

img1

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2023 m. sausio 26 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Artūro Driuko (pranešėjas), Andžej Maciejewski ir Virgilijaus Grabinsko (kolegijos pirmininkas),

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnaginėjo civilinę bylą pagal ieškovės R. V. kasacinį skundą dėl Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. balandžio 14 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės R. V. ieškinį atsakovei uždarajai akcinei bendrovei „Draudilita“ dėl skolos už negyvenamųjų patalpų nuomą, delspinigių bei palūkanų priteisimo.

Teisėjų kolegija

n u s t a t ė :

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių atleidimą nuo civilinės atsakomybės už sutarties neįvykdymą, kai sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių šalis negalėjo kontroliuoti bei protingai numatyti sutarties sudarymo metu ir negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė prašė priteisti iš atsakovės 3822,20 Eur nuomos mokesčio skolos, 533,59 Eur delspinigių, 5 procentų dydžio metines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme iki teismo sprendimo visiško įvykdymo, bylinėjimosi išlaidų atlyginimą.
3. Ieškovė nurodė, kad ji su atsakove 2017 m. rugpjūčio 1 d. sudarė Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį (toliau – ir sutartis), pagal kurią ieškovė išnuomojo atsakovei (duomenys neskelbtini), esančias 258,36 kv. m bendro ploto restorano patalpas (toliau – patalpos), o atsakovė įsipareigojo kiekvieną mėnesį mokėti ieškovei 1200 Eur nuomos mokesčių.
4. Paskelbus Lietuvos Respublikoje karantiną, šalys 2020 m. gegužės 4 d. papildomu susitarimu Nr. 1 (toliau – ir susitarimas Nr. 1) sutarė sumažinti nuomos mokesčių 30 proc., t. y. iki 840 Eur, per mėnesį. Ieškovės teigimu, sumažintas nuomos mokeskis taikomas intinai nuo 2020 m. kovo 16 d. (karantino pradžios) iki 2020 m. birželio 16 d. (karantino pabaigos).
5. Kadangi atsakovė nemokėjo sutarto nuomos mokesčio, tai 2020 m. rugpjūčio 1 d. pareiškimu ieškovė pranešė atsakovei nuo 2020 m. spalio 23 d. nutraukianti patalpų nuomos sutartį. Atsakovė patalpomis naudojos ir jas perdavė ieškovei tik 2020 m. lapkričio 4 d. pasirašytu aktu. Atsakovė už patalpų nuomą 2020 m. kovo 1 d. – 2020 m. lapkričio 3 d. laikotarpiu liko skolinga 3822,20 Eur nuomos mokesčio ir gera valia nesutinka skolos grąžinti.
6. Pagal sutarties 8.1.6 punktą atsakovė įsipareigojo mokėti 3 procentų mėnesinio nuomos mokesčio dydžio delspinigius už kiekvieną uždelstą išsikelti iš patalpų dieną ir mokėti už šį laikotarpį nuomos mokesčių. Atsakovė pavėluotai išsikelti iš patalpų 11 dienų (nuo 2020 m. spalio 24 d. iki 2020 m. lapkričio 3 d. intinai), todėl privalo sumokėti ieškovei 396 Eur netesybų. Be to, už pavėluotą sumokėti nuomos mokesčių atsakovė įsipareigojo mokėti 0,02 proc. delspinigių nuo nesumokėtos nuomos mokesčio sumos už kiekvieną uždelstą mokėjimo dieną. Taigi iš atsakovės priteistina 137,59 Eur delspinigių už 180 kalendorinių dienų.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

7. Alytaus apylinkės teismas 2021 m. gruodžio 31 d. nutartimi ieškinį tenkino, priteisė ieškovei iš atsakovės 3822,20 Eur nuomos mokesčio skolos, 533,59 Eur delspinigių, 5 procentų dydžio metines palūkanas už priteistą sumą nuo bylos iškėlimo teisme (2021 m. balandžio 16 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 2038 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
8. Teismas visuotinai žinoma pripažino aplinkybę, jog nuo 2020 m. kovo 16 d. Lietuvos Respublikos teritorijoje buvo įvestas karantinas. Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimo Nr. 207 (toliau – ir Nutarimas Nr. 207) 3.2.6 punktą uždrausta viešojo maitinimo įstaigų, restoranų, kavinių, barų, naktinių klubų ir kitų pasilinksminimo vietų veikla, išskyrus kai maistą galima išsinešti arba kitais būdais jį pristatyti gyventojams. Teismas pripažino, kad, įvedus karantiną, sustojo atsakovės veikla, tačiau karantino nelaikė *force majeure* (nenugalimos jėgos) aplinkybe, sudarančia atsakovei pagrindą nemokėti nuomos mokesčio.
9. Šalys 2020 m. gegužės 4 d. susitarimu susitarė sumažinti 30 procentų atsakovės mokamą nuomos mokesčių nuo karantino pradžios per visą nuomininkės veiklos ribojimo terminą. Šalys nurodė, kad tokia nuolaida taikoma atsakovės pageidavimu ir interesais, ieškovė geranoriškai su tuo sutiko. Teismas pažymėjo, kad nei nuomos sutartis, nei susitarimas Nr. 1 dėl nuomos mokesčio sumažinimo karantino laikotarpiu nebuvo ginčijamas.

