Civilinė byla Nr. e2-213-514/2019

 Procesinis Nr. 2-33-3-01305-2018-1

 Procesinio sprendimo kategorijos:

 2.6.8.11.1; 2.6.8.11.2; 2.6.16.11.2



**PLUNGĖS APYLINKĖS TEISMAS**

**SPRENDIMAS**

LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2019 m. gegužės 7 d.

Plungė

Plungės apylinkės teismo Plungės rūmų teisėja Aušra Volskytė,

sekretoriaujant Vilmai Grosienei,

dalyvaujant ieškovui G. Č., ieškovo atstovei adv. G. P.,

atsakovės Žemaitijos nacionalinio parko direkcijos atstovui adv. Audroniui Mažeikai,

 viešame teismo posėdyje išnagrinėjo civilinę bylą pagal ieškovo G. Č. ieškinį atsakovei Žemaitijos nacionalinio parko direkcijai, trečiasis asmuo Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba prie Aplinkos ministerijos, dėl nuomos sutarties pripažinimo atnaujinta.

Teismas

nustatė:

 ieškovas ieškiniu prašė pripažinti, kad šalys 2018 m. spalio 9 d. atnaujino 2008 m. spalio 8 d. Žemaitijos nacionalinio parko direkcijos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nr. (duomenys neskelbtini) dėl 71,47 kv. m bendro naudingo ploto gyvenamųjų patalpų, esančių (duomenys neskelbtini), tomis pačiomis 2008 m. spalio 8 d. nuomos sutartyje numatytomis sąlygomis naujam 10 metų terminui, t. y. iki 2028 m. spalio 9 d.

 Ieškinyje nurodė, kad 1994 m. gruodžio 1 d. buvo priimtas pas atsakovę į darbą (duomenys neskelbtini) pareigoms, suteikiant jam 62,50 kv. m ploto dviejų kambarių ir virtuvės butą, esantį (duomenys neskelbtini). Tą pačią dieną šalys sudarė šios gyvenamosios patalpos nuomos sutartį. 2002 m. gegužės 31 d., patikslinus nurodytos gyvenamosios patalpos plotą ir nustačius, kad gyvenamoji patalpa yra 64,44 kv. m ploto, šalys sudarė gyvenamosios patalpos sutartį Nr.29. 2005 m. liepos 28 d. ieškovas buvo atleistas iš darbo, o 2005 m. lapkričio 24 d. įspėtas dėl būtinumo išsikelti su visu priklausančiu turtu iš užimamo buto. 2006 m. birželio 20 d. atsakovė kreipėsi į teismą ir prašė nutraukti 2002 m. gegužės 31 d. su ieškovu sudarytą tarnybinės gyvenamosios patalpos nuomos sutartį Nr.29 ir iškeldinti ieškovą iš šios gyvenamosios patalpos su visu jam priklausančiu turtu, nesuteikiant kito gyvenamojo ploto. Plungės rajono apylinkės teismas 2006 m. spalio 5 d. sprendimu minėtą atsakovės ieškinį atmetė, konstatavęs, kad ginčo gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis komercinėmis sąlygomis su ieškovu nebuvo sudaryta, įstatymas neleidžia nuomotojui nutraukti nekomerciniais pagrindais sudarytą neterminuotą gyvenamosios patalpos nuomos sutartį prieš tai įspėjus nuomininką, tačiau nesant nuomininko padarytų nuomos sutarties sąlygų pažeidimų. Tokiu būdu gyvenamosios patalpos nuomos teisiniai santykiai tarp ieškovo ir atsakovės tęsėsi. Po kurio laiko atsakovė nurodė ieškovui, kad gyvenamosios patalpos nuomos sutartis turi būti pasirašyta pagal atsakovės 2006 m. lapkričio 24 d. direktoriaus įsakymu Nr. (duomenys neskelbtini) patvirtintą formą, tuo pačiu patikslinant nuomojamos patalpos plotą ir pateikė ieškovui pasirašyti 2008 m. spalio 8 d. Žemaitijos nacionalinio parko direkcijos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nr. (duomenys neskelbtini) (toliau - nuomos sutartis). Ieškovui buvo paaiškinta, kad nepaisant nuomos sutartyje nustatyto 10 metų nuomos termino, pateiktoje nuomos sutartyje yra nustatytos jos pratęsimo sąlygos, todėl jam tinkamai vykdant nuomos sutarties sąlygas, sutartis bus pratęsiama. Nuomos sutarties 13 punktas būtent ir numatė minėtas sąlygas, todėl ieškovas pasirašė jam pateiktą atnaujintą nuomos sutarties formą. Pasirašyta nuomos sutartis buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre. Pasirašius minėtą nuomos sutartį, ieškovas ją tinkamai vykdė, todėl nuomos santykiai toliau tęsėsi.

Ieškovas 2018 m. rugsėjo mėnesį registruotu paštu gavo atsakovės 2018 m. rugpjūčio 30 d. pranešimą „Dėl gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr. (duomenys neskelbtini)“, kuriuo buvo informuotas, kad vadovaujantis nuomos sutarties 5 punktu, 2018 m. spalio 8 d. baigiasi šia sutartimi išnuomotų gyvenamųjų patalpų sutarties terminas, todėl jam pasibaigus ieškovas privalės išsikelti iš gyvenamosios patalpos. Pranešime taip pat nurodoma, kad vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsniu, visas valstybės ilgalaikis turtas gali būti išnuomotas tik viešojo aukciono būdu, todėl pasibaigus nuomos sutarties terminui, bus sprendžiamas klausimas dėl šio turto tolimesnio naudojimo, o priėmus sprendimą toliau nuomoti šį turtą, jis bus išnuomotas tik viešojo aukciono būdu.

Ieškovas 2018 m. rugsėjo 25 d. pateikė atsakovei atsakymą į minėtą pranešimą ir atkreipė dėmesį į tai, kad, remiantis nuomos sutarties 13 punktu, ši sutartis gali būti pratęsta (atnaujinta), jeigu neišnyko priežastys, dėl kurių buvo suteiktos patalpos ir nuomininkas tinkamai vykdo sutarties sąlygas; nuomininkas ne vėliau kaip prieš tris dienas iki sutarties termino pabaigos pateikia nuomotojui prašymą dėl patalpų nuomos pratęsimo. Ieškovas į minėtą savo 2018 m. rugsėjo 25 d. prašymą gavo atsakovės 2018-10-04 pranešimą „Dėl gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr. (duomenys neskelbtini)“, kuriuo dar kartą buvo informuotas, kad 2008 m. spalio 9 d. gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nr.F19-1 laikys pasibaigusia nuo 2018m. spalio 10 d., todėl prašoma atlaisvinti gyvenamąsias patalpas.

