

2.4. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas išplėtojo praktiką dėl COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių įtakos komercinių nuomos sutarčių vykdymui

Mykolo Romerio universiteto Teisės mokyklos

Privatinės teisės institutas

Prof. dr. Vaidas Jurkevičius

El. paštas vaidas.jurkevicius@mruni.eu

DOI: 10.13165/LT-23-01-12

Santrauka. Šiame straipsnyje analizuojama Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika dėl COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių įtakos komercinių nuomos sutarčių vykdymui. 2022 m. kasacinis teismas pradėjo formuoti praktiką dėl force majeure ir rebus sic stantibus institutų taikymo, kai dėl COVID-19 viruso plitimo taikytų apribojimų konstatuojamas laikinas komercinės nuomos sutarties tikslo žlugimas. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, išaiškinęs, kad frustracija (sutarties tikslo žlugimas) gali būti laikoma viena iš sutarties vykdymo neįmanomumo ar esminio suvaržymo atmainų, 2023 m. šią praktiką toliau plėtojo. Net keturiuose 2023 metais priimtose nutartyse kasacinis teismas vertino komercinės nuomos sutarties šalių pandemijos metu sudarytus susitarimus dėl nuomos mokesčio mažinimo pasisakydamas, ar tokiais atvejais gali būti retroaktyviai taikomas nenugalimos jėgos institutas, taip pat detalizavo ekonominio (praktinio) neįmanomumo sąlygą ir pasisakė, kiek bendrosios nuomos santykius reguliuojančios teisės normos gali būti taikomos nuomininkui siekiant visiškai ar iš dalies nemokėti nuomos mokesčio teisinių suvaržymų kontekste. Tad šio straipsnio tikslas – atskleisti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimus, susijusius su nuomininko pareiga mokėti nuomos mokesčių ir kitais komercinių nuomos sutarčių vykdymo ypatumais COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių kontekste, įvertinant, ar jie užtikrina komercinių nuomos teisinių santykių subjektų interesų pusiausvyrą ir teisėtus lūkesčius.

Reikšminiai žodžiai: COVID-19 pandemija; rebus sic stantibus; force majeure; komercinė nuomos sutartis; sutarties pakeitimas; sutarties nutraukimas; nuomos mokestis.

Įvadas

2022 m. kovo 24 d. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija priėmė pirmąją nutartį¹, kurioje pasisakė dėl COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių įtakos komercinių nuomos sutarčių vykdymui. Šioje civilinėje byloje kasacinės

1 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-66-313/2022.

instancijos teismas, sprenddamas dėl nenugalimos jėgos (*force majeure*) ir sutarties vykdymo iš esmės pasikeitus aplinkybėms (*rebus sic stantibus*) institutų santykio, pakeitė savo ankstesnę praktiką pasisakydamas, kad nenugalima jėga laikomi ne tik objektyvaus neįmanomumo atvejai, bet ir kitos išorinių veiksnių, tokių kaip pandemija ar jai suvaldyti pasitelktos priemonės, nulemtos neįmanomumo atmainos, pavyzdžiui, sutarties vykdymo ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas (frustracija). LAT taip pat pažymėjo, kad laikinas komercinės nuomos sutarties tikslo žlugimas gali būti priskirtas tiek prie laikinos nenugalimos jėgos atvejų, tiek prie sutarties vykdymo esminio suvaržymo, o sprendžiant, kuri iš šių institutų taikyti, būtina atsižvelgti ne tik į neįmanomumo laipsnį, bet ir nukentėjusiojo pasirinktą pažeistų teisių gynimo būdą ir kitos šalies interesus. 2023 m. LAT šiuos išaiškinimus, susijusius su komercinių nuomos sutarties vykdymu, ypač kiek tai susiję su nuomininko pareiga mokėti nuomos mokestį, toliau plėtojo. 2023 metais buvo priimtos keturios nutartys, kuriose LAT pasisakė dėl restorano patalpų nuomininko atleidimo nuo sutarties vykdymo remiantis nenugalimos jėgos aplinkybėmis, kai šalys papildomu susitarimu sutarė nuomininko veiklos apribojimo laikotarpiui sumažinti nuomos mokestį², dėl logistikos centro nuomos sutarties tikslo žlugimo vertinimo COVID-19 pandemijos ribojimų atveju, *rebus sic stantibus* įgyvendinimo tvarkos, taip pat dėl nuomininko teisės reikalauti sumažinti nuomos mokestį, kai iš esmės pablogėja naudojimosi daiktu sąlygos arba daikto būklė dėl išorės veiksnių³, dėl avalyne prekiaujančios įmonės atsisakymo mokėti nuomos mokestį, motyvuojant nenugalimos jėgos aplinkybėmis, nors prieš tai šalys taikė *rebus sic stantibus* institutą ir nuomininkui buvo išmokėta dalinio nuomos mokesčio valstybės pagalbos kompensacija⁴, dėl nuomininko pareigos įrodyti, kaip karantino režimas paveikė komercinės nuomos sutarties vykdymą, ir nuomotojo bendradarbiavimo pareigos turinio⁵.

Tad šio tyrimo *objektas* – *force majeure* ir *rebus sic stantibus* institutų taikymo prielaidos ir teisinės pasekmės komerciniuose nuomos santykiuose COVID-19 pandemijos kontekste. Akcentuotina, kad nors COVID-19 pandemija ir jos valdymo priemonės neabejotinai turėjo įtakos ir kitiems sutartiniais santykiams (pavyzdžiui, pirkimo–pardavimo, rangos ar paslaugų dėl sutrikusių tiekimo grandinių, išaugusių kainų ir kt.), tačiau iš esmės tik su komercinės paskirties patalpų nuomos sutarties vykdymu susiję klausimai buvo sprendžiami teismuose, taip pat ir arbitraže⁶.

2 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. sausio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-5-381/2023.

3 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-74-781/2023.

4 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-48-684/2023.

5 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. kovo 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-80-469/2023.

6 Tai matyti iš Lietuvos apeliacinio teismo nagrinėtų civilinių bylų, kuriose buvo prašoma panaikinti Vilniaus komercinio arbitražo teismo sprendimus. Pavyzdžiui, Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. birželio 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-676-798/2022, Lietuvos apeliacinio teismo Civilinių bylų skyriaus 2021 m. lapkričio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-1023-881/2021.

