

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. kovo 2 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Sigitos Rudėnaitės (kolegijos pirmininkė ir pranešėja), Donato Šerno ir Jūratės Varanauskaitės,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal atsakovės E. K.-M. individualios įmonės kasacinį skundą dėl Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. birželio 10 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės viešosios įstaigos Vilniaus arkivyskupijos ekonomo tarnybos ieškinį ir patikslintą ieškinį atsakovei E. K.-M. individualiai įmonei, trečiasis asmuo E. K.-M., dėl skolos, delspinigių ir palūkanų priteisimo bei atsakovės E. K.-M. individualios įmonės priešieškinį ir patikslintą priešieškinį ieškovei viešajai įstaigai Vilniaus arkivyskupijos ekonomo tarnybai, trečiasis asmuo Vilniaus arkivyskupija, dėl baudos priteisimo.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių nuomininko pareigą mokėti nuomos mokesčių bei nuomininko atleidimą nuo sutarties vykdymo dėl nenugalimos jėgos (pranc. *force majeure*) aplinkybių, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė VŠĮ Vilniaus arkivyskupijos ekonomo tarnyba kreipėsi į teismą su ieškiniu ir patikslintu ieškiniu prašydama priteisti iš atsakovės E. K.-M. II 29 718,49 Eur skolą, 2326,56 Eur delspinigius, 8 procentų metines palūkanas pagal Lietuvos Respublikos mokesčių atliekamų pagal komercinius sandorius, vėlavimo prevencijos įstatymą nuo priteistos sumos nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad 2015 m. spalio 23 d. ieškovė ir atsakovė sudarė Nekilnojamojo turto nuomos sutartį Nr. N15/29 (toliau – ir Sutartis), kuria atsakovė išsinuomojo (duomenys neskelbtini), esančias patalpas. Šalys susitarė, kad atsakovė iki 2020 m. spalio 23 d. mokės ieškovei nuomos mokesčių, lygų 3500 Eur ir PVM per mėnesį, su sąlyga, kad iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovė atliks pagrindinius neatskiriamų turto pagerinimo darbus, nurodytus Sutarties priede Nr. 4. Šalys taip pat susitarė, kad jei atsakovė iki 2019 m. vasario 1 d. neatliks visų neatskiriamų turto pagerinimo darbų, nurodytų Sutarties priede Nr. 4, atsakovė iki 2020 m. spalio 23 d. mokės ieškovei padidintą nuomos mokesčių, lygų 4500 Eur ir PVM per mėnesį.
4. Atsakovei neatlikus darbų iki 2019 m. vasario 1 d., ieškovė 2019 m. kovo 13 d. pranešė atsakovei, kad iki 2020 m. spalio 23 d. atsakovė turės mokėti nuomos mokesčių, lygų 4500 Eur ir PVM per mėnesį, taip pat kad toks pat mokesčių bus perskačiuotas už buvusius mėnesius.
5. Atsakovė pradėjo nebemokėti už nuomą ir komunalines paslaugas, todėl ieškovė kreipėsi į teismą dėl skolos priteisimo už laikotarpį iki 2020 m. balandžio 21 d. Po ieškinio teisme priėmimo atsakovė ir toliau savo sutartinių įsipareigojimų nevykdė ir liko įsiskolinusi ieškovei 29 718,49 Eur už nuomą bei komunalines paslaugas pagal pateiktas apmokėti PVM sąskaitas faktūras už laikotarpį nuo 2020 m. gegužės mėnesio iki 2020 m. spalio mėnesio (įntinai) bei 2326,56 Eur dydžio delspinigius. Šias sumas atskiru ieškiniu ieškovė prašė priteisti nagrinėjamoje byloje.
6. Atsakovė pateikė priešieškinį ir patikslintą priešieškinį, kuriuo prašė priteisti iš ieškovės 25 969,02 Eur baudą.
7. Atsakovė nurodė, kad vykdydama Sutartį ieškovė siekė ne tinkamai ją vykdyti, o nesažiningai ir nepagrįstai norėjo gauti sau turtinės naudos. Ieškovė nuolat keldavo konfliktus, reikė atsakovei nepagrįstus reikalavimus, netinkamai bendradarbiavo, o 2020 m. rugsėjo 9 d. pranešimu be teisėto pagrindo vienašališkai nutraukė Sutartį, dėlto atsakovė patalpose nutraukė veiklą. Sutarties 11.13 punkte šalys sutarė, kad, nutraukus Sutartį esant nuomotojo kaltei, nuomotojas privalo sumokėti nuomininkui 6 (šešių) mėnesių nuomos mokesčio baudą, neatlygindamas jokių kitų nuomininko nuostolių, susijusių su tokiu sutarties nutraukimu. Atsakovės vertinimu, yra pagrindas jos naudai iš ieškovės priteisti 6 (šešių) mėnesių nuomos mokesčio baudą (25 969,02 Eur).

#### II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

8. Vilniaus regiono apylinkės teismas 2022 m. vasario 7 d. sprendimu ieškinį tenkino, priešieškinį atmetė. Priteisė ieškovei iš atsakovės 29 718,49 Eur skolą, 2326,56 Eur delspinigius, 8 procentų dydžio metines palūkanas už priteistą 32 045,05 Eur sumą nuo bylos iškėlimo teisme dienos iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 12 176,56 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
9. Teismas nurodė, kad tarp bylos šalių nėra ginčo dėl to, jog atsakovė iki 2019 m. vasario 1 d. neatliko visų pagrindinių neatskiriamų turto

pagerinimo darbų, nurodytų Sutarties priede Nr. 4.