10. Teismo vertinimu, atsakovė negali būti atleidžiama nuo atsakomybės už sutarties neįvykdymą ir Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#) 6.212 straipsnio 1 dalies pagrindu. Dėl šalyje paskelbto karantino pati valstybė suteikė lengvatas nuomininkams, kompensuodama jų patirtas nuomos ir nuomos paslaugų išlaidas, kurias pagal Nuomos mokesčio kompensavimo aprašą (toliau – Aprašas) būtent nuomininkas ir turi pervesti nuomotojui. Dėl to kai valstybė sukuria mechanizmą ir visiškai ar iš dalies kompensuoja nuomos mokesčių nuomininko ūkinės veiklos ribojimo laikotarpį, tai nelaikytina nenugalima jėga [CK 6.212 straipsnio](#) prasme.
11. Iš UAB „Investicijų ir verslo garantijos“ (NVEGOS) 2021 m. lapkričio 17 d. rašto teismas nustatė, kad atsakovės pateikta paraiška neatitiko Aprašo 11.3 punkto reikalavimų, todėl ji buvo atmesta, kompensacija atsakovei nebuvo skirta. Teismo nuomone, atsakovė dėl savo pačios veiksmų nepasinaudojo valstybės suteiktomis garantijomis. Žodiniai atsakovės susitarimai su ieškove dėl nuomos mokesčio pasinaudojant valstybės garantuotu nuomos mokesčio kompensavimo mechanizmu sumažinimo patvirtina faktą, jog šalys ėmėsi priemonių sutarčiai vykdyti karantino sąlygomis. Teismas laikė, kad bylos baigčiai neturi reikšmės kitos atsakovės nurodytos aplinkybės, kad tarp šalių buvo kilęs konfliktas dėl gyventojų pajamų mokesčio skaičiavimo, ieškovės atsisakymas pasirašyti kasos išlaidų orderyje dėl 500 Eur gavimo, kad nuomojama patalpa įkeista, sutarties nutraukimo netikėtumas, pakeista sutarties nutraukimo data ir pan. Atsakovė yra verslo subjektas, todėl jai taikomi aukštesni reikalavimai.
12. Teismas nusprendė, kad byloje nėra ginčo dėl sutarties nutraukimo. Nors atsakovė suabejojo dėl sutarties nutraukimo termino, nurodydama, kad tai svarbu vertinant prašomos priteisti skolos ir netesybų dydį, tačiau nepateikė argumentų dėl sutarties nutraukimo datos (ne)pagrįstumo, pati pripažindama, kad patalpas ir jame buvusį inventorių perdavė ieškovei 2020 m. lapkričio 4 d. Nustačius, kad patalpos ieškovei perduotos 2020 m. lapkričio 4 d., ieškovė už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 1 d. iki 2020 m. lapkričio 3 d. apskaičiavo 8622,20 Eur nuomos mokesčio, tačiau atsakovė nesumokėjo 3822,20 Eur nuomos mokesčio dalies.
13. Kadangi atsakovė pavėlavo ieškovei grąžinti patalpas 11 dienų (nuo 2020 m. spalio 24 d. iki 2020 m. lapkričio 3 d. imtinai), tai teismas pagrįstu pripažino ieškovės reikalavimą dėl 396 Eur netesybų priteisimo. Teismas 3 procentų delspinigių nelaikė neproporcingai dideliais, nes dėl tokio dydžio sutarties šalys susitarė laisva valia, atsakovei, kaip verslo subjektui, toks delspinigių dydis nėra neproporcingai didelis. Teismas pripažino pagrįstu ir reikalavimą priteisti 0,02 proc. delspinigių nuo laiku nesumokėtos sumos (3822,20 Eur) už paskutinių šešių mėnesių terminą.
14. Paskirstydamas bylinėjimosi išlaidas, teismas nurodė, kad ieškovės patirtos 1500 Eur išlaidos advokato padėjėjo pagalbai apmokėti neviršija Rekomendacijose dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą nustatytų maksimalių dydžių ir yra pagrįstos tai patvirtinančiais įrodymais, ieškovė taip pat sumokėjo 98 Eur žyminį mokesčių ir patyrė iki ieškinio padavimo 440 Eur išlaidų, iš viso – 2038 Eur, todėl, ieškinį tenkinus, šių išlaidų atlyginimas priteistas iš atsakovės.
15. Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal atsakovės apeliacinį skundą, 2022 m. balandžio 14 d. nutartimi pakeitė Alytaus apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 31 d. sprendimą, ieškinį tenkino iš dalies ir priteisė ieškovei iš atsakovės 546,83 Eur skolos, 412,79 Eur delspinigių, 5 proc. dydžio metines palūkanas už priteistą 959,62 Eur sumą nuo bylos iškėlimo teisme (2021 m. balandžio 16 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 95,12 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo; kitą ieškinio dalį atmetė; priteisė ieškovei iš atsakovės 1060,44 Eur bylinėjimosi išlaidų apeliacinės instancijos teisme atlyginimo.
16. Kolegija laikė byloje nustatytais šias aplinkybes: ieškovė (nuomotoja) ir atsakovė (nuomininkė) 2017 m. rugpjūčio 1 d. sudarė ieškovės parengtą Negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, pagal kurią ieškovė išnuomojo atsakovei sau asmeninės nuosavybės teise priklausančias negyvenamąsias patalpas – restoraną, o atsakovė įsipareigojo už patalpų nuomą kiekvieną mėnesį mokėti po 1200 Eur nuomos mokesčių ir 15 procentų nuo šio mokesčio sumokėti į Valstybinės mokesčių inspekcijos sąskaitą gyventojų pajamų mokesčių (GPM) (3.1 punktą). Sutartis sudaryta 2017 m. rugpjūčio 1 d. – 2020 m. lapkričio 30 d. terminui; šalys 2020 m. gegužės 4 d. pasirašė susitarimą, kuriuo, atsižvelgdamos į Nutarimu Nr. 207 paskelbtą karantiną, susitarė, kad nuo atsakovės veiklos ribojimo pradžios (2020 m. kovo 16 d.) visam nuomininkės veiklos ribojimo terminui (įskaitant galimus nuomininkės veiklos ribojimo termino pratęsimus po šio susitarimo pasirašymo) nuomos mokesčiui bus taikoma 30 procentų nuolaida; šis susitarimas galioja nuo jo sudarymo dienos (2020 m. gegužės 4 d.) ir dar du mėnesius po karantino pabaigos (4 punktas); susitarime nustatytos sąlygos [CK 6.189 straipsnio](#) 2 dalies pagrindu taikomos šalių santykiams, atsiradusiems iki šio susitarimo sudarymo (nuo 2020 m. kovo 16 d.); 2020 m. gegužės 6 d. šalys susitarė pratęsti nuomos sutarties terminą iki 2023 m. lapkričio 30 d.
17. Ieškovė 2020 m. liepos 8 d. pranešime nurodė, kokį mokesčių turi mokėti nuomininkė už 2020 m. kovo–liepos mėn., ir pasiūlė atsakovei šias įmokas sumokėti atitinkamai iki liepos 15 d., rugpjūčio 15 d. ir rugsėjo 1 d.; nesumokėjus mokesčių skolos ieškovės nurodytomis datomis, šalių 2020 m. gegužės 4 d. susitarimas neteks galios ir nuomininkė turės sumokėti visą (nesumažintą 30 proc.) nuomos kainą; ieškovė 2020 m. liepos 14 d. pranešimu informavo atsakovę, kad ji nevykdo sutartinių įsipareigojimų (nemoka patalpų nuomos mokesčio nuo 2020 m. kovo mėn. ir yra skolinga 4380 Eur), todėl pareikalavo per 15 dienų, bet ne vėliau kaip iki 2020 m. liepos 31 d. sumokėti skolą ir įspėjo, kad, per nustatytą terminą nesumokėjus skolos, sutartis bus laikoma vienašališkai nutraukta nuo 2020 m. liepos 31 d.; atsakovė, 2020 m. liepos 30 d. atsakydama ieškovei, nurodė, kad dėl pandeminės situacijos šalyje ir pablogėjusios savo finansinės padėties ji nesutinka su apskaičiuota nuompinigių skolos suma; atsakovė sutiko mokėti už ieškovės nurodytą laikotarpį tokias įmokas: 1) už kovo 1–15 d. mokėti 600 Eur plus GPM nuo šios sumos; 2) už birželio 17–30 d. – 600 Eur plus GPM nuo šios sumos; 3) už liepos 1–31 d. – 1200 Eur plus GPM nuo šios sumos. Ieškovė 2020 m. rugpjūčio 1 d. pareiškimu pranešė atsakovei, kad, šiai tinkamai nemokant nuomos mokesčio, o nuo 2020 m. kovo 1 d. apskritai nemokant nuomos mokesčio, ieškovė nuo 2020 m. spalio 23 d. nutraukia nuomos sutartį, reikalauja perduoti nuomojamas patalpas 2020 m. spalio 24 d.; kartu informavo, kad tą dieną 15 val. ieškovė atvyks perimti patalpų. Antstolis Saulius Virbickas 2020 m. spalio 26 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokole nurodė, kad 2020 m. spalio 24 d. restorano patalpose vykdoma visuomeninio maitinimo veikla, aptarnaujami klientai, patalpos ieškovei nebuvo perduotos. Atsakovė perdavė patalpas 2020 m. lapkričio 4 d., tą pačią dieną šalys pasirašė negyvenamųjų patalpų ir inventoriaus perdavimo–priėmimo aktus. Ginčijamu laikotarpiu (nuo 2020 m. kovo 1 d. iki 2020 m. lapkričio 4 d.) atsakovė sumokėjo ieškovei 4800 Eur įmoką (pagal 2020 m. rugpjūčio 6 d. mokėjimo pavedimą 1900 Eur; pagal sutarties 3.2 punktą 2400 Eur avansą (depozitą) ir 500 Eur grynaisiais pinigais). Ieškovė (jos advokatas) 2020 m. lapkričio 20 d. pareiškė atsakovei pretenziją dėl nuomos mokesčio skolos ir kitų išlaidų atlyginimo, prašydama per 7 dienas nuo pretenzijos gavimo dienos sumokėti 4698,10 Eur, iš kurių 4258,10 Eur – skolos už patalpų nuomą, 290 Eur – patirtų išlaidų už antstolio paslaugas ir 150 Eur – už pretenzijos parengimą.
18. Kolegija, aptarusi Lietuvos Respublikoje taikytą karantino teisinį režimą, padarė tokias išvadas: 1) 2020 m. kovo 16 d. – 2020 m. gegužės 14 d. laikotarpiu apskritai buvo draudžiama viešojo maitinimo įstaigų, kartu ir restoranų, komercinė veikla; 2) nuo 2020 m. gegužės 15 d. iki 2020 m. birželio 16 d. viešojo maitinimo įstaigų, kartu ir restoranų, komercinė veikla buvo apribota.
19. Kolegija nurodė, kad sudarant 2017 m. rugpjūčio 1 d. nuomos sutartį nebuvo pasaulinės COVID-19 pandemijos, atitinkamai nebuvo galima protingai numatyti jos atsiradimo; dėl susidariusių pandemijos aplinkybių ir pasirinktų teisinių kovos su ja būdų (valstybės teisinio režimo) objektyviai nebuvo galima vykdyti sutarties; atsakovė (nuomininkė) šių aplinkybių negalėjo kontroliuoti ir užkirsti joms kelią; ji nebuvo prisijususi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos. Kolegija padarė išvadą, kad aptartu 2020 m. kovo 16 d. – 2020 m. birželio 16 d. laikotarpiu egzistavo visos nenugalimos jėgos taikymo sąlygos ([CK 6.212 straipsnis](#)), t. y. dėl Vyriausybės nustatytų draudimų ir ribojimų atsakovė negalėjo visavertiškai vykdyti savo komercinės veiklos tik tam tikru laikotarpiu (2020 m. kovo 16 d. – 2020 m. birželio 16 d.). Atsakovė iš dalies pripažino šią aplinkybę savo 2020 m. liepos 30 d. atsakyme ieškovei.
20. Atsakovė nepateikė jų įrodymų dėl vykdomos komercinės veiklos rezultatų po karantino panaikinimo, kurių pagrindu būtų galima spręsti apie [CK 6.204 straipsnio](#) nuostatų taikymą, todėl jos argumentus dėl nuomos mokesčio nemokėjimo už visą ieškovės nurodytą laikotarpį, už kurį prašoma priteisti skolą, kolegija pripažino neįrodytais ir nepagrįstais ([CPK 178 straipsnis](#)).

