

LIETUVOS AUKŠČIAUSIASIS TEISMAS

NUTARTIS LIETUVOS RESPUBLIKOS VARDU

2022 m. gruodžio 15 d.
Vilnius

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, susidedanti iš teisėjų Gedimino Sagačio, Antano Simniškio (kolegijos pirmininkas ir pranešėjas) ir Algirdo Taminsko,

teismo posėdyje kasacine rašytinio proceso tvarka išnagrinėjo civilinę bylą pagal **ieškovo Šiuolaikinio meno centro** kasacinį skundą dėl Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutarties peržiūrėjimo civilinėje byloje pagal ieškovo Šiuolaikinio meno centro ieškinį atsakovei Lietuvos dailininkų sąjungai dėl išskeldinimo iš negyvenamųjų patalpų bei atsakovės priešieškinį ieškovui dėl nuomos sutarties pripažinimo; tretieji asmenys Lietuvos Respublikos kultūros ministerija, Lietuvos Respublikos finansų ministerija, uždaroji akcinė bendrovė „Baltic Adventure“, viešoji įstaiga Dailininkų sąjungos galerija.

Teisėjų kolegija n u s t a t ė:

I. Ginčo esmė

1. Kasacinėje byloje sprendžiama dėl materialiosios teisės normų, reglamentuojančių juridinių asmenų reorganizavimą, negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties galiojimo terminą ir jos atnaujinimą, nuomos sutarties pripažinimą niekine teismo iniciatyva, aiškinimo ir taikymo.
2. Ieškovas prašė teismo išskeldinti atsakovę su visais jai priklausančiais daiktais iš negyvenamųjų patalpų, pažymėtų: 1-58/263,40; 1-34/9,88; 1-37/1,15; 1-36/1,74; 1-35/32,0—7; 1-59/29,33; 1-48/16,46; 1-49/14,29; 1-54/84,20; 1-55/3,82; 1-53/23,06; 1-56/25,65; 1-57/1,61; 1-50/10,11, iš viso 516,77 kv. m, esančių pastate (duomenys neskelbtini).
3. Ieškovas nurodė, kad valstybei nuosavybės teise priklausantį pastatą (duomenys neskelbtini), turto patikėjimo teise valdo nuo 1988 m. Nepaisant to, kad visą pastatą patikėjimo teise valdo ieškovas, dalį patalpų be teisinio pagrindo faktiškai užima atsakovė.
4. Ieškovas teigė, kad ginčo pastatas projektuotas ir pastatytas kaip vienas statinys, tačiau pagal kadastro duomenis yra suformuoti du pastatai: 1C2b – įregistruotas ir patikėjimo teise valdomas ieškovo ir 2C3b – neįregistruotas ir faktiškai valdomas atsakovės. Pastate 1C2b dalį patalpų (1-58/263,40; 1-34/9,88; 1-37/1,15; 1-36/1,74; 1-35/32,07; 1-59/29,33; 1-48/16,46; 1-49/14,29; 1-54/84,20; 1-55/3,82; 1-53/23,06; 1-56/25,65; 1-57/1,61; 1-50/10,11, iš viso 516,77 kv. m) faktiškai užima ir be teisėto pagrindo valdo atsakovė. Dalies šių patalpų atsakovė net nenaudoja savo veiklai, o be ieškovo sutikimo valstybės nuosavybės teise valdomą turtą išnuomojo restoranui „TASTE“. Ieškovas nesutinka su patalpose restorano veiklą vykdančiu nuomininku, kadangi tokia veikla kelia didesnę pavojų (gaisro, vandentiekio

avarijos ir kt.). Ieškoviui, priešingai nei atsakovei, neteisėtai naudojamos patalpos reikalingos jo paties veiklai. Atsakovė, neteisėtai naudodama patalpas, pažeidžia ne tik ieškovo, bet ir viešąjį interesą.

