

Vienašalis nuomos SUTARTIES

Agnė VILUTIENĖ
Advokatė

NUTRAUKIMAS



Verslo teisės grupė

FORESTA

Business Law Group

*Advokatų V. Smilgevičienės,
J. R. Smilgevičiaus ir partnerių kontora „Foresta“,
V. Kudirkos g. 22, LT-01113 Vilnius,
tel. (8 - 5) 212 45 64, faks. (8 - 5) 212 37 49, el. p. foresta@foresta.lt.*

Pagrindinis teisės aktas, reglamentuojantis nuomos teisinius santykius Lietuvoje, yra Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas. Nuomos sutartis gali būti terminuota arba neterminuota, tačiau visais atvejais sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų. Nuomos sutarties terminas nustatomas sutarties šalių susitarimu. Tokiu atveju, jei nuomos terminas sutartyje nenustatytas, laikoma, kad nuomos sutartis neterminuota.

Remiantis bendrosiomis Civilinio kodekso nuostatomis, reguliuojančiomis sutarčių nutraukimą, sutartis vienašališkai gali būti nutraukta kitai šaliai neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius sutartį, jei toks sutarties neįvykdymas yra esminis jos pažeidimas, iš anksto pranešant kitai sutarties šaliai per sutartyje nustatytą terminą, o jei įspėjimo terminas nenustatytas – per trisdešimt dienų. Pažymėtina, kad specialiosios nuomos teisinius santykius reglamentuojančios Civilinio kodekso normos riboja nuomos sutarties šalių teisę vienašališkai, nesikreipiant į teismą, nutraukti nuomos sutartį. Be to, esama skirtumų vienašališkai nutraukiant terminuotas ir neterminuotas nuomos sutartis, taip pat tam tikrų ypatumų nutraukiant atskirų rūšių nuomos sutartis, pavyzdžiui, žemės nuomos, vartojimo nuomos sutartis.

NETERMINUOTOS NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMAS _____

Jei nuomos sutartis yra neterminuota, tai tiek nuomotojas, tiek nuomininkas turi teisę bet kada nutraukti nuomos sutartį, iš anksto apie tai įspėdamas kitą sutarties šalį. Nuomos sutarties nutraukimą inicijavusi sutarties šalis turi įspėti

kitą šalį prieš vieną mėnesį iki nutraukimo, o jei išnuomotas nekilnojamas daiktas – prieš tris mėnesius iki nuomos sutarties nutraukimo. Pažymėtina, kad nuomos sutartyje šalys gali susitarti ir dėl ilgesnių įspėjimo prieš nutraukiant sutartį terminų, tačiau negali sutrumpinti įstatymo nustatytų terminų.

NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMAS PRIEŠ TERMINĄ NUOMOTOJO REIKALAVIMU

Terminuota nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą nuomotojo reikalavimu, nuomotojui pareiškiant reikalavimą teisme, jei nuomininkas iš esmės pažeidžia nuomos sutartį. Pažymėtina, kad terminuotą nuomos sutartį nuomotojas gali reikalauti nutraukti prieš terminą tik po to, kai jis nusiuntė nuomininkui rašytinį įspėjimą apie būtinumą įvykdyti prievolę (pavyzdžiui, sumokėti nuompinigius) ar pašalinti nuomos sutarties pažeidimus (pavyzdžiui, naudoti išsinuomotą daiktą pagal paskirtį) per protingą terminą, tačiau nuomininkas, gavęs tokį įspėjimą, per protingą terminą prievolės neįvykdė ar nuomos sutarties pažeidimų nepašalino.