21. Aplinkybė, kad, galiojant visiškam nuomininkės komercinės veiklos draudimui, šalys 2020 m. gegužės 4 d. pasirašė susitarimą dėl 30 proc. lengvatos nuomos mokesčiui, leidžia daryti išvadą, kad šalys susitarė taikyti nuomos mokesčio nuolaidą iki 2020 m. rugpjūčio 16 d. (dar du mėnesius po karantino pabaigos). Kolegija nustatė, kad ginčijamu laikotarpiu (nuo 2020 m. kovo 1 d. iki 2020 m. lapkričio 3 d.) atsakovė (nuomininkė) liko skolinga ieškovei (nuomotojai) 546,83 Eur nuomos mokesčio: 1) 580,65 Eur už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 1 d. iki kovo 15 d. ($1200 : 31 \times 15$); 2) 392 Eur už laikotarpį nuo 2020 m. birželio 17 d. iki birželio 30 d. ($1200 : 30 \times 14 - 30$ proc.); 3) 840 Eur už 2020 m. liepos mėn. ($1200 - 30$ proc.); 4) 1014,18 Eur už 2020 m. rugpjūčio mėn., t. y. nuo 2020 m. rugpjūčio 1 d. iki rugpjūčio 16 d. – 433,54 Eur ($1200 : 31 \times 16 - 30$ proc.) ir nuo rugpjūčio 17 d. iki rugpjūčio 31 d. – 580,64 Eur ($1200 : 31 \times 15$); 5) 1200 Eur už 2020 m. rugsėjo mėn.; 6) 1200 Eur už 2020 m. spalio mėn.; 7) 120 Eur už 2020 m. lapkričio mėn. ($1200 : 30 \times 3$); per aptartą laikotarpį susidarė 5346,83 Eur nuomos mokesčio skola; iki sutarties nutraukimo atsakovė buvo sumokėjusi 4800 Eur, tai priteistina nuomos mokesčio skola yra 546,83 Eur ($5346,83 - 4800$).
22. Kolegija pažymėjo, kad atsakovė, būdama tinkamai informuota apie sutarties nutraukimą nuo 2020 m. spalio 23 d., neatlaisvino patalpų sutartyje nustatytu terminu (2020 m. spalio 24 d.), toliau vykdė komercinę veiklą ir patalpų gražinimo aktą pasirašė 2020 m. lapkričio 4 d. Kolegija nepripažino įrodytu atsakovės argumentu, kad ji žodžiu (telefonu) susitarė su ieškove dėl kito sutarties nutraukimo termino (2020 m. spalio 31 d.), kad sutartu terminu ieškovė neatvyko perimti patalpų. Pagal sutarties 10.3 punktą visi sutarties pakeitimai turi būti atliekami tik raštu, o faktinės bylos aplinkybės patvirtina, jog šalys laikėsi tokios bendradarbiavimo tvarkos (pasirašydavo sutarčių papildymus /pakeitimus arba šių nepasirašydavo).
23. Kolegija atkreipė dėmesį į tai, kad 2017 m. rugpjūčio 1 d. sutartį šalys ne vieną kartą pildė ir keitė, tačiau byloje nepateikta duomenų, kad keičiant (pildant) pagrindinę sutartį atsakovė būtų pareiškusi pretenzijas ar pasiūlymus dėl sutarties 8.1.6 punkto pakeitimo. Ieškovei priteista 396 Eur netesybų suma nėra neproporcingai didelė, ji padengia minimalius ieškovės nuostolius, todėl nėra pagrindo keisti jų dydį, kai tokio reikalavimo nepareiškė ir pati atsakovė.
24. Konstatavusi kitokią nei nustatė pirmosios instancijos teismas atsakovės skolos už patalpų nuomą dydį, kolegija nustatė ir kitą priteistinių delspinigių dydį, t. y. pripažino, kad nuo sutarties nutraukimo (2020 m. lapkričio 3 d.) iki ieškinio padavimo (2021 m. balandžio 7 d.) atsakovė turi mokėti 16,79 Eur ($546,83 \times 0,02 \times 154$) delspinigių. Bendra atsakovės skola ieškovei yra 959,62 Eur ($546,83 + 396 + 16,79$).