Dėl to šiame straipsnyje analizuojama LAT praktika ir žiniasklaidoje sulaukė daugiausia dėmesio⁷, nors doktrininio vertinimo dėl naujai suformuotų ar išplėtotų teisės aiškinimo ir taikymo taisyklių kol kas nėra pateikiama. Todėl šiuo tyrimu siekiama ne tik pristatyti svarbiausius teismų praktikos išaiškinimus, bet ir įvertinti, ar kasacinio teismo suformuoti precedentai nepažeidė komercinių nuomos teisinių santykių subjektų, t. y. tiek nuomotojo, tiek nuomininko teisėtų interesų pusiausvyros, kai buvo sprendžiami ginčai, kylantys dėl nuomos mokesčio (ne)mokėjimo pandemijos suvaržymų kontekste. Nors gali atrodyti, kad, pasibaigus pandemijai, šiame straipsnyje pristatomi kasacinio teismo išaiškinimai ir jų vertinimas yra reikšmingi tik iš istorinės perspektyvos, tačiau pažymėtina, kad LAT suformuota sutarties tikslo žlugimo (frustracijos) doktrina bus *aktuali* iš esmės ir bet kurių kitų komercinių sutarčių atvejais, kai sutarties vykdymo neįmanomumas bus nulemtas nuo šalių valios nepriklausančių išorinių veiksnių.

Šio straipsnio *tikslas* – atskleisti ir įvertinti LAT praktiką dėl nuomininko pareigos mokėti nuomos mokesčių ir kitų komercinių nuomos sutarčių vykdymo ypatumų COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių kontekste.

Tyrimas yra grindžiamas *kokybinės* metodologijos požiūriu ir principais. Pagrindinis tyrimo metu taikytas duomenų rinkimo būdas – *dokumentų analizės metodas*, o atsižvelgiant į atliekamo tyrimo pobūdį svarbiausias šio darbo duomenų analizės metodas yra *lyginamasis*, kurį taikant siekiama atskleisti, kaip buvo plėtojama LAT praktika sprendžiant dėl COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių *įtakos* komercinių nuomos sutarčių vykdymui.

2.4.1. Bendrieji su komercine nuomos sutartimi ir *force majeure* bei *rebus sic stantibus* institutais susiję klausimai

Komercinės paskirties negyvenamųjų patalpų nuomos teisiniai santykiai neturi specialaus teisinio reglamentavimo kitaip nei, pavyzdžiui, žemės nuomos, todėl šiems nuomos teisiniams santykiams taikomos bendrosios nuomos santykius nustatančios teisės normos⁸. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso⁹ (toliau – CK) 6.477 str. 1 d. numato, kad nuomos sutartimi laikoma tokia sutartis, kurios viena šalis (nuomotojas) įsipareigoja duoti nuomininkui daiktą laikinai valdyti ir naudotis juo už užmokesčių, o kita šalis (nuomininkas) įsipareigoja mokėti nuomos mokesčių. Nuomos sutarties bendrusius klausimus reglamentuoja CK 6.477–6.503 str., o šiose nuostatose nereguliuotiems klausimams taikomos bendrosios sutarčių teisės (CK 6.154–6.228¹⁶ str.) ir prievolių teisės (CK 6.1–6.153 str.) nuostatos. Nuomos sutarties objektas gali būti bet kokie

7 Rūta Vizbarienė, „PC „Molas“ prisiteisė 8.000 Eur nuomos iš avalynės pardavėjo“, *Verslo žinios*, 2023 m. vasario 21 d., <https://www.vz.lt/prekyba/2023/02/21/pc-molas-prisiteise-8000-eur-nuomos-is-avalynes-pardavejo#ixzz8LzDkrXk>; „Teismas: avalynės įmonė turi sumokėti 8 tūkst. eurų skolą už nuomą per karantiną“, *15min*, 2023 m. vasario 17 d., https://www.15min.lt/verslas/naujiena/bendroves/teismas-avalynes-imone-turi-sumoketi-8-tukst-euru-skola-uz-nuoma-per-karantina-663-2010380?utm_medium=copied.

8 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-116/2012 ir kt.

9 Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, *Valstybės žinios*, 2000, Nr. 74-2262.

nesunaudojamieji daiktai (CK 4.5 str.). Nuomos sutartyje turi būti nurodytas daiktas ar jo požymiai, leidžiantys nustatyti daiktą, kurį nuomotojas privalo perduoti nuomininkui. Jeigu tokie požymiai sutartyje nenurodyti ir nuomos sutarties objekto negalima nustatyti remiantis kitais požymiais, tai nuomos sutartis laikoma nesudaryta (CK 6.477 str. 3 d.).

Nuomos sutartis yra kvalifikuojama kaip konsensualinė (CK 6.477 str. 1 d.), dvišalė (CK 6.477 str. 1 d., 6.483–6.495 str.) ir atlygintinė (CK 6.477 str. 1 d., 6.487 str.). Nuomos teisinių santykių kontekste susiduria daiktinės teisės ir prievolių teisės normos. Teisės doktrinoje nurodoma, kad nuomos sutartis sukuria daiktinio turtingo pobūdžio prievolę¹⁰, o nuoma pagal CK turi ne tik prievolinį, bet ir daiktinį pobūdį¹¹. Be to, akcentuojama, kad nuoma, kaip prievolinės teisės institutas, turi daiktinėms teisėms būdingų požymių, nes nuomos santykių turinys apima ne tik naudojimąsi, bet ir daikto valdymą¹².

Nuomos sutarties daiktinis pobūdis suponuoja, kad esminė nuomotojo pareiga yra perduoti nuomininkui sutarties sąlygas ir daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą¹³. Šios nuomotojo daiktinio pobūdžio pareigos vykdymas prasideda įsigaliojus sutarčiai ir nesibaigia turtą perdavus nuomininkui, bet išlieka visą nuomos sutarties terminą (CK 6.483 str. 1 d.). CK 6.485 str. 1 d. nustatyta, kad nuomotojas atsako už išnuomoto daikto trūkumus, kurie visiškai ar iš dalies trukdo naudotis daiktu pagal paskirtį net ir tais atvejais, kai nuomotojas, sudarydamas sutartį, apie juos nežinojo. Ši teisės norma, iš vienos pusės, taip pat apibrėžia nuomotojo pagal nuomos sutartį prisiimamos rizikos ribas, kurios yra išimtinai susijusios su perduodamu pagal nuomos sutartį objektu, t. y. kad nuomininkas galėtų valdyti daiktą ir juo naudotis pagal jo paskirtį ir kitas nuomos sutartimi nustatytas sąlygas. Iš kitos pusės, visa kita rizika, kuri nėra tiesiogiai susijusi su nuomojamo daikto paskirtimi ir savybėmis, tenka nuomininkui. Šis įstatymu nustatytas rizikos tarp nuomotojo ir nuomininko paskirstymas turi esminę reikšmę aiškinant konkrečios nuomos sutarties sąlygas, nebent pačioje nuomos sutartyje šalys yra susitarusios neigiamų aplinkybių poveikio riziką paskirstyti kitaip. Nuomotojas taip pat neatsako už tuos daikto trūkumus, kuriuos jis aptarė sudarydamas sutartį arba apie kuriuos nuomininkas turėjo žinoti, arba kuriuos nuomininkas galėjo pastebėti be jokio papildomo tyrimo sutarties sudarymo ar daikto perdavimo metu, tačiau jų nepastebėjo dėl savo paties didelio neatsargumo¹⁴.

