

img1

## LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

### NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. vasario 3 d.  
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gražinos Davidonienės (kolegijos pirmininkė), Artūro Driuko (pranešėjas) ir Egidijos Tamošiūnienės, teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Apotheca vaistinė“ kasacinį skundą dėl Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 23 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovės uždarnosios akcinės bendrovės „Apotheca vaistinė“ ieškinį atsakovėms Visagino savivaldybei ir Visagino savivaldybės administracijai dėl sprendimo pripažinimo negaliojančiu, teisės pripažinimo ir įpareigojimo atlikti veiksmus; trečiasis asmuo uždaroji akcinė bendrovė „Eurovaistinė“.

Teisėjų kolegija

nustatė:

#### I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių savivaldybių turto nuomos sutarties maksimalų terminą ir nuomininko teisę reikalauti atnaujinti nuomos sutartį naujam terminui, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovė UAB „Apotheca vaistinė“ teismo prašė: 1) pripažinti neteisėtu ir negaliojančiu Visagino savivaldybės administracijos 2020 m. sausio 6 d. raštu Nr. (4.20 E) 1-38 įformintą sprendimą reikalauti, kad ieškovė atlaisvintų 41,17 kv. m ploto negyvenamąsias patalpas, esančias pastate – poliklinikoje Visagine, Taikos pr. 15, (toliau – ir Patalpos) nesuteikiant galimybės ieškovei įgyvendinti pirmenybės teisės atnaujinti nurodytų patalpų 2013 m. kovo 5 d. Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartį Nr. 5-36 (toliau – ir Nuomos sutartis); 2) pripažinti, kad ieškovė turi pirmenybės teisę atnaujinti Nuomos sutartį; 3) įpareigoti atsakoves vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras arba įpareigoti atsakoves vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras, laikant, kad ieškovė turi teisę atnaujinti Nuomos sutartį naujam 5 metų laikotarpiui už 2018 m. sausio 30 d. įvykusiame viešame Patalpų nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą.
3. Ieškovė ieškinį grindė tuo, kad ji turi teisę atnaujinti Nuomos sutartį. Visagino savivaldybės administracija, šią ieškovės teisę iš pradžių pripažinusi, 2020 m. sausio 6 d. raštu Nr. (4.20 E) 1-38 „Dėl patalpų atlaisvinimo ir perdavimo nuomotojui“ informavo ieškovę, kad nuomos sutartis dėl Patalpų bus sudaryta su viešajame Patalpų nuomos konkurse didžiausią kainą pasiūliusia konkurso dalyve (trečiuoju asmeniu šioje byloje), ir pareikalavo, kad ieškovė atlaisvintų Patalpas, motyvuodama tuo, kad valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą). Ieškovės teigimu, atsakovės pažeidžia tiek iš teisės akto, tiek iš Nuomos sutarties sąlygų kylančią ieškovės teisę į Nuomos sutarties atnaujinimą.

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

4. Panevėžio apygardos teismas 2020 m. gegužės 27 d. sprendimu ieškinį tenkino iš dalies: 1) nutraukė bylos dalį dėl reikalavimo pripažinti neteisėtu ir negaliojančiu Visagino savivaldybės administracijos 2020 m. sausio 6 d. raštu Nr. (4.20 E) 1-38 įformintą sprendimą ir dėl reikalavimo pripažinti, kad UAB „Apotheca vaistinė“ turi pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti 2013 m. kovo 5 d. Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartį Nr. 5-36; 2) atmetė reikalavimą įpareigoti atsakoves vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras; 3) įpareigojo atsakoves vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras, laikant, kad UAB „Apotheca vaistinė“ turi teisę atnaujinti Nuomos sutartį naujam laikotarpiui iki 2024 m. rugsėjo 30 d. imtinai už 2018 m. sausio 30 d. įvykusiame viešame Patalpų nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą.
5. Byloje nustatyta, kad VĮ Visagino poliklinika ir UAB „Korio vaistinė“ 1998 m. sausio 5 d. sudarė nuomos sutartį dėl Patalpų 15 metų terminui. 2012 m. gruodžio 31 d. susitarimu nurodytos sutarties šalys pakeistos, vietoj VĮ Visagino poliklinikos nuomotoju nrodant Visagino savivaldybės administraciją, o nuomininku vietoj UAB „Korio vaistinė“ – ieškovę. Šalys 2013 m. kovo 5 d. dėl Patalpų nuomos 5 metų terminui sudarė Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartį Nr. 5-36.
6. Visagino savivaldybės taryba 2017 m. gruodžio 28 d. sprendimu nusprendė Patalpas konkurso būdu išnuomoti 5 metų terminui. Konkurso sąlygose nustatyta speciali taisyklė, pagal kurią su esamu nuomininku nuomos sutartis gali būti pratęsiama, jei jis sutiks mokėti tokią pat kainą, kokia didžiausia buvo pasiūlyta konkurse. Konkurso laimėtoja pripažinta UAB „Eurovaistinė“, tačiau jo procedūros buvo sustabdytos kilus teisminiam ginčui dėl konkurso teisėtumo. Visagino savivaldybės taryba 2018 m. vasario 21 d. sprendimu nusprendė leisti esančiam nuomininkui Nuomos sutartyje nustatytais sąlygonis naudotis patalpomis, iki bus sudaryta nauja nuomos sutartis. Teisminiam ginčui pasibaigus, ieškovė gavo Visagino savivaldybės administracijos 2020 m. sausio 6 d. raštą Nr. (4.20 E) 1-38, kuriame nurodyta, kad nuomos sutartis dėl Patalpų bus sudaryta su konkurse didžiausią kainą pasiūliusia konkurso dalyve, ir pareikalauta, kad ieškovė atlaisvintų Patalpas, motyvuojant tuo, kad valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą).
7. Pirmosios instancijos teismas, pasisakydamas dėl maksimalaus Nuomos sutarties termino, nurodė, kad bendra Nuomos sutarties trukmė pagal šią sutartį negali būti ilgesnė už Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau – ir VSTVNDĮ) 15 straipsnio 3 dalyje nustatytą terminą (10 metų), kurio pradžia turi būti skaičiuojama nuo šios teisės normos įsigaliojimo momento, t. y. nuo 2014 m. spalio 1 d.
8. Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi civilinę bylą pagal ieškovės apeliacinį skundą, 2021 m. vasario 23 d. nutartimi Panevėžio apygardos teismo 2020 m. gegužės 27 d. sprendimą paliko nepakeistą.
9. Apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas nuomos termino trukmę skaičiavo tinkamai, tačiau

nustatęs ir įpareigojęs atnaujinti Nuomos sutartį naujam laikotarpiui bei nustatydamas terminą iki 2024 m. rugsėjo 30 d., išėjo už ieškinio ribų ir kartu pakeitė Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. TS-263 „Dėl negyvenamųjų patalpų, esančių Visagine, Taikos pr. 15, nuomos“ 2.2 punkte nustatytą sąlygą dėl 5 metų patalpų nuomos termino. Vis dėlto, nesant priešingų šalių apeliacinio skundo dėl ginčo sprendimu nustatyto Nuomos sutarties termino, kolegija konstatavo, kad nėra pagrindo keisti nustatyto termino, priešingu atveju tai iš esmės pažeistų civilinės bylos peržiūrėjimo instancine tvarka paskirtį ir esmę.

10. Kolegija pasisakė dėl ieškovės argumento, kad VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies nuostata, pagal kurią ne tik valstybės, bet ir savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas negali būti išnuomojamas ilgesniam nei 10 metų terminui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), įsigaliojo tik 2019 m. spalio 1 d., todėl ginčo terminas turėtų būti skaičiuojamas nuo nurodytos teisės normos įsigaliojimo momento. Kolegija nurodė, kad VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies redakcijoje, galiojusioje nuo 2014 m. spalio 1 d. iki 2019 m. rugsėjo 30 d., buvo nustatyta, jog valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), tačiau ši nuostata taikytina ir savivaldybių ilgalaikiam materialiajam turtui. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas skirtas valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarkai ir sąlygoms, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimams šioje srityje nustatyti (VSTVNDĮ 1 straipsnio 1 dalis), taigi, maksimalus tik valstybinio turto nuomos terminas VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalyje buvo nustatytas per klaidą. Kita vertus, ankstesnės redakcijos VSTVNDĮ, įsigaliojusios nuo 2014 m. spalio 1 d., 15 straipsnio antraštė „Valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuoma“ taip pat suponuoja išvadą, kad šio straipsnio 3 dalyje maksimalus ilgalaikio materialiojo turto terminas nustatytas ne tik valstybės, bet ir savivaldybių turtui.