10. Teismas nusprendė, kad šalis pasirinko mišrų nuomos mokesčio nustatymo būdą, kuris iš esmės atitiko Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) 6.487 straipsnio 3 dalies 1 ir 4 punktų reikalavimus. Sutartyje nustatytų pagerinimų apimtis atsakovei buvo žinoma, ji taip pat prisiėmė pareigą pagal Sutarties priedo Nr. 4 2–4 punktus turto pagerinimo darbus ir naudojamus medžiagas vertybinti su atitinkamomis institucijomis ir ieškove. Teismas nustatė, kad atsakovė parengė Patalpų restauravimo ir remonto projektą, reg. Nr. 224, 2016 m. gegužės 6 d. jis buvo suderintas su Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos specialistais. Minėto projekto pagrindu Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos išdavė leidimą Nr. LPV-109 atlikti kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo statinio tvarkybos darbus.
11. Teismas taip pat nurodė, kad byloje kaip liudytojas apklaustas E. L. patvirtino 2020 m. gruodžio 4 d. ekspertizės tyrimo ataskaitoje Nr. 20/12/04 nurodytas aplinkybes, kad ginčo patalpose yra nebaigti atlikti darbai, aprašyti Sutarties Priede Nr. 4, o darbų dalis atlikta ne pagal Sutarties priedo Nr. 4 reikalavimus.
12. Teismas kritiškai vertino atsakovės į bylą pateiktą 2020 m. rugsėjo 27 d. Kultūros paveldo objekto būklės patikrinimo aktą Nr. A631-171/20(2.3.3 – VMA). Teismas pažymėjo, kad Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Vyriausiojo miesto architekto skyriaus Kultūros paveldo apsaugos poskyrio specialistė patalpų būklę tikrino ne pagal projektą, o pagal viešai skelbiamus Kultūros vertybių registro duomenis. Be to, kultūros paveldo objekto būklės vertinimas buvo atliktas vizualiai apžiūrėjus patalpas. Tą patvirtino ir pati byloje kaip liudytoja apklausta Kultūros paveldo apsaugos poskyrio specialistė D. M.. Liudytoja taip pat patvirtino, jog pagal surašytą Kultūros paveldo objekto patikrinimo aktą negalima tvirtinti, kad šalių sudarytas susitarimas dėl darbų atlikimo buvo įgyvendintas tinkamai.
13. Teismas kaip nepagrįstus atmetė atsakovės argumentus dėl į bylą pateikto eksperto dr. Dariaus Kalibato 2020 m. rugsėjo 23 d. – 2020 m. spalio 8 d. tyrimo akto. Teismas nurodė, kad iš šio tyrimo akto turinio matyti, jog buvo pateikiami atsakymai, kokie darbai patalpose buvo atlikti nuo 2015 m. spalio 23 d. ir kokia atliktų darbų vertė, o liudyti kviečiamas ekspertas į teismo posėdį neatvyko ir savo tyrimo išvadų nepaiškinio.
14. Teismas nurodė, kad nors atsakovė teigia, jog turto pagerinimo darbai buvo neatlikti laiku dėl ieškovės kaltės, tačiau pagal Sutarties priedo Nr. 4 2 punktą darbų suderinimas su atitinkamomis institucijomis buvo nuomininko pareiga, šiuos suderinimus atsakovė įsipareigojo atlikti savo jėgomis ir sąskaita. Teismas pažymėjo, kad atsakovė nesikreipė į ieškovės techninį prižiūrėtoją dėl remonto darbų derinimo ir naudojamų medžiagų, todėl nėra pagrindo konstatuoti esant nustatytą ieškovės kaltę ir [CK 6.259 straipsnio](#) pagrindu mažinti skolininkės atsakomybę.
15. Dėl [CK 6.212 straipsnio](#) 1 dalies – nenugalimos jėgos (*force majeure*) aplinkybių – teismas nurodė, kad atsakovė nevykdė prisiimtų sutartinių įsipareigojimų, t. y. nemokėjo ne tik nuomos mokesčio, bet ir mokesčių už komunalines paslaugas jau nuo 2019 m. balandžio mėnesio, todėl atsakovės nurodytos aplinkybės, jog atsiskaityti už nuomą su ieškove ji negalėjusi dėl šalje paskelbto karantino, vertintinos kritiškai. Teismas pažymėjo, kad atsakovė nevykdė savo sutartinių įsipareigojimų ir po pasibaigusio karantino.
16. Atsižvelgdamas į nurodytas aplinkybes, teismas nusprendė, kad ieškovės reikalavimas dėl skolos už nuomą ir komunalinių paslaugų mokesčius priteisimo yra įrodytas, todėl iš atsakovės ieškovei priteista 29 718,49 Eur skola. Teismas taip pat nurodė, kad atsakovė nepateikė įrodymų dėl nepagrįsto netesybų dydžio, todėl ieškovei iš atsakovės priteisiami 2326,56 Eur delspinigiai.
17. Dėl priešiškinio reikalavimų teismas nurodė, kad atsakovė nėra atlikusi visų neatskiriama turto pagerinimo darbų arba juos atliko netinkamai, todėl sąlygų taikyti Sutarties 11.13 punktą nėra. Teismas papildomai pažymėjo, kad šalių Sutartį 2020 m. spalio 23 d. nutraukė pati atsakovė, nereaguodama į ieškovės siūlymus derėtis dėl Sutarties vykdymo sąlygų.
18. Vilniaus apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės E. K.-M. II apeliacinį skundą, 2022 m. birželio 10 d. nutartimi Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. vasario 7 d. sprendimą paliko nepakeistą; priteisė ieškovei iš atsakovės 2510 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų apeliacinės instancijos teisme, atlyginimą.
19. Kolegija nurodė, kad atsakovė, ginčydama ieškovės reikalavimą priteisti numos mokesťį, iš esmės kelia klausimą tik dėl padidintos nuomos mokesčio dalies, tačiau iki šiol nėra sumokėjusi ieškovei neginčijamos nuomos mokesčio dalies. Teisėjų kolegija taip pat nurodė, kad ginčui dėl nuomos mokesčio apskaičiavimo juridicinę reikšmę turi teismo sprendimas, priimtas kitoje byloje, išnagrinėtoje tarp tų pačių šalių, kurioje buvo konstatuotos tos pačios Sutarties vykdymo aplinkybės, tik dėl kito laikotarpio (Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimas civilinėje byloje [Nr. e2-1609-619/2021](#) ir Lietuvos apeliacinio teismo 2022 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e2A-96-1120/2022](#)). Aptariamoje byloje konstatuota, kad sprendžiant, ar atsakovei turėjo būti skaičiuojamas mažesnis nuomos mokesťis, turi būti įvertinta, ar sutartu terminu buvo atlikti išnuomoto turto pagerinimo darbai. Aptariamoje byloje teismas nustatė, kad atsakovė iki 2019 m. vasario 1 d. neatliko pagrindinių nuomojamo turto pagerinimo darbų, todėl ieškovė turėjo teisinį pagrindą vadovautis Sutarties 4.1.2 punktu ir skaičiuoti ieškovei 4500 Eur ir PVM per mėnesį nuomos mokesťį.
20. Teisėjų kolegijos vertinimu, pirmosios instancijos teismo surinkti papildomi įrodymai ne prieštarauja, o papildo aptartoje civilinėje byloje teismo padarytas išvadas apie darbų neužbaigimą ir jų neatitikimą Sutarties vykdymo metu, todėl nėra pagrindo peržiūrėti ir kitaip spręsti nuomos mokesčio perskaičiavimo klausimą.
21. Kolegija pritarė pirmosios instancijos teismo argumentams, jog atsakovė E. K.-M. II nuomos mokesčio ir mokesčių už komunalines paslaugas nemokėjo jau nuo 2019 metų balandžio mėnesio (šio laikotarpio skola yra priteista minėtu Vilniaus apygardos teismo 2021 m. kovo 15 d. sprendimu civilinėje byloje Nr. e2-1609-619/2021), be to, byloje nėra duomenų, kad atsakovė būtų bandžiusi bent iš dalies atsiskaityti su ieškove po to, kai buvo atšauktas pirmasis karantinas, todėl atsakovės teiginiai apie sunkią įmonės finansinę padėtį dėl nenugalimos jėgos teismo vertinti kritiškai.
22. Kolegija taip pat nenustatė aplinkybių, dėl kurių reikėtų mažinti netesybas. Pažymėta, kad atsakovė prievolės nevykdė ilgą laiką, įsipareigojimų nevykdė net iš dalies. Šiuo atveju abi sutarties šalys yra privatūs verslo subjektai, atsakovė turi ilgalaikę verslo patirtį, galėjo derėtis ir derėjosi dėl delspinigių, o suderėta delspinigių norma atsakovei buvo priimtina Sutarties sudarymo metu. Be to, ieškovė sumažino atsakovei skaičiuojamus delspinigius nuo 0,1 proc. iki 0,03 proc. už pirmąsias 10 vėlavimo dienų ir į delspinigių skaičiavimo laikotarpį neįtraukė karantino laikotarpio.
23. Dėl priešiškinio reikalavimų kolegija nurodė, kad Sutartis nėra nutraukta dėl nuomotojos kaltės. Ieškovė siekė bendradarbiauti ir išsaugoti Sutartį, nors ir turėjo pagrindą nutraukti sutartį dėl nuomininkės kaltės, kuri šiuo atveju pasireiškė ne vien sutartų remonto darbų neatlikimu, bet ir kitu esminiu sutarties pažeidimu, t. y. tuo, kad nuomininkė ilgą laiką nemokėjo nuomos mokesčio, todėl nėra pagrindo taikyti Sutarties 11.13 punktą (tenkinti priešiškinį).