Tinkamos kokybės daikto perdavimas reiškia, kad perduotas daiktas turi būti be trūkumų, kurie trukdytų visiškai ar iš dalies naudotis daiktu pagal paskirtį. Nuomotojo pareiga užtikrinti daikto kokybę apima ir teisinių kliūčių, susijusių su nuomos sutarties objekto valdymu ir naudojimu juo, pašalinimu, tačiau ši pareiga išimtinai sietina su tomis aplinkybėmis, už kurias

10 Valentinas Mikelėnas, *Prievolių teisė. Pirmoji dalis* (Vilnius: Justitia, 2002), 78.

11 Marius Matiukas, „Ilgalaikės nuomos ir nuomos sutarties institutų suderinimo problemos“, *Teisė* 84 (2012): 113.

12 Dangutė Ambrasienė ir kt., *Civilinė teisė. Prievolių teisė* (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2009), 384.

13 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 13 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-289/2012.

14 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. kovo 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-76/2014.

nuomotojas gali būti laikomas atsakingas ir kurios patenka į jo kontrolės sritį. Pavyzdžiui, CK 6.486 str. 2 d. numato, kad nuomotojas prieš nuomos sutarties sudarymą privalo pranešti nuomininkui apie visas trečiųjų asmenų teises į tą daiktą (įkeitimą, servitutą, uzufruktą ir kt.). Jeigu nuomotojas šios pareigos neįvykdė, nuomininkas turi teisę reikalauti sumažinti nuomos mokesčių arba nutraukti sutartį ir atlyginti nuostolius. Nuo nuomotojo, kaip daikto savininko, sprendimų arba kitų su juo tiesiogiai susijusių aplinkybių priklauso trečiųjų asmenų teisės į išnuomojamą daiktą, todėl jeigu atitinkamos trečiųjų asmenų teisės trukdo nuomininkui valdyti nuomos sutarties objektą ar juo naudotis, būtent nuomotojui tenka atsakomybė už pareigos užtikrinti daikto kokybę pažeidimą.

Lietuvos teismų praktikoje taip pat pabrėžiama, kad nuomotojo pareiga suteikti turtą nuomininkui, kad šis juo galėtų naudotis pagal paskirtį ir daikto būklė atitiktų šią paskirtį, nepasibaigia daikto perdavimu nuomininkui, o išlieka visą nuomos sutarties terminą (CK 6.483 str. 1 d.), todėl ši prievolė turi garantinį pobūdį ir lemia nuomotojo atsakomybės už šios prievolės nevykdymą ypatumus. Nuomotojo atsakomybė gali atsirasti ir už mažiausius nuomojamo daikto trūkumus, jeigu jie trukdo nuomininkui naudotis daiktu pagal paskirtį. Nuomotojas atsako už trūkumus, atsiradusius iki sutarties sudarymo, o ne vėliau. Atsakomybė atsiranda, jeigu nuomotojas ir nežinojo apie trūkumus, tai reiškia, kad jis tokiu atveju atsako už daikto paslėptus trūkumus (atsakomybė be kaltės rizikos pagrindu)¹⁵.

Pagrindinės nuomininko pareigos yra naudotis išsinuomotu turtu atsižvelgiant į sutartyje nustatytas sąlygas (CK 6.489 str. 1 d.) ir turto paskirtį bei laiku mokėti nuomos mokesčių už naudojimąsi turtu (CK 6.487 str. 1 d.). Straipsnyje toliau nurodoma, kad pandemijos įvestų suvaržymų kontekste būtent dėl nuomininko pareigos mokėti nuomos mokesčių tarp komercinės nuomos sutarčių šalių iš esmės ir kilo ginčai. Dažniausiai nuomininkai akcentuodavo, kad jie turėtų būti atleidžiami nuo nuomos mokesčio visiškai ar iš dalies, nes susiklostė nenugalimos jėgos aplinkybės (CK 6.212 str.) arba yra pagrindas taikyti pasikeitusių aplinkybių institutą (CK 6.204 str.).

CK 6.212 str. 1 d. nustatyta, kad šalis atleidžiama nuo atsakomybės už sutarties neįvykdymą, jeigu ji įrodo, kad sutartis neįvykdyta dėl aplinkybių, kurių ji negalėjo kontroliuoti ir protingai numatyti sutarties sudarymo metu, taip pat kad negalėjo užkirsti kelio šių aplinkybių ar jų pasekmių atsiradimui. Nenugalima jėga nelaikoma tai, kad rinkoje nėra reikalingų prievolei vykdyti prekių, sutarties šalis neturi reikiamų finansinių išteklių arba skolininko kontrahentai pažeidžia savo prievoles. Teismų praktikoje yra atskleista, kad 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 str., jai negali būti taikoma sutartinė civilinė atsakomybė (CK šeštosios knygos XXII skyrius), atitinkamai apribojama kreditoriaus (nukentėjusiosios sutarties šalies) teisė

15 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-16/2008.

į sutarties nevykdymu pažeistų teisių gynimą¹⁶. LAT daug kartų konstatavo, 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 prisiėmusi tų aplinkybių ar jų padarinių atsiradimo rizikos. Nesant šių kriterijų visumos, faktinės aplinkybės negali būti pripažintos nenugalima jėga¹⁷. Atsižvelgiant į ankstesnę kasacinio teismo jurisprudenciją, nenugalimai jėgai buvo priskiriami tik objektyvaus sutarties neįmanomumo atvejai.

Objektyvus sutarties neįmanomumas buvo ir tas kriterijus, kuriuo remiantis teismų praktikoje ir teisės doktrinoje buvo atibojami *force majeure* ir sutarties vykdymo iš esmės pasikeitus aplinkybėms (CK 6.204 str.) institutai. Buvo akcentuojama, kad jeigu dėl sutarties sudarymo metu atsiradusių aplinkybių tik sunkiau įvykdyti sutartį, bet objektyviai šitai galima padaryti, šalis gali remtis CK 6.204 str., bet ne CK 6.212 str.¹⁸. CK 6.204 str. 1 d. numato, kad jeigu įvykdyti sutartį vienai šaliai tampa sudėtingiau negu kitai šaliai, ši šalis privalo vykdyti sutartį atsižvelgdama į kitose šio straipsnio dalyse nustatytą tvarką. CK 6.204 str. 3 d. nustato, kad kai sutarties įvykdymas sudėtingesnis, nukentėjusi sutarties šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį prašydama sutartį pakeisti. Šis prašymas turi būti pagrįstas ir pareikštas tuoj pat po sutarties įvykdymo suvaržymo. Kreipimasis dėl sutarties pakeitimo savaime nesuteikia nukentėjusiai šaliai teisės sustabdyti sutarties vykdymą. Jeigu per protingą terminą šalys nesutaria dėl sutarties pakeitimo, tai abi turi teisę kreiptis į teismą. Teismas tokiais atvejais gali: 1) nutraukti sutartį ir nustatyti sutarties nutraukimo datą bei sąlygas; 2) pakeisti sutarties sąlygas, kad būtų atkurta šalių sutartinių prievolių pusiausvyra.