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

11. Kasaciniu skundu ieškovė prašo: panaikinti Panevėžio apygardos teismo 2020 m. gegužės 27 d. sprendimo ir Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 23 d. nutarties dalis, kuriomis atsakovės įpareigotos vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras, laikant, kad ieškovė turi teisę sutartį atnaujinti iki 2024 m. rugsėjo 30 d. intinai, ir dėl nurodytų dalių priimti naują sprendimą – įpareigoti atsakoves vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras, laikant, kad ieškovė turi teisę atnaujinti Nuomos sutartį naujam 5 metų laikotarpiui už 2018 m. sausio 30 d. įvykusiame viešame Patalpų nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą; priteisti patirtų bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas tokiais argumentais:

Apeliacinės instancijos teismas, konstatavęs, kad VSTVNDĮ 5 straipsnio 3 dalyje, įsigaliojusioje 2014 m. spalio 1 d., per klaidą buvo nurodytas tik valstybinio turto maksimalus 10 metų nuomos terminas, ir padaręs išvadą, kad šis terminas nustatytas ne tik valstybės, bet ir savivaldybių turtui, pažeidė Lietuvos Respublikos Konstitucijos 5 straipsnio 1 ir 2 dalyse įtvirtintą valdžių padalijimo principą – perėmė įstatymų leidėjo kompetenciją. Įstatymų leidėjas maksimalaus 10 metų nuomos termino taikymą savivaldybių turtui nustatė tik nuo 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojusioje teisės normoje – VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalyje. Nuomos teisinių santykių dėl Patalpų terminas nuo 1998 m. sausio 5 d. iki 2019 m. spalio 1 d. negali būti įskaičiuojamas į bendrą termino trukmę, nes toks termino skaičiavimas reikštų atgalinį VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies taikymą, t. y. teisiniams santykiams, buvusiems iki šios nuostatos įsigaliojimo. Dėl to bendra Nuomos sutarties trukmė turi būti skaičiuojama nuo 2019 m. spalio 1 d. iki 2024 m. rugsėjo 30 d. Ieškovė, nepažeisdama VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalyje įtvirtintos taisyklės, dar galėtų naudotis Patalpomis daugiausia iki 2029 m. rugsėjo 30 d., t. y. ieškovė turėtų teisę į Nuomos sutarties atnaujinimą dar 5 metų laikotarpiui po 2024 m. rugsėjo 30 d.

12. Atsiliepimo į kasacinį skundą, atitinkančio įstatymo nustatytus reikalavimus, negauta.

Teisėjų kolegija

konstatuoja:

### IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

*Dėl valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos teisinio reglamentavimo ir nuomos termino*

13. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – [CK](#)) reglamentuojami turtiniai, su turtiniais santykiais susiję asmeniniai neturtiniai ir asmeniniai neturtiniai santykiai neatsižvelgiant į tai, kas yra šių santykių subjektai. Santykio subjektų teisinio statuso ypatumai paprastai nėra skiriamasis civilinių teisinių santykių bruožas, santykio prigimtis lemia jo pobūdį ir turinį. Civiliniai teisiniai santykiai gali susiklostyti tarp fizinių asmenų, juridinių asmenų, fizinių ir juridinių asmenų. Civilinių teisinių santykių subjektai taip pat yra valstybė, savivaldybės ir kiti viešieji asmenys ([CK](#) 2.34–2.36 straipsniai). [CK](#) yra bendrųjų normų, taikomų visiems civilinės teisės subjektams, taip pat specialiųjų normų, taikomų tik kai kuriems iš jų.
14. Civilinės teisės šaltiniai, be [CK](#), taip pat yra Konstitucija, kiti įstatymai, Lietuvos Respublikos tarptautinės sutartys ([CK](#) 1.3 straipsnio 1 dalis). Jeigu yra [CK](#) ir kitų įstatymų prieštaravimų, taikomos [CK](#) normos, išskyrus atvejus, kai [CK](#) pirmenybę suteikia kitų įstatymų normoms ([CK](#) 1.3 straipsnio 2 dalis).
15. Daiktų nuomos sutartinius teisinius santykius reglamentuoja [CK](#) XXVIII skyrius. Šiam [CK](#) skyriuje įtvirtinta ne tik bendrosios nuomos sutarties nuostatos ([CK](#) 6.477–6.482 straipsniai), nuomos sutarties šalių teisės ir pareigos ([CK](#) 6.483–6.495 straipsniai), nuomos sutarties pabaiga ([CK](#) 6.496–6.503 straipsniai), bet reglamentuojami ir atskirų nuomos rūšių ypatumai, pvz., vartojimo nuomos, transporto priemonių nuomos, pastatų, statinių ar įrenginių nuomos, įmonių nuomos. Dar kiti [CK](#) skyriai nustato specialias žemės nuomos (XXIX skyrius), finansinės nuomos (XXX skyrius), gyvenamosios patalpos nuomos (XXXI skyrius) taisykles. Atskiras nuomos rūšis reglamentuojančios normos laikytinos normomis, įtvirtinančiomis išimtis iš bendrųjų nuomos teisinius santykius reglamentuojančių normų. Taigi bendrosios nuomos santykius reguliuojančios teisės normos taikomos ir atskiroms nuomos rūšims, išskyrus atvejus, kai atskiras nuomos rūšis reguliuojančios normos nustato kitokias taisykles nei bendrosios normos (t. y. įtvirtina bendrųjų teisės nuostatų išimtis, atskirų nuomos rūšių reguliavimo ypatumus).
16. Pagal VSTVNDĮ 15 straipsnio 1 dalį, šiuo įstatymu nustatoma valstybės ir savivaldybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka ir sąlygos, valstybės ir savivaldybės institucijų įgaliojimai šioje srityje tiek, kiek to nereglamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo, ir (ar) disponavimo juo įstatymai. Savivaldybėms nuosavybės teise priklausančio turto savininko funkcijas, vadovaudamosi įstatymais, įgyvendina savivaldybių tarybos (VSTVNDĮ 12 straipsnio 1 dalis).
17. Vienas iš teisės principų, kuriuo turi būti vadovaujama valdant, naudojant valstybės ir savivaldybių turtą ir juo disponuojant, yra viešosios teisės principas, kuris reiškia, kad sandoriai dėl valstybės ir savivaldybių turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir būdais (VSTVNDĮ 9 straipsnio 4 punktas).
18. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad teisiniams santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, [CK](#) nuostatos taikomos tiek, kiek jų nereglamentuoja atitinkami įstatymai ([CK](#) 1.1 straipsnio 2 dalis). Šalys, sudarydamos sutartį dėl valstybės (savivaldybės) turto nuomos, gali veikti laisvai tiek, kiek tai leidžiama specialiuosiuose šiuos santykius nustatančiuose įstatymuose, nes jos yra varžomos įstatyme nustatytų sąlygų, kurių privalo laikytis. Toks civilinių teisių suvaržymas įstatymo pagrindu neprieštarauja [CK](#) normoms ([CK](#) 1.2 straipsnio 2 dalis). Tiek sutarčių dėl

valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, tiek vėlesnis jų vykdymas turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų normas – sutarties laisvės principas turi būti derinamas su VSTVNDĮ 9 straipsnyje nustatytais visuomenės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Taigi, nors valstybės (savivaldybių) materialiojo turto nuomos sutartims taikytinos ir bendrosios CK šeštosios knygos XXVIII skyriaus normos, tarp jų bendrosios nuostatos, nuomos sutarčių šalių teises ir pareigas bei nuomos sutarties pabaigą nustatančios normos, tačiau jos taikytinos atsižvelgiant į specialų valstybės (savivaldybių) turto nuomos reglamentavimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. vasario 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-22/2009; 2015 m. balandžio 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-252-248/2015; 2019 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-331-403/2019, 27 punktas).