Ieškovas nesutinka su atsakovės argumentais, kad nuomos sutartis yra laikoma pasibaigusia ir negalėjo būti atnaujinta su ieškovu. Ieškinį ieškovas grindė tokiais teisiniais argumentais. Ieškovo vertinimu Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (toliau - Įstatymas) 1 str. 1 d. nustato, kad šis įstatymas nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje tiek, kiek to nereglamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo, ir (ar) disponavimo juo įstatymai. Kadangi CK XXXI skyriaus nuostatos reglamentuoja valstybei ir savivaldybėms priklausančių gyvenamųjų patalpų nuomos teisinius santykius, šios nuostatos yra specialiosios Įstatymo nuostatų atžvilgiu. Be to, ir Įstatymo 15 straipsnio 3 dalis nustato, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Todėl ginčo sprendimui taikytinos specialiosios CK XXXI skyriaus nuostatos, reglamentuojančios gyvenamųjų patalpų (įskaitant priklausančių valstybei ir savivaldybėms) nuomos termino pratęsimo sąlygas. CK 6.607 straipsnio 1 dalis nustato, kad pasibaigus gyvenamosios patalpos nuomos sutarties terminui, nuomininkas turi pirmenybės teisę sudaryti gyvenamosios patalpos nuomos sutartį naujam terminui, jeigu jis tinkamai vykdė sutarties sąlygas. Tokias pačias sąlygas nustatė ir nuomos sutarties 13 punktas. Ginčo dėl to, kadieškovas tinkamai vykdė nuomos sutarties sąlygastarp šalių nėra, todėl ieškovas tiek įstatymo, tiek nuomos sutarties pagrindu turėjo pirmenybės teisę pratęsti nuomos sutartį.

Atsakovė per įstatymo nustatytą terminą nepranešė apie savo atsisakymą pratęsti nuomos sutartį, pranešime akcentavo, kad ieškovo užimamos patalpos bus išnuomotos tik viešojo aukciono būdu, kas prieštarauja tiek nuomos sutarties 13 punktui, tiek CK 6.607 str. nuostatoms, kadangi ieškovas turėjo neginčijamą pirmumo teisę pratęsti nuomos sutartį. Remiantis nuomos sutarties 13 punktu, ši sutartis gali būti pratęsta (atnaujinta), jeigu neišnyko priežastys, dėl kurių buvo suteiktos patalpos ir nuomininkas tinkamai vykdo sutarties sąlygas. Ieškovo manymu atsakovė, atsisakydama pripažinti, kad šalių sudaryta nuomos sutartis buvo pratęsta joje ir įstatyme nustatytais pagrindais, pažeidė prievolių vykdymo sąlygas bei bendruosius sutarčių vykdymo principus, prašė teismine tvarka pripažinti, jog nuomos sutartis pratęsta tokiam pat terminui ir tomis pačiomis sąlygomis CK 6.607 straipsnio 2 dalies pagrindu.

Teismo posėdžio metu ieškovas, jo atstovė ieškinį palaikė ieškinyje išdėstytais argumentais ir prašė ieškinį tenkinti. Kritiškai vertino atsakovės pateiktus įrodymus dėl pastato, kuriame nuomotos gyvenamosios patalpos, avarinės būklės.

Atsakovė atsiliepimu į ieškinį prašė ieškinį atmesit, nurodė tokius argumentus.

Šalys, sudarydamos 2008 m. spalio 9 d. nuomos sutartį, susitarė dėl ieškovui išnuomojamų patalpų, ieškovo ir atsakovės teisių ir pareigų, nuomos termino bei kitų sąlygų. 2008 m. spalio 9 d. nuomos sutarties galiojimo terminas 2018 m. spalio 8 d. Atsakovė 2018 m. rugpjūčio 30 d. raštu Nr. (1)-S-365-(5.59) informavo ieškovą, jog nuomos sutartis nebus pratęsta, pasibaigus nuomos sutarties galiojimo terminui, atsakovė spręs dėl tolimesnio šio turto naudojimo. Šiame rašte atsakovė taip pat pažymėjo, jog, jei bus nuspręsta, šį turtą išnuomoti, tai jis bus išnuomotas viešo aukciono būdu. Atsakovė yra nusprendusi atlikti nekilnojamųjų daiktų (Registro Nr. (duomenys neskelbtini)) būklės įvertinimą ir neketina šių nekilnojamųjų daiktų, tame tarpe ir ieškovui pagal nuomos sutartį išnuomotų gyvenamųjų patalpų, nuomoti ne trumpiau kaip vienerius metus. Dėl šios priežasties atsakovė ir įspėjo ieškovą apie nuomos sutarties nebepratęsimą.Tai, kad nuomininkas (ieškovas), išreiškė valią pirmumo teise pratęsti nuomos sutartį, nepaneigia atsakovės valios šios sutarties nepratęsti, o nepratęsti šios sutarties atsakovė turi objektyvias priežastis –išnuomoto turto fizinis ir funkcinis nusidėvėjimas. Atsakovė, būdama teisėta gyvenamųjų patalpų, išnuomotų ieškovui, valdytoja, turi teisę jas valdyti, naudoti ir disponuoti įstatyme numatytais būdais ir tikslais, pats nuomotojas sprendžia, kaip tvarkyti turto patikėjimo teise perduotas patalpas, jas nuomoti ar ne, ir pan.