Tam, kad būtų konstatuota, jog vienai šaliai sutarties vykdymas yra iš esmės suvaržytas, būtina nustatyti, kad tam tikros aplinkybės iš esmės pakeitė šalių sutartinių prievolių pusiausvyrą ir, kad tos aplinkybės atitinka CK 6.204 str. 2 d. išvardytus kriterijus. Sutartinių prievolių pusiausvyros pasikeitimu laikytinos aplinkybės, kai arba iš esmės padidėja įvykdymo kaina, arba iš esmės sumažėja gaunamas įvykdymas. Sutarties vykdymo varžymas turi būti esminis, pažeidžiantis šalių interesų pusiausvyrą, reikalavimas įvykdyti sutartį tokiomis aplinkybėmis prieštarautų sąžiningumo, protingumo ir teisingumo principams. Be to, tam, kad dėl šių aplinkybių būtų galima keisti ar nutraukti sutartinius santykius, CK 6.204 str. 2 d. nustatytos papildomos sąlygos: tokios aplinkybės atsiranda ar tampa žinomos jau sudarius sutartį; šalis ją sudarydama negalėjo protingai numatyti, kad tokių aplinkybių gali atsirasti; tų aplinkybių nukentėjusi šalis negali kontroliuoti (jos nepriklauso nuo tos šalies valios, šalis negalėjo užkirsti kelio jų atsiradimui ir pan.); nukentėjusi šalis nebuvo prisiėmusi tų aplinkybių atsiradimo rizikos. CK 6.204 str. 3 d. reikalaujama

16 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2015 m. vasario 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-10-421/2015.

17 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-268/2012 ir kt.

18 Valentinas Mikelėnas ir kt., *Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė (I)* (Vilnius: Justitia, 2003), 284.

išankstinio vienos šalies kreipimosi į kitą su prašymu susitarti dėl sutarties sąlygų pakeitimo. Tik šiai atsisakius keisti sutartį arba neatsakius į tokį siūlymą, suinteresuota šalis įgyja teisę kreiptis į teismą ir pateikti ieškinį dėl sutarties sąlygų pakeitimo ar nutraukimo¹⁹.

2.4.2. LAT praktikoje iki 2023 m. atskleistas *force majeure* ir *rebus sic stantibus* institutų santykis komerciniuose nuomos santykiuose COVID-19 pandemijos kontekste

Minėta, kad 2022 m. LAT išnagrinėjo pirmąją civilinę bylą²⁰, susijusią su COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių įtaka komercinių nuomos sutarčių vykdymui²¹. Šioje LAT nagrinėtoje byloje buvo sprendžiamas *force majeure* ir *rebus sic stantibus* savigynos būdų tarpusavio atribojimo klausimas, kai sutarties vykdymo neįmanomumas nėra objektyvaus pobūdžio, taip pat vertinta, ar nuomininkas, besiginantis *force majeure* aplinkybėmis, turi teisę vienašališkai nutraukti sutartį. Tarp šalių buvo sudaryta negyvenamųjų (komercinių) patalpų nuomos sutartis, pagal kurią atsakovui (nuomininkui) buvo išnuomos patalpos prekybos centro koridoriuje (vadinamoji sala), kurioje jis prekiaavo akiniais nuo saulės. 2020 m. kovo mėn. prasidėjus pandemijai, nuomininkas nurodė, kad patalpos tapo nebetinkamos naudoti, todėl vienašališkai nutraukė sudarytą nuomos sutartį. Nuomotojas (ieškovas) kreipėsi į teismą ir prašė priteisti iš nuomininko baudą neteisėtai vienašališkai nutraukus negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį ir skolą už patalpų nuomą. Savo ruožtu nuomininkas priešieškiniu prašė priteisti iš nuomotojo nepanaudoto depozito dalį. Pirmosios ir apeliacinės instancijų teismai ieškinį atmetė, o dalį priešieškiniu patenkino. LAT pakeitė teismų priimtus procesinius sprendimus tenkindamas dalį ieškinio ir dalį priešieškinio.

LAT pažymėjo, kad šiuo konkrečiu atveju savigyna nenugalimos jėgos aplinkybėmis buvo galima, ir, gausiai remdamasis užsienio teisės doktrina, išplėtojo ankstesnėje savo praktikoje įtvirtintą objektyvaus neįmanomumo sampratą nurodydama, kad COVID-19 pandemijos kontekste egzistuoja objektyvus poreikis plėtoti vieną iš nenugalimos jėgos kriterijų – objektyvų negalimumą dėl susidariusių aplinkybių įvykdyti sutartį, papildant jį aiškinimu, kad nenugalima jėga laikomi ne tik objektyvaus neįmanomumo atvejai, bet ir kitos išorinių veiksnių nulemtos neįmanomumo atmainos, pavyzdžiui, sutarties vykdymo ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas (frustracija). Kasacinis teismas pagrįstai konstatavo, kad šio ginčo atveju nuomininkas komercinės nuomos sutartį sudarė ne šiaip sau, o su tikslu naudotis jomis pagal paskirtį, t. y. savo komercinei veiklai, kuri teikia pajamų, vykdyti. Todėl dėl pandemijos suvaldymui

19 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. kovo 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-66-313/2022.

20 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2012 m. balandžio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-150-2012 ir kt.

21 Pažymėtina, kad 2022 m. LAT sprendė ir dar vieną ginčą dėl pandemijos suvaldymui priimtų ribojimų įtakos komercinės paskirties patalpų nuomos sutarties vykdymui. Žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2022 m. gruodžio 15 d. nutartį civilinėje byloje Nr. e3K-3-286-403/2022.

priimtų suvaržymų apribotas komercinės veiklos vykdymas kvalifikuotas kaip laikinas nuomos sutarties tikslo žlugimas, tai, pasak LAT, gali būti priskirta tiek prie nenugalimos jėgos atveju, tiek prie sutarties vykdymo esminio suvaržymo. Kasacinis teismas nurodė, kad, kiekvienu konkrečiu atveju sprendžiant, kurį iš šių dviejų institutų taikyti, būtina atsižvelgti ne tik į patį neįmanomumo laipsnį, bet ir į nukentėjusios šalies pasirinktą savigynos būdą, taip pat ir į kitos šalies interesus, siekiant nepažeisti sutarties šalių tarpusavio interesų pusiausvyros. Šiuo konkrečiu atveju nuomininkas rėmėsi būtent *force majeure* institutu, todėl LAT ir vertino, ar buvo visos nenugalimos jėgos aplinkybės egzistavimo sąlygos. Kasacinis teismas nurodė, kad egzistavo nuomininko laikiną nuomos sutarties vykdymą pateisinančios aplinkybės, todėl jis galėjo remtis šiuo savigynos būdu.