### III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

24. Kasaciniu skundu atsakovė E. K.-M. II prašo Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. vasario 7 d. sprendimą ir Vilniaus apygardos teismo 2022 m. birželio 10 d. nutartį panaikinti ir priimti naują sprendimą – ieškovės ieškinį ir patikslintą ieškinį atmesti, atsakovės priešiškinį ir patikslintą priešiškinį tenkinti arba grąžinti bylą iš naujo nagrinėti pirmosios instancijos teismui. Kasacinis skundas grindžiamas šiais

argumentais:

- 24.1. Teismai pažeidė įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančias teisės normas, selektyviai rėmėsi tik ieškovės pateiktais įrodymais. Teismai neįvertino reikšmingų aplinkybių apie ieškovės ir atsakovės bendradarbiavimą dar nuo 2004 m., taip pat fakto, kad patalpos vienus metus buvo nenaudojamos ir, ieškovei per tuos metus nesuradus naujų nuomininkų, atsakovei buvo pasiūlyta nuomotis šias patalpas. Teismai taip pat neatsižvelgė į tai, kad Sutartimi perduotų patalpų būklė jas perduodant metu buvo itin bloga. Be to, teismai neįvertino, kad atsakovė, vykdydama Sutartį, į nuomojamų patalpų pagerinimą iki 2019 m. vasario 1 d. investavo ne mažiau nei 40 000 Eur, Sutartyje nustatytu terminu atliko dalį Sutarties priede Nr. 4 nurodytų darbų, o kitos dalies atlikti iki 2019 m. vasario 1 d. nespėjo dėl ieškovės kaltės (nepakankamo bendradarbiavimo). Atsakovė visą Sutarties galiojimo laiką siekė tinkamai vykdyti Sutartį, o ieškove atsisakė suteikti terminą Sutarties vykdymo trūkumams pašalinti. Be to, visi Sutarties priede Nr. 4 nurodyti darbai visiškai atlikti 2020 metais.
- 24.2. Teismai pažeidė [CK 6.193](#) straipsnį, reglamentuojantį sutarčių aiškinimo taisykles, ir nukrypo nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos. Teismai nesirėmė subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu, nagrinėjo tik tai, ar iki Sutartyje nustatyto termino atsakovė spėjo atlikti Sutarties priede Nr. 4 nustatytus visus turto pagerinimo darbus, neatsižvelgė į tai, kad dalis darbų buvo atlikta. Tiek pirmoji nuomos mokesčio sudedamoji dalis – fiksuota suma, tiek antroji nuomos mokesčio sudedamoji dalis – pagerinimo darbai buvo mokama, tik ne visa apimtini.
- 24.3. Teismai netinkamai taikė ir aiškino [CK 6.212](#) ir [6.259](#) straipsnius. Ieškove esant ypatingoms aplinkybėms (dėl COVID-19 pandemijos šalyje paskelbtam karantinui) privalėjo tinkamai bendradarbiauti su atsakove, spręsti klausimą dėl nuomos mokesčio mažinimo ir (arba) padėti gauti atitinkamą kompensaciją iš valstybės. Be kita ko, nesant pagrindo taikyti [CK 6.212](#) straipsnį, turėjo būti sprendžiama dėl galimybės taikyti [CK 6.259](#) straipsnio 1 dalį.
- 24.4. Teismai netinkamai išnagrinėjo priešiškinio reikalavimus. Atsakovė atliko visus turto pagerinimo darbus ir juos atliko tinkamai, todėl yra sąlygos taikyti Sutarties 11.13 punktą. Kai ieškove 2020 m. rugsėjo 9 d. raštu Nr. S\_215 vienašališkai nutraukė Sutartį, atsakovė patalpas atlaisvino ir paruošė grąžinti, todėl ieškovės 2020 m. rugsėjo 24 d. raštas Nr. S\_229, informuojant atsakovę apie savo pozicijos pasikeitimą, negali būti vertinamas kaip tinkamas Sutarties vykdymas. Sutartis nutraukta ne nuo 2020 m. spalio 23 d. atsakovės iniciatyva, o būtent ieškovės iniciatyva 2020 m. rugsėjo 9 d. raštu Nr. S\_215.
- 24.5. Teismai netinkamai paskirstė bylinėjimosi išlaidas. 13 884 Eur bylinėjimosi išlaidų suma yra nepagrįstai didelė. Teismai nepasisakė ir nevertino, ar ieškovės patirtos bylinėjimosi išlaidos atitinka teisinį reglamentavimą.
25. Ieškove VŠĮ Vilniaus arkivyskupijos ekonomo tarnyba atsiliepimu į kasacinį skundą prašo atmesti atsakovės kasacinį skundą ir Vilniaus regiono apylinkės teismo 2022 m. vasario 7 d. sprendimą bei Vilniaus apygardos teismo 2022 m. birželio 10 d. nutartį palikti nepakeistus. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 25.1. Teismai savo išvadas pagrindė objektyviais, abiejų ginčo šalių į bylą pateiktais įrodymais. Ankstesnė nuomos sutartis tarp ginčo šalių pasibaigė iki Sutarties sudarymo, atsakovė nepagrindžia, kuo ši aplinkybė aktualiai nagrinėjamai bylai. Analogiškai vertintinos ir kitos atsakovės nurodytos aplinkybės, t. y. atsakovė nepaaiškina, kaip jos paneigia teismų padarytas išvadas.
- 25.2. Vien tai, kad atsakovė investavo tam tikras sumas į patalpų pagerinimą ir atliko tam tikrus darbus, nereiškia, kad ji įvykdė Sutartį tinkamai. Kiti byloje esantys įrodymai patvirtina, kad didelė dalis darbų liko neatlikta, o ir tie darbai, kurie buvo atlikti, buvo atlikti netinkamai.
- 25.3. Ieškove pritarė paprastojo remonto sprendiniams ir medinių langų gaminių komplektacijai, jos atstovas pasirašė leidime atlikti kultūros paveldo objekto ar kultūros paveldo statinio tvarkybos darbus, tačiau byloje nėra duomenų, kad atsakovė kreipėsi į ieškovės techninį prižiūrėtoją dėl remonto darbų ar naudojamų medžiagų derinimo.
- 25.4. Teismai vadovavosi objektyvia nepriklausomo eksperto išvada, kuri buvo surašyta atlikus išsamią, o ne tik vizualią, patalpų apžiūrą bei detaliai patikrinus atliktų darbų kokybę ir patalpų būklę. Atsakovė į bylą nepateikė nei Registrų centrui pateiktos deklaracijos apie statybos užbaigimą, nei Kultūros paveldo departamento patikrinimo akto.
- 25.5. Atsakovė kelia klausimus dėl tariamo Sutarties sąlygų neaiškumo tik bylos nagrinėjimo kasaciniame teisme metu – tai yra pakankamas pagrindas šių ieškovės argumentų nenagrinėti. Visos ginčo Sutarties sąlygos yra aiškos, nereikalaujančios kokio nors papildomo išaiškinimo, o šalių ketinimai atspindi Sutarties nuostatose – ieškove turėjo lūkestį, kad atsakovė tinkamai sutvarkys visas patalpas ir jų fasadą, dėl to gaus nuomos mokesčio nuolaidą, tačiau kadangi atsakovė neatliko pagerinimo darbų, ji įsipareigojo mokėti sutartą nuomos mokesčių.
- 25.6. Atsakovė neturėjo pagrindo kreiptis dėl dalinio nuomos mokesčio kompensavimo labiausiai nuo COVID-19 nukentėjusioms įmonėms, nes neatitiko kompensavimui nustatytų sąlygų, t. y. buvo teista dėl ekonominio finansinio pobūdžio nusikalstamos veikos. Be to, pati atsakovė neformulavo reikalavimo teismui vertinti, ar yra pagrindas sutartį pakeisti ar nutraukti pagal [CK 6.204](#) straipsnio 3 dalį.
- 25.7. Atsakovė neįrodinėja visų Sutarties 11.13 punkto taikymo sąlygų. Nagrinėjamoje byloje nenustatyta ieškovės kaltė dėl Sutarties nutraukimo, nėra Sutarties 4.1.1 punkte nurodytos nuomos mokesčio taikymo sąlygos.
- 25.8. Teismai tinkamai paskirstė bylinėjimosi išlaidas. Ieškovės patirtos bylinėjimosi išlaidos yra pagrįstos, neviršija Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 21 d. įsakymu Nr. 1R-85 patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teisinę pagalbą (paslaugas) maksimalių dydžių.
26. Trečiasis asmuo E. K.-M. padavė prisidėjimą prie atsakovės E. K.-M. II kasacinio skundo.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

#### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl nagrinėjamai bylai prejudicinę reikšmę turinčių aplinkybių*

27. Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 182 straipsnio 2 punkte įtvirtinta prejudicinių faktų samprata – nereikia įrodinėti aplinkybių, nustatytų įsiteisėjusiu teismo sprendimu kitoje civilinėje ar administracinėje byloje, kurioje dalyvavo tie patys asmenys,

išskyrus atvejus, kai teismo sprendimas sukelia teisines pasekmes ir nedalyvaujantiems byloje asmenims. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad prejudiciniais faktais laikytinos kitoje byloje įsitaisėjusių teismo sprendimu nustatytos aplinkybės; prejudicinių faktų galią tokios aplinkybės turi tik tuo atveju, kai abiejose bylose bet kokių procesinių statusu dalyvauja tie patys asmenys, išskyrus atvejus, kai teismo sprendimas sukelia teisinius padarinius ir nedalyvavusiems byloje asmenims; pirmesnėje civilinėje byloje nustatyti faktai pripažinti prejudiciniais tik tada, kai jie toje byloje buvo įrodinėjimo dalykas ar bent jo dalis, svarbu, kad įrodinėjamas faktas būtų reikšmingas abiejose bylose. Tik nustatčius visas nurodytas sąlygas, yra pagrindas kitoje civilinėje (administracinėje) byloje nustatytas aplinkybes pripažinti prejudiciniais faktais (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. kovo 13 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-84-421/2019](#) 39 punktą; 2022 m. gruodžio 29 d. nutarties civilinėje byloje Nr. e3K-3-300-823/2022 42 punktą).