19. Taigi, bendrosios daiktų nuomos teisinius santykius reglamentuojančios normos valstybės ir savivaldybių turto nuomai taikomos tiek, kiek nurodytų subjektų turto nuomos nereguliuoja specialūs teisės aktai. VSTVNDĮ normos, reglamentuojančios valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos santykius, ir CK XXVIII skyriaus „Nuoma“ normos konkuruoja kaip specialioji ir bendroji norma.
20. CK 6.479 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nuomos sutartis gali būti terminuota arba neterminuota, tačiau visais atvejais sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų. Įstatymai gali nustatyti kitokius daikto, kuris yra valstybės nuosavybė, nuomos terminus (CK 6.479 straipsnio 3 dalis). Pvz., valstybinės žemės nuomos sutarties maksimalus terminas yra devyniasdešimt devyneri metai (CK 6.549 straipsnio 2 dalis), įstatymai gali nustatyti ir trumpesnius maksimalius žemės nuomos sutarties terminus (CK 6.549 straipsnio 3 dalis). Pagal VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalį (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija) valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip, ir kt. Pagal CK 6.479 straipsnio 2 dalį nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu, o jeigu sutarties terminas joje nenustatytas, tai laikoma, kad nuomos sutartis neterminuota. Toks teisinis reguliavimas reiškia, jog pagal CK ar kituose įstatymuose nustatytą maksimalų nuomos sutarties terminą nuomos sutarties terminą nustato nuomotojas ir nuomininkas susitarimu.

*Dėl VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies 2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcijos) ir VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcijos) turinio aiškinimo*

21. VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalyje (2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcija), įsigaliojusioje nuo 2019 m. spalio 1 d., nustatyta „Valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), išskyrus atvejus, kai įstatymai, tarptautinės sutartys ar tarptautiniai susitarimai nustato kitaip, taip pat atvejus, kai valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas įgyvendinant valstybei svarbius ekonominius projektus, nuomos laikotarpį nustatant atsižvelgus į projekto investicijų grąžą ir projekto veiklos pobūdį. Valstybės ir savivaldybės trumpalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas kartu su valstybės ar savivaldybės ilgalaikiu materialiuoju turtu, jeigu tuo siekiama užtikrinti efektyvią valstybės ar savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą.“
22. Apeliacinės instancijos teismas konstatavo, kad pacituotoje teisės normoje įtvirtinta nuostata dėl savivaldybės turto nuomos maksimalaus 10 metų termino egzistavo ir ankstesnėje šios normos redakcijoje, galiojusioje nuo 2014 m. spalio 1 d., – VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalyje (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija), nors nebuvo *expressis verbis* (aiškiais žodžiais) išreikšta jos tekste.
23. VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies, galiojusios nuo 2014 m. spalio 1 d. iki 2019 m. rugsėjo 30 d. tekstas buvo toks: „Valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Valstybės trumpalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas kartu su valstybės ilgalaikiu materialiuoju turtu, jeigu tuo siekiama užtikrinti efektyvią valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą.“
24. Apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad pastaroji 2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcijos VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies nuostata dėl savivaldybės turto nuomos maksimalaus 10 metų termino reglamentuoja ne tik valstybės, bet ir savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomą. Apeliacinės instancijos teismas šią išvadą motyvavo taip: „Viena vertus, Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas skirtas nustatyti valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje (VSTVNDĮ 1 straipsnio 1 dalis) todėl maksimalus nuomos terminas per klaidą buvo nustatytas tik valstybinio turto atžvilgiu. Kita vertus, ankstesnės redakcijos VSTVNDĮ, įsigaliojusios nuo 2014 m. spalio 1 d., 15 straipsnio antraštė „Valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuoma“ taip pat suponuoja išvadą, kad šio straipsnio 3 dalyje maksimalus ilgalaikio materialiojo turto terminas nustatytas ne tik valstybės, bet ir savivaldybių turtui. Todėl sutiktina su trečiojo asmens UAB „Eurovaistinė“ atsiliepime išreikšta pozicija, kad 2019 m. įstatymų leidėjas ne įvedė iš esmės naują reglamentavimą, o tik ištaisė egzistavusį netikslumą.“
25. Teisėjų kolegija pažymi, kad teisės normų turinys aiškinamas vadovaujantis bendraisiais teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais (CK 1.5 straipsnio 4 dalis, CPK 3 straipsnio 1 dalis), taip pat taikant teisės doktrinoje bei teismų praktikoje suformuluotus teisės normų aiškinimo metodus.
26. Apeliacinės instancijos teismo nutartyje pateiktas aptariamų teisės normų turinio aiškinimas turi teleologinio (įstatymų leidėjo tikslo) ir sisteminio (teisės normos turinio vertinimas aktualaus teisinio reglamentavimo visumos kontekste) teisės aiškinimo metodų bruožų.
27. Taikydamas šiuos teisės aiškinimo metodus, apeliacinės instancijos teismas atkreipė dėmesį į tai, kad įstatymo paskirtį (teisinio reguliavimo dalyką) apibrėžiančioje 1 straipsnio 1 dalyje, taip pat 15 straipsnio antraštėje kalbama ne tik apie valstybės, bet ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo reglamentavimą, todėl nusprendė, kad VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies redakcijos, galiojusios nuo 2014 m. spalio 1 d., nuostata dėl maksimalaus ilgalaikio materialiojo turto nuomos termino nustatyta ne tik valstybės, bet ir savivaldybių turtui. Teismo nuomone, VSTVNDĮ 1 straipsnio 1 dalies ir 15 straipsnio antraštės turinys patvirtina įstatymo leidėjo valią VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalyje reglamentuoti savivaldybių turto valdymą, naudojimą ir disponavimą, tačiau jis to aiškiai teisės normoje nesuformulavo dėl padarytos klaidos – praleisto žodžio „savivaldybių“.
28. **Teisėjų kolegija nesutinka su šiuo apeliacinės instancijos teismo pateiktu teisės normų aiškinimu. Įstatymų leidėjas nepadarė teisės normos redagavimo klaidos, bet 2014 m. spalio 1 d. įsigaliojusioje VSTVNDĮ 15 straipsnio redakcijoje nustatė būtent tokį reglamentavimą, pagal kurį šio straipsnio 3 dalis buvo skirta tik valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomai reguliuoti, o vadovaujantis nurodyto straipsnio 8 dalimi savivaldybei nuosavybės teise priklausančias materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Tokią išvadą patvirtina įstatymo projekto parengiamieji darbai. Travaux préparatoires (teisės aktų parengiamieji dokumentai) nuostatos atskleidžia šių teisės aktų priėmimą inicijavusių institucijų ketinimus (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. liepos 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-233-248/2019, 31 punktas).**
29. Rengiant Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pakeitimus, įsigaliojusius 2014 m. spalio 1 d., Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2013 m. gegužės 8 d. nutarimu Nr. 420 pateikė pasiūlymą įstatymo projektui. Nurodyto nutarimo 2.6 punkte, be kita ko, siūloma papildyti tuometinio VSTVNDĮ 4 straipsnio, reglamentavusio valstybės ir savivaldybių materialiojo turto nuomą, nustatytas ilgalaikio materialiojo turto nuomos sąlygas, t. y. įstatymu reglamentuoti maksimalų valstybės turto nuomos laikotarpį, ir išdėstyti keičiamą VSTVNDĮ 4 straipsnį taip:

„14 straipsnis. Valstybės ir savivaldybių materialiojo turto nuoma

<...>

3. Valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Valstybės trumpalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas kartu su ilgalaikiu materialiuoju turtu, jeigu tuo siekiama užtikrinti efektyvią ilgalaikio materialiojo turto nuomą.

