintos darbų kainos sąmatos, todėl atsakovės pagrįstai tikėjosi, kad ieškovės vykdomų darbų kaina neviršys minimalios patalpų įrengimo kainos, nustatytos nuomos sutartyse.

21.5. Ieškovė reikalauja vadovautis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 7 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-241-381/2021 išaiškinimu, kad užsakovas, priėmęs rangos darbų rezultatą, privalo atsiskaityti už atliktus darbus. Toks ieškovės teiginys vertintinas kritiškai, nes nurodytoje kasacinio teismo nutartyje nagrinėtas ginčas skiriasi faktinėmis aplinkybėmis dėl užsakovo pareigos atsiskaityti už atliktus darbus, kai nepasiekus rangos sutartyje nurodyto galutinio rezultato buvo nutraukta statybos rangos sutartis. Perduodant patalpas atsakovėms, šios ir ieškovė UAB „Magnumo investicijos“ neturėjo jokio ginčo dėl patalpų įrengimo darbų kokybės ir (ar) dėl atliktų rangos darbų apimtys. Atitinkamai atsakovės neturėjo pagrindo atsakyti priimti patalpas.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl mišraus pobūdžio sutarčių kvalifikavimo

22. CK 6.156 straipsnio 3 dalis nustato, kad šalys turi teisę sudaryti sutartį, turinčią kelių rūšių sutarčių elementų. Tokiai sutartčiai taikomos atskirų rūšių sutartis reglamentuojančios teisės normos, jeigu ko kita nenustato šalių susitarimas arba tai neprieštarauja sutarties esmei.
23. Nurodyta teisės norma įtvirtina mišrių sutarčių kvalifikavimo taisyklę, kurios esmė yra ta, kad atitinkamai sutarties daliai yra taikomos teisės normos, reglamentuojančios tų rūšių sutartis, kurių elementų yra toje sutartyje. Tam, kad sutartis būtų kvalifikuojama kaip mišri sutartis, turi būti nustatyti bent kelių (mažiausiai dviejų) rūšių sutarčių elementai. Sutarties turinys ir tai, kaip šalys įgyvendina sutartį, lemia sutarties kvalifikavimą, t. y. nustatymą, ar sutartis atitinka atitinkamai sutarties rūšiai įstatymo suteiktus požymius. Sutarties turinys nustatomas remiantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis (CK 6.193 straipsnis).
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinta, kad pagal CK 6.156 straipsnio 3 dalį mišriajai sutartčiai kompleksiskai taikomos teisės normos, reglamentuojančios tų rūšių sutartis, kurių elementų yra tokioje sutartyje. Be to, turi būti atsižvelgiama ir į sutarties esmę, pobūdį, sutarties šalių ketinimus, pasirenkant būtent tokios sutarties sudarymą, kitas konkrečių atveju reikšmingas aplinkybes (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-521/2006; 2017 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-446-695/2017, 24 punktas; 2022 m. gegužės 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-154-313/2022, 24 punktas).
25. Nagrinėjamoje byloje sprendžiamas klausimas dėl sutarties kvalifikavimo kaip mišrios sutarties, turinčios negyvenamųjų patalpų nuomos ir statybos rangos sutarčių požymių.
26. Bendrosios nuomos santykius reglamentuojančios teisės normos įtvirtintos CK XXVIII skyriaus I–III skirsniuose (CK 6.477–6.501 straipsniai). Negyvenamųjų patalpų nuoma nėra specialiai sureguliuota atskira nuomos rūšis, todėl negyvenamųjų patalpų nuomos sutartčiai taikomos bendrosios nuomos sutarties taisyklės. Tokios pozicijos laikomasi ir kasacinio teismo praktikoje (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. gruodžio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-688-684/2015 ir joje nurodyta kasacinio teismo praktika).
27. Pagal nuomos sutartį viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokestį, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokestį (CK 6.477 straipsnio 1 dalis). Nuomotojas privalo perduoti nuomininkui sutarties salveas bei daikto paskirti atitinkančios būklės daiktą. Nuomotojas privalo garantuoti, kad daiktas bus tinkamas naudoti pagal paskirtį, kuriai jis išnuomojamas, visą nuomos terminą (CK 6.483 straipsnio 1 dalis).
28. Nuomos sutarties dalykas (iš esmės pateikiant objekto apibrėžimą) detalizuotas CK 6.477 straipsnio 2 ir 3 dalyse. Nuomos sutarties dalykas gali būti bet kokie nesunaudojamieji daiktai. Įstatymai gali nustatyti daiktų, kurių nuoma draudžiama arba ribojama, rūšis. Nuomos sutartyje turi būti nurodytas daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti daiktą, kuri nuomotojas privalo perduoti nuomininkui. Jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties dalyko negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta.
29. Taigi nuomos sutarties dalykas ir tikslas yra daikto, atitinkančio sutarties sąlygas bei daikto paskirtį, perdavimas laikinai valdyti ir naudoti arba tik naudoti. Nuomotojo pareiga perduoti daiktą laikinai valdyti ir (ar) naudoti reiškia priešpriešinę nuomininko pareigą mokėti nuomos mokesčių už laikiną daikto valdymą ir (ar) naudojimą. Šios pagrindinės nuomos sutarties savybės ją atskiria nuo kitų sutarčių rūšių.
30. Bendrosios rangos santykius reglamentuojančios teisės normos yra įtvirtintos CK XXXIII skyriaus I skirsnyje (CK 6.644–6.671 straipsniai). Šio skirsnio normų nustatytos taisyklės atitinkamai taikomos atskiroms rangos rūšims (buitinė ranga, statybos ranga ir kt.), jeigu ko kita nenustato atskiras rangos rūšis reglamentuojančios normos (CK 6.644 straipsnio 2 dalis).
31. Rangos sutartimi viena šalis (rangovas) įsipareigoja atlikti tam tikrą darbą savo rizika pagal kitos šalies (užsakovo) užduotį ir perduoti šio darbo rezultatą užsakovui, o užsakovas įsipareigoja atliktą darbą priimti ir už jį sumokėti (CK 6.644 straipsnio 1 dalis). Rangovo ir užsakovo nesieja pavaldumo ar kitokie priklausymo santykiai (CK 6.644 straipsnio 3 dalis).
32. Rangos sutarties dalykas apibrėžtas CK 6.645 straipsnyje. Rangos sutartis sudaroma pagaminti arba perduoti tam tikrą darbo rezultatą arba