28. Ieškovės ir atsakovės ginčas dėl skolos priteisimo, kylantis iš tos pačios Sutarties, tik dėl kito laikotarpio (nuo 2019 m. balandžio 9 d. iki 2020 m. balandžio 21 d.), jau buvo išnagrinėtas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartimi civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023. Ieškovo nagrinėjamoje byloje prašo priteisti skolą už laikotarpį nuo 2020 m. gegužės mėn. iki 2020 m. spalio mėn.
29. Teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad atsakovės pozicija iš dalies sutapo abiejose bylose, t. y. abiem kasaciniais skundais atsakovė įrodinėjo sutarčių aiškinimo taisyklių pažeidimus, teigė, kad Sutarties turinys teismų buvo išaiškintas neatsižvelgiant į tikrąją Sutarties šalių valią, be to, abiejuose kasaciniuose skunduose atsakovė teigė, kad buvo pažeistos įrodymų vertinimo taisyklės, dėl to padarytos nepagrįstos išvados, jog atsakovė Sutarties priede Nr. 4 nustatytų darbų neatliko ne dėl ieškovės kaltės. Šie atsakovės argumentai jau buvo įvertinti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išnagrinėtoje byloje, kurioje konstatuota, jog bylą nagrinėję teismai teisingai nustatė tikruosius Sutarties šalių ketinimus, susijusius su nuomos mokesčio nustatymu ir mokėjimu, bei įrodymų vertinimo taisyklių nepažeidė (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023 43, 54 punktai). Kadangi Sutarties turinys jau yra išaiškintas įsitaisėjusia Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartimi, todėl šioje byloje teisėjų kolegija atsakovės argumentų dėl Sutarties aiškinimo taisyklių pažeidimų pakartotinai nevertins, taip pat pakartotinai nebus vertinami Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023 jau įvertinti atsakovės argumentai dėl įrodymų vertinimo taisyklių pažeidimo nustatant, ar atsakovė atliko Sutarties priede Nr. 4 nurodytus turto pagerinimo darbus.
30. Taigi, nagrinėjamai bylai prejudicinę reikšmę turi šios Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023 padarytos išvados:
- 30.1. Pagal Sutarties specialiosios dalies 3.1 punktą, kuriame šalys susitarė dėl turto nuomos termino, ir 4.1 punktą, kuriame šalys susitarė dėl nuomos mokesčio, atsakovė įsipareigojo nuo turto perdavimo akto pasirašymo dienos, t. y. nuo 2015 m. spalio 23 d., iki 2020 m. spalio 23 d. mokėti ieškovei nuomos mokestį, lygų 3500 Eur ir PVM per mėnesį, su sąlyga, kad iki 2019 m. vasario 1 d. atsakovė atliks pagrindinius neatskiriamus turto pagerinimo darbus, nurodytus Sutarties priede Nr. 4, o jei šių darbų neatliks iki 2019 m. vasario 1 d., sutarė nuo 2015 m. spalio 23 d. iki 2020 m. spalio 23 d. mokėti nuomos mokestį, lygų 4500 Eur ir PVM per mėnesį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023, 39 punktas).
- 30.2. Iki 2019 m. vasario 1 d. visi Sutarties priede Nr. 4 nurodyti darbai nebuvo atlikti (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023, 41 punktas). Tinkamai visi Sutarties priede Nr. 4 nurodyti darbai nebuvo atlikti ir iki Sutarties nutraukimo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023, 42 punktas). Tai, kad atsakovė nesutinka su įrodymų vertinimu ir juos vertina kitaip, nei vertino teismai, nėra pagrindas konstatuoti, kad teismai pažeidė įrodymų vertinimo taisyklės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023, 54 punktas).
- 30.3. Nors šalys susitarė (nustatydamos laikotarpį, už kurį bus apskaičiuotas padidintas nuomos mokestis, ir dydį, kuriuo bus padidintas mėnesinis nuomos mokestis) dėl sumos (60 000 Eur ir PVM), kurią kaip nuomos mokesčio dalį privalės sumokėti atsakovė, jeigu neatliks turto neatskiriamų pagerinimų, ši suma negali būti vertinama kaip turto pagerinimo darbų ekvivalentas. Kadangi atsakovei iš Sutarties kilo pareiga atlikti Sutarties priede Nr. 4 nurodytus darbus, ji šią pareigą privalėjo įvykdyti ir tuo atveju, jeigu būtų paaiškėję, kad minėtų darbų (įskaitant medžiagas) kaina yra didesnė nei 60 000 Eur ir PVM. Ir priešingai, jeigu atsakovei vykdant pareigą atlikti Sutarties priede Nr. 4 nurodytus darbus būtų paaiškėję, kad minėtų darbų (įskaitant medžiagas) kaina yra mažesnė nei 60 000 Eur ir PVM, tai nereiškia, kad ieškovei įgytų teisę reikalauti šių sumų skirtumo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023, 48 punktas). Jeigu atsakovė būtų įrodžiusi, kad suma, reikalinga atlikti Sutarties priede Nr. 4 nurodytiems darbams (įskaitant medžiagų kainą), kurių atsakovė neatliko, yra mažesnė nei 60 000 Eur ir PVM, tuo dydžiu turėjo būti mažinama ieškovei iš atsakovės priteistina suma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023, 50 punktas). Bylos dalį dėl atsakovės atliktų pagerinimų vertės nustatymo kasacinis teismas grąžino apeliacinės instancijos teismui nagrinėti iš naujo.
31. Teisėjų kolegija pažymi, kad atsakovės į turto pagerinimą investuotos sumos už visą nuomos laikotarpį nuo 2015 m. spalio 23 d. iki Sutarties nutraukimo bus nustatytos pirmiau aptartoje byloje, todėl šioje byloje atsakovės į turto pagerinimą investuotos sumos pakartotinai nenustatomos.