<...>



8. Savivaldybei nuosavybės teisė priklausantis materialusis turtas išnuojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.“

30. Pacituotame Vyriausybės pasiūlyme dėl VSTVNDĮ 14 straipsnio 3 dalies nuostatos, kurios pagrindu buvo priimta 2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcijos VSTVNDĮ 5 straipsnio 3 dalies formulotė, nekalbama apie savivaldybių turto nuomą. Priešingai, akivaizdu, jog siūloma savivaldybių materialiojo turto nuomos klausimus palikti spresti pačių savivaldybių taryboms jų nustatyta tvarka. Svarstant šio įstatymo pakeitimo projektą Lietuvos Respublikos Seime, nebuvo pasiūlymų nurodytoje formuluojuose reglamentuoti ne tik valstybės, bet ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos maksimalų laikotarpį. Taigi aktualaus ginčui įstatymo projekto rengimo medžiagoje nėra duomenų, kad įstatymų leidėjas tuomet rengiamu įstatymu pakeitimu turėjo ketinimų ir tikslą nustatyti maksimalų 10 metų ne tik valstybės, bet ir savivaldybių materialiojo turto nuomos sutarties terminą. Įstatymų leidėjo poziciją paaiškina Vyriausybės pasiūlyta ir įstatymo leidėjo priimta analizuojamo straipsnio 8 dalis, pagal kurią savivaldybei nuosavybės teisė priklausantis materialusis turtas išnuojamas vadovaujantis kita, savivaldybės tarybos nustatyta, tvarka. Tai suponuoja išvadą, kad įstatymų leidėjas, VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalyje nepamindamas savivaldybių, nepadarė klaidos, bet šioje teisės normoje neturėjo ketinimų reglamentuoti savivaldybių materialiojo turto nuomos sutarties maksimalaus termino.
31. 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojo VSTVNDĮ 5 straipsnio 5 dalis, kurioje bendrai reglamentuojama valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuoma, taip pat maksimalus 10 metų terminas, nustatytas tiek valstybės, tiek savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomai. Atitinkamai naujojoje VSTVNDĮ 5 straipsnio redakcijoje neliko iki tol galiojusio šio straipsnio 8 dalies nuostatų, suteikiančių teisę savivaldybėms nustatyti kitokią turto nuomos tvarką, nei ji taikoma valstybės turtui.
32. Apeliacinės instancijos teismas, aiškindamas 2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcijos VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalį, neatsižvelgė į šio straipsnio struktūrą, jo 8 dalies turinį, o išvadą, kad VSTVNDĮ 5 straipsnio 3 dalyje savivaldybių turtas nepamindamas dėl įstatymų leidėjo klaidos, padarė neįvertinęs įstatymų leidėjo ketinimų, nurodytų įstatymo projekto parengiamuosiuose dokumentuose. Klaidingą išvadą, kad savivaldybei priklausančio ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarties maksimalus 10 metų terminas, pakeitus įstatymą, yra nustatytas nuo 2014 m. spalio 1 d., padarė ir pirmosios instancijos teismas sprendime. Dėl to teisėjų kolegija pripažįsta pagrįstu ieškovės kasacinio skundo argumentą, kad įstatymo nuostata dėl savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos maksimalaus 10 metų termino taikytina tik nuo 2019 m. spalio 1 d., o teismų padaryta išvada, kad ši nuostata taikytina nuo 2014 m. spalio 1 d., yra nepagrįsta.
33. Apibendrinant aptartą valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos teisinį reguliavimą ir jo aiškinimą, darytina išvada, jog iki 2019 m. spalio 1 d. savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomai buvo taikomos savivaldybių tarybų patvirtintos taisyklės (tvarka), įskaitant nuomos sutarties terminus (VSTVNDĮ 15 straipsnio 8 dalies redakcija, galiojusi iki 2019 m. spalio 1 d.), kurios turėjo būti nustatytos nepažeidžiant bendrųjų CK XXVIII skyriuje įtvirtintų daiktų nuomos sutarčių nuostatų, pvz., dėl sutarties formos (CK 6.478 straipsnis), sutarties bendrojo maksimalaus termino (CK 6.479 straipsnis 1 dalis), nuomininko pirmenybės teisės atnaujinti sutartį (CK 6.482 straipsnis) ir kt.

*Dėl VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcijos) taikymo ginčo teisiniu santykiu, šios teisės normos galiojimo laiko atžvilgiu ir jos santykio su bendrosiomis nuomą reglamentuojančiomis teisės normomis*

34. 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcijos VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies, nustatiusios savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos maksimalų 10 metų terminą, taikymo pradžia yra aiškiai reglamentuota 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 (Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas) 13 straipsnio 7 dalyje. Šioje teisės normoje nustatyta, kad, vadovaujantis VSTVNDĮ 15 straipsnio nuostatomis, galiojusiomis iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos, sudarytos valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartys galioja iki jų pabaigos dienos. Iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos (2019 m. spalio 1 d.) pradėtos valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos procedūros vykdomos pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatas, galiojusias iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos.
35. Nurodytos 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 13 straipsnio 7 dalies nuostatos užtikrina, kad įstatymas nėra taikomas iki jo įsigaliojimo sudarytomis sutartims ir pradėtomis nuomos procedūroms, t. y. užtikrina principo *lex retro non agit* (įstatymas neturi atgalinio veikimo galios) įgyvendinimą. Nurodytoje teisės normoje nenustatyta kitų taisyklių, kurios galėtų pažeisti nurodytą teisės principą. Taigi VSTVNDĮ 15 straipsnio nuostatos dėl nuomos maksimalaus 10 metų termino turi būti taikomos sutarčiai dėl ilgalaikio materialiojo turto nuomos santykių (jų atnaujinimo), sudaromai po šių nuostatų įsigaliojimo. Todėl taip pat yra pagrįstas ieškovės argumentas, jog į maksimalų įstatyme nustatytą ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarties terminą nagrinėjamo ginčo atveju negali būti įskaiciuojamas ginčo šalių sudarytų nuomos sutarčių galiojimo laikotarpis nuo 1998 m. sausio 5 d. iki 2019 m. spalio 1 d., nes šio nuomos santykių galiojimo laikotarpio įskaitymas reikštų atgalinį VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies taikymą, t. y. teisiniams santykiams, galiojusiems iki šios įstatymo nuostatos įsigaliojimo.
36. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad Patalpų nuomos sutartis, dėl kurios atnaujinimo naujam terminui tarp šalių kilo ginčas, buvo sudaryta 2013 m. kovo 5 d., viešas Patalpų nuomos konkursas įvyko 2018 m. sausio 30 d., t. y. iki 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 įsigaliojimo. Todėl nagrinėjamam ginčui spresti VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies (2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcija) nuostata, įtvirtinusi savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos maksimalų 10 metų terminą, apskritai netaikoma.
37. Kaip minėta (nutarties 19 punktas), CK XXVIII skyriaus normos, įskaitant CK 6.479 straipsnyje reglamentuojamą sutarties terminą bei CK 6.482 straipsnyje įtvirtintą nuomininko pirmenybės teisę atnaujinti nuomos sutartį, ir VSTVNDĮ nuostatos, įskaitant 15 straipsnio 5 dalyje nuo 2019 m. spalio 1 d. nustatytą maksimalų savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos 10 metų terminą, konkuruoja kaip bendrosios ir specialiosios teisės normos. Tai reiškia, kad, įsigaliojus savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomai taikomam maksimaliam 10 metų terminui, po 2019 m. spalio 1 d. vykdomose tokios rūšies turto nuomos procedūrose ir sudaromose nuomos sutartyse gali būti nustatomas nuomos terminas ne ilgesniam kaip 10 metų terminui. Jeigu po 2019 m. spalio 1 d. yra atnaujinamas naujam terminui nuomos sutartis, kurios buvo sudarytos iki 2019 m. spalio 1 d., tai nuo 2019 m. spalio 1 d. iki sutarčių atnaujinimo naujam terminui praėjus anksčiau sudarytos nuomos sutarties galiojimo laikotarpis turėtų būti įskaitomas į maksimalų 10 metų nuomos terminą, o ilgesniam kaip 10 metų terminui nuomos sutartis negalėtų būti atnaujinama.