Atsakovė pranešė ieškovui apie savo atsisakymą pratęsti nuomos sutartį ir šis pranešimas ieškovui buvo įteiktas 2018 m. rugsėjo 4 d., todėl ieškovo argumentas, kad atsakovė per įstatymo nustatytą terminą nepranešė apie savo atsisakymą pratęsti nuomos sutartį nepagrįstas. Nuomos sutartyje nėra įtvirtintos atsakovės pareigos informuoti ieškovą, jog nuomos sutartis nebus pratęsiama. Atsakovė pareigą pranešti ieškovui apie atsisakymą pratęsti nuomos sutartį įvykdė, tačiau tai padarė nesilaikydama CK 6.607 straipsnio 2 dalyje įtvirtinto minimalus pranešimo įteikimo termino. Atsakovei 2018 m. rugpjūčio 30 d. raštą Nr. (1)-S-365-(5.59) ieškovui įteikus 2018 m. rugsėjo 4 d., atsižvelgiant į CK 6.607 straipsnio 2 dalyje įtvirtintą įspėjimo, kuris turi būti ne trumpesnis nei 3 mėnesiai, terminą, 2008 m. spalio 9 d. nuomos sutarties pabaiga galėtų būti 2018 m. gruodžio 5 d. Ieškinio argumentai, jog dėl to, kad atsakovė per įstatymo nustatytą terminą nepranešė ieškovui apie savo atsisakymą pratęsti nuomos sutartį, todėl nuomos sutartis prasitęsė naujam 10 metų terminui ir tomis pačiomis sąlygomis, yra nepagrįsti. Įstatyme nėra įtvirtinta nuomotojo pareiga informuoti nuomininką, dėl kokių priežasčių jis nebeketina pratęsti su nuomininku nuomos sutarties.

Pažymėjo, kad atsakovė, kaip biudžetine įstaiga, savo veikloje privalo vadovautis jos veiklą reglamentuojančiais įstatymais ir kitais teisės aktais (CK 2.74 straipsnio 2 dalis, Žemaitijos nacionalinio parko nuostatų 2, 12 punktai).

Ieškovas nėra atsakovės darbuotojas, nuomos sutarties dalykas – gyvenamosios patalpose nėra teisės aktų nustatyta tvarka priskirtos prie tarnybinių gyvenamųjų patalpų. Atsakovė pagal Žemaitijos nacionalinio parko nuostatus neturi teisės aktuose įtvirtintos pareigos nuomoti gyvenamąjį būstą socialinės paramos tikslais, tačiau atsakovė turi pareigą valstybės jai perduotą ilgalaikį materialųjį turtą valdyti turto patikėjimo teise pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme įtvirtintą tvarką ir principus. Šalims sudarant nuomos sutartį, tuo metu galiojančiame Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatyme nebuvo įtvirtintas 10 metų maksimalus valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos terminas (įskaitant nuomos termino pratęsimą), tačiau šis 10 metų maksimalus terminas buvo įtvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimo Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“ (2007 m. gegužės 27 d. – 2009 m. vasario 14 d. redakcija, galiojusi 2008-10-09 Nuomos sutarties sudarymo metu) 3.6 punkte, kuriame nustatyta, kad sutartis gali būti sudaroma ar nuomininko teisė atnaujinti sutartį gali būti įgyvendinama ne ilgesniam nei 10 metų terminui. Dėl šios priežasties šalių sudarytoje 2008 m. spalio 9 d. nuomos sutartyje ir buvo įtvirtintas maksimalus 10 metų nuomos sutarties galiojimo terminas. Nuomos sutartį pratęsti būtų galima tik tuo atveju, jeigu nuomos sutarties bendras nuomos terminas neviršytų 10 metų termino, imperatyviai įtvirtinto Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 3 dalyje (galiojusio 2018-10-08), ir šis nuomos terminas, atsižvelgiant į CK 1.1 straipsnio 2 dalį, negali būti pratęstas vadovaujantis CK teisės nuostatomis. Dėl šios priežasties atsakovė neturi (neturėjo) teisinio pagrindo priimti sprendimo pratęsti 2008 m. spalio 9 d. nuomos sutartį, nes tokią atsakovės sutarčių sudarymo laisvę riboja anksčiau paminėtos viešosios teisės normos.

2008 m. spalio 9 d. nuomos sutarties 13 punkte įtvirtinta teisė pratęsti (atnaujinti) šią nuomos sutartį reiškia, kad, tuo atveju, jeigu nuomotojas nusprendžia ir toliau nuomoti turtą, esamas nuomininkas, tinkamai vykdęs sutartį, turi pirmenybės teisę išlikti nuomininku, jeigu sutinka su nuomotojo siūlomomis nuomos sąlygomis. Tačiau ši sąlyga sutarties sudarymo metu nesukuria nuomininkui teisėto lūkesčio, kad suėjus sutartyje nurodytam terminui jis galės turtą nuomotis ir toliau. Pirmumo teisė pratęsti sutartį tik sukuria galimybę nuomos santykiams tęstis neorganizuojant viešo konkurso. Esant įtvirtinat viešosios teisės norminiame akte maksimaliam 10 metų valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos terminui, valstybės ilgalaikis materialusis turtas (konkrečiu atveju 2008-10-09 nuomos sutarties dalykas) gali būti išnuomotas tik viešo konkurso būdu, kaip, kad tai yra imperatyviai įtvirtinta Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 2 dalyje. Dėl šios priežasties atsakovė apie tai informavo ieškovą tiek 2018-08-30 rašte Nr. (1)-S-365-(5.59) bei 2018-10-04 rašte Nr. (1)-S-420-(5.59).

Teismo posėdžio metu atsakovės atstovas prašė ieškinį atmesti atsiliepime į ieškinį išdėstytais argumentais. Bylos nagrinėjimo eigoje pateikė įrodymus, patvirtinančius, jog gyvenamasis namas, kuriame yra nuomojama gyvenamoji patalpa, pripažinta netinkama naudoti, inicijuota turto nurašymo procedūra, ieškovas paragintas išsikelti iš nuomotų gyvenamųjų patalpų.

Trečiasis asmuo atsiliepimu į ieškinį prašė ieškinį atmesti tokiais argumentais.Tarp šalių susiklosčiusiems teisiniams santykiams taikytini du teisės aktai, Civilinio kodekso bei Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (toliau - Įstatymas). Šio Įstatymo 1 straipsnyje įtvirtinta, kad Įstatymas nustato valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarką ir sąlygas, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimus šioje srityje tiek, kiek to nereglamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo, ir (ar) disponavimo juo įstatymai. Įstatymo 15 straipsnio 2 dalyje nurodoma, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas viešo konkurso būdu. Įstatymo 15 straipsnio 3 dalis nustato, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Pasibaigus nuomos sutarties terminui, pratęsimas galimas tik pagal pratęsimo sudarymo momentu galiojančių teisės aktų nuostatas, todėl gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis galėtų būti sudaroma tik viešojo konkurso būdu.