*Dėl nuomininko atleidimo nuo sutarties vykdymo, remiantis nenugalimos jėgos aplinkybėmis, ir bendradarbiavimo pareigos vykdymo*

32. Kasaciniame skunde atsakovė nurodo, kad teismai nepagrįstai netaikė nenugalimos jėgos instituto ([CK 6.212 straipsnis](#)), neatsižvelgė į ieškovės pareigą bendradarbiauti, todėl nepagrįstai ieškovei priteisė perskaiciuotą (4500 Eur plus PVM) nuomos mokestį už laikotarpį nuo 2020 m. gegužės mėn. iki 2020 m. spalio mėn. Atsakovė taip pat teigia, kad, nesant pagrindo taikyti nenugalimos jėgos institutą, teismai turėjo taikyti [CK 6.259 straipsnio](#) 1 dalį ir pripažinti mišrią šalių kaltę dėl Sutarties netinkamo vykdymo.
33. 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). Taigi, pagrindinė nuomotojo pareiga yra perduoti nuomininkui sutarties sąlygas ir daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą, tuo tarpu pagrindinė nuomininko pareiga yra laiku mokėti nuomos mokestį.
34. [CK 6.200](#) straipsnyje įtvirtinta, kad šalys privalo vykdyti sutartį tinkamai ir sąžiningai; vykdydamos sutartį privalo bendradarbiauti ir kooperuotis, sutartį vykdyti kuo ekonomiškiau kitai šaliai būdu. Dėl sutarties šalių bendradarbiavimo pareigos turinio kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad tai universalus prievolių teisės principas, reikalaujantis, kad šalys sudarytų tinkamas sąlygas prievolei vykdyti, prireikus keistųsi informacija, reikšminga prievolės vykdymui, laiku praneštų apie kylančias prievolės įvykdymo kliūtis ir pan. (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-562/2014](#); kt.). Kiekvieni konkrečių atvejų šių elementų sąrašas gali kisti priklausomai nuo šalies siejančios sutarties pobūdžio (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. gruodžio 8 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-429-701/2017](#), 42 punktas).
35. [CK 6.212](#) straipsnyje įtvirtintas nenugalimos jėgos institutas – 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 ([CK 6.212 straipsnio](#) 1 dalis). Jeigu aplinkybė, dėl kurios neįmanoma sutarties įvykdyti, laikina, tai šalis atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam laikotarpiui, kuris yra protingas atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką sutarties įvykdymui ([CK 6.212 straipsnio](#) 2 dalis).