Vis dėlto nepaisant situacijos, kad nuomininkas turėjo teisę gintis nenugalimos jėgos aplinkybėmis, LAT padarė išvadą, kad nuomininkas kaip skolininkas neturėjo teisės vienašališkai nutraukti sutartį. LAT rėmėsi CK 6.212 str. 4 d., kuri nustato, kad šio straipsnio nuostatos neatima iš kitos šalies teisės nutraukti sutartį arba sustabdyti jos įvykdymą, arba reikalauti sumokėti palūkanas. Kasacinis teismas išaiškino, kad sutartį nutraukti gali ne šalis, kuri remiasi nenugalima jėga, o kita sutarties šalis (kreditorius, t. y. šio ginčo atveju nuomotojas), kuri negauna sutarties vykdymo dėl to, kad šis yra automatiškai sustojęs. Nekvestionuotina, kad, siekiant užtikrinti nuomos sutarties šalių tarpusavio interesų pusiausvyrą, tuo atveju, kai nuomininkas remiasi nenugalimos jėgos aplinkybėmis, nuomotojas turi teisę nutraukti nuomos sutartį, jeigu nuomininko sutartinių įsipareigojimų nevykdymas dėl jų vykdymo laikino sustabdymo perauga į esminį sutarties pažeidimą. Tačiau, LAT nuomone, sutarties laisvės principas nedraudžia šalims susitarti dėl vienašalio sutarties nutraukimo teisės nenugalimos jėgos aplinkybėmis besiremiančios šalies naudai. Manytina, kad tokia LAT pozicija pernelyg suabsoliutina sutarčių laisvės ir sutarties privalomumo principus bei neatsižvelgia į kitą šiuolaikinėje sutarčių teisėje itin reikšmingą sąžiningumo principą. Teisės doktrinoje pabrėžiama, kad tiek sutarčių laisvės, tiek ir sutarties privalomumo principai nebėra tokie vyraujantys ir jais negalima aklaishiai vadovautis, jeigu jų taikymas lemtų nesąžiningą rezultatą²². LAT praktikoje sąžiningumo principu neretai yra remiamasi tais atvejais, kai sutartyje yra numatyta sąlyga, leidžianti vienašališkai nutraukti sutartį²³. Tokiais atvejais tikrinamas šios sąlygos(ų) atitikimas sąžiningumo principui²⁴. Todėl darytina prielaida, kad tokia sutarties sąlyga, kuri suteiktų šaliai, besiremiančiai nenugalimos jėgos aplinkybėmis, teisę dėl to vienašališkai nutraukti sutartį, gali prieštarauti sąžiningumo principui, nes iškreiptų sutarties šalių tarpusavio interesų pusiausvyrą. Kaip minėta, nukentėjusi sutarties šalis, pasinaudodama laikinu *force majeure*, įgauna tiek jos sutartinių įsipareigojimų vykdymo sustabdymą, tiek atleidimą nuo sutartinės civilinės atsakomybės. Manytina, kad šios priemonės yra pakankamos

22 Tomas Chochrin ir Rūta Lazauskaitė, „COVID-19 pandemijos įtaka sutarčių vykdymui“, iš *Teisė ir COVID-19 pandemija* (Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2022), 188.

23 Pavyzdžiui, žr. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2014 m. sausio 3 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-3-114/2014.

24 Tomas Chochrin, „Vienašalis sutarties nutraukimas kaip kraštutinė savigynos priemonė“ (daktaro disertacija, Vilnius, 2019), 45.

apsaugoti nukentėjusio asmens interesus, o galimybė vienašališkai nutraukti sutartį, net jei tai ir būtų numatyta sutartyje, vertintina kaip perteklinis pažeistų teisių gynimo būdas, kuris galimai iškreiptų pusiausvyrą tarp sutarties šalių. Siekiant subalansuoti sutarties šalių interesus, laikino *force majeure* atveju būtent tik kreditoriui, kuris negauna sutarties vykdymo dėl atsiradusio suvaržymo, turėtų būti suteikiama teisė vienašališkai nutraukti sutartį. Be to, manytina, kad kreditoriui teisė vienašališkai nutraukti sutartį turėtų būti suteikiama tiek tada, kai vykdymo suvaržymas perauga į esminį sutarties pažeidimą (CK 6.217 str. 2 d.), tiek ir tais atvejais, kai sutartyje aiškiai ir nedviprasmiškai nurodyta, kad vienašališkas sutarties nutraukimas iš kreditoriaus pusės yra galimas, kai skolininkas dėl nenugalimos jėgos aplinkybių sustabdo savo pareigų vykdymą.

2.4.3. Kasacinio teismo 2023 m. pateikti išaiškinimai dėl COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių įtakos komercinių nuomos sutarčių vykdymui

2023 m. LAT išnagrinėjo dar keturis ginčus, kuriuose toliau plėtojo savo praktiką dėl *force majeure* ir *rebus sic stantibus* savigynos būdų taikymo, kai dėl pandemijos suvaldymui priimtų ribojimų buvo suvaržytas komercinių nuomos sutarčių vykdymas. Kasacinis teismas, sprenddamas dėl nuomininko pažeistų teisių gynimo tokiais atvejais, analizavo ne tik minėtų institutų tarpusavio santykį, tačiau pasisakė ir dėl to, kiek bendrosios nuomos santykius reguliuojančios teisės normos gali būti taikomos nuomininkui siekiant visiškai ar iš dalies nemokėti nuomos mokesčio teisinių suvaržymų kontekste.

LAT 2023 m. sausio 26 d. nutartyje civilinėje byloje Nr. e3K-3-5-381/2023²⁵ sprendė dėl nuomininko atleidimo nuo nuomos mokesčio mokėjimo remiantis nenugalimos jėgos aplinkybėmis, kai šalys, atsižvelgdamos į CK 6.204 str., karantino metu papildomai sutarė dėl tolesnio tokios nuomos sutarties vykdymo. Šioje LAT nagrinėtoje civilinėje byloje ginčas kilo dėl tarp šalių sudarytos negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties tinkamo vykdymo. Ieškovas (nuomotojas) išnuomojo atsakovui (nuomininkui) restorano patalpas, už kurias šis įsipareigojo mokėti sutarto dydžio nuomos mokesį. Paskelbus karantiną, šalys papildomu susitarimu sutarė visam atsakovo veiklos apribojimo laikotarpiui sumažinti nuomos mokesį 30 proc., tačiau atsakovas nemokėjo sumažinto nuomos mokesčio laikydamas, kad gali remtis nuomos sutartyje nustatyta nenugalimos jėgos aplinkybe. Ieškovas kreipėsi į teismą prašydamas priteisti iš atsakovo nuomos mokesčio skolą ir delspinigius. Bylą nagrinėjusių teismų pozicijos išsiskyrė: pirmosios instancijos teismas ieškinį tenkino visiškai, o apeliacinės instancijos teismas ieškinį tenkino tik iš dalies: konstatavus nenugalimos jėgos aplinkybes, buvo nepriteista nuomos mokesčio skola už karantino laikotarpį. LAT konstatavo, kad šiuo atveju nebuvo teisinio pagrindo taikyti nenugalimos jėgos institutą, todėl apeliacinės instancijos teismo sprendimas nepriteisti skolos už tris karantino mėnesius buvo

25 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. sausio 26 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-5-381/2023.

pakeistas ir ieškovui priteista nuomos mokesčio skola padidinta trijų mėnesių nuomos mokesčio su nuolaida suma.