Nors nuomos sutarties 13 punkte nurodyta, kad sutartis gali būti pratęsiama, tačiau tai nesudaro pagrindo teigti, kad nuomos sutartis privalo būti pratęsta, nes tai paneigtų sutarties šalių laisvės principą. Atsakovė savo rašte Nr. (1)-S 365- (5.59) aiškiai išreiškė savo valią nepratęsti sutarties tokiomis pačiomis sąlygomis, nurodydama Įstatymo nuostatas, dėl kurių nuomos sutartis negali būti pratęsta tokiomis pačiomis sąlygomis, nes atsakovė Įstatymo yra įpareigojama griežtai laikytis Įstatymo nuostatų ir gyvenamąją patalpą nuomoti tik viešojo konkurso būtu. Ieškovas nėra eliminuojamas dalyvauti viešajame konkurse dėl naujos gyvenamosios patalpos nuomos sutarties sudarymo, jeigu atsakovė nuspręstų toliau nuomoti gyvenamąją patalpą.

Civilinio kodekso 6.607 straipsnyje yra įtvirtintos dvi pareigos nuomotojui, pirma raštu pranešti apie pasiūlymą sudaryti naują nuomos sutartį tokiomis pačiomis sąlygomis, arba apie atsisakymą pratęsti sutartį, antra šią pareigą nuomotojas turi įvykdyti ne vėliau kaip prieš tris mėnesius. Atsakovėrašte Nr. (1)-S 365-(5.59) nurodė, kad nepratęs nuomos sutarties, šis raštas buvo įteiktas ieškovui 2018 m. rugsėjo 4 d. Automatiškas nuomos sutarties pratęsimas tomis pačiomis sąlygomis dėl atsakovės praleisto Civilinio kodekso 6.607 straipsnio 2 dalyje nustatyto termino bei ieškovo teisė pratęsti sutarties terminą negali būti absoliuti ir nekvestionuojama, nes sutartims sudaryti būtina abiejų šalių valios išraiška, abi šalys turi pritarti sudaromai ir pratęsiamai nuomos sutarčiai. Atsakovė aiškiai išreiškė savo valią nepratęsti nuomos sutarties, nes yra saistoma Įstatymo nuostatų. Todėl ieškovo išsakytas argumentas dėl automatiško nuomos sutarties termino pratęsimo nepagrįstas.

Įstatymo 15 straipsnio 3 dalyje imperatyviai nustatyta, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Įstatymo leidėjas valstybės ilgalaikio materialaus turto nuomos terminą apribojo 10 metų, įskaitant nuomos termino pratęsimą. Nuomos sutartis su ieškovu buvo sudaryta 2008 m. spalio 9 d., todėl tarp šalių susiklosčiusiems teisiniams santykiams taikytina nuomos sutarties sudarymo metu galiojanti Įstatymo suvestinė redakcija nuo 2008-07-31 iki 2009-03-04, Įstatymo Nr. X-1714. Šio Įstatymo redakcijoje nebuvo numatyto maksimalaus nuomos sutarties termino. Maksimalų nuomos sutarties terminą numatė Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. Nutarimas Nr. 1524, „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“, (toliau - Nutarimas), 485, kurio 3.6. punkte buvo nustatyta, kad valstybei nuosavybės teise priklausantis ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas ne ilgesniam kaip 10 metu laikotarpiui. Pasibaigus nuomos sutarties terminui, su nuomininku, visiškai įvykdžiusiu pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas, nuomos sutartis gali būti atnaujinta Civilinio kodekso nustatyta tvarka. Valstybės turto valdytojas privalo užtikrinti, kad sutarties atnaujinimo atveju bendra nuomos trukmė nebūtu ilgesnė kaip 10 metų. Valstybės turto valdytojas turi įsipareigoti, kad atnaujinus nuomos sutartį nebūtų keičiamos ankstesnės sąlygos, ir baigiantis sutarties terminui turi imtis veiksmų, kurie užkirstų kelią sutarčiai tapti neterminuota. Ieškovo prašymas atnaujinti nuomos sutarties terminą 10 metų akivaizdžiai prieštarautų šalių, nuomos sutarties sudarymo metu galiojusiems įstatymams. Gyvenamoji patalpa nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, atsakovėgyvenamąją patalpą valdo turto patikėjimo teise. Nutarime aiškiai įtvirtinta nuostata, kad valstybei priklausantis turtas gali būti išnuomojamas 10 metų terminui ir kad bendra nuomos trukmė negali būti ilgesnė nei 10 metų, todėl nuomos sutartis negali būti pratęsiama, nes tai prieštarautų imperatyvioms įstatymo ir Nutarimo nuostatoms. Civilinio kodekso 1.80 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad Imperatyvioms įstatymo normoms prieštaraujantis sandoris yra niekinis ir negalioja. Atsakovei, kaip valstybės turto valdytojui pratęsus sutarties terminą, toks sandoris turėtų būti pripažintas niekiniu, nes akivaizdžiai prieštarauja imperatyviai Įstatymo nuostatai draudžiančiai nuomoti valstybei priklausantį turtą ilgesniam, nei 10 metų terminui.

Nutarime nurodoma, kad atsakovė turi pranešti apie ieškovo teisę sudaryti nuomos sutartį. Atsakovė 2018 m. rugpjūčio 30 d. vykdydama nustatytą pareigą, pranešė, kad nepratęs nuomos sutarties, todėl ieškovo argumentas dėl Civilinio kodekso 6.38, 6.59 straipsnių bei 6.607 straipsnio 2 dalies normų pažeidimo atmestinas. Atsakovė 2018-08-30 rašte Nr. (1)-S-365-(5.59), adresuotame ieškovui nurodė, jog, jei gyvenamosios patalpos, kurios ieškovui išnuomotos 2008 m. spalio 9 d. nuomos sutartimi, ateityje ir bus nuomojamos, tai jos bus išnuomotos tik viešo aukciono būdu.

Trečiojo asmens atstovas teismo posėdyje nedalyvavo.

Ieškinys atmetamas.