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai

25. Kasaciniame skunde ieškovė prašo panaikinti Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. balandžio 14 d. nutartį ir palikti galioti Alytaus apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 31 d. sprendimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 25.1. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė [CK 6.212 straipsnio](#) normą. 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, tų 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 (pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gegužės 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-147/2020). Apeliacinės instancijos teismas taikė šį institutą nesant nustatytų nenugalimos jėgos sąlygų:
- 25.1.1. Nagrinėjamu atveju šalių sudaryta sutartimi buvo susitarta, kad ieškovė perduoda atsakovei nuomos teise patalpas restorano veiklai vykdyti, o atsakovė įsipareigojo už naudojimąsi šiomis patalpomis mokėti nuomos mokesť. Ieškovė, suprasdama nuomininkės padėtį karantino laikotarpiu, sutiko sumažinti nuomos mokesť, todėl susitarimu Nr. 1 (kuris yra sudėtinė pagrindinės sutarties dalis) šalys sutarė sumažinti 30 proc. nuomos mokesť, šis sumažintas mokesť taikomas nuo 2020 m. kovo 16 d. iki karantino pabaigos (iki 2020 m. birželio 16 d. imtinai). Taigi nagrinėjamu atveju nėra nustatyto vieno iš nenugalimos jėgos požymių (aplinkybių nebuvo sudarant sutartį ir jų atsiradimo nebuvo galima protingai numatyti), nes prasidėjus karantinui šalys sutartimi tokią aplinkybę nustatė ir dėl jos susitarė. Šiuo atveju apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė [CK 6.193 straipsnio](#) 2 dalies nuostatą.
- 25.1.2. Šalys, pasirašydamos susitarimą Nr. 1 dėl nuomos sutarties mokesčio sumažinimo, prisiėmė jų veiklos apribojimo metu buvusių aplinkybių ir padarinių atsiradimo riziką. Tokios aplinkybės patvirtina, kad šiuo atveju nėra ir kito požymio (šalis nebuvo priėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos).
- 25.1.3. Byloje neįrodyta aplinkybė, kad dėl susidariusių aplinkybių sutarties objektyviai negalima įvykdyti. Tai iš dalies patvirtina ir apeliacinės instancijos teismo argumentas, kad atsakovė nepateikė į bylą jokių įrodymų dėl vykdomos komercinės veiklos rezultatų po karantino panaikinimo, kurių pagrindu būtų galima spresti apie [CK 6.204 straipsnio](#) nuostatų taikymą. Vien faktas, kad atsakovės veikla iš dalies buvo ribojama karantino metu (2020 m. kovo 16 d. – 2020 m. birželio 16 d.), neatleidžia atsakovės nuo pareigos įrodyti nenugalimos jėgos sąlygą „dėl susidariusių aplinkybių sutarties objektyviai negalima įvykdyti“. Apeliacinės instancijos teismas neturėjo pagrindo prezumuoti šios nenugalimos jėgos sąlygos buvimo, nes atsakovė nepateikė jokių vykdomos komercinės veiklos rezultatų įrodymų. Atsakovė turėjo galimybę tiekti maistą išsinešti ir tokiu būdu vykdyti savo veiklą karantino metu, tačiau byloje nėra žinoma, kokia apimtimi ji vykdė maisto tiekimo veiklą išsinešti, kokių pajamų iš to gavo. Taigi atsakovė neįvykdė savo pareigos įrodyti nenugalimos jėgos aplinkybes (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-233-1075-2020).
- 25.2. Apeliacinės instancijos teismas netinkamai taikė [CK 6.212 straipsnio](#) 2 dalį, pagal kurią šalis atleidžiama nuo atsakomybės tik tokiam laikotarpiui, kuris yra protingas atsižvelgiant į tos aplinkybės įtaką sutarties įvykdymui. Šiuo atveju atsakovė buvo atleista nuo atsakomybės ir už laikotarpį nuo 2020 m. gegužės 15 d. iki 2020 m. birželio 16 d., kai draudimas atsakovės veiklai buvo panaikintas.
- 25.3. Apeliacinės instancijos teismas, nesiaiškindamas nenugalimos jėgos taikymo sąlygų atsakovės atleidimui nuo atsakomybės už sutarties neįvykdymą ir preziumodamas jų buvimą pandemijos laikotarpiu, nukrypo nuo suformuotos naujos kasacinio teismo praktikos. Dėl šalyje paskelbto karantino pati valstybė suteikė nuomininkams lengvatas, taip kompensuodama nuomininko patirtas nuomos išlaidas. Taigi valstybė sudarė sąlygas nuomininkui vykdyti sutartį, o ne būti atleistam nuo atsakomybės taikant nenugalimos jėgos institutą. Pirmosios instancijos teismas pripažino, kad atsakovė nepasinaudojo jai valstybės skirtomis garantijomis. Pandemija ar jai suvaldyti pasitelktos priemonės pačios savaime negali būti laikomos nei nenugalimos jėgos, nei sutarties vykdymo esminio suvaržymo aplinkybėmis bei pandemijos ar jos valdymo priemonių poveikį reikia vertinti individualiai kiekvienų sutartinių teisinių santykių atžvilgiu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#)).
- 25.4. Apeliacinės instancijos teismas rėmėsi jau pandemijos metu šalių sudarytu susitarimu Nr. 1, kuriuo sutarta atsakovės veiklos ribojimo metu taikyti sumažintą nuomos mokesť. Tokiu susitarimu šalys prisiėmė nenugalimos jėgos aplinkybių ir jų padarinių atsiradimo riziką pandemijos metu. Tai atitinka [CK 6.204 straipsnyje](#) nustatytą teisių gynimo būdą ([CK 6.204 straipsnis](#)). Tačiau teismas, taikydamas nenugalimos jėgos institutą atsakovės naudai tuo atveju, kai šalys jau yra pasirinkusios teisių gynimo būdą, pažeidė susitarimu suarytą tarpusavio interesų pusiausvyrą. Taip pat teismas nukrypo nuo teismų praktikos (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#)), pažeidė [CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalį, pagal kurią teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią.

26. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti, Kauno apygardos teismo 2022 m. balandžio 14 d. nutartį palikti nepakeistą. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 26.1. Ieškovė nepagrįstai teigia, kad ji geranoriškai atsakovės prašymu sutiko padaryti 30 proc. nuolaidą nuomos mokesčiui. Tačiau sutarties 9.3 punkte nustatytos *force majeure* sąlygos, kurios saugojo atsakovės interesus ir jai nebuvo būtinybės papildomai susitarti dėl sutarties sąlygų taikymo. Tai, kad ieškovė vadovavosi sutarties 9 dalimi ir 9.3 punktu, patvirtina faktas, jog ji nereikalavo iš atsakovės vykdyti sutartinius įsipareigojimus, t. y. mokėti nuomos mokesčių kovo, balandžio ar paskesniais mėnesiais.
- 26.2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2020 m. kovo 14 d. nutarimu Nr. 207 nuo 2020 m. kovo 16 d. iki birželio 16 d. buvo paskelbtas karantinas, kuriuo uždrausta teikti viešojo maitinimo paslaugas. Atsakovė nuomojamose patalpose įrengtame restorane negalėjo vykdyti veiklos dėl priežasčių, nepriklausančių nuo jos valios. Karantino paskelbimas buvo visuotinai žinomas faktas, kurio nereikia įrodinėti. Tokių aplinkybių sudarant sutartį nebuvo įmanoma protingai numatyti. Dėl to ieškovės teiginys, kad nebuvo pirmo nenugalimos jėgos požymio, atmestinas kaip nepagrįstas.
- 26.3. Dėl karantino paskelbimo ir jo sąlygų – draudimo vykdyti viešojo maitinimo paslaugas – atsakovė negalėjo vykdyti sutarties sąlygų (mokėti už patalpų nuomą), nes, nevykdydama veiklos, negavo pajamų. Atsakovė negalėjo kontroliuoti karantino paskelbimo ir jo sąlygų ar užkirsti šioms aplinkybėms kelią. Taigi, nuomininkė nebuvo prisiėmusi tokių aplinkybių ir padarinių atsiradimo ir valdymo rizikos. Įstatymų leidėjo valia įtvirtinta, jog įsipareigojimų nevykdanti šalis atleidžiama nuo nuostolių atlyginimo, baudų ir kitų sutartyje nustatytų sankcijų tol, kol egzistuoja pagrindas atleisti nuo atsakomybės. Šalys sutartyje aptarė *force majeure* aplinkybes, kurioms esant šalis atleidžiama nuo sutartinių įsipareigojimų vykdymo. Karantino švelninimai neapėmė viso viešojo maitinimo paslaugų teikimo, buvo leista tiekti maistą išsinešti. Atsakovė tokios veiklos nevykdė, tai pagrindžiančių įrodymų neteikė, nes ieškovės atstovas neišreikšė abejonų, jog galbūt atsakovė vykdė veiklą karantino metu.
- 26.4. Apeliacinės instancijos teismas išsamiai išanalizavo ir įvertino nenugalimos jėgos požymius.
- 26.5. Atsakovė neskundė kasacine tvarka Kauno apygardos teismo 2022 m. balandžio 14 d. nutarties, tačiau atsiliepime į kasacinį skundą atkreipė dėmesį į tai, kad persikirstydamas bylinėjimosi išlaidų atlyginimą apeliacinės instancijos teismas padarė rašymo apsirikinimą, nes nurodė, kad tenkinta 22 procentai apeliacinio skundo (iš tiesų atsakovės apeliacinio skundo tenkinta 78 procentai). Taigi ieškovei iš atsakovės turėtų būti priteista 330 Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo, o ne 1170 Eur.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl nuomininko atleidimo nuo sutarties vykdymo (teisės nevykdyti nuomos sutarties ir nemokėti nuomos mokesčio) remiantis nenugalimos jėgos aplinkybėmis, kai šalys karantino metu sudarė papildomą susitarimą dėl sutarties vykdymo