atlikti kitokius darbus, kurių metu sukurtas rezultatas perduodamas užsakovui. Rangovas iki sutarties sudarymo privalo suteikti užsakovui visą reikiamą informaciją, susijusią su darbų atlikimu, taip pat informaciją apie darbui atlikti būtinas medžiagas bei darbui atlikti reikalingą laiką (CK 6.645 straipsnio 1 dalis). Jeigu rangos sutartis sudaryta daiktui pagaminti, tai rangovas užsakovui kartu su pagamintu daiktu perduoda ir teises į jį (CK 6.645 straipsnio 2 dalis). Jeigu sutartis nenustato ko kita, rangovas darbus atlieka savo rizika ir savarankiškai nustato užsakovo užduoties įvykdymo būdus (CK 6.645 straipsnio 3 dalis). Jeigu atliekamų darbų pobūdis ir vertė palyginti su pagaminto, perkamo ar perdurtu daikto verte yra nedideli, tai sutartis pripažįstama ne rangos, o pirkimo–pardavimo sutartimi (CK 6.645 straipsnio 4 dalis).

35. Statybos rangos sutartimi rangovas įsipareigoja per sutartyje nustatytą terminą pastatyti pagal užsakovo užduotį statinį arba atlikti kitus statybos darbus, o užsakovas įsipareigoja sudaryti rangovui būtinas statybos darbams atlikti sąlygas, priimti darbų rezultatą ir sumokėti sutartyje nustatytą kainą (CK 6.681 straipsnio 1 dalis). Statybos rangos sutartis sudaroma įmonių, pastatų, gyvenamųjų namų ir kitokių statinių statybai ar rekonstrukcijai, taip pat montavimo, paleidimo ar kitokiems darbams atlikti (CK 6.681 straipsnio 2 dalis).
34. Remiantis nustatytu teisiniu reglamentavimu, rangą (statybos rangą) kvalifikuojantys pagrindiniai požymiai yra šalių susitarimas dėl rangos sutarties dalyko (darbų atlikimo ir darbo rezultato perdavimo užsakovui), kuris yra ir esminė sutarties sąlyga, rangovo veikimas savo rizika ir jo veikimas savarankiškai. Rangovo pareiga atlikti tam tikrą darbą ir perduoti tinkamos kokybės darbo rezultatą reiskia priešpriešinę užsakovo pareigą sumokėti atlyginimą už perduotą tinkamos kokybės darbų rezultatą.
35. Bylą nagrinėję teismai nustatė, kad šalys buvo sudariusios nuomos sutartis. Šalys neginčija, kad esminė sudarytų sutarčių dalis atitinka nuomos sutarčiai įstatymo nustatytus požymius. Ginčas kilo dėl nuomotojos įsipareigojimų įrengti nuomojamas patalpas kvalifikavimo. Teismai padarė išvadą, kad ši sutarties dalis atitinka rangos sutarčiai įstatymo nustatytus požymius ir dėl to nuomos sutartį kvalifikavo kaip mišrią nuomos ir rangos sutarčių elementų turinčią sutartį. Ieškovė su tokiu sutarties kvalifikavimu nesutinka ir kasaciniu skundu nurodo, kad teismai pažeidė sutarčių aiškinimo taisykles, neteisingai kvalifikavo tarp ginčo šalių susiklosčiusius teisinius santykius (CK 6.156 straipsnio 3 dalis), pažeidė CK 6.483 straipsnio 1 dalį dėl nuomojamo daikto perdavimo nuomininkui aiškinimo ir vertinimo, netinkamai aiškino ir pažeidė CK 6.645 straipsnį dėl rangos sutarties dalyko. Teisėjų kolegija sutinka su šiais ieškovės argumentais.