36. Aiškindamas nenugalimos jėgos institutą COVID-19 pandemijos kontekste kasacinis teismas yra nurodęs, 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 teisių santykių atžvilgiu. Vienokius sutartinius santykius pandemija ar jos valdymo priemonės gali iš esmės suvaržyti arba padaryti neįvykdomus, 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).
37. Laiko atžvilgiu egzistuoja dvejojo pobūdžio nenugalima jėga: nuolatinė ir laikina. Tuo atveju, kai nenugalima jėga yra nuolatinio pobūdžio, sutartinės prievolės pasibaigia [CK 6.127 straipsnio](#) 1 dalies pagrindu. Jeigu nenugalima jėga yra laikina, tai sutartinės prievolės pačios savaime nepasibaigia, o sutarties šalis, besiginanti šiomis aplinkybėmis, atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam laikotarpiui, kuris yra protingas atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką sutarties įvykdymui ([CK 6.212 straipsnio](#) 2 dalis). Pažymėtina, kad laikinojo *force majeure* atveju šalis, besiginanti šiomis aplinkybėmis, yra laikinai atleidžiama ne tik nuo sutartinės atsakomybės, bet ir nuo sutarties vykdymo (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#), 37 punktas; 2023 m. sausio 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-5-381/2023](#), 37 punktas).
38. Be kita ko, iš dispozityvumo ir rungimosi principų ([CPK](#) 12, 13 straipsniai) išplaukia, kad pareiga (išskyrus įstatyme nustatytas išimtis) teikti teismui įrodymus tenka šalims. Šalys turi įrodyti aplinkybes, kuriomis grindžia savo reikalavimus bei atsikirtimus, išskyrus atvejus, kai yra remiamasi aplinkybėmis, kurių [CPK](#) nustatyta tvarka nereikia įrodinėti ([CPK 178 straipsnis](#)). Įrodymų rinkimas ir teikimas, kaip sudėtinės įrodinėjimo proceso dalys, – šalių pareigos dalykas ([CPK 179 straipsnio](#) 1 dalis). Teismas neturi teisės savo iniciatyva rinkti įrodymus, nebent įstatymas atskirais (specialiais) atvejais suteikia teismui tokią teisę ([CPK 178 straipsnio](#) 2 dalis, 376 straipsnio 1 dalis, 414 straipsnio 1 dalis ir pan.). Bylą nagrinėjančio teismo pareiga užtikrinti tinkamą įrodinėjimo proceso eigą negali būti aiškinama taip, kad būtų paneigiama ir teismui perkeliamas suinteresuotų bylos baigtini dalyvaujančių asmenų pareiga įrodyti savo reikalavimų ir atsikirtimų pagrindą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-287-469/2022](#), 30 punktas).
39. Nustatyta, kad Vyriausybė 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 „Dėl karantino Lietuvos Respublikos teritorijoje paskelbimo“ ir vėlesniais jo pakeitimais visoje šalies teritorijoje paskelbė karantiną ir nustatė jo teisinį režimą: nuo 2020 m. kovo 16 d. iki 2020 m. balandžio 15 d. buvo draudžiama parduotuvių, įskaitant parduotuves prekybos ir (arba) pramogų centruose, turgaviečių ir kitų viešųjų prekybos vietų veikla. Šis draudimas nuo 2020 m. balandžio 15 d. nebuvo taikomas parduotuvėms (įskaitant parduotuves prekybos ir (arba) pramogų centruose), į kurių patalpas patekti įrengtas atskiras tiesioginis įėjimas iš lauko ir kurių patalpose ribojamas pirkėjų ir kitų lankytojų srautas – užtikrinamas ne mažesnis kaip 10 kv. m vienam pirkėjui tenkantis prekybos plotas arba vienu metu aptamaujamas ne daugiau kaip vienas pirkėjas. Nuo 2020 m. balandžio 23 d. panaikintas reikalavimas turėti atskirą tiesioginį įėjimą iš lauko, o nuo 2020 m. birželio 1 d. atsisakyta reikalavimo vienam pirkėjui užtikrinti 10 kv. m prekybos plotą. Vyriausybės nutarimu įvestas karantino režimas baigėsi 2020 m. birželio 16 d. 24 val.
40. Atsakovė nagrinėjamoje byloje nuo pareikšto reikalavimo, be kitų argumentų, gynėsi ir *force majeure* aplinkybėmis. Kasacinio teismo praktikoje ne kartą konstatuota, kad nenugalimos jėgos aplinkybes 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, tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelią; 4) šalis nebuvo prisijusi 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](#)). Kasacinis teismas taip pat yra nurodęs, kad COVID-19 pandemijos kontekste antrasis nenugalimos jėgos kriterijus papildomas 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) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#) 43, 44 punktai).