5. Ieškovo teigimu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarime Nr. 134 „Dėl visuomeninių kūrybinių profesinių sąjungų negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos“ nustatyta, kad nurodytų šio nutarimo priede visuomeninių kūrybinių profesinių sąjungų nuomojami (naudojami) ar esantys jų balanse negyvenamieji pastatai bei patalpos, priklausantys valstybei nuosavybės teise, suteikiami šioms sąjungoms neatlygintinai naudotis jų veiklos laikui, jeigu įstatymų nebus nustatyta kita šio turto naudojimo tvarka. Nutarimo priede nurodyta atsakovė, tačiau 1994 m. gegužės 31 d. nutarimu Nr. 426 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarimo Nr. 134 dalinio pakeitimo“ nustatyta, kad miestų (rajonų) valdybos turi iki 1994 m. liepos 1 d. sudaryti su šiomis sąjungomis nurodytųjų pastatų ir patalpų panaudos sutartis, galiojančias iki Lietuvos Respublikos visuomeninių kūrybinių profesinių organizacijų įstatymo bus nustatyta kita šio turto naudojimo tvarka. Atsakovė dėl neteisėtai naudojamų patalpų nėra sudariusi panaudos sutartis. Be to, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2001 m. gegužės 15 d. nutarimu Nr. 561 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimų visuomeninių kūrybinių profesinių sąjungų negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos klausimais pripažinimo netekusiais galios“ pripažino Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarimą Nr. 134 „Dėl visuomeninių kūrybinių profesinių sąjungų negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos“ netekusiu galios.
6. Atsakovė priešieškiniu prašė pripažinti, kad ji perėmė visas LTSR dailės fondo teises ir pareigas, kildinamas iš 1969 m. lapkričio 24 d. patalpų nuomos ir naudojimo sutarties (toliau – nuomos sutartis, 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis), kurią sudarė LTSR dailės fondas ir valstybės vardu Lietuvos TSR dailės muziejus, kurio teises ir pareigas perėmė Šiuolaikinio meno centras.
7. Atsakovė nurodė, kad ji įsteigta 1935 m. gegužės 24 d. ir tęsia savo veiklą iki šiol. Lietuvos TSR liaudies komisarų tarybos 1945 m. sausio 29 d. nutarimo Nr. 35 pagrindu atsakovė įsteigė LTSR dailės fondą, šis 1967 m. pradėjo parodų paviljono (duomenys neskelbtini) statybas. LTSR Ministrų Taryba 1967 m. gegužės 20 d. potvarkiu Nr. 514-p įpareigojo LTSR kultūros ministeriją perimti iš LTSR dailės fondo statomą pastatą ir, užbaigus statybą, LTSR dailės fondui ilgalaikės nuomos pagrindais skirti patalpas, 300 000 rub. įnašą į šių patalpų statybą įskaitant į nuomos mokesį. Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkio Nr. 514-p ir 1967 m. birželio 1 d. akto pagrindu pastato statyba perduota Kultūros ministerijai. LTSR dailės fondas ir Kultūros ministerija 1967 m. birželio 1 d. susitarė, kad LTSR dailės fondo 300 000 rub. įnašas į pastato statybas bus kompensuotas LTSR dailės fondui nuomos pagrindu perdavus dalį pastato patalpų. LTSR dailės fondas ir Lietuvos TSR dailės muziejus 1969 m. lapkričio 24 d. sudarė nuomos sutartį, kuria susitarta, kad nuomos mokeskis per metus sudaro 1 proc. užimamų patalpų vertės, kuri lygi 1803,70 rub., ir įskaitomas dalinio dalyvavimo sumos mokėjimo sąskaita 300 000 rub., t. y. 300 000 rub. įnašas įskaitomas į nuomos mokesį po 1803,70 rub. per 1 metus. Nuo nuomos sutarties sudarymo ja perduotomis patalpomis visą laiką naudojosi atsakovė.
8. Atsakovė teigė, kad LTSR kultūros ministerija 1988 m. gruodžio 8 d. įsakymu Nr. 553 nurodė nuo 1988 m. gruodžio 8 d. Vilniaus dailės parodų rūmų materialinės bazės pagrindu įsteigti Lietuvos TSR dailės parodų direkciją, pavaldžią Lietuvos TSR kultūros ministerijai, ir įpareigoti Lietuvos TSR dailės muziejų iki 1989 m. sausio 1 d. perduoti, o Lietuvos TSR dailės parodų direkciją perimti patalpas, ekspozicinę įrangą, inventorių, transportą ir kt., kas iki reorganizavimo priklausė Dailės muziejaus Vilniaus dailės parodų rūmams, bei nuo 1988 m. gruodžio 8 d. panaikinti Lietuvos TSR dailės muziejaus skyrių – Vilniaus dailės parodų rūmus. Taigi, įvyko Lietuvos TSR dailės muziejaus reorganizacija – įsteigta Lietuvos TSR dailės parodų direkcija, kuri vėliau perėmė pastatą ir iš nuomos sutarties Lietuvos TSR dailės muziejui kilusias teises bei pareigas. Ieškovas perėmė visas teises ir pareigas, kildinamas iš nuomos sutarties, kurias turėjo Lietuvos TSR dailės muziejus, vėliau – Lietuvos dailės parodų direkcija (1988 m. gruodžio 30 d. perdavimo aktas).
9. Atsakovės teigimu, jos valdybos plenumo 1989 m. vasario 10 d. nutarimu Lietuvos TSR dailininkų sąjunga ir LTSR dailės fondas buvo sujungti į vieną organizaciją ir panaikinta LTSR dailės fondo valdyba, jos funkcijas perduodant atsakovės valdybos prezidiumui. Atsakovės valdybos pirmininko 1989 m. birželio 30 d. įsakymu Nr. I-29 LTSR dailės fondas pradėtas vadinti Lietuvos dailininkų sąjungos fondu, o Lietuvos TSR Ministrų Taryba 1989 m. liepos 24 d. nutarimu Nr. 164 patvirtino atsakovės įstatus, kurių 2 punktu nustatyta, kad atsakovė tęsia 1935 m. įkurtos Lietuvos dailininkų sąjungos (1940 m. pertvarkytos į Lietuvos TSR dailininkų sąjungą) veiklą. Įstatų 43 punkte nustatyta, kad atsakovė turi sąjungos fondą. LDS valdybos prezidiumo 1990 m. rugsėjo 6 d. posėdyje protokolu Nr. 12 buvo patvirtinti atsakovės fondo įstatai, kurių 1 punkte nustatyta, kad fondas yra atsakovės dalis – kūrybinė, gamybinė, finansinė ir ekonominė bazė, o 7 punkte – kad šio fondo ir jo įmonių valdomas turtas yra atsakovės. Teisingumo ministras 1993 m. kovo 25 d. įsakymu Nr. 57-VO patvirtino atsakovės statutą, kurio 2 dalyje nustatyta, kad atsakovė turi savo fondą, kuris yra jos struktūrinis padalinys, tvarkantis ūkinę finansinę