LAT pažymėjo, kad, šalims bendradarbiavimo būdu susitarus dėl sutarties pakeitimo ir taip atkūrus tarpusavio sutartinių prievolių balansą, daroma mažesnė intervencija į šalių tarpusavio sutartinius santykius, sykiu išvengiama teismo įsikišimo sutartiniam ginčui sureguliuoti. Sutarties šalims pakeitus sutarties sąlygas, sutartinių prievolių balansas proporcingai vėl paskirstomas abiem sutarties šalims, o taikant nenugalimos jėgos institutą, stabdomas prievolių vykdymas ir šalis atleidžiama nuo jų vykdymo, taip visą neigiamų padarinių naštą perkeliant vienai iš sutarties šalių. Pritaikius nenugalimos jėgos institutą atvejams, kai pandemijos metu buvo apribotos komercinės veiklos, iš esmės neįmanomas toks sprendimas, kuriuo būtų atsižvelgiama į abiejų sutarties šalių pagrįstus interesus. Atsižvelgiant į tai, LAT padarė pagrįstą išvadą, kad 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 priima sprendimą pakeisti sutartį siekdamas atkurti sutartinių prievolių vykdymo balansą, toks šalių bendradarbiavimas užkerta kelią tai pačiai situacijai spręsti retroaktyviai taikyti teisės gynimo būdą nenugalimos jėgos instituto pagrindu. LAT pagrįstai konstatavo, kad tarp šalių kilusio ginčo atveju, iš esmės pasikeitus aplinkybėms, turinčioms reikšmės nuomos sutarties vykdymui, šalys, siekdamas subalansuoti sutarties vykdymo suvaržymo naštą, pasirašė susitarimą, kuriuo tarpusavyje paskirstė pandemijos metu atsiradusių aplinkybių riziką nustatydamos kitokį, nei nuomos sutartyje, mokėtiną nuomos mokesčio dydį ir apibrėždamos jam taikytiną laikotarpį. Tai reiškia, kad šalys tarpusavyje bendradarbiaudamos pakeitė sutartį, tad šiuo pakeitimu ir turi būti vadovaujamosi. Sutinkant su LAT pozicija, papildomai pasakytina, kad šio ginčo kontekste nuomininkas elgėsi iš esmės nesąžiningai, remdamasis nuomos sutartyje numatyta *force majeure* sąlyga ir ignoruodamas aplinkybę, kad bendra šalių valia sutarties vykdymo suvaržymai iš esmės buvo išspręsti pasinaudojant CK 6.204 str. 3 d. nustatytu būdu. Akcentuotina, kad tarp šalių sudarytos komercinės nuomos sutarties tikslas nebuvo sužlugdytas iš esmės – kad ir ne visa apimtimi, tačiau nuomininkas karantino metu galėjo vykdyti savo veiklą, pavyzdžiui, turėjo galimybę tiekti maistą išsinešti.

Nuomos sutarties tikslo žlugimas pagrįstai neidentifikuotas ir kitoje LAT nagrinėtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-74-781/2023²⁶, kurioje buvo sprendžiama dėl sandėliavimo paskirties patalpos – logistikos centro nuomos sutarties vykdymo ypatumų pandemijos ir jos valdymo suvaržymų kontekste. Ieškovas (nuomotojas) kreipėsi į teismą ir prašė priteisti iš atsakovo (nuomininko) nuomos mokesčio skolą ir delspinigius, o atsakovas pareiškė priešieškinį, kuriuo prašė pripažinti, kad jis tinkamai vykdė pareigą mokėti nuomos mokesčius. Bylą nagrinėję pirmosios ir

26 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. vasario 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-74-781/2023.

apeliacinės instancijų teismai ieškinį tenkino, o priešieškinį atmetė. 2023 m. vasario 1 d. nutartimi LAT paliko nepakeistus žemesnių instancijų teismų sprendimus. Kasacinis teismas šio ginčo kontekste padarė pagrįstą išvadą, kad šalių sudarytos komercinės nuomos sutarties vykdymas COVID-19 pandemijos situacijoje nuomininkui neužkrovė neprotingos ekonominės naštos, kadangi logistikos centre jis turėjo galimybę vykdyti savo komercinę veiklą. Atsakovas iš esmės gavo tą naudą, kurios siekė sudarydamas logistikos centro nuomos sutartį, o atsakovo fizinių parduotuvių uždarymas, vėliau taikyti apribojimai dėl COVID-19 pandemijos ir logistikos centro veikla yra pernelyg nutolę nuo nuomos sutarties vykdymo neįmanomumo. Tad, kaip ir prieš tai analizuotos civilinės bylos kontekste, šio ginčo atveju nuomininkas taip pat bandė piktnaudžiauti *force majeure* institutu, siekdamas išvengti savo pareigos mokėti nuomos mokesčių.

Nuomininkas taip pat siekė įrodyti, kad šioje byloje nustatyta faktinė situacija atitinka visas CK 6.204 str. nustatytas sąlygas sutartinių įsipareigojimų vykdymui pasikeitus aplinkybėms, todėl bylą nagrinėję teismai nepagrįstai atsisakė vertinti *rebus sic stantibus* instituto taikymo sąlygas. Šiame kontekste kasacinis teismas padarė pagrįstą išvadą, kad atsakovas nepareiškė savarakiško reikalavimo dėl sutarties sąlygų modifikavimo CK 6.204 str. pagrindu (kaip minėta, priešieškiniu buvo prašoma tik pripažinti, kad nuomininkas tinkamai vykdė pareigą mokėti nuomos mokesčių), todėl nėra pagrindo vertinti, ar šiuo atveju yra sąlygos pakeisti sutartį dėl pasikeitusių aplinkybių. Sutiktina su tokiu kasacinio teismo vertinimu, kad šiuo atveju nuomininkas tiesiog buvo priėmęs vienašališką sprendimą dėl visiško ar dalinio nuomos mokesčio nemokėjimo, t. y. jis buvo sustabdęs savo sutartinių įsipareigojimų vykdymą. Nuomos sutarties vykdymo pasunkėjimas, atsiradęs dėl pandemijos ir jos valdymo ribojimų, neatleido nuomininko nuo pareigos vykdyti nuomos sutartį, t. y. savaime nesuteikė teisės sustabdyti nuomos mokesčio ir kitų mokėjimų pagal nuomos sutartį mokėjimą. Nuomininkas nebandė inicijuoti derybų dėl atitinkamų nuomos sutarties sąlygų pakeitimo, tad negalėjo pasinaudoti CK 6.204 str. 3 d. numatytu pažeistų teisių gynybos mechanizmu ir kreiptis į teismą su reikalavimu dėl nuomos sutarties nutraukimo arba jos sąlygų pakeitimo, kad būtų atkurta šalių sutartinių prievolių pusiausvyra.