41. Minėta, nagrinėjamoje byloje kyla ginčas dėl skolos priteisimo už laikotarpį nuo 2020 m. gegužės mėn. iki 2020 m. spalio mėn. Taip pat minėta, kad ginčo laikotarpiu galiojęs karantino režimas iš esmės leido prekybą taikant vienam pirkėjui tenkančio ploto ribojimą; šio ribojimo atsisakyta nuo birželio 1 d., o karantino režimas pasibaigė 2020 m. birželio 16 d. 24 val. Atsakovė, vykdydama jai tenkančią įrodinėjimo pareigą, pirmosios instancijos teisme nurodė tik tai, kad nuo 2020 m. kovo 16 d. susiklostė visuotinė žinomos nenugalimos jėgos aplinkybės, plačiau nepaaiškindama, kaip konkrečiai ginčo laikotarpiu galiojęs karantino režimas paveikė jos galimybes vykdyti Sutartį, t. y. kokius konkretūs apribojimai jos veiklai buvo taikomi ginčo laikotarpiu ir kokią įtaką šie apribojimai turėjo atsakovės prievolių pagal Sutartį vykdymui. Byloje nenustatyta, ar atsakovė vykdė prekybą ginčo laikotarpiu, ar iš vykdomos veiklos gavo pajamų, be to, atsakovė nenurodė, kodėl nenugalimos jėgos aplinkybės turėtų būti taikomos ir laikotarpiui po karantino režimo pabaigos (po 2020 m. birželio 16 d.).
42. Teisėjų kolegija pažymi, kad bylos nagrinėjimo metu atsakovės teikti abstraktaus pobūdžio argumentai nepagrindžia, kad šiuo konkrečiu atveju ginčo laikotarpiu atsakovė negalėjo vykdyti sutartinių įsipareigojimų (mokėti nuomos mokesčio) dėl nenugalimos jėgos aplinkybių. Vien tai, jog atsakovė buvo įtraukta į Valstybinės mokesčių inspekcijos prie Lietuvos Respublikos finansų ministerijos sudarytą nuo COVID-19 pandemijos nukentėjusių mokesčių mokėtojų sąrašą, nėra pakankamas pagrindas konstatuoti atsakovės atžvilgiu ginčo laikotarpiu buvus nenugalimos jėgos aplinkybes – šis sąrašas yra sudarytas mokesčių teisių santykių tikslais, todėl negali lemti savaiminio nenugalimos jėgos konstatavimo ir šį sąrašą įtrauktų mokesčių mokėtojų komercinio pobūdžio prievolių. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad teismui nagrinėjamu atveju nepažeidė įrodinėjimą ir įrodymų vertinimą reglamentuojančių proceso teisės normų ir pagrįstai konstatavo nesant pagrindo taikyti nenugalimos jėgos institutą.
43. Atsakovė kasaciniame skunde taip pat įrodinėja, kad ieškovė pažeidė bendradarbiavimo pareigą, dėl to, nesant pagrindo taikyti nenugalimos jėgos institutą, turėjo būti pripažinta mšri šalių kaltė ([CK 6.259 straipsnio](#) 1 dalis). Atsakovė nurodo, kad ieškovė, tinkamai vykdydama bendradarbiavimo pareigą, privalėjo taikyti nuomos mokesčio nuolaidą, taip padėdama atsakovei gauti dalinį nuomos mokesčio kompensavimą pagal Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2020 m. gegužės 3 d. įsakymą „Dėl priemonės „Dalinis nuomos mokesčio kompensavimas labiausiai nuo COVID19 nukentėjusioms įmonėms“ valstybės pagalbos schemos ir sąlygų aprašo patvirtinimo“ (toliau – Įsakymas).
44. Vertinant atsakovės argumentus dėl tinkamo bendradarbiavimo pareigos vykdymo pažymėtinos šios teismų nustatytos faktinės aplinkybės: pirma, atsakovė sutartinių įsipareigojimų ieškovei nevykdė jau nuo 2019 m. balandžio mėnesio; antra, atsakovės atžvilgiu Vilniaus miesto apylinkės teisme (bylos [Nr. 1-266-486/2019](#)) ir Vilniaus apygardos teisme (bylos [Nr. 1A-109-497/2020](#)) buvo nagrinėjama baudžiamoji byla, iškelta atsakovės savininkei E. K.-M., dėl apgaudinėjimo vartokomos individualios įmonės (t. y. šios bylos atsakovės) buhalterinės apskaitos, neįtrauktų į apskaitą dalies įvykusių ūkinių finansinių operacijų ir kitų veikų ir buvo priimtas apkaltinamasis nuosprendis; trečia, ieškovė sumažino atsakovei skaičiuojamus delspinigius nuo sutarto 0,1 proc. iki 0,03 proc. už pirmąsias 10 vėlavimo dienų ir į delspinigių skaičiavimo laikotarpį neįtraukė karantino laikotarpio.
45. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad, esant tokioms nustatytoms faktinėms aplinkybėms, nėra pagrindo konstatuoti, jog ieškovė pažeidė šalių bendradarbiavimo pareigą. Kaip teisingai pažymėjo atsakovė, pagal Įsakymo 11.4 punktą, pareiškėjais daliniam nuomos mokesčio kompensavimui gauti gali būti įmonės ir verslininkai, kurių, be kitų sąlygų, savininkų ir (ar) vadovų atžvilgiu per pastaruosius 5 metus nebuvo priimtas ir įsiteisėjęs apkaltinamasis teismo nuosprendis dėl ekonominio finansinio pobūdžio nusikalstamų veikų ir šis asmuo neturi neišnykusio

ar nepanaikinto teistumo. Atsižvelgiant į tai, kad atsakovė buvo teista už ekonominio pobūdžio nusikalstamas veikas, atsakovės argumentas dėl ieškovės bendradarbiavimo stokos, siekiant gauti dalinę nuomos mokesčio kompensaciją, laikytinas nepagrįstu. Teismai taip pat nustatė, kad ieškovė sutiko mažinti atsakovės civilinę atsakomybę dėl pradelstų mokėjimų. Teisėjų kolegijos vertinimu, atsakovės siekis gauti papildomą nuomos mokesčio nuolaidą, pačiai atsakovei ilgą laiką nevykdant sutartinių prievolių, negali būti vertinamas kaip teisiškai įpareigojantis ieškovę bendradarbiauti būtent atsakovės pageidaujamu būdu.

46. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija nusprendžia, kad pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimas ieškovės ieškinį tenkinti yra teisėtas, todėl paliekamas nepakeistas ([CPK 359](#) straipsnio 1 dalies 1 punktas).

#### *Dėl baudos priteisimo*

47. Kasaciniu skundu atsakovė taip pat ginčija apeliacinės instancijos teismo išvadą dėl priešiškinio nepagrįstumo. Atsakovė nurodo, kad yra visos sąlygos taikyti Sutarties 11.13 punktą, todėl priešiškinis turėjo būti tenkintas.
48. Netesybos – tai įstatymų, sutarties ar teismo nustatyta pinigų suma, kurią skolininkas privalo sumokėti kreditoriui, jeigu prievolė neįvykdyta arba netinkamai įvykdyta (bauda, delspinigiai) ([CK 6.71 straipsnio](#) 1 dalis). Netesybos gali būti nurodytos konkrečia pinigų suma arba užtikrinamosios prievolės sumos procentu ([CK 6.72 straipsnio](#) 2 dalis). Šalių teisė iš anksto susitarti dėl netesybų reiškia tai, jog kreditoriui nereikia įrodinėti patirtų nuostolių dydžio, nes sutartini sulgytos netesybos laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, kurie pripažintini minimaliais nuostoliais (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. balandžio 16 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-95-313/2020](#), 51 punktas).
49. Ginčo šalių sudarytos Sutarties 11.13 punktas nustatė: „Su sąlyga, kad iki Sutarties nutraukimo dienos Nuomininkas bus atlikęs visus neatskiriamų Turto pagerinimų darbus, nurodytus šios Sutarties priede Nr. 4, nutraukus šią Sutartį esant Nuomotojo kaltei, Nuomotojas privalo sumokėti Nuomininkui 6 (šešių) mėnesių Nuomos mokesčio dydžio baudą, neatlyginant jokių kitų Nuomininko nuostolių, susijusių su tokiu Sutarties nutraukimu. Šiame Sutarties punkte aptarta atsakomybė gali būti taikoma Nuomininkui tik tuo laikotarpiu, kuriuo Nuomininkui skaičiuojamas (taikomas) šios Sutarties Specialiosios dalies 4.1.1 punkte nurodytas Nuomos mokesčio dydis.“
50. Taigi, Sutarties šalys susitarė dėl sąlygų, kurioms esant atsakovė įgyja teisę į Sutarties 11.13 punkte nustatyto dydžio baudą: pirma, iki Sutarties nutraukimo atsakovė turi būti atlikusi visus turto pagerinimo darbus, nurodytus Sutarties priede Nr. 4; antra, Sutartis turi būti nutraukta esant ieškovės kaltei; trečia, bauda gali būti taikoma tik tuo laikotarpiu, kai atsakovei skaičiuojamas Sutarties 4.1.1 punkte nurodytas nuomos mokesčio dydis (3500 Eur plius PVM).
48. Minėta, kad nagrinėjama byla į prejudicinę reikšmę turi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2023 m. sausio 12 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-63-403/2023. Taip pat minėta, kad nurodytoje byloje Lietuvos Aukščiausiasis Teismas pripažino pagrįstomis pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų išvadas, jog atsakovė neatliko Sutarties priede Nr. 4 nustatytų visų turto pagerinimo darbų iki 2019 m. vasario 1 d., taip pat konstatuota, kad tinkamai visi darbai nebuvo atlikti ir iki Sutarties nutraukimo. Be to, Lietuvos Aukščiausiasis Teismas aptariamoje nutartyje išaiškino, kad, pagal Sutartį darbų neatlikus iki 2019 m. vasario 1 d., nuo 2015 m. spalio 23 d. iki 2020 m. spalio 23 d. atsakovė turėjo mokėti nuomos mokesčių ne pagal Sutarties 4.1.1 punktą (lygų 3500 ir PVM per mėnesį), tačiau pagal Sutarties 4.1.2 punktą (lygų 4500 Eur ir PVM per mėnesį). Atsižvelgiant į šiai byla į prejudicinę reikšmę turinčias aplinkybes, konstatuotina, kad apeliacinės instancijos teismo išvada, jog nėra Sutarties 11.13 punkte nustatytų sąlygų visumos, yra pagrįsta. Nustatyti faktai, jog atsakovė nėra tinkamai atlikusi visų turto pagerinimo darbų, nustatytų Sutarties priede Nr. 4, ir nebuvo pagrindo atsakovei taikyti nuomos mokesčių, nustatytą Sutarties 4.1.1 punkte, patvirtina atsakovės priešiškinio nepagrįstumą.
49. Atsižvelgdama į tai, kas išdėstyta, teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismo sprendimas dėl priešiškinio nepagrįstumo yra teisėtas, todėl paliekamas nepakeistas ([CPK 359](#) straipsnio 1 dalies 1 punktas).

#### *Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų*

50. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad bylą nagrinėję teismai tinkamai taikė materialiosios ir proceso teisės normas, o atsakovės kasacinio skundo argumentai nesudaro pagrindo panaikinti apeliacinės instancijos teismo procesinį sprendimą.
51. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą ([CPK 93 straipsnio](#) 1 dalis).
52. Atsakovės kasacinį skundą atmetus, konstatuotina, kad nagrinėjamą bylą laimėjo ieškovė. Ieškovė pateikė įrodymus, pagrindžiančius kasaciniame teisme patirtas 2783 Eur bylinėjimosi išlaidas (už atsiliepimo į kasacinį skundą parengimą). Šios išlaidos neviršija maksimalių Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 „Dėl Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio patvirtinimo“ nustatytų už advokato pagalbą priteistinių sumų, todėl yra priteisiamos ieškovei iš atsakovės.

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:

Vilniaus apygardos teismo 2022 m. birželio 10 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti ieškovei viešajai įstaigai Vilniaus arkivyskupijos ekonomo tarnybai (j. a. k. 121736145) iš atsakovės E. K.-M. individualios įmonės (j. a. k. 181397322) 2783 (dviejų tūkstančių septynių šimtų aštuoniasdešimt trijų) Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą.

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

Teisėjai      Sigita Rudėnaitė

Donatas Šernas

Jūratė Varanauskaitė