Esminiu nuomos sutarties pažeidimu laikytinas nuomininko nevykdymas pareigos naudotis daiktu pagal sutartį ar daikto paskirtį, pavyzdžiui, jei nuomininkas išsinuomotą gyvenamąją patalpą naudoja komerciniams tikslams. Jei nuomininkas tyčia ar dėl neatsargumo blogina išsinuomoto daikto būklę, toks pažeidimas taip pat laikytinas esminiu nuomos sutarties pažeidimu. Nuomotojui nutraukus nuomos sutartį dėl anksčiau minėto pažeidimo, nuomininkas privalo atlyginti nuomotojui dėl nuomoto daikto pabloginimo atsiradusius nuostolius, nebent nuomininkas įrodytų, kad nuomoto daikto būklę pablogėjo ne dėl jo kaltės.

Kitas esminis nuomos sutarties pažeidimas, dėl kurio nuomotojas gali pareikšti reikalavimą teisme nutraukti nuomos sutartį, atsiranda tuomet, kai nuomininkas nemoka nuomos mokesčio. Pažymėtina, kad, išskyrus specialias nuostatas dėl žemės nuomos, įstatymas nenurodo konkretaus termino, už kurį nuomininkui nesumokėjus nuomos mokesčio nuomotojas įgyja teisę reikalauti nutraukti nuomos sutartį.

Nuomininkas privalo savo lėšomis atlikti išsinuomoto daikto einamąjį remontą, nebent kitaip nustatytų specialūs įstatymai ar būtų susitarta nuomos sutartyje. Nuomininko nevykdymas pareigos atlikti tokį išsinuomoto daikto remontą sudaro pagrindą nuomotojui pareikšti reikalavimą teisme dėl nuomos sutarties nutraukimo.

Be keturių anksčiau aptartų įstatymo nustatytų nuomos sutarties pažeidimų, kuriems esant nuomotojas įgyja teisę kreiptis į teismą dėl nuomos sutarties

nutraukimo prieš terminą, nuomotojas gali pareikšti reikalavimą teisme nutraukti nuomos sutartį kitais sutartyje nustatytais pagrindais, t. y. įstatymų leidėjas numato galimybę pačioms sutarties šalims nustatyti pagrindus nuomos sutarčiai prieš terminą nutraukti.

Pažymėtina, kad nuomos sutarties nutraukimas prieš terminą nutraukia ir to daikto subnuomos sutartį, išskyrus atvejus, kai nuomos sutartimi šalys susitarė kitaip.

NUOMOS SUTARTIES NUTRAUKIMAS PRIEŠ TERMINĄ NUOMININKO REIKALAVIMU

Terminuotą nuomos sutartį prieš terminą nuomininkas, taip pat kaip ir nuomotojas, gali nutraukti pareiškdamas atitinkamą reikalavimą teisme, esant Civilinio kodekso nustatytiems ar nuomos sutartyje šalių aptartiems esminiams sutarties pažeidimams. Tačiau šiuo atveju įstatymas nenumato pareigos nuomininkui iš anksto įspėti nuomotoją apie terminuotos nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą.

Vienas iš tokių pažeidimų – nuomotojo pareigos atlikti daikto remontą, kurį jis privalo atlikti, nevykdymas. Civilinis kodeksas nustato pareigą nuomotojui savo lėšomis atlikti kapitalinį išnuomoto daikto remontą, jei specialūs įstatymai ar šalys sutartimi nenustato kitaip. Nuomotojui nevykdant šios pareigos, nuomininkas įgyja teisę pareikšti reikalavimą teisme tiek dėl nuomos sutarties nutraukimo, tiek dėl nuomos sutarties nevykdymo atsiradusių nuostolių išieškojimo.

Nuomininkas taip pat įgyja teisę nutraukti nuomos sutartį, jei išsinuomotas daiktas dėl aplinkybių, už kurias nuomininkas neatsako, pasidaro netinkamas naudoti, pavyzdžiui, dėl nenugalimos jėgos. Tačiau nuomininkas neturi teisės reikalauti nutraukti nuomos sutartį minėtu pagrindu, jei daiktas tapo netinkamas naudoti dėl paties nuomininko kaltės.