27. [CK 6.156 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad šalys turi teisę laisvai sudaryti sutartis ir savo nuožiūra nustatyti tarpusavio teises bei pareigas, taip pat sudaryti ir [CK](#) nenustatytas sutartis, jeigu tai neprieštarauja įstatymams. Sutarties laisvės principas reiškia, kad šalys laisvos ne tik nuspręsti dėl sutarties sudarymo, jos sąlygų nustatymo, bet ir dėl sudarytos sutarties vienos, kelių ar visų sąlygų pakeitimo visam sutarties galiojimo terminui ar tam tikram laikui. Pagal [CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalį teisėtai sudaryta ir galiojanti sutartis jos šalims turi įstatymo galią.
28. Sutarties šalys turi vykdyti prisiimtus įsipareigojimus tinkamai, vienos sutarties šalies pareigą vykdyti sutartinę prievolę atitinka kitos sutarties šalies reikalavimo teisė, kuri yra ginama įstatymu. Sutarties vykdymas yra jos šalių bendradarbiavimo procesas, kuris turi vykti sąžiningumo ir geros valios sąlygomis ([CK 6.158, 6.200 straipsniai](#)). Tai reiškia, kad sutarties šalis negali elgtis priešingai tiems lūkesčiams, kuriuos ji savo veiksmais, atliktais vykdant sutarties sąlygas, suformavo kitai sutarties šaliai (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-208/2013](#)).
29. Tačiau tam tikrais atvejais pasikeitus esminėms aplinkybėms besąlygiškas reikalavimas vykdyti sutartį gali būti nepateisinamas, nes neatitiktų protingumo, sąžiningumo principų. [CK](#) normose nustatytas ne vienas institutas, kuriuo iš esmės pateisinama sąžiningumo principo viršenybė prieš sutarties privalomumo principą, pavyzdžiui, nenugalimos jėgos institutas (pranc. *force majeure*), sutarties vykdymo iš esmės pasikeitus aplinkybėms institutas (lot. *rebus sic stantibus*).
30. Kasacinio teismo praktikoje pažymėta, kad lyginamojoje sutarčių teisėje *rebus sic stantibus* ir *force majeure* institutai pagal savo prigimtį pripažįstami gininingais, 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 (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#), 34 punktas). Tačiau pažymėtina ir tai, kad šie gininingi institutai yra savarankiški teisių gynimo būdai, kurie gali būti teismo taikomi esant pareikštam šalies reikalavimui.
31. [CK 6.204 straipsnyje](#) reglamentuojamas sutartinių įsipareigojimų vykdymas pasikeitus aplinkybėms. Šioje teisės normoje įtvirtintos sutartinių įsipareigojimų vykdymo taisyklės gali būti taikomos tik tuo atveju, kai po sutarties sudarymo pasikeičia aplinkybės, turinčios reikšmės sutarties vykdymui. Pagal [CK 6.204 straipsnio](#) 1 dalį, jeigu įvykdyti sutartį vienai šaliai tampa sudėtingiau negu kitai šaliai, ši šalis privalo vykdyti sutartį atsižvelgdama į kitose [CK 6.204 straipsnio](#) dalyse nustatytą tvarką. 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. Šio straipsnio 3 dalyje, be kita ko, nustatyta, kad kai sutarties įvykdymas sudėtingesnis, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama sutartį pakeisti.
32. Kasacinis teismas, pasisakydamas dėl sutarties vykdymo suvaržymo iš esmės pasikeitus aplinkybėms instituto ir jo taikymo, nurodė, jog tam, kad būtų galima taikyti [CK 6.204 straipsnį](#) ir šio straipsnio pagrindu pakeisti šalių laisva valia sudarytų ir galiojančių sutarčių sąlygas, privalo būti nustatytos pasikeitusios aplinkybės, turinčios reikšmės sutarties vykdymui, kurios nulėmė fundamentalų sutartinių prievolių disbalansą (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. gegužės 25 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-7-145-421/2018](#) 51 punktą).
33. Taigi, taikant [CK 6.204 straipsnyje](#) nustatytą *rebus sic stantibus* institutą, siekiama inicijuoti derybas dėl sutarties pakeitimo ir sutarties

sąlyga (-as) pakeisti taip, kad toks pakeitimų rezultatas sugrąžintų šalims prarastą, sutarties sudarymo metu egzistavusią sutartinių įsipareigojimų pusiausvyrą. Tokiu būdu nustatoma sutarties šalims pareiga bendradarbiauti ir ieškoti kompromisinio problemos sprendimo būdo nesikreipiant į teismą ([CK 6.200 straipsnio](#) 2 dalis). Tik per protingą terminą nesusitarusios dėl sutarties pakeitimo, abi šalys turi teisę kreiptis į teismą dėl sutartinių įsipareigojimų pusiausvyros atkūrimo. Bendradarbiavimo pareiga turi būti įgyvendinta ne deklaratyviai, t. y. šalis, besikreipianti į teismą, turi sugebėti pagrįsti, jog iš tiesų bandė derėtis ir siekti kompromiso dėl sutarties pakeitimo su kita sutarties šalimi. Bendradarbiavimo pareigos laikymasis leidžia pačioms šalims tarpusavio nuolaidomis pasiekti kompromisą, kuris visada yra geresnis nei teismo intervencija į sutartinius santykius primetant tokias sutarties vykdymo sąlygas, dėl kurių joms pačioms nepavyko susitarti.