*Byloje nustatytos faktinės aplinkybės*

Atsakovė Žemaitijos nacionalinis parko direkcija patikėjimo teise valdo gyvenamąjį namą, esantį (duomenys neskelbtini), priklausantį Lietuvos Respublikai. Ieškovas G. Č. ir atsakovė Žemaitijos nacionalinio parko direkcija, atstovaujama G. N., sudarė gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį Nr. F19-1, kuria atsakovė suteikė ieškovui ir jo šeimos nariams valdyti ir naudoti gyvenimui 71,47 kv. m. bendro naudingo plotopatalpas (2 kambarius ir dalį bendro naudojimo patalpų koridoriuje) atsakovės patikėjimo teise valdomame gyvenamajame name (unikalus Nr. (duomenys neskelbtini)), esančiame (duomenys neskelbtini). Nuomos sutartimi šalys susitarė, jog sutartis galioja iki 2018 m. spalio 8 d. Atsakovė 2018 m. rugpjūčio 30 d. pranešimu„Dėl gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr.(1)-S-365-(5.59)“ informavo ieškovą G. Č., kad 2018 m. spalio 8 d. baigiasi sutartimi išnuomotų gyvenamųjų patalpų sutarties terminas, pasibaigus nuomos sutarties terminui, ieškovas privalės išsikelti iš gyvenamosios patalpos, nurodydama, jog vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsniu, pasibaigus nuomos sutarties terminui, bus sprendžiamas klausimas dėl šio turto tolimesnio naudojimo, o priėmus sprendimą toliau nuomoti šį turtą, jis bus išnuomotas tik viešojo aukciono būdu.

*Dėl nuomos sutarties pripažinimo atnaujinta*

Ieškovas, remdamasis šalių sudarytos nuomos sutarties 13 punktu bei vadovaudamasis CK 6.207 straipsnio 1 ir 2 dalimis, prašo pripažinti, kad šalys atnaujino 2008 m. spalio 8 d. gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį tomis pačiomis sąlygomis naujam 10 metų terminui.

Šalys 2018 m. spalio 9 d. pasirašydamos gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį susitarė, jog gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis galioja iki 2018 m. spalio 8 d. Taigi šalys šia sutartimi susitarė dėl terminuotos gyvenamosios patalpos nuomos, kurios terminas baigėsi 2018 m. spalio 8 d. Ieškovo vertinimu, atsakovei neįvykdžius CK 6.607 straipsnyje 2 dalyje nustatytos pareigos ne vėliau kaip prieš tris mėnesius iki nuomos pabaigos pranešti nuomininkui apie atsisakymą pratęsti sutartį, nuomos sutartis pripažintina pratęsta (atnaujinta) tokiam pačiam terminui tomis pačiomis sąlygomis [CK](http://www.infolex.lt/ta/12755%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22Lietuvos%20Respublikos%20civilinis%20kodeksas.%20%C5%A0e%C5%A1toji%20knyga.%20Prievoli%C5%B3%20teis%C4%97) 6.607 staipsnio1 ir 2 dalių pagrindu.

CK 6.607 straipsnio 1 dalis reglamentuoja nuomininko pirmenybės teisę pratęsti nuomos sutartį. Pagal šio straipsnio 1 dalį, pasibaigus gyvenamosios patalpos nuomos sutarties terminui, nuomininkas turi pirmenybės teisę sudaryti gyvenamosios patalpos nuomos sutartį naujam terminui, jeigu jis tinkamai vykdė sutarties sąlygas. Dėl galimybės pratęsti nuomos sutartį šalys susitarė ir gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties 13 punkte, numatydamos, jog sutartis gali būti pratęsta (atnaujinta), jeigu neišnyko priežastys, dėl kurių buvo suteiktos patalpos ir nuomininkas tinkamai vykdo sutarties sąlygas. Esant nuomos sutarties šalių susitarimui dėl nuomininko pirmumo teisės atnaujinti sutartį, pasibaigus jos terminui, toks susitarimas sutarties šalims nustato atitinkamas teises ir pareigas. Ginčo dėl to, kad ieškovas tinkamai vykdė nuomos sutarties sąlygas tarp šalių nėra. Tačiau sutiktina su atsakovės atstovo argumentais, kad nuomininko pirmenybės teisė sudaryti nuomos sutartį naujam terminui vertintina tik kaip galimybė, kuri gali būti įgyvendinama tik esant įstatyme nurodytoms sąlygoms.

Pagal CK 6.607 straipsnio 1 dalyje nustatytą reguliavimą nuomininkas turi teisę pirmiau nei kiti asmenys atnaujinti nuomos sutartį esant tam tikroms sąlygoms: 1) tais atvejais, kai nuomininkas tinkamai vykdė pagal nuomos sutartį prisiimtas pareigas; 2) pasibaigus nuomos sutarties terminui; 3) esant šalių susitarimui dėl kitų, naujų nuomos sutarties sąlygų.

Šalys yra laisvos pasirinkti elgesio variantą, t. y. sudaryti naują sutartį pasibaigus sutarties terminui ar ne. Nustatyta, kad Žemaitijos nacionalinio parko direkcija 2018 m. rugpjūčio 30 d. pranešimu „Dėl gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr.(1)-S-365-(5.59)“ informavo ieškovą apie tai, kad neketina su juo pratęsti nuomos sutarties, nurodydama, jog vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsniu, pasibaigus nuomos sutarties terminui, bus sprendžiamas klausimas dėl šio turto tolimesnio naudojimo. Analogišką poziciją išdėstė ir 2018 m. spalio 4 d. pranešime „Dėl gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties Nr. (1)S-420-(5.59), kuriuo dar kartą patvirtino, kad 2008 m. spalio 9 d. gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį laikys pasibaigusia nuo 2018 m. spalio 10 d., motyvuodama valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu draudimu išnuomoti turtą ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui, todėl ieškovas buvo prašomas atlaisvinti nuomojamas gyvenamąsias patalpas.