Kitas pagrindas, suteikiantis nuomininkui teisę kreiptis į teismą dėl nuomos sutarties nutraukimo, galimas tuomet, kai nuomotojas neperduoda daikto nuomininkui arba kliūdo naudotis daiktu pagal jo paskirtį ir sutarties sąlygas. Nuomotojas privalo perduoti nuomininkui nuomos sutarties sąlygas ir daikto paskirtį atitinkančios būklės daiktą, daikto dokumentus ir priedus (techninį pasą, kokybės sertifikatus ir kt.), kurie būtini daikto naudojimui pagal paskirtį, taip pat garantuoti, kad išnuomojamas



daiktas bus tinkamas naudoti pagal savo paskirtį visą nuomos sutarties galiojimo laikotarpį.

Nuomininkas turi teisę reikalauti nutraukti nuomos sutartį prieš terminą, jei jam perduotas daiktas turi trūkumų, kurie nuomotojo nebuvo aptarti nuomos sutartyje ir nuomininkui nebuvo ir neturėjo būti žinomi, šių trūkumų nuomininkas negalėjo pastebėti nuomos sutarties sudarymo ar daikto perdavimo momentu ir dėl minėtų trūkumų išnuomoto daikto neįmanoma naudoti pagal jo paskirtį ir nuomos sutarties sąlygas. Nuomotojas atsako ir už tuos daikto trūkumus, kurie nuomotojui nebuvo žinomi nuomos sutarties sudarymo metu. Nuomos sutartyje šalis gali numatyti papildomus pagrindus, kuriems esant nuomininkas įgyja teisę kreiptis į teismą reikaudamas nutraukti nuomos sutartį prieš terminą.

Atkreiptinas dėmesys į tai, kad, nuomos sutarčiai pasibaigus, taigi ir ją vienašališkai nutraukus, nuomininkas privalo grąžinti nuomotojui daiktą tokios būklės, kokios gavo, atsižvelgdamas į normalų nusidėvėjimą, arba nuomos sutartyje aptartos būklės. Jei nuomininkas daiktą grąžina pavėluotai, tai nuomotojas turi teisę reikalauti, kad nuomininkas sumokėtų nuomos mokesčių už visą laiką, kurį buvo pavėluota grąžinti išnuomotą daiktą ir atlyginti nuostolius, o nuomininkui daikto apskritai negrąžinus –

reikalauti atlyginti daikto vertę, taip pat sumokėti nuomos mokesčių ir atlyginti kitus nuomotojo patirtus nuostolius.

ŽEMĖS NUOMOS SUTARČIŲ NUTRAUKIMAS

Specialiosios Civilinio kodekso nuostatos, reglamentuojančios žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą nuomotojo reikalavimu, nustato atvejus, kai nuomotojas vienašališkai, nesikreipdamas į teismą, gali reikalauti nutraukti žemės nuomos sutartį. Vienas iš tokių pagrindų – jeigu žemės nuomininkas naudoja žemę ne pagal sutartį ar pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį.

Antrasis pagrindas vienašališkam žemės nuomos sutarties nutraukimui kyla tuomet, kai žemės nuomininkas ilgiau kaip tris mėnesius nuo žemės nuomos sutartyje nustatyto nuomos mokesčio mokėjimo termino šio mokesčio nesumoka. Priešingai nei nuomojant kitus daiktus, nuomojant žemę, įstatymų leidėjas tiksliai apibrėžia laikotarpį, už kurį nesumokėjus nuomos mokesčio, žemės nuomotojas įgyja teisę nutraukti žemės nuomos sutartį.

Kitus žemės nuomos sutarties nutraukimo prieš terminą atvejus gali nustatyti specialūs įstatymai. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad žemės nuomos sutarties šalis

savo susitarimu negali nustatyti papildomų pagrindų žemės nuomos sutarčiai nutraukti prieš terminą.