34. Nenugalimos jėgos atveju pirmiausia siekiama išvengti sutartinės atsakomybės dėl pateisinančių aplinkybių. Už sutarties pažeidimą taikytina sutartinė civilinė atsakomybė, kuri atsiranda tada, kai neįvykdoma ar netinkamai įvykdoma sutartis, kurios viena šalis turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius ar netesybas (sumokėti baudą, delspinigius), o kita šalis privalo atlyginti dėl sutarties neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo padarytus nuostolius ([CK 6.245 straipsnio](#) 3 dalis). Tačiau 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).
35. 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 formulotė. 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 nevykdymu pažeistų teisių gynimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-233-1075/2020](#), 35 punktas).
36. Kasacinio teismo praktikoje ne kartą konstatuota, 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, tų aplinkybių negalėjo kontroliuoti ar negalėjo užkirsti joms kelio; 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 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#) ir jos 43 punkte nurodyta praktika).
37. Laiko atžvilgiu egzistuoja dvejopo 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).
38. Kiekvienu konkrečiu atveju sprendžiant dėl nenugalimos jėgos ar sutarties vykdymo esminio suvaržymo institutų taikymo, būtina atsižvelgti ne tik į patį neįmanomumo vykdyti sutartinius įsipareigojimus lapsnį, bet ir į nukentėjusios šalies pasirinktą teisių gynimo būdą, taip pat ir į kitos šalies interesus. Pabrėžtina, kad šiais teisių gynimo būdais turi būti naudojamosi sąžiningai, siekiant eliminuoti sutarties vykdymo suvaržymo naštą, juos taikant neturi būti pažeista sutarties šalių tarpusavio interesų pusiausvyrą. Juo labiau nenugalima jėga negali būti naudojama kaip pretekstas nepagrįstai sustabdyti sutarties vykdymą ar būti atleistam nuo sutartinės atsakomybės. Dėl to teismai, vertindami šių teisių gynimo būdų taikymo pagrįstumą, turi atsižvelgti į minėtas aplinkybes ir konkrečioje situacijoje įvertinti, kurio iš šių būdų taikymas yra adekvatus kiekvienu konkrečiu atveju (žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#) 41 punktą).
39. Kasacinio teismo pažymėta ir tai, 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 neįvykdomas, o intervencija į kitus sutartinius santykius gali būti mažesnio laipsnio arba apskritai esmingai jų nesuvaržyti (minėta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#), 48 punktas).
40. Nagrinėjamos bylos duomenimis, šalys 2017 m. rugpjūčio 1 d. sudarė negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, kuria ieškovė suteikė atsakovei nuomos teise restorano patalpas laikinai valdyti ir jomis naudotis, o atsakovė įsipareigojo naudotis šiomis patalpomis ir mokėti sutartyje nustatytą nuomos mokestį. Be kita ko, šalys susitarė laikyti priimtiniu negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties nevykdymą dėl *force majeure* aplinkybių, jei šalys stengsis išvengti tokios situacijos ir su ta sąlyga, kad nedelsdamos imasi priemonių šiai sutarčiai vykdyti (sutarties 9.1 punktas). Sutartyje šalys susitarė, kad *force majeure* laikomas bet koks nenumatytas įvykis, kurio negali kontroliuoti šalys ir kuris trukdo naudotis nuomojamomis patalpomis, pavyzdžiui, valstybės ir vyriausybės valdžios institucijų nutarimai, kt.
41. Teismų nustatyta ir tai, 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. gegužės 14 d. buvo draudžiama viešojo maitinimo įstaigų, restoranų, kavinių, barų, naktinių klubų ir kitų pasilinksninimo vietų ir pan. veikla, išskyrus atvejus, kai maistas tiekiamas išsinešti arba pristatomas fiziniams ir juridiniams asmenims kitais būdais bei viešojo maitinimo paslaugos teikiamos įmonių, įstaigų ar organizacijų, kuriose vykdomas pamaininis darbas, darbuotojams šių įmonių, įstaigų ar organizacijų teritorijose ir (ar) patalpose; Vyriausybės 2020 m. gegužės 13 d. nutarimu Nr. 475 draudimas buvo atšauktas ir viešojo maitinimo įstaigų, kartu ir restoranų, komercinė veikla leidžiama nuo 8 iki 22 val., o darbo laiko apribojimai netaikyti, kai maistas tiekiamas išsinešti arba pristatomas fiziniams ir juridiniams asmenims kitais būdais, taip pat kai viešasis maitinimas organizuojamas atvirose erdvėse (toks apribojimas galiojo nuo 2020 m. gegužės 15 d. iki 2020 m. birželio 16 d.).
42. Sutarties šalys, atsižvelgdamos į minėtą Vyriausybės nutarimą paskelbtą karantiną ir nustatytą viešojo maitinimo įstaigoms teisinį režimą, 2020 m. gegužės 4 d. sudarė susitarimą Nr. 1 prie nuomos sutarties, kuriuo susitarė dėl nuolaidų pagal nuomos sutartį laikino taikymo, nustatydamos, kad visam nuomininkės veiklos ribojimo terminui (nuo 2020 m. kovo 16 d.), įskaitant galimus šio termino pratęsimus, nuomininkei suteikiama 30 procentų nuolaida nuomos mokesčio dydžiui (susitarimo 1 punktas). Šalys susitarė ir tai, kad šis susitarimas įsigalioja nuo jo sudarymo dienos ir galioja dar du mėnesius po karantino pabaigos (susitarimo 4 punktas). Papildomas susitarimas Nr. 1 yra nuomos sutarties dalis, todėl jis pagal [CK 6.189 straipsnio](#) 1 dalį sutarties šalims turi įstatymo galią.
43. Tokios teismų nustatytos aplinkybės sudarė pagrindą pripažinti, kad sudarydamos nuomos sutartį šalys negalėjo numatyti dėl COVID-19 viruso plitimo Vyriausybės taikytų apribojimų komercinei veiklai ir prisiimti rizikos dėl kilusios pandemijos bei šalyje paskelbto karantino, taip pat Vyriausybės taikyto restoranų veiklai teisinio režimo. Po sutarties sudarymo iš esmės pasikeitusios aplinkybės, turinčios reikšmės nuomos sutarties vykdymui, paveikė sutartinių prievolių pusiausvyrą, tačiau šalys, siekdamos subalansuoti sutarties vykdymo suvaržymo naštą, pasirašė susitarimą Nr. 1 ir tarpusavyje paskirstė pandemijos metu atsiradusių aplinkybių riziką nustatydamos kitokią, nei nustatyta nuomos sutartyje, mokėtiną nuomos mokesčio dydį bei apibrėždamos jam taikytiną laikotarpį. Susitarimo 2 punkte šalys nustatė, kad jos, siekdamos skaidrumo ir šalių interesų pusiausvyros, pareiškia ir patvirtina, jog šiame susitarime nuolaidos taikomos nuomininkės

pageidavimu ir interesais, nuomotojai dėl to geranoriškai sutinkant, šiuo susitarimu nustatytas nuomos sutarties sąlygų pakeitimas yra pakankamas nuomininkei, sąžiningas ir teisingas, sudarytas atsižvelgiant į dėl karantino bei nuomininkės veiklos ribojimo įvedimo pasikeitusias aplinkybes. Taigi nuomos sutarties šalys papildomai prie sutarties pasirašyto susitarimu Nr. 1 išsprendė tarpusavio interesų pusiausvyros klausimą pandemijos ir karantino taikymo metu. Tai reiškia, kad šalys sutarties vykdymo suvaržymus iš esmės išsprendė pasinaudodamos [CK 6.204](#) straipsnio 3 dalyje nustatyto būdu – tarpusavyje bendradarbiaudamos pakeitė sutartį.