Remiantis CK 6.607 straipsnio 2 dalimi, nuomotojas (atsakovė) ne vėliau kaip prieš tris mėnesius iki nuomos sutarties pabaigos privalėjo raštu pranešti nuomininkui apie pasiūlymą sudaryti naują nuomos sutartį tokiomis pat arba kitomis sąlygomis arba apie atsisakymą pratęsti sutartį, jeigu tų patalpų ne trumpiau kaip vienerius metus jis nenumato nuomoti. Šioje teisės normoje nustatyta, kad apie atsisakymą pratęsti nuomos sutartį nuomotojas privalo nuomininkui pranešti iš anksto. Byloje pateiktais įrodymais nustatyta, kad atsakovė 2018 m. rugpjūčio 30 d. pranešimą su informacija apie tai, kad nuomos sutartis nebus pratęsta, įteikė ieškovui 2018 m. rugsėjo 4 d., t. y. pažeisdama CK 6.607 straipsnio 2 dalyje nustatytą minimalų pranešimo įteikimo apie atsisakymą pratęsti sutartį terminą.

Byloje kyla ginčas dėl pasekmių, kylančių atsakovei nesilaikius teisės normoje įtvirtinto minimalaus termino informuoti nuomininką apie terminuotos nuomos sutarties nepratęsimo. Ieškovo nuomone, atsakovei kaip nuomotojai tinkamai neįvykdžius pareigos informuoti apie gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties nepratęsimą, nuomos sutartis turėtų būti atnaujinama tomis pačiomis sąlygomis, t. y. naujam 10 metų terminui.

CK 6.607 straipsnio 2 dalyje numato, jog nuomos sutartis pripažįstama pratęsta tokiam pat terminui tomis pačiomis sąlygomis, jeigu šios pareigos nuomotojas neįvykdo, o nuomininkas neatsisako pratęsti sutartį. Toks teisinis reglamentavimas, kaip ir nurodo trečiasis asmuo, reiškia, kad pasibaigus sutarties terminui, nuomos santykiai neprasitęsia savaime. Kad dėl terminuotos sutarties šalys turėtų sudaryti susitarimą, numato ir CK 6.582 straipsnio 4 dalis, pagal kurią pasibaigus terminuotai sutarčiai, šalys turi galimybę atnaujinti gyvenamosios patalpos terminuotą nuomos sutartį, sudarydamos naują terminuotą arba neterminuotą nuomos sutartį. Nuomos sutartyje atsakovės pareiga informuoti ieškovą, jog nuomos sutartis nebus pratęsiama, nebuvo numatyta. Tarp šalių buvo sudaryta terminuota gyvenamųjų patalpų sutartis, kuri pagal šalių susitarimą baigėsi 2018 m. spalio 8 d., atsakovė, nors ir netinkamai, pareigą pranešti ieškovui apie atsisakymą pratęsti nuomos sutartį, įvykdė, todėl negalima sutikti su ieškovo argumentu, jog vien dėl to, kad apie ketinimą nepratęsti nuomos sutarties naujam terminui ieškovas buvo informuotas pavėluotai, teisiniai santykiai tęsiasi toliau ir sutartis turėtų būti atnaujinama naujam dešimties metų terminui. Teismas pritaria atsakovės ir trečiojo asmens atsiliepimuose išdėstytiems argumentams, kad automatiškas nuomos sutarties pratęsimas tomis pačiomis sąlygomis dėl atsakovės praleisto Civilinio kodekso 6.607 straipsnio 2 dalyje nustatyto termino negalimas, o ieškovo teisė pratęsti sutarties terminą nėra absoliuti, nes sutarčiai sudaryti būtina abiejų šalių valia, abi šalys turi pritarti sudaromai ir pratęsiamai nuomos sutarčiai.

Ieškovui išnuomotos gyvenamosios patalpos yra gyvenamajame name, priklausančiame Lietuvos Respublikai (Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas), atsakovė šias patalpas valdo patikėjimo teise, todėl šalių ginčui tinkamai išspręsti aktualios ir teisės normos, reglamentuojančios klausimus, susijusius su valstybės ir turto valdymu, naudojimu ir disponavimu. Sprendžiant ginčą, turi būti vadovaujamasi ne tik [CK](https://www.infolex.lt/ta/12755%22%20%5Co%20%22Lietuvos%20Respublikos%20civilinis%20kodeksas.%20%C5%A0e%C5%A1toji%20knyga.%20Prievoli%C5%B3%20teis%C4%97%22%20%5Ct%20%22_blank) [6.607](https://www.infolex.lt/tp/1598699%22%20%5Co%20%22Gyvenamosios%20patalpos%20terminuotos%20nuomos%20sutarties%20pasibaigimo%20pasekm%C4%97s%22%20%5Ct%20%22_blank) straipsniu ir šalių sudaryta terminuota gyvenamųjų patalpų nuomos sutartimi, bet ir Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymu (toliau –Įstatymas).

Pagal kasacinio teismo praktiką teisiniams santykiams, kuriuos reglamentuoja viešosios teisės normos, CK nuostatos taikomos tiek, kiek jų nereglamentuoja atitinkami įstatymai (CK 1.1 straipsnio 2 dalis), todėl tiek sutarčių dėl valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo sudarymas, tiek vėlesnis jų vykdymas turi atitikti principines šiuos santykius reglamentuojančių teisės aktų normas. Pagal Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 1 straipsnio 1 dalį šiuo įstatymu nustatoma valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo tvarka ir sąlygos, valstybės ir savivaldybių institucijų įgaliojimai šioje srityje tiek, kiek to nereglamentuoja kiti šio turto valdymo ir (ar) naudojimo, ir (ar) disponavimo juo įstatymai. Reikalavimas, kad sandoriai dėl valstybės turto turi būti sudaromi tik teisės aktų, reglamentuojančių valstybės ir (ar) savivaldybių turto valdymą, naudojimą ir disponavimą juo, nustatytais atvejais ir būdais, yra imperatyvus. Kasacinis teismas yra nurodęs, kad viešojoje teisėje veikia bendrasis teisinio reguliavimo principas ,,galima tai, kas leista“ (viešosios teisės principas), pagal kurį viešosios teisės subjektai negali laisvai pasirinkti savo elgesio varianto, jie turi tik tokius įgalinimus, kurie jiems suteikti konkrečių įstatymų, ir savo veikloje negali peržengti šių įgalinimų ribų (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-381-695/2018), todėl atsakovė, kaip valstybės turto valdytoja, privalo užtikrinti, kad valstybės turtas būtų naudojamas, remiantis minėtu Įstatymu.

Atsakovė, atsisakymą pratęsti gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį, motyvavo Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 3 dalyje įtvirtintu draudimu išnuomoti valstybės turtą ilgesniam nei 10 metų alikotarpiui.