Apie žemės nuomos sutarties nutraukimą prieš terminą anksčiau nurodytais pagrindais nuomotojas privalo raštu pranešti žemės ūkio paskirties žemės nuomininkams ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, o kitos paskirties žemės nuomininkams – prieš du mėnesius iki numatomo nuomos sutarties nutraukimo.

Nutraukus žemės nuomos sutartį prieš terminą, nuomotos žemės savininkas privalo kompensuoti nuomininkui už pastatytus pastatus, statinius ir įrenginius, kurių statybos galimybė buvo numatyta žemės nuomos sutartyje, o tokiu atveju, kai pastatai lieka buvusiam žemės nuomininkui nuosavybės teise, šis turi teisę į žemės servitutą, jeigu tai buvo numatyta žemės nuomos sutartyje arba papildomame rašytiniame šalių susitarime.

Nuomininkas turi teisę nutraukti žemės nuomos sutartį prieš terminą apie tai iš anksto pranešdamas nuomotojui ne vėliau kaip prieš tris mėnesius, jei nuomojama žemės ūkio paskirties žemė, ir ne vėliau kaip prieš du mėnesius, jei nuomojama kitokios paskirties žemė.

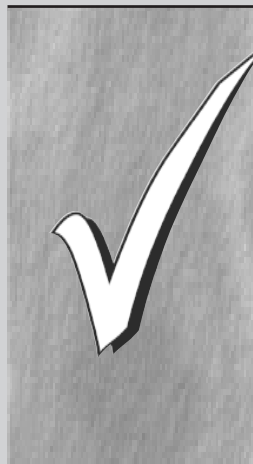
Kai žemės nuomotojas privalo remontuoti savo lėšomis jam priklausančius melioracijos įrenginius,

kelius, tiltus, kitus inžinerinius įrenginius, t. y. specialūs įstatymai ar žemės nuomos sutartis nenustato kitaip, ir šių pareigų nevykdo ir dėl to žemės sklypo negalima naudoti pagal paskirtį, nuomininkas turi teisę nutraukti žemės nuomos sutartį nesilaikydamas anksčiau nurodytų žemės nuomotojo įspėjimo apie žemės nuomos sutarties nutraukimą terminų.

VARTOJIMO NUOMOS SUTARČIŲ NUTRAUKIMAS

Vartojimo nuomos sutarties, kuria nuomotojas, t. y. asmuo, kurio nuolatinis verslas – daiktų nuoma, išnuomoja nuomininkui (vartotojui) kilnojamąjį daiktą nuomininko ar jo šeimos asmeniniams, namų ūkio poreikiams, nesusijusiems su verslu ar profesija, tenkinti, vienašališkam nutraukimui taikomos bendrosios Civilinio kodekso nustatytos nuomos sutarčių nutraukimo taisyklės. Tačiau, be galimybės nutraukti vartojimo nuomos sutartį, nuomininkas (vartotojas) turi teisę atsisakyti vartojimo nuomos sutarties. Nuomininkas atsisakyti sutarties gali bet kuriuo metu, apie tai įspėjęs nuomotoją ne vėliau kaip prieš dešimt dienų iki sutarties atsisakymo.

NOTA BENE:



- Neterminuotą nuomos sutartį turi teisę bet kada nutraukti tiek nuomotojas, tiek nuomininkas, apie tai įspėdamas kitą nuomos sutarties šalį Civilinio kodekso nustatytais terminais.
- Terminuota nuomos sutartis gali būti nutraukiama prieš terminą, nuomotojo ar nuomininko iniciatyva pareiškiant reikalavimą teisme, jei kita sutarties šalis iš esmės pažeidžia nuomos sutartį.
- Terminuota žemės nuomos sutartis gali būti nutraukta nuomotojo reikalavimu nesikreipiant į teismą, jei nuomininkas iš esmės pažeidžia žemės nuomos sutartį. Nuomininkas žemės nuomos sutartį gali nutraukti nesikreipdamas į teismą, įspėjęs nuomotoją apie sutarties nutraukimą Civilinio kodekso nustatytais terminais.