44. Kasacinio teismo praktikoje nurodyta, kad šiuolaikinėje sutarčių teisėje siūloma taikyti funkcinį požiūrį į nenugalimos jėgos ir esminio sutarties vykdymo suvaržymo atribojimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-66-313/2022](#), 36 punktas). Funkcinis požiūris į šią teisės gynimo būdą sąveiką taip pat reiškia, kad šalims bendradarbiavimo būdu susitarus dėl sutarties pakeitimo ir taip atkūrus tarpusavio sutartinių prievolių balansą daroma mažesnė intervencija į šalių tarpusavio sutartinius santykius, tokiu atveju išvengiama teismo įsikišimo sutartiniams ginčui sureguliuoti. Priešingai negu nenugalimos jėgos instituto taikymas, stabdant prievolių vykdymą ir kartu atleidžiant nuo jų vykdymo, kuris taip visą neigiamų padarinių našta perkelia vienai iš sutarties šalių, sutarties sąlygų pakeitimas siekiant atkurti sutartinių prievolių balansą proporcingai ją paskirsto abiem sutarties šalims. Dėl komercinių veiklų ribojimų karantino metu, kurie paveikė komercinės nuomos santykius, pritaikius nenugalimos jėgos institutą, iš esmės neįmanomas toks sprendimas, kuris leistų atkurti šalių iš sutarties kylančių ekonominių interesų pusiausvyrą, t. y. neįmanomas toks sprendimas, kuriuo būtų atsižvelgiama į abiejų sutarties šalių pagrįstus interesus. Todėl nenugalimos jėgos aplinkybių taikymas komercinės nuomos teisinių santykių kontekste galimas išimtiniais atvejais, t. y. jeigu dėl tokių aplinkybių nustatymo iš esmės visiškai sužlugdomas nuomos tikslas, ir tik tuo atveju, jeigu sutarties pakeitimas bandant atkurti sutarties šalių priešpriešinių prievolių vykdymo balansą nebūtų adekvatus pažeistos teisės gynimo būdas. Tais atvejais, kai šalys savo laisva valia pačios prima sprendimą pakeisti sutartį siekdamos atkurti sutartinių prievolių vykdymo balansą, toks šalių bendradarbiavimas užkerta kelią tai pačiai situacijai spręsti retroaktyviai taikyti teisės gynimo būdą nenugalimos jėgos instituto pagrindu.
45. Teisėjų kolegija nusprendžia, kad apeliacinės instancijos teismas šioje byloje nepagrįstai konstatavo esant sąlygas taikyti [CK 6.212](#) straipsnyje nustatytą nenugalimos jėgos institutą. Apeliacinės instancijos teismas neatsižvelgė į tai, kad sutarties šalys, siekdamos šalių interesų pusiausvyros, nuomotojai dėl to geranoriškai sutinkant (Susitarimo Nr. 1 2 punktas), pakeitė nuomos sutarties sąlygą dėl nuomos mokesčio dydžio ir termino įvertindamos po sutarties sudarymo pasikeitusias aplinkybes (kilusią pandemiją ir Vyriausybės nustatytus atsakovės veiklos ribojimus), kurios iš esmės turėjo įtakos nuomos sutarties vykdymui, todėl nebuvo teisinio pagrindo konstatuoti, jog byloje nustatytais aplinkybėmis buvo galima taikyti kitą įstatyme nustatytą teisių gynimo būdą, grindžiamą nenugalimos jėgos institutu.
46. Nors atsiliepime į kasacinį skundą atsakovė teigia, kad nuomos sutartyje nustatčius *force majeure* taikymo sąlygą jai nebuvo būtinybės papildomai sureguliuoti sutarties sąlygų taikymo, tačiau pirmosios instancijos teismas nustatė, kad Vyriausybė, paskelbusi karantiną ir taikiusi tam tikros veiklos ribojimus, sudarė sąlygas nuomininkui vykdyti sutartį, o ne būti atleistam nuo atsakomybės taikant nenugalimos jėgos institutą, t. y. sukūrė mechanizmą, iš dalies kompensuodama nuomos mokesčių nuomininkui jo veiklos ribojimo laikotarpiu, kai nuomotojas po karantino paskelbimo datos yra sumažinęs mėnesio nuomos mokesčių nuomininkui ne mažiau kaip 30 proc. (Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro 2020 m. gegužės 3 d. įsakymu Nr. 4-275 patvirtintas priemonės „Dalinis nuomos mokesčio kompensavimas labiausiai nuo COVID-19 nukentėjusioms įmonėms“ valstybės pagalbos schemos ir sąlygų aprašas, 13 punktas). Dėl to šalys, siekdamos, kad atsakovė kaip nuomininkė gautų iš INVEGOS nuomos mokesčio kompensaciją, pasirašė susitarimą Nr. 1, bet atsakovės parašai buvo atmesta, taigi ji nepasinaudojo jai valstybės suteikiamomis garantijomis. Pažymėtina ir tai, kad atsakovė nereiškė reikalavimų dėl tokio sutarties sąlygų laikino pakeitimo (susitarimo Nr. 1) pripažinimo negaliojančiu, neginčijo tokiu susitarimu nustatytos rizikos paskirstymo, todėl jos nurodytos aplinkybės, kad nuomos sutartyje nustatčius *force majeure* sąlygą jai nebuvo būtinybės papildomai reguliuoti sutarties sąlygų taikymo, neteikia pagrindo kitaip vertinti šalių pasirašyto susitarimo.
47. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, konstatuoja, kad apeliacinės instancijos teismas netinkamai aiškino ir taikė byloje nustatytoms aplinkybėms [CK 6.204](#) ir [6.212](#) straipsnių nuostatas, netinkamai vadovavosi kasacinio teismo praktika dėl nenugalimą jėgą kvalifikuojančių požymių taikymo, todėl skaičiuodamas nuomos mokesčio skolos dydį nepagrįstai nusprendė nepriteisti iš atsakovės nuomos mokesčio už karantino laikotarpį, kai buvo apribota atsakovės veikla, t. y. atleido atsakovę dėl *force majeure* nuo sutartinės prievolės vykdymo – nuomos mokesčio mokėjimo už kovo 16 d. – birželio 16 d. laikotarpį.
48. Pažymėtina ir tai, kad apeliacinės instancijos teismas, vertindamas šalių sudaryto susitarimo Nr. 1 nuostatas, kuriais visam nuomininkės veiklos ribojimo terminui (nuo 2020 m. kovo 16 d.), įskaitant galimus šio termino pratęsimus, nuomininkei suteikta 30 procentų nuolaida nuomos mokesčio dydžiui (1 punktas), taip pat nustatyta, kad šis susitarimas įsigalioja nuo jo sudarymo dienos ir galioja dar du mėnesius po karantino pabaigos (4 punktas), padarė išvadą, jog sutarties šalys susitarė taikyti nuomos mokesčio nuolaidą iki 2020 m. rugpjūčio 16 d. Viena vertus, ieškovė kasaciniame skunde neginčija apeliacinės instancijos teismo išvados skaičiuoti nuomos mokesčio nuolaidą birželio 17 d. – rugpjūčio 16 d. laikotarpiu. Kita vertus, ieškovė neneigė ir neginčijo atsakovės byloje nurodytos aplinkybės, jog toks susitarimas buvo inicijuotas ir parengtas ieškovės iniciatyva; iš esmės savo pranešime atsakovei ji sutiko su nuomos mokesčio nuolaida ir laikotarpiu nuo birželio 16 d. iki rugpjūčio 16 d., nors reikšdama ieškinį teisme ir apskaičiuodama nuomos mokesčio skolą būtent šiam laikotarpiui 30 proc. nuolaidos netaikė. Dėl to nors susitarimo Nr. 1 pirmo ir ketvirtą punktą nuostatos nėra visiškai aiškios, apeliacinės instancijos teismo išvada, kad nuomos mokesčio nuolaida taikoma dar du mėnesius po atsakovės veiklos apribojimo pabaigos, padaryta tinkamai įvertinus byloje nustatytas aplinkybes ir vadovaujantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, tarp jų ir *contra proferentem* (neaiškios sutarties sąlygos aiškinamos ją siūliusios šalies nenaudai) taisykle (žr. [CK 6.193 straipsnio](#) 4 dalį, taip pat Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. gegužės 26 d. nutarties [Nr. e3K-3-137-403/2021](#) 27–29 punktus bei juose nurodytą kasacinio teismo praktiką). Taigi nuomos mokesčio skola už birželio 17 d. – rugpjūčio 16 d. laikotarpį apeliacinės instancijos teismo pagrįstai apskaičiuota pagal šalių susitarimo Nr. 1 nuostatas.
49. Apibendrinama 47 ir 48 nutarties punktuose išdėstyti argumentus, teisėjų kolegija sprendžia, kad dėl padaryto apeliacinės instancijos teismo teisės normų pažeidimo, netinkamai jas aiškinant ir taikant, netinkamai buvo apskaičiuotas iš atsakovės priteistinas nuomos mokesčio skolos dydis. Dėl to apeliacinės instancijos teismo procesinis sprendimas keistinas ir iš atsakovės ieškovės naudai priteistina nuomos mokesčio skola padidintina pagal toliau pateiktą apskaičiavimą.
50. Atsakovės nuomos mokesčio skola ieškovei yra 7908,40 Eur skolos (580,65 Eur už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 1 d. iki kovo 15 d. (1200 : 31 x 15); 433,55 Eur už laikotarpį nuo 2020 m. kovo 16 d. iki kovo 31 d. (1200 : 31 x 16 – 30 proc.); 840 Eur už 2020 m. balandžio mėn. (1200 – 30 proc.); 840 Eur už 2020 m. gegužės mėn. (1200 – 30 proc.); 840 Eur už 2020 m. birželio mėn. (1200 – 30 proc.); 840 Eur už 2020 m. liepos mėn. (1200 – 30 proc.); 1014,20 Eur už 2020 m. rugpjūčio mėn. t. y. nuo 2020 m. rugpjūčio 1 d. iki rugpjūčio 16 d. – 433,55 Eur (1200 : 31 x 16 – 30 proc.) ir 580,65 Eur už rugpjūčio 17–31 d. (1200 : 31 x 15); 1200 Eur už 2020 m. rugsėjo mėn.; 1200 Eur už 2020 m. spalio mėn., 120 Eur už 2020 m. lapkričio mėn. (1200 : 30 x 3). Atėmus iki sutarties nutraukimo atsakovės sumokėtą 4800 Eur sumą, iš atsakovės ieškovės naudai priteistina 3108,40 Eur nuomos mokesčio skolos.
51. Pakeitus iš atsakovės priteistiną nuomos skolos dydį atitinkamai pakeistinas ir priteistinių delspinigių dydis, kuris apskaičiuotinas nuo sutarties nutraukimo (2020 m. lapkričio 3 d.) iki ieškinio padavimo (2021 m. balandžio 7 d.) dienos, todėl priteistina