*Dėl savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos teisinio reguliavimo, aktualaus nagrinėjamoje byloje, ir dėl ieškovės teisės atnaujinti nuomos sutartį naujam terminui*

38. Ieškovė kasacinio teismo taip pat prašo, tenkinus kasacinį skundą, įpareigoti atsakoves vykdyti Nuomos sutarties atnaujinimo procedūras, laikant, kad ieškovė turi teisę atnaujinti 2013 m. kovo 5 d. sudarytą Patalpų Nuomos sutartį Nr. 5-36 naujam 5 metų laikotarpiui už 2018 m. sausio 30 d. įvykusiame viešame Patalpų nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą.
39. Nagrinėjamoje byloje pirmosios instancijos teismas pripažino, kad ieškovė turi teisę atnaujinti Nuomos sutartį, tačiau, klaidingai aiškindamas VSTVNDĮ 15 straipsnio nuostatas dėl maksimalaus nuomos sutarties termino skaičiavimo pradžios, konstatavo, kad atnaujinta Nuomos sutartis gali būti sudaryta ne 5 metų terminui, kaip nurodyta Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 28 d. sprendime, bet tik iki 2024 m. rugsėjo 30 d., nes, nuo 2014 m. spalio 1 d. įsigaliojus naujai įstatymo redakcijai dėl maksimalaus 10 metų savivaldybių ilgalaikio materialaus turto nuomos termino, nuomos sutarties pabaigos terminas būtų 2024 m. rugsėjo 30 d. Apeliacinės instancijos teismas, sutikęs su pirmosios instancijos teismo išvada dėl maksimalaus nuomos sutarties termino skaičiavimo nuo 2014 m. spalio 1 d., konstatavo, kad pirmosios instancijos teismas, nustatydamas atnaujinamos Nuomos sutarties terminą iki 2024 m. rugsėjo 30 d., išėjo už pareikšto ieškinio ribų, pasisakė dėl byloje ieškinio pagrindu nenurodytų faktų, tačiau teismo sprendimo nepakeitė, pažymėjęs, kad priešingos ieškovei ginčo šalys apeliacine tvarka neskundė nurodyto sprendimo dalies dėl nustatyto Nuomos sutarties termino.

40. Ieškovė, nesutikdama su pastarąja apeliacinės instancijos teismo išvada, kasaciniame skunde teigia, kad nuostata dėl savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto maksimalaus 10 metų nuomos termino galioja ne nuo 2014 m. spalio 1 d., o nuo 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojus 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcijos VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 daliai. Taip pat ieškovės nuomone, į šį maksimalų terminą nagrinėjamoje byloje negali būti įskaičiuojamas nuomos laikotarpis nuo 1998 m. sausio 5 d. iki 2019 m. spalio 1 d., nes jo įskaitymas reikštų atgalinį VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies taikymą, t. y. teisiniams santykiams, buvusiems iki šios nuostatos įsigaliojimo, todėl maksimalus Nuomos sutarties atnaujinimo terminas skaičiuotinas nuo 2019 m. spalio 1 d. iki 2029 m. rugsėjo 30 d.
41. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad tarp šalių 2013 m. kovo 5 d. buvo sudaryta Patalpų nuomos sutartis, jos 6 punkte nustatytas nuomos terminas nuo 2013 m. kovo 1 d. iki 2018 m. kovo 1 d., tačiau ne ilgiau kaip iki nuosavybės teisės į išnuomotą turtą perleidimo kitam asmeniui. Pagal šios sutarties 14 punktą, pasibaigus nuomos sutarties terminui, su nuomininku, tvarkingai vykdžiusiu sutartyje prisiimtas pareigas, prieš du mėnesius iki sutarties galiojimo pabaigos pranešus nuomotojui, nuomos sutartis gali būti atnaujinta [CK](#) nustatyta tvarka.
42. Patalpų 2013 m. kovo 5 d. nuomos sutartis, atnaujinus šalių 1998 m. sausio 5 d. 15 metų terminui sudarytą Patalpų nuomos sutartį, sudaryta vadovaujantis Visagino savivaldybės tarybos 2009 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. TS-81 patvirtinto Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos tvarkos aprašo 7 punktu, pagal kurį, pasibaigus nuomos sutarties terminui, su nuomininku, tvarkingai vykdžiusiu pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, nuomos sutartis Visagino savivaldybės tarybos nustatytam nuomos terminui gali būti atnaujinama ne daugiau kaip du kartus.
43. Viešas Patalpų nuomos konkursas, dėl kurio rezultato kilo ginčas nagrinėjamoje byloje, ieškovei, kaip patalpų nuomininkei pagal 2013 m. kovo 5 d. sutartį, reikalaujant įgyvendinti jos pirmenybės teisę atnaujinti šios nuomos sutarties vykdymą naujam terminui, įvyko 2018 m. sausio 30 d., t. y. iki 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 įsigaliojimo. Nurodytas konkursas buvo vykdomas remiantis Visagino savivaldybės tarybos 2015 m. kovo 26 d. sprendimu Nr. TS-69 (Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 7 d. sprendimo Nr. TS-237 redakcija, įsigaliojusi 2017 m. gruodžio 16 d.) patvirtintu Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos aprašu (toliau – ir Aprašas), Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 263 dėl negyvenamųjų patalpų, esančių Visagine, Taikos per. 15, nuomos ir Visagino savivaldybės administracijos nuolatinės turto nuomos komisijos patvirtintomis Patalpų viešojo nuomos konkurso sąlygomis (toliau – ir Viešojo nuomos konkurso sąlygos).
44. Nurodytų juridinių veiksmų (2013 m. kovo 5 d. nuomos sutarties sudarymo ir 2018 m. sausio 30 d. Patalpų viešo konkurso paskelbimo ir vykdymo) atlikimo metu savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartys buvo sudaromos, kaip minėta, vadovaujantis savivaldybių tarybų patvirtinta tvarka, kuri neturėjo prieštarauti bendrosioms daiktų nuomą reglamentuojančioms [CK](#) XXVIII skyriaus normoms (nutartis 33 punktas).
45. Taigi, Visagino savivaldybei priklausančių Patalpų nuomos procedūros turėjo būti ir pagrįstai buvo vykdomos vadovaujantis viešo konkurso vykdymo metu galiojusia VSTVNDĮ 5 straipsnio 8 dalimi, nustatčiusia, kad savivaldybei nuosavybės teise priklausančias materialius turtas išnuojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka. Tokia tvarka buvo reglamentuota Apraše. Todėl nurodytais teisės aktais remiantis (byloje taikytina materialioji teisė) ir turėjo būti sprendžiamas šioje byloje nagrinėjamas šalių ginčas dėl ieškovės (nuomininkės) pirmenybės teisės atnaujinti nuomos sutartį naujam terminui.