Šalių paaiškinimais nustatyta, kad 2008 m. spalio 9 d. gyvenamųjų patalpų nuomos sutartis buvo sudaryta, atsižvelgiant į sutarties sudarymo metu galiojusią tvarką, nustatančią valstybės ilgalaikio turto nuomą. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 „Dėl valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos“ patvirtinto Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos (toliau – Tvarkos) aprašo 3.6 punktas nustatė, kad valstybei nuosavybės teise priklausantis ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomojamas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui. Analogiška nuostata buvo perkelta ir į Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą, kurio 15 straipsnio 3 dalies nustato, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip, tačiau ši nuostata įsigaliojo tik 2014 m. spalio 1 d., t. y. patvirtinus naują šio įstatymo redakciją (2014 m. kovo 25 d. įstatymo Nr. XII-802 redakcija).

 Valstybei priklausančio turto 10 metų nuomos termino nuostata iki jos įtvirtinimo Įstatyme buvo reglamentuota Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu patvirtintame Valstybės ilgalaikio materialiojo turto viešojo nuomos konkurso ir nuomos ne konkurso būdu organizavimo tvarkos apraše, t. y. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 patvirtintoje ir nuo 2007 m. gegužės 27 d. įsigaliojusioje Tvarkos aprašo 3.6 punkto redakcijoje įtvirtinta norma nebuvo grindžiama įstatymu. Apeliacinis teismas, atsižvelgdamas į Kosntitucinio Teismo nutarimuose išsakytą poziciją, kad tais atvejais, kai Vyriausybės nutarimas, kuriame yra įstatymui prieštaraujančių teisės normų, priimtas anksčiau negu įstatymas, toks Vyriausybės nutarimas turi būti suderintas su vėliau priimto įstatymo normomis arba pripažintas netekusiu galios, bei įvertinęs Lietuvos Respublikos Vyriausybės veiksmus, inicijuojant Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nustatytas ilgalaikio materialiojo turto nuomos sąlygų pataisas, išaiškino, jog tokiu būdu Lietuvos Respublikos Vyriausybė pripažino, o įstatymų leidėjas, priėmęs Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo pataisas, pritarė, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. gruodžio 14 d. nutarimu Nr. 1524 patvirtinta nuo 2007 m. gegužės 27 d. įsigaliojusi Tvarkos aprašo 3.6 punkto redakcija neatitiko Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo nuostatų bei Konstitucinio Teismo nutarimų (Lietuvos apeliacinio teismo 2018 m. lapkričio 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-519-196/2018, 27 punktas). Lietuvos Apeliacinis teismas, aiškindamas maksimalaus leistino nekilnojamojo turto nuomos termino skaičiavimą, atsižvelgdamas, kad Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 15 straipsnio 3 dalies norma, nustatanti valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos maksimalų terminą, įsigaliojo 2014 m. spalio 1 d., pasisakė, kad Įstatymo 15 straipsnio 3 d. nustatytas maksimalus leistinas nekilnojamojo turto nuomos terminas turėtų būti skaičiuojama nuo šios teisės normos įsigaliojimo momento, t. y. nuo 2014 m. spalio 1 d. (Lietuvos Apeliacinio teismo 2019 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. e2A-152-553/2019). Pagal tokią suformuotą teismų praktiką, ginčo atveju maksimalus nuomos terminas skaičiuotinas ne nuo nuomos sutarties sudarymo, bet nuo 2014 m. spalio 1 d., todėl nuomos sutarties terminas galėtų būti pratęstas ne naujam dešimties metų laikotarpiui, bet iki 2024 m. iki 2024 m. rugsėjo 30 d. Dėl ko atsakovės atsisakymas atnaujinti nuomos sutartį motyvuojant tuo, kad nuomos sutartyje numatytas terminas iki 2018 m. spalio 8 d. yra ilgiausias galimas pagal Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymą yra nepagrįstas.

Tačiau atsakovės atstovo paaiškinimais ir pateiktais dokumentais nustatyta, kad atsakovės astisakymą pratęsti gyvenamųjų patalpų nuomos sutartį lėmė ne tik Įstatymu nustatytas maksimalaus valstybės turto nuomos termino taikymas, bet ir kitos priežastys. Atsakovė pradėjo pastato nurašymo procedūras. 2018 m. gruodžio 14 d. Žemaitijos nacionalinio parko direkroriaus įsakymu Nr. V-101 „Dėl Žemaitijos nacionalinio parko direkcijai priklausančių pastatų techninės priežiūros bei komisijos sudartmo kasmetinėms, neeilinėms ir specialiosioms apžiūroms“ sudaryta komisija, apžiūrėjusi gyvenamą namą, kuriame yra ieškovui nuomotos patalpos, 2019 m. vasario 20 d. pažyma Nr. V35-132-(67) pasiūlė pastatą pripažinti netinkamu naudoti, nurašyti ir demontuoti. Šios komisijos pagrindu priimtas Žemaitijos nacionalinio parko direktoriaus įsakymas dėl patikėjimo teise valdomo turto pripažinimo nereikalingu naudoti, remiantis Įstatymo 26 straipsnio 4 dalimi, pagal kurią sprendimą dėl valstybės ar savivaldybių turto pripažinimo nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti priima turto valdytojas. Tokie Žemaitijos nacionalinio parko direkcijos administracijos veiksmai patvirtina, kad gyvenamųjų patalpų atsakovė neketina nuomoti, t. y. atsakovės atsisakymą atnaujinti nuomos sutartį. Teismas nevertina šių procedūrų tikslingumo ir teisėtumo, kadangi valstybės turtas nereikalingu arba netinkamu (negalimu) naudoti gali būti pripažįstamas ne tik dėl nusidėvėjimo, bet ir dėl to, kad turtas tapo nereikalingas valstybės ar savivaldybės funkcijoms įgyvendinti ir (ar) nelieka kur jį pritaikyti (Įstatymo 26 straipsnio 1 dalies 8 punktas). Atsakovės priimti sprendimai dėl turto pripažinimo nereikalingu savaime nepaneigia fakto, kad ginčo objektas gali būti nuomojas, kadangi ieškovas iki šiol gyvena ginčo patalpose, pateiktos nuotraukos neįrodo aplinkybės, kad ginčo patalpos yra netinkamos gyventi. Atsakovės statinio ekspertizės aktas, kuriame fiksuoti gyvenamojo namo konstrukcijų techninė būklė, vertintininas tik kaip įrodymas, jog reikalingas statinio remontas. Pagal [CK](https://www.infolex.lt/ta/12755) 6.492 straipsnio bei [6.587](https://www.infolex.lt/tp/1686993%22%20%5Co%20%22Gyvenamosios%20patalpos%20nuomotojo%20pareigos%22%20%5Ct%20%22_blank) straipsnio 6 dalies nuostatas, nuomotojas privalo užtikrinti tinkamą gyvenamojo namo, kuriame yra išnuomota gyvenamoji patalpa, naudojimą, daryti išnuomoto daikto kapitalinį remontą, jeigu ko kita nenumato įstatymai arba sutartis, todėl vien dėl to, kad atsakovė, įvertinusi pastato remonto tikslingumą ekonominiu požiūriu, nusprendė pastato neremontuoti, nereiškia, kad ieškovo būstas negali būti gyvenamųjų patalpų nuomos sutarties dalyku pagal [CK](https://www.infolex.lt/ta/12755%22%20%5Co%20%22Lietuvos%20Respublikos%20civilinis%20kodeksas.%20%C5%A0e%C5%A1toji%20knyga.%20Prievoli%C5%B3%20teis%C4%97%22%20%5Ct%20%22_blank) [6.581](https://www.infolex.lt/tp/1686993%22%20%5Co%20%22Sutarties%20dalykas%22%20%5Ct%20%22_blank) straipsnį.