95,74 Eur (3108,40 x 0,02 proc. x 154). Teismo sprendimo dalis dėl netesybų už kiekvieną uždelstą išsikelti iš patalpų dieną nekeistina. Iš viso iš atsakovės ieškovės naudai priteistina 3108,40 Eur nuomos mokesčio skolos ir 491,74 Eur (396 + 95,74) delspinigių.

Dėl bylinėjimosi išlaidų

52. Iš dalies tenkinus kasacinį skundą, pakeitus apeliacinės instancijos teismo procesinį sprendimą, perskirstomos pirmosios ir apeliacinės instancijos teisme šalių patirtos bylinėjimosi išlaidos ([CPK 93 straipsnio](#) 5 dalis). Atsižvelgiant į nutarties 49–51 punktus, pirmosios ir apeliacinės instancijos teisme šalių patirtos bylinėjimosi išlaidos perskirstytinos pagal proporciją, jog ieškinys tenkintas 82,65 procentais.
53. Pagrįstomis pripažinta 2027,80 Eur ieškovės patirtų pirmosios instancijos teisme išlaidų, todėl iš atsakovės jos naudai priteistina 1675,98 Eur (2027,80 Eur × 82,65 proc.). Atsakovė pirmosios instancijos teisme turėjo 450 Eur bylinėjimosi išlaidų, todėl jai iš ieškovės priteistina 78,08 Eur (450 Eur × 17,35 proc.). Atlikus vienerūšių reikalavimų įskaitymą, ieškovei iš atsakovės priteistina 1597,90 Eur (1675,98 Eur – 78,08 Eur) pirmosios instancijos teisme turėtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.
54. Ieškovė apeliacinės instancijos teisme patyrė 1500 Eur atstovavimo išlaidų, todėl jai iš atsakovės priteistina 1239,75 Eur (1500 Eur × 82,65 proc.). Atsakovė apeliacinės instancijos teisme patyrė 498 Eur bylinėjimosi išlaidų, todėl jos naudai iš ieškovės priteistina 86,40 Eur (498 Eur × 17,35 proc.). Atlikus vienerūšių reikalavimų įskaitymą, ieškovei iš atsakovės priteistinas 1153,35 Eur (1239,75 Eur – 86,40 Eur) apeliacinės instancijos teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimas.
55. Kasaciniame teisme patirtos bylinėjimosi išlaidos skirstomos pagal proporciją, kad tenkinta 78 procentai kasacinio skundo.
56. Kasaciniame teisme ieškovė sumokėjo 67 Eur žyminio mokesčio už paduodamą kasacinį skundą, duomenų apie jos patirtas išlaidas advokato pagalbai kasaciniame teisme apmokėti nepateikta. Tenkinus ieškovės kasacinį skundą, iš atsakovės ieškovės naudai priteistina 52,26 Eur šių išlaidų atlyginimo ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 3, 5 dalys).
57. Atsakovė nurodė, kad kasaciniame teisme patyrė 700 Eur atstovavimo išlaidų, tačiau nepateikė duomenų apie tai, kad šios išlaidos atstovei buvo apmokėtos. Dėl to šių išlaidų atlyginimas atsižvelgiant į atmestą kasacinio skundo dalį atsakovei nepriteistas.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, vadovaudamasi Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 359 straipsnio 1 dalies 2 punktu, 362 straipsnio 1 dalimi,

nutaria:

Kauno apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. balandžio 14 d. nutartį pakeisti ir jos rezoliucinę dalį išdėstyti taip:

„Alytaus apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 31 d. sprendimą pakeisti.

Ieškinį tenkinti iš dalies.

Priteisti ieškovei R. V. (a. k. (duomenys neskelbtini) iš atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Draudilita“ (j. a. k. 304071204) 3108,40 Eur (tris tūkstančius vieną šimtą aštuonis Eur 40 ct) skolos, 491,74 Eur (keturis šimtus devyniasdešimt vieną Eur 74 ct) delspinigių, 5 procentų dydžio metines palūkanas už priteistą sumą (3600,14 Eur) nuo bylos iškėlimo teisme (2021 m. balandžio 16 d.) iki teismo sprendimo visiško įvykdymo ir 1597,90 Eur (vieną tūkstantį penkis šimtus devyniasdešimt septynis Eur 90 ct) bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Kitą ieškinio dalį atmesti.

Kitą Alytaus apylinkės teismo 2021 m. gruodžio 31 d. sprendimo dalį palikti nepakeistą.

Priteisti ieškovei R. V. (a. k. (duomenys neskelbtini) iš atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Draudilita“ (j. a. k. 304071204) 1153,35 Eur (vieną tūkstantį vieną šimtą penkiasdešimt tris Eur 35 ct) apeliacinės instancijos teisme patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.“

Priteisti ieškovei R. V. (a. k. (duomenys neskelbtini) iš atsakovės uždarnosios akcinės bendrovės „Draudilita“ (j. a. k. 304071204) 52,26 Eur (penkiasdešimt du Eur 26 ct) bylinėjimosi išlaidų kasaciniame teisme atlyginimo.

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

Teisėjai Artūras Driukas

Andžej Maciejewski

Virgilijus Grabinskas