46. Nuomininko pirmenybės teisę atnaujinti sutartį reglamentuojančiame [CK](#) 6.482 straipsnyje nustatyta, kad nuomininkas, tvarkingai vykdęs pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, pasibaigus sutarties terminui turi pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis atnaujinti sutartį (1 dalis), sudarant nuomos sutartį naujam terminui, jos sąlygos šalių susitarimu gali būti pakeistos (3 dalis), o jeigu nuomotojas atsisakė sudaryti su nuomininku sutartį naujam terminui, tačiau, praėjus ne daugiau kaip vieneriems metams po nuomos sutarties pabaigos, nepranešęs buvusiam nuomininkui sudaro to paties daikto nuomos sutartį su kitu asmeniu, tai buvęs nuomininkas savo pasirinkimu turi teisę reikalauti arba perduoti jam nuomininko teises ir pareigas pagal sudarytą nuomos sutartį, arba atlyginti dėl atsisakymo sudaryti sutartį naujam terminui atsiradusius nuostolius (4 dalis).
47. Taigi [CK](#) 6.482 straipsnyje yra įtvirtinta nuomotojo pareiga pasiūlyti nuomininkui pirmiau už kitus atnaujinti nuomos sutartį ir šią nuomotojo pareigą atitinka nuomininko teisė atnaujinti nuomos sutartį ([CK](#) 6.482 straipsnio 1 dalis). Nuomininkas gali pasinaudoti šia teise, gali ją ir nepasinaudoti. Nuomotojo nurodytos pareigos vykdymas priklauso nuo kelių įstatyme nustatytų sąlygų. Visų pirma, tokią teisę nuomininkas gali įgyvendinti tik tais atvejais, kai nuomotojas daiktą nori ir toliau nuomoti, pasibaigus anksčiau sudarytos nuomos sutarties terminui. Antra, nuomininkas turi pirmenybės teisę atnaujinti nuomos sutartį, jeigu jis tvarkingai (tinkamai) vykdė pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas. Trečia, nuomos sutartis gali būti atnaujinama nebūtinai tomis pačiomis sąlygomis, kuriomis ji buvo sudaryta ([CK](#) 6.482 straipsnio 3 dalis). Tačiau nuomininkui turėtų būti siūloma atnaujinti sutartį tokiomis pačiomis sąlygomis, kuriomis bus siūloma sudaryti sutartį su kitais asmenimis tuo atveju, jeigu nuomininkas atsisakytų pasinaudoti pirmenybės teise atnaujinti sutartį. Tokia nuostata įstatyme įtvirtinta dėl to, kad per ankstesnį nuomos sutarties galiojimo laikotarpį gali pasikeisti įvairios aplinkybės, susijusios tiek su nuomotoju, tiek ir su nuomininko teisėmis bei pareigomis pagal sutartį. Jeigu nuomininkas atsisako sudaryti sutartį naujomis sąlygomis, tokiu atveju nuomotojas gali sudaryti sutartį su kitais asmenimis, ir tokiu atveju nuomininkas negali remtis aplinkybe dėl jo pirmenybės teisės atnaujinti sutartį, nes savo pirmenybės teisę jis jau bus įgyvendinęs. Ketvirta, kad nuomininkas tinkamai galėtų įgyvendinti pirmenybės teisę atnaujinti sutartį, jam turi būti tinkamai pranešta apie galimybę sudaryti sutartį naujam terminui ([CK](#) 6.482 straipsnio 2 dalis). Nuomotojas privalo pranešti nuomininkui apie numatomą sutarties atnaujinimą raštu per nuomos sutartyje nustatytą terminą. Jeigu sutartyje pranešimo terminas nenustatytas, tokiu atveju, atsižvelgiant į konkrečios bylos aplinkybes, tai turi būti padaroma per protingą terminą, kad nuomininkas galėtų įvertinti pasiūlymo atnaujinti sutartį galimybes ir (arba) sąlygas (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2017 m. vasario 17 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-46-421/2017](#)).
48. Aprašo 7 punkte nustatyta, kad savivaldybės turtas, kuris nereikalingas savivaldybės funkcijoms įgyvendinti, išnuojamas viešojo konkurso būdu, išskyrus įstatymų nustatytus atvejus, kai savivaldybės turtas išnuojamas be konkurso. Pabrėžtina, kad įstatymo nuostata, jog viešo konkurso būdu turi būti išnuojamas tiek valstybės, tiek ir savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas, išskyrus įstatyme nustatytas išimtis, įsigaliojo tik nuo 2019 m. spalio 1 d. (VSTVNDĮ 15 straipsnio 2 dalis, 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcija).
49. Pagal Aprašo 46 punktą, savivaldybės turtas išnuojamas ne ilgesniam kaip 5 metų laikotarpiui. Jeigu nuomininkas tinkamai vykdo sutartinius įsipareigojimus, sutartis gali būti vieną kartą atnaujinama naujam 3 metų laikotarpiui, nekeičiant nuompinigių dydžio, jeigu jis yra ne mažesnis nei pagal Lietuvos Respublikos finansų ministro patvirtintas Nuompinigių už valstybės ilgalaikio ir trumpalaikio materialiojo turto nuomą skaičiavimo taisyklės apskaičiuota suma, jei mažesnis – nuompinigių dydis nustatomas pagal nurodytas jų skaičiavimo taisykles.
50. Aprašo 46<sup>1</sup> punkte nustatyta, kad savivaldybės turto nuomininkas, tinkamai vykdęs sutartinius įsipareigojimus, turi pirmenybės teisę sudaryti nuomos sutartį naujam 5 metų laikotarpiui už viešame nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą Aprašo 25<sup>1</sup> punkte nurodyta tvarka. Pastarajame punkte nustatyta, kad jei patalpos nuomos konkurso paskelbimo metu yra išnuomos, esamas nuomininkas turi pirmumo teisę sudaryti nuomos sutartį, dalyvaudamas nuomos konkurse bendromis sąlygomis. Jei jo pasiūlytas nuompinigių dydis nėra didžiausias, po susipažinimo su visais pasiūlymais esamas nuomininkas raštu informuojamas apie didžiausią konkurso dalyvių pasiūlytą nuompinigių dydį ir jam suteikiamas 5 darbo dienų terminas savo nuomonei dėl naujos nuomos sutarties sudarymo pateikti. Konkurso laimėtojas taip pat raštu informuojamas ir apie siūlymą sudaryti nuomos sutartį esamam nuomininkui, ir apie esamo nuomininko sprendimą.
51. Analogiškai nuomos sutarties atnaujinimo galimybė, būdai ir tvarka nustatyti Viešojo nuomos konkurso sąlygose (18, 19 ir 34 punktai).
52. Taigi, Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarties maksimalus terminas (5 metai), sutarties atnaujinimo naujam terminui galimybė ir būdai buvo apibrėžti Visagino savivaldybės patvirtintame Apraše ir Viešojo nuomos konkurso sąlygose. Pagal Apraše ir Viešojo nuomos konkurso sąlygose įtvirtintas taisyklės savivaldybė, pasibaigus jai priklausančių patalpų nuomos terminui ir nuomininkui tinkamai vykdžius sutartinius įsipareigojimus, turėjo diskreciją arba vieną kartą atnaujinti nuomos sutartį su ankstesniu Patalpų nuomininku naujam 3 metų terminui neskelbiant viešo nuomos konkurso, arba skelbti viešą Patalpų nuomos konkursą, sudarant buvusiam Patalpų nuomininkui pirmenybės teisės sudaryti nuomos sutartį naujam 5 metų laikotarpiui įgyvendinimo galimybę už viešame nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą.