36. Esminis požymis, atskiriantis nuomos ir rangos sutartis, yra sutarties dalykas. Kaip minėta, rangos sutarties dalykas yra tam tikras darbo rezultatas, kuris turi būti perduotas užsakovui. Darbo rezultatas gali pasireikšti tam tikro daikto pagaminimu ar pakeitimu arba tam tikro kitokių darbų rezultato sukūrimu. Šis darbo rezultatas gali apimti ne tik naujo daikto ar kitokio darbo rezultato pagaminimą ar sukūrimą, bet ir esančio tam tikro objekto pagerinimą, pakeitimą (nauju savybiu esančiam objektui suteikimą), pasireiškianti tam tikra materialia išraiška. Tuo tarpu nuomos sutarties dalykas yra sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daikto perdavimas laikinai valdyti ir naudoti. Taigi, siekiant kvalifikuoti tarp šalių susiklosčiusius sutartinius santykius kaip mišrius teisinius santykius, turinčius nuomos ir rangos sutarties elementų, turi būti nustatyta, kad šalys susitarė ne tik dėl nuomos sutarties dalyko, bet ir dėl rangos sutarties dalyko, t. y. turi būti nustatyta, kad sutarties šalys susitarė ir dėl tam tikro darbo rezultato pagaminimo arba perdavimo ar kitokių darbų atlikimo, kurių metu sukurtas rezultatas perduodamas užsakovui.
37. Negyvenamųjų patalpų nuomos sutarčių specifika yra ta, kad šių sutarčių objektu gali būti tiek iš dalies, tiek ir visiškai įrengtos patalpos. Nuomotojas privalo perduoti nuomininkui sutarties sąlygas bei daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą, tad nuo šalių valios priklauso, kokios kokybės daiktas bus perduodamas laikinai valdyti ir (ar) naudotis pagal nuomos sutartį. Sutarties laisvės principas lemia šalių laisvę susitarti, ar nuomos objektas bus iš dalies įrengtos patalpos, o jas pagal savo poreikius įsirengs pats nuomininkas (pats arba pasitelkęs trečiuosius asmenis ar net ir pati nuomotoja), ar tai bus visiškai įrengtos ir nuomininko poreikiams galutinai pritaikytos patalpos. Nuomos sutarties šalys, be abejonės, turi teisę aptarti sąlygas ir tvarką, kaip patalpos bus įrengiamos, kam teks tokio įrengimo išlaidos (nuomotoiui ir (ar) nuomininkui), jei tokio įrengimo išlaidas (ar dalį jų) turės dengti nuomininkas, kokia tvarka jos bus dengiamos, pvz., kaip vienkartinis mokeskis ar kaip periodiškai mokamo nuomos mokesčio dalis, ir kitas su tuo susijusias sąlygas.
38. Tokiu atveju, kai šalys sutartyje detalio aptaria negyvenamųjų patalpų įrengimo pagal nuomininko poreikius tvarką, gali susidaryti įspūdis, kad šalys kartu susitaria ir dėl tam tikro darbo rezultato perdavimo. Vis dėlto teisėjų kolegija atkreipia dėmesį į tai, kad nuomotojas yra tas asmuo, kuris valdo negyvenamąsias patalpas nuosavybės ar kitu teisėtu pagrindu ir turi tikslą tokias patalpas perduoti nuomininkui laikinai jas valdyti ir (ar) jomis naudotis, todėl paprastai nuomotojo tikslas nėra atlikti tam tikrus darbus ir juos perduoti kaip darbų rezultata, nuomininko tikslas taip pat yra gauti ne darbų rezultatą, o išsinuomoti negyvenamąsias patalpas. Šalys gali siekti susitarti ir kitaip, tačiau tokia šalių valia sutartimi turi būti aiškiai išreikšta.
39. Teisėjų kolegija pažymi, kad jei kiekviena nuomos sutartis, kurioje yra nustatytos patalpų įrengimo pagal nuomininko poreikius sąlygos, būtų vertinama kaip turinti ir rangos sutarties elementu, nebūtų aišku, kokie skiriamieji požymiai anskritai leidžia atskirti nuomos sutartis, kurių objektas yra įrengtos pagal nuomininko poreikius patalpos, nuo mišrių sutarčių, turinčių nuomos sutarties ir rangos sutarties požymius. Todėl tokioje situacijoje svarbu nustatyti, koks yra šalių sudarytos sutarties tikslas – ar perduoti pagal nuomininko poreikius įrengta negyvenama patalpa laikinai valdyti ir (ar) ją naudotis (nuomos sutarties dalykas), ar perduoti iš dalies įrengta negyvenama patalpa laikinai valdyti ir (ar) ją naudotis (nuomos sutarties dalykas), o vėliau, atlikus statybos rangos darbus, perduoti ir darbų rezultata (rangos sutarties dalykas). Tam, kad nuomininkas galėtų įsirengti nuomojamas patalpas, jis, visų pirma, jas turi pradėti valdyti ir (ar) naudoti nuomos sutarties pagrindais.