Tačiau atsakovė, būdama teisėta gyvenamųjų patalpų valdytoja, turi teisę jas valdyti, naudoti ir disponuoti Įstatyme numatytais būdais ir tikslais, pats nuomotojas sprendžia, kaip tvarkyti turto patikėjimo teise perduotas patalpas, jas nuomoti ar ne (Įstatymo 15 striapsnio 1 dalis), todėl atsakovės sprendimas nepratęsti nuomos sutarties naujam terminui nelaikytinas, pažeidžiančiu sutartyje numatytą sąlygą, numatančią galimybę ją pratęsti Bet kokios sutarties esminis pobūdis grindžiamas iš šalių sudarytos valios sudarant sutartį. Nesant atsakovės valios toliau tęsti nuomos santykius su ieškovu, nėra pagrindo atnaujinti nuomos sutartį ir galimam nuomos sutarties terminui (iki 2024 m. rugsėjo 30 d.). Pagal suformuotą teismo praktiką terminų apibrėžti teisiniai santykiai atitinka abiejų šalių interesus, nes juo užtikrinamas šių santykių stabilumas, teisinės padėties apibrėžtumas. Tarp šalių buvo sudaryta neterminuota sutartis, šia nuomos sutartimi šalys aiškiai susitarė dėl terminuotos būsto nuomos ir jos termino, todėl ieškovas negalėjo tikėtis, kad, pasibaigus nuomos terminui, ši sutartis bus pratęsta. Nuomos sutartyje šalių aptarta nuomininko (ieškovo) pirmumo teisės išsinuomoti patalpas pasibaigus sutarties galiojimo laikui, galėtų būti realizuojama, jeigu atsakovė gyvenamąsias patalpas ir toliau nuomotų. Tačiau kaip nustatyta byloje pateiktais dokumentais, atsakovė tokių ketinimų neturi, gyvenamųjų patalpų ne trumpiau kaip vienerius metus nuomoti nenumato. Byloje nėra duomenų, kurių pagrindu šalių nuomos sutartį būtų galima vertinti kaip sudarytą valstybei ar savivaldybei vykdant socialinę politiką dėl asmenų aprūpinimo gyvenamosiomis patalpomis, kaip numato Lietuvos Respublikos būstui įsigyti ar išsinuomoti įstatymas, atsakovė neturi pareigos nuomoti būstą ieškovui socialinės paramos tikslais.

 Atsižvelgiant į nurodytus argumentus, ieškovo ieškinys netenkinamas (178 straipsnis).

*Dėl bylinėjimosi išlaidų*

Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtos bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies (CPK 93 straipsnio 1 dalis), ieškinį atmetus, atsakovei atlygintinos turėtos bylinėjimosi išlaidos.

Nagrinėjant ir vertinant atsakovės atstovo prašymą, susijusį su advokato pagalbai apmokėti išlaidų priteisimu, pažymėtina, kad teismas, spręsdamas dėl advokato pagalbai apmokėti išleistos išlaidų dalies dydžio, turi vadovautis CPK 98 straipsnio 2 dalimi ir atsižvelgti į tokias aplinkybes: 1) Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu patvirtintose Rekomendacijose dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą teisinę pagalbą (paslaugas) nurodytus maksimalius dydžius (toliau – ir Rekomendacijos) bei šiame teisės akte nurodytus kriterijus; 2) bylos sudėtingumą; 3) advokato darbo ir laiko sąnaudas (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 28 d. nutartis civilinėje byloje 3K-3-533/2008; kt.). Taip pat teismas turi vadovautis teisingumo, sąžiningumo ir protingumo principais (CPK 3 straipsnio 1 dalis).

Bylos nagrinėjimo metu ieškovas turėjo (duomenys neskelbtini) Eur išlaidų advokato pagalbai apmokėti.. Atsakovei suteiktos teisinės paslaugos nebuvo nei didelės apimties, nei sudėtingos, teismo posėdžiai buvo trumpi (išskyrus paskutinįjį teismo posėdį), nagrinėti neturtinio pobūdžio reikalavimai, ieškovas yra fizinis asmuo (tuo tarpu atsakovas - juridinis asmuo, turintis didesnes finansines galimybes), todėl priteistinos bylinėjimosi išlaidas mažintinos ir atsakovei iš ieškovo priteistina (duomenys neskelbtini) Eur teisinės pagalbos išlaidoms atlyginti (CPK 93, 98 straipsniai).

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso 268, 270 straipsniais, teismas

n u s p r e n d ž i a:

 ieškovo ieškinį atmesti.

 Priteisti iš G. Č. (duomenys neskelbtini) Eur bylinėjimosi išlaidų Žemaitijos nacionalinio parko direkcijai.

 Sprendimas per 30 d. gali būti skundžiamas Klaipėdos apygardos teismui per Plungės apylinkės teismo Plungės rūmus.

Teisėja Aušra Volskytė