53. Toks Visagino savivaldybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutarties atnaujinimo reglamentavimas neprieštaravo [CK 6.482 straipsnyje](#) įtvirtintai nuomininko pirmenybės teisei palyginti su kitais asmenimis atnaujinti nuomos sutartį naujam terminui nepriklausomai nuo to, kokių nuomos sutarties atnaujinimo būdu savivaldybė pasinaudotų – pagal Aprašo ir nuomos sutarties (2013 m. kovo 5 d. Nuomos sutarties 14 punktą) nuostatas atnaujindama sutartį be viešo nuomos konkurso (Aprašo 46 punktą, Viešojo nuomos konkurso sąlygų 18 punktą) ar skelbdama konkursą ir suteikdama nuomininkui teisę įgyvendinti įstatyme nustatytą pirmenybės teisę palyginti su kitais asmenimis, atsižvelgiant į viešo konkurso rezultatus (Aprašo 25<sup>1</sup> ir 46<sup>1</sup> punktai, Viešojo nuomos konkurso sąlygų 19 ir 34 punktai).
54. Pirmosios instancijos teismas sprendime pagrįstai konstatavo, kad ieškovė nesiekė atnaujinti nuomos sutarties naujam terminui Nuomos sutarties pagrindu (Nuomos sutarties 14 punktą, Visagino savivaldybės tarybos 2009 m. kovo 6 d. sprendimu Nr. TS-81 patvirtinto Aprašo 7 punktą), neginčijo viešo nuomos konkurso paskelbimo teisėtumo ir konkurso sąlygų, dalyvavo konkurse, todėl gali tik pasinaudoti pirmenybės teise palyginti su viešo nuomos konkurso laimėtoju atnaujinti nuomos sutartį ([CK 6.482 straipsnis](#), Aprašo 25<sup>1</sup> ir 46<sup>1</sup> punktai), tačiau neturi teisinio pagrindo reikalauti atnaujinti nuomos sutartį remdamasi Nuomos sutarties 14 punktu bei Aprašo 46 punktu.
55. Nurodytos Aprašo ir Viešojo nuomos konkurso sąlygų nuostatos suteikė teisę ieškovei pirmiau išdėstytais sąlygomis sudaryti Nuomos sutartį naujam 5 metų laikotarpiui. Bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai pagrįstai šią ieškovės teisę pripažino, tačiau pirmosios instancijos teismas nepagrįstai taikė šioje byloje neaktualią įstatymo nuostatą dėl 10 metų maksimalaus nuomos termino ir apibrėžė ginčo Nuomos sutarties terminą iki 2024 m. rugsėjo 30 d., nepagrįstai skaičiuodamas jį nuo 2014 m. spalio 1 d., taip pat be pagrindo netaikė Nuomos sutartyje, Apraše ir Viešojo nuomos konkurso sąlygose nustatytų sąlygų dėl sutarties atnaujinimo galimybės ir terminų. Apeliacinės instancijos teismas pirmosios instancijos teismo sprendime padarytos klaidos neįstaisė, pažymėjęs, kad priešingos ieškovei šalys apeliacine tvarka neskundė nurodyto teismo sprendimo dalies dėl Nuomos sutarties atnaujinimo naujam terminui iki 2024 m. rugsėjo 30 d.
56. **Nepagrįstas ieškovės argumentas kasaciniame skunde, kad po viešo nuomos konkurso atnaujintos Nuomos sutarties 5 metų terminas turėtų būti skaičiuojamas nuo atnaujintos sutarties sudarymo dienos. Viešo nuomos konkurso sąlygas – numatomos sudaryti nuomos sutarties galiojimo terminą, galimybę jį vieną kartą atnaujinti 3 metų naujam terminui arba pasinaudoti pirmenybės teise sudaryti nuomos sutartį naujam 5 metų laikotarpiui už viešame konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą – apibrėžė tuo metu galioję įstatymai (VSTVNDĮ 15 straipsnio 8 dalis, [CK 6.482 straipsnis](#)), Aprašas ir Viešojo nuomos konkurso sąlygos.**
57. Kaip minėta, Nuomos sutartis šalių sudaryta ir viešas Patalpų nuomos konkursas 2018 metais paskelbtas bei įvykdytas iki naujos redakcijos VSTVNDĮ 5 straipsnio 5 dalies, nustatančios 10 metų maksimalų savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos terminą, įsigaliojimo, ginčo teisiniu santykiu šios įstatymo nuostatos taikymas yra neaktualus, todėl šalių sudaryta atnaujinta sutartis naujam terminui turėjo galioti iki joje nustatyto termino pabaigos pagal Aprašą ir Viešojo nuomos konkurso sąlygas, kuriais remiantis buvo vykdomas viešas Patalpų nuomos konkursas ir kurio pagrindu tarp šalių turėjo būti sudaryta nuomos sutartis naujam terminui.
58. Nauja sutartis, sudaryta su ieškove, pasinaudojusia pirmenybės teise atnaujinti sutartį, turėjo būti sudaryta nuo 2018 m. kovo 1 d., kai baigė galioti ankstesnė 2013 m. kovo 5 d. sudaryta nuomos sutartis, ir ji turėjo galioti iki 2023 m. kovo 1 d., t. y. šiam terminui atnaujinta sutartis tarp šalių turėjo galioti ne dėl to, kad nuo 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojo nauja VSTVNDĮ 5 straipsnio 5 dalies redakcija, nustatiusi savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomai maksimalų 10 metų terminą, bet dėl 2013 m. kovo 5 d. šalių sudarytoje nuomos sutartyje nustatytų sąlygų, 2015 m. kovo 26 d. Apraše ir Viešojo nuomos konkurso sąlygose nustatytos Visagino savivaldybės turto nuomos tvarkos ir terminų, įskaitant nustatytą nuomininko pirmenybės teisę atnaujinti sutarties nuomos terminą naujam laikotarpiui.
59. Kitam suinteresuotam asmeniui (UAB „Medicinos įrangos sprendimai“) Panevėžio apygardos teisme pareiškus ieškinį dėl paskelbto Patalpų viešo nuomos konkurso pripažinimo neteisėtu ir teismui 2018 m. vasario 5 d. nutartimi sustabdžius nuomos konkurso procedūras, nagrinėjamo ginčo šalys (ieškovė ir atsakovas Visagino savivaldybės administracija) sudarė susitarimą dėl 2013 m. kovo 5 d. Nuomos sutarties pakeitimo ir jos papildymo nauju 6<sup>1</sup> punktu, pagal kurį nuomininkui leidžiama nuomos sutartyje nustatytais sąlygomis naudotis turtu, iki bus sudaryta nauja nuomos sutartis. Tuo remdamasi ieškovė Nuomos sutarties pagrindu toliau naudojosi Patalpomis iki kitoje byloje inicijuoto ginčo išnagrinėjimo (UAB „Medicinos įrangos sprendimai“ ieškinyje buvo atmetas Panevėžio apygardos teismo 2018 m. spalio 31 d. sprendimu, šis įsiteisėjo Lietuvos apeliaciniam teismui 2019 m. lapkričio 19 d. nutartimi palikus sprendimą nepakeistą), taip pat iki ginčo tarp šalių išsprendimo nagrinėjamoje byloje.
60. Teisėjų kolegija išaiškina, kad, atsižvelgiant į tai, jog 2018 m. kovo 1 d. papildomą susitarimą dėl Nuomos sutarties pakeitimo ir jos papildymo 6<sup>1</sup> punktu šalys sudarė dėl viešo nuomos konkurso procedūrų sustabdymo kitoje civilinėje byloje, terminuota Patalpų nuomos sutartis buvo sudaryta palankesnėmis ieškovei sąlygomis, ieškovė visu ginčų abiejose civilinėse bylose nagrinėjimo laikotarpiu pagal paskirtą Patalpomis, todėl įsiteisėjusio teismo sprendimo nagrinėjamoje byloje pagrindu su ieškove sudarytos (sudaromos) atnaujintos naujam terminui Patalpų nuomos sutarties terminas turi būti skaičiuojamas ne nuo atnaujintos sutarties sudarymo dienos, bet nuo 2018 m. kovo 1 d., nuo kurios pagal Viešojo nuomos konkurso sąlygas turėjo būti sudaryta nauja sutartis su konkurso laimėtoju arba su pirmenybės teise atnaujinti sutartį naujam terminui pasinaudojusia ieškove. Priešingas aiškinimas reikštų, kad pats ginčo teisme dėl viešo nuomos konkurso procedūrų inicijavimas pratešia ginčo nagrinėjimo laikotarpiui nuomos sutarties terminą, tokiu būdu pakeisdamas viešo nuomos konkurso sąlygas, nors tokiame aiškinime nėra jokio teisinio pagrindo.
61. Nėra pagrindo nagrinėti ieškovės kasaciniame skunde keliamą hipotetinio pobūdžio klausimą, ar ji turės teisę dar 5 metų terminui ar bent ne trumpiau kaip iki 2029 m. rugsėjo 30 d. atnaujinti teismo sprendimo nagrinėjamoje byloje pagrindu atnaujintos Nuomos sutarties terminą po 2024 m. rugsėjo 30 d.
62. Visų pirma, toks reikalavimas nėra ir net negalėjo būti pareikštas byloje, taigi nėra bylos nagrinėjimo dalykas, dėl to jis negali būti keliamas ir kasaciniame skunde ([CPK 347](#) straipsnio 2 dalis, 353 straipsnio 1 dalis). Ieškinyje pareikštas dėl ieškovės teisės naujam terminui atnaujinti 2013 m. kovo 5 d. Nuomos sutartį, įgyvendinant įstatyme ir Nuomos sutartyje nustatytą ieškovės pirmenybės teisę atnaujinti Nuomos sutartį naujam terminui. Ar bus pagrindas atnaujinti Nuomos sutartį dar ir po 2024 m. rugsėjo 30 d., priklausys nuo įstatyme ir šalių nuomos sutartyje nustatytų sutarties atnaujinimo sąlygų, egzistuosiančių sutarties galiojimo termino pabaigoje (nutarties 46–47 punktai, [CK 6.482 straipsnis](#)).
63. Antra, Aprašo 46<sup>1</sup> punkte ir Viešojo nuomos konkurso sąlygų 18 punkte nustatyta, kad naujam terminui sudaryta (2018 m. sausio 30 d. įvykusio viešo nuomos konkurso pagrindu) nuomos sutartis vieną kartą gali būti atnaujinta Aprašo 46 punkte nustatytais sąlygomis, t. y. naujam 3 metų laikotarpiui. Tai reiškia, kad, net ir nustatius visas sąlygas atnaujinti nuomos sutartį dar vieną kartą 3 metams, ji negalėtų galioti ilgiau kaip iki 2026 m. kovo 1 d., t. y. 8 metus skaičiuojant nuo 2018 m. kovo 1 d.
64. Bylą išnagrinėję teismai netinkamai aiškino ir taikė VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies 2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija) nuostatas, taip pat VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalies (2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 redakcija) nuostatų galiojimo laikotarpio atžvilgiu. Tačiau nurodytas materialiosios teisės normų pažeidimas nelėmė neteisingo teismo sprendimo byloje priėmimo, nes nurodytos teisės normos tarp šalių susiklosčiusių santykių nereguliuoja. Iš esmės teisėtas teismo sprendimas ar nutartis negali būti panaikinami vien formaliais pagrindais. Dėl to ieškovės kasacinis skundas netenkinamas, o Lietuvos apeliacinio teismo 2021 m. vasario 23 d. nutartis paliekama nepakeista.
65. Kadangi ieškovės kasacinis skundas netenkinamas, ieškovė už Patalpų nuomą turi mokėti 2018 m. sausio 30 d. įvykusiame viešame Patalpų nuomos konkurse pasiūlytą didžiausią nuomos kainą nuo teismo sprendimo nagrinėjamoje byloje įsiteisėjimo (2021 m. vasario 24 d.) iki teismo sprendime nustatyto nuomos santykių galiojimo termino pabaigos (2024 m. rugsėjo 30 d.).