40. Pirmosios instancijos teismas nurodė, kad nuomos sutarčių turinys patvirtina, jog šalių sudaryti sandoriai turi ne tik nuomos, bet ir rangos sutarčių požymius, tačiau nedetalizavo, kuri konkrečiai sutarties nuostata leidžia daryti išvadą, kad šalys būtų sutarusios dėl darbų rezultato perdavimo. Kaip matyti iš pirmosios instancijos teismo sprendimo turinio, svarbiausiu argumentu, pagrindžiančiu tarp šalių atsiradusių sutartinių santykių mišrų pobūdį, teismas laikė pačios ieškovės elgesį, išrašant atsakovėms 2021 m. spalio 5 d. PVM sąskaitą faktūrą, serija MAG, Nr. 21/10/001, bei PVM sąskaitą faktūrą, serija MAG, Nr. 21/10/002, taikant atvirkštinį PVM apmokestinimą pagal Pridėtinės vertės mokesčio įstatymo 96 straipsnį. Teismo vertinimu, tokiu elgesiu pati ieškovė pripažino, kad PVM sąskaita faktūra išrašyta už statybos darbus (Pridėtinės vertės mokesčių įstatymo 96 straipsnio 1 dalies 3 punktas, 7 straipsnio 4 punktas). Šią aplinkybę svarbia kvalifikuodamas mišrų sutarties pobūdį laikė ir apeliacinės instancijos teismas.
41. Teisėjų kolegija sutinka, kad, nustatant sutarties turinį, turi būti vertinamos visos byloje nustatytos aplinkybės, įskaitant ir aplinkybę, kaip pati ieškovė mokesčių teisės tikslais į apskaitą įtraukė darbus. Vis dėlto teisėjų kolegija sutinka ir su ieškovės kasacinio skundo argumentu, kad ieškovo taikytas atvirkštinis PVM apmokestinimas PVM sąskaitomis faktūromis yra mokesčių teisės ir pridėtinės vertės mokesčių santykius reguliuojančių teisės aktų taikymas, bet ne civilinės teisės dalykas. Todėl ši aplinkybė nėra nuleimanti sutarties turinio ir šalių valios aiškinimą, jos nepakanka ginčo civiliniams sutartiniams santykiams teisiskai kvalifikuoti. Ši aplinkybė galėtų būti tik viena iš aplinkybių, kartu su kitomis aplinkybėmis pagrindžianti vienokią ar kitokią sutarties šalių valią dėl sudarytos sutarties tikslo.
42. Apeliacinės instancijos teismas ginčo sutarties kvalifikavimą kaip mišrios sutarties, t. y. nuomos sutarties, turinčios ir rangos sutarties elementų, grindė tuo, kad ieškovės prisiimtų įsipareigojimų apimtis, tokių įsipareigojimų vykdymas pagal jų pobūdį yra akivaizdžiai nukreiptas į konkretaus, aiškiai apčiuopiamo rezultato pasiekimą – ginčo patalpų įrengimą, turintį savarankišką vertę (atitinkamos paskirties atsakovių veiklai pritaikyti), kurį įmanoma savarankiškai perduoti atsakovėms, be to, sutarties šalys ir susitarė dėl patalpų įrengimo, pritaikymo (pagerinimo) atsakovių veiklai vykdyti, kuriai užtikrinti reikėjo ir individualių sprendimų įgyvendinimo, o tai atlikti prisiėmė nuomotoja, tik darbų apimtį (šamatos derinimo) ir apmokėjimo prievolę buvo apribota specialiosiomis sutartinėmis sąlygomis dėl vieno kvadratinio metro įrengimo kainos ir jos viršijimo. Teisėjų kolegijos vertinimu, apeliacinės instancijos teismo nurodytos aplinkybės yra nepakankamos, kad patvirtintų ginčo šalių susitarimą dėl negyvenamųjų patalpų įrengimo kaip darbų rezultato.
43. Teisėjų kolegija pirmiausia pažymi, kad patalpų įrengimo darbai priskiriami statybos darbams, jie patys gali būti rangos sutarties dalyku ir turi