Galiausiai šioje civilinėje byloje nuomininkas kaip nuomos mokesčio sumažinimo pagrindą nurodė ir CK 6.487 str. 1 d. Šioje teisės normoje, be kita ko, nustatyta nuomininko teisė reikalauti atitinkamai sumažinti nuomos mokesčių (jeigu įstatymas ar sutartis nenustato ko kita), kai dėl aplinkybių, už kurias nuomininkas neatsako: 1) iš esmės pablogėja sutartyje nustatytos naudojimosi daiktu sąlygos arba 2) iš esmės pablogėja daikto būklė. Kasacinis teismas padarė pagrįstą išvadą, kad išoriniai veiksniai, kaip kad šio ginčo atveju teisiniai suvaržymai, negali būti vertinami kaip nuomojamo daikto naudojimosi sąlygų ar jo būklės pablogėjimas CK 6.487 str. prasme. Kasacinis teismas pažymėjo, kad CK 6.487 str. 1 d. teisė reikalauti sumažinti nuomos mokesčių sietina su daikto fiziniais trūkumais. O teisė reikalauti sumažinti nuomos mokesčių dėl kitų priežasčių, pavyzdžiui, išoriniai veiklos ribojimai, gali būti įgyvendinama vadovaujantis CK 6.212 ar CK 6.204 str. pagrindais. Atitinkamai ir ginčo šalių susitarimo sąlyga „pastatas yra netinkamas nuomininkui naudotis“ negali būti aiškinama kaip suteikianti pagrindą teisinius suvaržymus

vertinti kaip nuomojamo daikto trūkumus.

Trečioje LAT nagrinėtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-48-684/2023²⁷ ieškovas (nuomotojas) taip pat buvo pareiškęs ieškinį dėl nuomos mokesčio skolos ir delspinigių priteisimo, o savo ruožtu atsakovas (nuomininkas) priešieškiniu prašė pripažinti, kad karantino laikotarpiu jis neturi pareigos ieškovui mokėti nuomos mokesčio už prekybos centre esančias patalpas, kuriose jis prekiavo avalyne. Pirmosios instancijos teismas ieškinį atmetė, priešieškinių tenkino, o apeliacinės instancijos teismas priėmė iš esmės skirtingą sprendimą: ieškinį patenkino, o bylos dalį dėl priešieškinių nutraukė. LAT sutiko su apeliacinės instancijos teismo padarytomis išvadomis. Pagrindinis nuomininko argumentas šio ginčo atveju buvo tas, kad išsinuomos patalpos dėl karantino metu įvestų draudimų negalėjo būti naudojamos atitinkamos prekybos srityse pagal teisės aktų reikalavimus. LAT 2023 m. vasario 15 d. nutartyje nurodė, kad, nepaisant suvaržymų, nuomos sutartis buvo tęsiama karantino laikotarpiu, ją toliau buvo įmanoma vykdyti, tai savo veiksmais pripažino sutarties šalys vertindamos, kad sutarties vykdymo sunkumai yra laikino pobūdžio. Be to, šiuo atveju šalys, mažindamos nuomos mokesčių 50 proc. ir 30 proc. už tam tikrus nuomos laikotarpius, pasitelkė labiau subalansuojamą abiejų šalių gynbos priemonę, t. y. iš esmės taikė CK 6.204 str. Kasacinis teismas padarė labai reikšmingą išvadą, kad CK 6.204 str. taikymas pašalina galimybę pasitelkti CK 6.212 str. gynbos būdus, t. y. ta pati šalis negali remtis tuo pačiu atveju ir *rebus sic stantibus*, ir *force majeure* teisių gynimo būdais, nes šie teisių gynimo būdai nenaudojami kartu, jie nėra vienas kitą papildantys. Tad kaip ir civilinės bylos Nr. e3K-3-74-781/2023 atveju, šio ginčo kontekste nuomininkas elgėsi iš esmės nesąžiningai siekdamas remtis *force majeure* institutu, nors prieš tai, pasitelkus *rebus sic stantibus* institutą, sutartis buvo modifikuota ir šalys toliau tęsė sutartinius santykius. Atsakovo nesąžiningą vengimą mokėti nuomos mokesčių iš esmės pagrindžia ir aplinkybė, kad valstybė jam išmokėjo dalinio nuomos mokesčio kompensaciją. Tokio pobūdžio kompensacijos paskirtis ir yra sumokėti nuomotojui nuomos mokesčių.

Dėl nuomininko atleidimo nuo sutarties vykdymo dėl nenugalimų aplinkybių buvo sprendžiama ir LAT nagrinėtoje civilinėje byloje Nr. e3K-3-80-469/2023²⁸. Ieškovas (nuomotojas), nutraukęs negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, kreipėsi į teismą prašydamas priteisti nuomos mokesčių ir delspinigių. Atsakovas (nuomininkas), nesutikdamas su tokia ieškovo pozicija, pareiškė priešieškinių, kuriame nurodė, kad nuomotojas sutartį nutraukė dėl jo kaltės, todėl privalo sumokėti šešių mėnesių nuomos mokesčio baudą. Bylą nagrinėję visų instancijų teismai padarė identišką išvadą, kad ieškovo ieškinys tenkintinas, o atsakovo priešieškinytis turi būti atmestas. Kasacinis teismas 2023 m. kovo 2 d. nutartyje padarė reikšmingą išvadą, kad pandemija ar jai suvaldyti pasitelktos priemonės savaime negali būti laikomos nei nenugalimos jėgos, nei sutarties vykdymo esminio suvaržymo aplinkybėmis ir pandemijos ar jos valdymo priemonių poveikį

27 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-48-684/2023.