*Dėl bylos procesinės baigties ir bylinėjimosi išlaidų*

66. Nutartyje konstatuota, kad atnaujintinos Nuomos sutarties terminas pirmosios instancijos teismo sprendimu nepagrįstai nustatytas iki 2024 m.



rugsėjo 30 d.

67. Apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija pirmosios instancijos teismo sprendime neteisingai nurodyto atnaujintinos Nuomos sutarties galiojimo termino (iki 2024 m. rugsėjo 30 d.) nesutrupino iki 2023 m. kovo 1 d., t. y. iki 5 metų, kaip nurodyta Visagino savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 28 d. sprendime, konstatavęs, kad priešingos ieškovei ginčo šalys apeliacine tvarka neskundė nurodyto sprendimo dalies dėl nustatyto Nuomos sutarties galiojimo termino.
68. Teisėjų kolegija pažymi, kad tokia apeliacinės instancijos teismo pozicija atitinka [CPK](#) 313 straipsnio nuostatas. Šiame straipsnyje nurodyta, kad apeliacinės instancijos teismas dėl apelianto negali priimti blogesnio, negu yra skundžiamas, sprendimo ar nutarties, jeigu sprendimą skundžia tik viena iš šalių.
69. Kasacinio teismo išaiškinta, kad [CPK](#) 313 straipsnyje įtvirtintas draudimas priimti blogesnį sprendimą taikomas, jeigu sprendimą skundžia tik viena iš šalių, o kai pirmosios instancijos teismo sprendimą skundžia abi šalys, tai apeliacinės instancijos teismas nėra varžomas aptariamu draudimu, nes toks draudimas apeliacinį procesą darytų negalimą. Šioje normoje įtvirtintas principas užtikrina apeliantui teisę apskusti, jo vertinimu, neteisėtą pirmosios instancijos teismo sprendimą, nesibaiminant, kad apeliacinės instancijos teismas pablogins jo padėtį, palyginus su nustatyta pirmosios instancijos teismo sprendime. Blogesniu gali būti pripažintas teismo sprendimas, kuris labiau varžo asmens teises, nustato jam daugiau pareigų ar pan. Taigi sprendžiant klausimą, ar apeliacinės instancijos teismas nepažeidė [CPK](#) 313 straipsnyje įtvirtintų reikalavimų, turi būti palyginami pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesiniai sprendimai tarpusavyje apelianto teisių ir pareigų apimtį aspektu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. birželio 29 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-313/2012](#); 2013 m. spalio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-502/2013](#); 2021 m. spalio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-230-701/2021, 57 punktas).
70. Nagrinėjamas atvejis, kai ieškovė siekia ilgesnio termino naudotis pirmenybės teise atnaujinti Nuomos sutartį (apeliaciniame ir kasaciniame skunduose rėmėsi argumentais, kurie, jos nuomone, pagrindžia jos pirmenybės teisę atnaujinti Nuomos sutartį net iki 2029 m.), atsižvelgiant į tai, jog pirmosios instancijos teismo sprendimą apeliaciniu skundu skundė tik ieškovė, o atsakovės sprendimo neskundė, patenka į [CPK 313 straipsnio](#) reguliavimo sritį ir dėl jo galioja bei taikytinas šioje proceso teisės normoje įtvirtintas draudimas apeliacinės instancijos teismui priimti apeliantui blogesnį, negu yra skundžiamas, sprendimą ar nutartį.
71. Bylos nagrinėjimo kasacine tvarka ribas reglamentuojančio [CPK](#) 353 straipsnio 3 dalyje įtvirtinta analogiška [CPK 313 straipsniui](#) norma, draudžianti kasaciniam teismui priimti kasatoriui blogesnį, negu yra skundžiamas, sprendimą, jeigu sprendimą skundžia tik viena iš šalių.
72. Be to, [CPK](#) 341 straipsnyje įtvirtintas absoliutus kasacijos ribojimo pagrindas – kasacija negalima dėl pirmosios instancijos teismo sprendimų ir nutarčių, neperžiūrėtų apeliacine tvarka. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad nurodytas draudimas galioja ir dėl sprendimo (nutarties) dalies, dėl kurios nebuvo paduota apeliacinio skundo ir kuri nebuvo peržiūrėta apeliacinės instancijos teismo (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. kovo 16 d. nutartį civilinėje byloje [Nr. 3K-3-156-701/2016](#)).
73. Taigi, atsižvelgiant į išdėstytas proceso teisės nuostatas ir kasacinio teismo formuojamą jų aiškinimo bei taikymo praktiką, aplinkybes, kad priešingos ieškovei šalys (atsakovės) neskundė byloje teismų priimtų procesinių sprendimų apeliacine ir kasacine tvarka, nėra pagrindo pakeisti pirmosios instancijos teismo sprendimu nustatytą atnaujintinos Nuomos sutarties terminą, nes toks pakeitimas lemtų jo sutrumpinimą, t. y. ieškovės siekiamų teisių apimtį sumažinimą.
74. Remdamasi išdėstytais motyvais, teisėjų kolegija konstatuoja, kad ieškovės kasacinio skundo argumentai nesudaro teisinio pagrindo keisti ar naikinti apeliacinės instancijos teismo nutartį. Dėl to kasacinis skundas atmestinas, o apeliacinės instancijos teismo nutartis paliktina nepakeista ([CPK 359 straipsnio](#) 1 dalies 1 punktas).
75. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. sausio 19 d. pažymą apie išlaidas, susijusias su procesinių dokumentų įteikimu, kasacinis teismas patyrė 2,42 Eur tokių išlaidų. Netenkinus kasacinio skundo, jų atlyginimas valstybei turėtų būti priteisiamas iš ieškovės. Tačiau ši suma yra mažesnė nei minimali 5 Eur valstybei priteistina bylinėjimosi išlaidų suma (Lietuvos Respublikos teisingumo ministro ir Lietuvos Respublikos finansų ministro 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymas Nr. 1R-261/1K-355 „Dėl minimalios valstybei priteistinos bylinėjimosi išlaidų sumos nustatymo“, redakcija, galiojanti nuo 2020 m. sausio 23 d.), todėl procesinių dokumentų įteikimo išlaidų atlyginimas valstybės naudai nepriteistinas ([CPK 96 straipsnio](#) 6 dalis).

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

nutaria:

Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2021 m. vasario 23 d. nutartį palikti nepakeistą.  
Ši Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis yra galutinė, neskundžiama ir įsiteisėja nuo priėmimo dienos.

Teisėjai  
Davidonienė

Grašina

Artūras Driukas

Egidija Tamošiūnienė