savarankišką vertę. Vis dėlto vien galimybė būti rangos sutarties dalyku nepagrindžia, kad ginčo sutartimis šalys susitarė dėl negyvenamųjų patalpų įrengimo kaip darbų rezultato. Tai, kad šalys susitarė dėl negyvenamųjų patalpų, kurios bus perduotos atsakovėms kaip nuomos sutarčių objektas, įrengimo ir pritaikymo atsakovių veiklai vykdyti ir dėl to reikėjo padaryti individualius sprendimus, taip pat savaime nepatvirtina, kad ginčo sutartimis šalys susitarė dėl negyvenamųjų patalpų įrengimo kaip darbų rezultato. Kaip minėta pirmiau, nuomos sutarties sąlygos, detalizuojančios patalpų pritaikant jas nuomininko poreikiams įrengimo tvarką, gali apibrėžti tiek nuomotojo įsipareigojimą perduoti įrengtas patalpas nuomininkui laikinai valdyti ir (ar) jomis naudotis, tiek ir įsipareigojimus dėl darbų rezultato perdavimo.

44. Iš nagrinėjamoje byloje nustatytų aplinkybių matyti, kad šiuo atveju sutarties dalykas buvo negyvenamųjų patalpų perdavimas laikinai naudotis nuomos teise, perdavimo–priėmimo aktais taip pat viena šalis perdavė, o kita – priėmė negyvenamąsias patalpas, sutartyse nurodyta negyvenamųjų patalpų nuomos termino pradžia – patalpų perdavimo–priėmimo akto pasirašymo diena. Nuomos sutartimi sutarties šalys aiškiai įtvirtino, kad nuomotoja visus įrengimo darbus paveda atlikti pasirinktam rangovui. Teismai nenustatė, jog viena nuomos sutarties šalis būtų perdavusi, o kita – priėmusi darbų rezultatą, priešingai, teismai nurodė, jog sutarties šalys perdavimo–priėmimo aktais perdavė ir priėmė įrengtas negyvenamąsias patalpas. Taigi, nėra nustatytas būtinasis rangos teisinių santykių požymis – susitarimas dėl darbo rezultato kaip savarankiško objekto perdavimo atsakovėms.
45. Pagal rangos sutartį užsakovas yra tas asmuo, kuriam tenka pareiga mokėti atlyginimą kitai sutarties šaliai už perduotą darbų rezultatą, todėl sutartis atitinkamai turi atspindėti šią užsakovo pareigą. Tuo tarpu, kaip nustatė bylą nagrinėję teismai, nuomos sutarčių specialiosios dalies 8 skyriuje šalys, be kita ko, įtvirtino, kad 1 kv. m patalpų įrengti nuomotoja (ieškovė) skirs ne daugiau nei 300 Eur (plius PVM) sumą (1.2 punktas); jei patalpų įrengimo kaina viršys 300 Eur už kv. m sumą (darbų perviršis), nuomininkės (atsakovės) viršijančią dalį kompensuos nuomotojai (ieškovei) (1.4 punktas). Tokia sutarties sąlygos struktūra, kai joje kalbama apie tai, kad nuomotojas skirs tam tikras sumas ir nuomininkas jas kompensuos, nurodo ne užsakovo kaip rangos sutarties šalies mokamą kainą už perduotą darbų rezultatą, bet nuomos objekto įrengimo išlaidų pasidalijimą tarp nuomotojo ir nuomininko.
46. Teisėjų kolegijos vertinimu, pirmiau nurodytos aplinkybės leidžia daryti išvadą, kad ginčo šalių sudarytų nuomos sutarčių tikslas buvo perduoti pagal nuomininkų poreikius įrengtas negyvenamąsias patalpas laikinai valdyti ir (ar) jomis naudotis.

Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų

47. Apibendrinama išdėstytus argumentus, teisėjų kolegija konstatuoja, kad ieškovė kasacinio skundo argumentais pagrindė, jog bylą nagrinėję teismai netinkamai aiškino ir taikė materialiosios teisės normas, todėl nepagrįstai šalių sudarytą sutartį kvalifikavo kaip mišrią sutartį ir dėl ieškovės reikalavimo sprendė pagal rangos, o ne nuomos sutartinius santykius reglamentuojančias teisės normas. Bylą nagrinėjusiems teismams pritaikius ne tas materialiosios teisės normas, kurios turėjo būti taikomos byloje, galėjo būti netinkamai ištirtos ir įvertintos aplinkybės, turinčios reikšmės teisingam bylos išnagrinėjimui, todėl liko neatskleista bylos esmė. Tai sudaro pagrindą pirmosios instancijos teismo sprendimą ir apeliacinės instancijos teismo nutartį panaikinti ir perduoti bylą nagrinėti iš naujo pirmosios instancijos teismui (CPK 360 straipsnis).
48. Kasaciniam teismui nusprendus, kad byla perduotina iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui, bylinėjimosi išlaidų atlyginimo priteisimo klausimas išspręstinas šio teismo iš naujo išnagrinėjus bylą.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 360 ir 362 straipsniais,

n u t a r i a :

Vilniaus apygardos teismo 2022 m. rugsėjo 6 d. sprendimą ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2023 m. vasario 23 d. nutartį panaikinti ir perduoti Vilniaus apygardos teismui bylą nagrinėti iš naujo.

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

Teisėjai

Danguolė Bublienė

Algirdas Taminskas

Egidija Tamošiūnienė