28 Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus 2023 m. kovo 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e3K-3-80-469/2023.

reikia vertinti individualiai kiekvienų sutartinių teisinių santykių atžvilgiu. Šio ginčo atveju LAT konstatavo, kad nuomininkas, remdamasis nenugalimos jėgos aplinkybėmis, turėjo jas konkrečiai pagrįsti, tačiau įrodinėjimo pareigą įgyvendino netinkamai. Nuomininkas nepaiškino, kaip konkrečiai ginčo laikotarpiu galiojęs karantino režimas paveikė jo galimybes vykdyti sutartį, t. y. kokie konkretūs apribojimai jo veiklai buvo taikomi ginčo laikotarpiu ir kaip šie apribojimai paveikė pareigų vykdymą. Byloje nebuvo nustatyta, ar atsakovas vykdė prekybą ginčo laikotarpiu, ar iš vykdomos veiklos gavo pajamų, be to, atsakovas nenurodė, kodėl nenugalimos jėgos aplinkybės turėtų būti taikomos ir laikotarpiui po karantino režimo pabaigos. Šio ginčo kontekste atsakovas taip pat teigė, kad, nesant pagrindo taikyti nenugalimos jėgos institutą, turi būti pripažinta mišri kaltė dėl netinkamo sutarties vykdymo, kadangi ieškovas kaip nuomotojas pažeidė bendradarbiavimo pareigą. Tokią atsakovo gynybinę poziciją kasacinis teismas taip pat įvertino kritiškai, pagrįstai pažymėdamas, kad atsakovo siekis gauti papildomą nuomos mokesčio nuolaidą, pačiam atsakovui ilgą laiką nevykdant sutartinių pareigų, negali būti vertinamas kaip teisiškai įpareigojantis ieškovą bendradarbiauti būtent atsakovo pageidaujamu būdu.

Išvados

1. Apibendrinant pasakytina, kad teigiamai vertintina LAT praktika, kuria, atsižvelgiant į naujausią sutarčių teisės doktriną, buvo išplėtotas sutarties vykdymo neįmanomumo samprata COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių kontekste, pripažįstant, kad nenugalima jėga laikomi ne tik objektyvaus neįmanomumo atvejai, bet ir kitos išorinių veiksnių nulemtos neįmanomumo atmainos, pavyzdžiui, sutarties vykdymo ekonominis (praktinis) neįmanomumas, sutarties tikslo žlugimas (frustracija).
2. Iš 2023 m. LAT nagrinėtų civilinių bylų, kuriose buvo sprendžiama dėl COVID-19 pandemijos ir jos valdymo priemonių įtakos komercinių nuomos sutarčių vykdymui, aiškiai matyti, kad nuomininkai, siekdami bet koku būdu išvengti pareigos mokėti nuomos mokesť, „kūrybiškai“ pasitelkė pačius įvairiausius pažeistų teisių gynimo būdus: be klasikinių *force majeure* ir *rebus sic stantibus* institutų, rėmėsi bendrosiomis nuomos santykius reguliuojančiomis teisės normos, bendradarbiavimo principo pažeidimu, taip pat sudarytų komercinių nuomos sutarčių sąlygomis, kurios iš esmės ginčo atveju netaikytinos. Darytina išvada, kad kasaciniam teismui pavyko „suvaldyti“ galimą nuomininkų piktnaudžiavimą pandemija kaip pagrindu visiškai ar iš dalies nemokėti nuomos mokesčio, ir priimtose nutartyse buvo užtikrinta komercinių nuomos teisinių santykių subjektų interesų pusiausvyra ir jų teisėti lūkesčiai.
3. LAT pagrįstai nurodė, kad pandemija ar jai suvaldyti pasitelktos priemonės savaime negali būti laikomos nei nenugalimos jėgos, nei sutarties vykdymo esminio suvaržymo aplinkybėmis. Tai reiškia, kad pandemijos ar jos valdymo priemonių poveikį reikia vertinti

individualiai kiekvienų sutartinių teisinių santykių atžvilgiu, o būtent šaliai, kuri remiasi šiomis aplinkybėmis, ir tenka atitinkama įrodinėjimo pareiga.

4. Galima sutikti su LAT vertinimu, kad nenugalimos jėgos aplinkybių taikymas komercinės nuomos teisinių santykių kontekste galimas tik 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. Kitaip tariant, LAT pagrįstai teikia prioritetą *rebus sic stantibus* institutui prieš *force majeure* gynimo būdą. Todėl ta pati šalis negali remtis tuo pačiu atveju ir sutarties vykdymu iš esmės pasikeitus aplinkybėms, taip pat *force majeure* teisių gynimo būdais, nes šie teisių gynimo būdai netaikomi kartu, jie nėra vienas kitą papildantys.
5. Teisėtų lūkesčių ir teisinio tikrumo principai suponuoja, kad komercinės sutarties šalys turi būti tikros dėl to, kokias teises pasekmes gali sukelti sutarties vykdymo metu atsiradę nuo šalių valios nepriklausantys išoriniai veiksniai, dėl kurių pasunkėja ar tampa neįmanomas sutarties vykdymas, taip pat kaip tokiais atvejais nukentėjęs asmuo turi ginti savo pažeistas teises ir kaip paskirstoma įrodinėjimo našta šalims. Todėl LAT suformuoti išaiškinimai išties suteikė teisinio aiškumo komercinių santykių dalyviams ir, tikėtina, padės ateityje teisams išvengti klaidų sprendžiant panašaus pobūdžio ginčus, kuriuose kils poreikis taikyti sutarties tikslo žlugimo (frustracijos) doktriną.

The Supreme Court of Lithuania Develops Case Law on the Impact of the COVID-19 Pandemic and Its Management Measures on the Performance of Commercial Lease Contracts

Mykolas Romeris University Law School

Institute of Private Law

Prof. dr. Vaidas Jurkevičius

E-mail: vaidas.jurkevicius@mruni.eu

DOI: 10.13165/LT-23-01-12

Summary. *This paper analyses the case law of the Supreme Court of Lithuania regarding the impact of the COVID-19 pandemic and its management measures on the performance of commercial lease agreements. It should be noted that in 2022, the Court of Cassation began to develop case law on the application of the force majeure and rebus sic stantibus when the restrictions imposed by the spread of COVID-19 led to the temporary frustration of the purpose of a commercial lease. Having clarified that frustration may be considered as a form of impossibility of performance of a contract or a material constraint, the Supreme Court of Lithuania further developed this practice in 2023. In four rulings in 2023, the Court of Cassation assessed the agreements concluded by the parties to a commercial lease agreement during a pandemic to reduce the lease payment, considering whether the force majeure concept can be applied retroactively in such cases, and elaborated on the condition of economic/practical impossibility, as well as on the extent to which the general rules of law governing lease relations can be applied to a lessee in order to obtain the full or partial non-payment of the lease payment in the context of a legal constraint. The purpose of this research is therefore to present the interpretations of the Supreme Court of Lithuania concerning the lessee's obligation to pay lease payment and other features of the performance of commercial lease agreements in the context of the COVID-19 pandemic and its management measures, assessing whether they have ensured the balance of interests and legitimate expectations of the subjects of commercial lease legal relations.*

Keywords: *COVID-19 pandemic; rebus sic stantibus; force majeure; commercial lease; contract modification; contract termination; lease payment.*