veiklą. Atsakovės valdybos prezidiumo 1994 m. lapkričio 16 d. posėdyje protokolu Nr. 10 patvirtinti nauji atsakovės fondo įstatai, kurių 1.1 punkte konstatuota, kad fondas yra struktūrinis atsakovės padalinys, o jo veiklos vieta yra (duomenys neskelbtini) (1.4 punktas).

10. Atsakovė nurodė, kad Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1994 m. vasario 25 d. nutarimu Nr. 134 nutarė atsakovės nuomojamas ginčo patalpas suteikti naudotis atsakovei neatlygintinai. 2001 m. gegužės 15 d. šis nutarimas buvo panaikintas, todėl ginčo patalpų valdymo ir naudojimo teisiniu pagrindu liko tik nuomos sutartis. Ieškovas 1990 m. spalio 30 d. raštu Nr. 341, 1991 m. kovo 11 d. raštu Nr. 78 ir 1991 m. kovo 12 d. raštu Nr. 79 išreiškė iniciatyvą pakeisti nuomos sutartį, tačiau šalims nepavyko susitarti. Kultūros ministerija ne kartą pripažino, kad nuomos sutartis yra galiojanti ir turi būti vykdoma (Kultūros ministerijos 1993 m. gegužės 10 d. raštas Nr. 32-01-361, 1998 m. birželio 5 d. raštas Nr. 91-08-154). Pats ieškovas 1991 m. kovo 11 d. raštu siūstame sutarties projekte nurodė, kad direkcija pripažįsta fondo dalinio dalyvavimo indėlio likutį, statant pastatą (duomenys neskelbtini), o 1991 m. kovo 12 d. raštu išreiškė iniciatyvą nuomos sutartį tik pakeisti, bet ne ją nutraukti. Atsakovė, vykdydama nuomos sutartį, moka mokesčius už komunalines paslaugas visų ieškovo išrašomų sąskaitų pagrindu, prižiūri patalpas. Patalpų komunalinių mokesčių mokėjimo sutartis sudaryta 1989 m. gegužės 2 d., joje nustatyta, kad komunalinės paslaugos mokamos už nuomojamas patalpas.
11. Anot atsakovės, pagal nuomos sutarties sąlygas nuomos mokesčio dydis yra 1 proc. patalpų vertės. Parodų paviljono vertė, nurodyta nuomos sutartyje, – 1 236 264 rub., o patalpų plotas – 958,02 kv. m. Atsakovė investavo į patalpų statybą 300 000 rub., todėl pagal nuomos sutarties sąlygas sumokėtas 300 000 rub. įnašas įskaitomas į nuomos mokesčių iki 2135 m.

II. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų procesinių sprendimų esmė

12. Vilniaus miesto apylinkės teismas 2021 m. liepos 28 d. sprendimu ieškinį atmetė, o priešieškinį tenkino – pripažino, kad atsakovė perėmė visas LTSR dailės fondo teises ir pareigas, kildinamas iš 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties, kurią sudarė LTSR dailės fondas ir valstybės vardu Lietuvos TSR dailės muziejus, kurio teises ir pareigas pagal sutartį perėmė ieškovas.
13. Teismas nurodė, kad byloje nustatyta ir nėra ginčo, jog atsakovė naudojasi patalpomis: 1-58/263,40; 1-34/9,88; 1-37/1,15; 1-36/1,74; 1-35/32,07; 1-59/29,33; 1-48/16,46; 1-49/14,29; 1-54/84,20; 1-55/3,82; 1-53/23,06; 1-56/25,65; 1-57/1,61; 1-50/10,11, iš viso 516,77 kv. m., esančiomis pastate (duomenys neskelbtini). Ieškovas patikėjimo teise valdo Lietuvos valstybei priklausančias negyvenamąsias patalpas (duomenys neskelbtini).
14. Ginčo nuomos sutartis, pagal kurią priešieškiniu reikalavimus reiškia atsakovė, sudaryta 1969 m., vertinant nurodytą sutartį, taikytinos 1964 m. CK nuostatos. Nė viena iš 1969 m. nuomos sutarties šalių neįgyvendino 1964 m. CK 314 straipsnio nuostatos, pagal kurią, nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalo gražinti nuomotojui turtą tos būklės, kurios jį gavo, atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą, arba sutartimi suldytos būklės. Taigi 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis buvo atnaujinta. 1964 m. CK 311 straipsnyje nustatyta, kad: išnuomoto turto nuosavybės teisei perėjus iš nuomotojo kitam asmeniui, nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui; nuomos sutartis lieka galioti ir turtui perėjus iš vienos valstybinės organizacijos (nuomotojo) kitai. Taigi, 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis nebuvo pasibaigusi ar kitaip nutraukta.
15. Nuo nuomos sutarties sudarymo patalpos buvo faktiškai naudojamos tą patį tikslą turinčio subjekto, tačiau, keičiantis teisinei santvarkai, keitėsi organizacijos, jų pavadinimai. Ieškovas (ir iki jo turtą valdė subjektai), Kultūros ministerija iki pat 2019 m., kai ėmėsi veiksmų, kad būtų inicijuojamas, jos vertinimu, neteisėtai naudojamų patalpų perėmimas, iš esmės nelaikė, kad patalpos naudojamos neteisėtai, nesiekė jų perimti. Priešingai, Kultūros ministerijos tikslas buvo iš esmės pakeisti nuomos sutarties sąlygas (modifikuoti sutartį). Tai patvirtina rašytiniai įrodymai: 1989 m. gegužės 2 d. sutartis, Kultūros ministerijos 1990 m. spalio 30 d. raštas Nr. 341, 1991 m. kovo 11 d., 1990 m. spalio 30 d. ir 1991 m. kovo 12 d. raštai, Kultūros ir švietimo ministerijos 1993 m. gegužės 10 d. raštas Nr. 32-04-361, Kultūros ministerijos 1998 m. birželio 5 d. raštas Nr. 91-08-154.
16. 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį sudarė Lietuvos TSR meno fondas ir Lietuvos TSR dailės muziejus. Abi nuomos teisių santykių šalys nuo 1969 m. keitė teisinį statusą. Lietuvos TSR kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakymu Nr. 553 buvo įsteigta Lietuvos TSR dailės parodų direkcija, Lietuvos TSR dailės muziejus įpareigotas iki 1989 m. sausio 1 d. perduoti, o Lietuvos TSR dailės parodų direkcija – perimti patalpas, ekspozicinę įrangą, inventorių, transportą, ir kt., kas iki reorganizavimo priklausė Dailės muziejaus Vilniaus dailės parodų rūmams; nuo 1988 m. gruodžio 8 d. panaikintas

Lietuvos TSR dailės muziejaus skyrius – Vilniaus dailės parodų rūmai. 1988 m. gruodžio 30 d. aktas patvirtina, kad pagal Lietuvos TSR dailės muziejaus 1988 m. gruodžio 15 d. įsakymą Nr. 811 komisija perdavė LTSR dailės parodų direkcijai Dailės parodų rūmų pastatą, kurio bendra vertė 1 041 220 rub. Naujas pastato valdytojas 1969 m. nuomos sutarties nenutraukė. Kultūros ministerijos 1997 m. sausio 21 d. įsakymu Nr. 31 įsakyta reorganizuoti Lietuvos dailės parodų direkciją į atskiras institucijas – Vilniaus šiuolaikinio meno centrą ir Šiaulių miesto dailės galeriją. Šiuolaikinis meno centras Juridinių asmenų registre steigėjas 1997 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. 89 įregistruotas nuo 1997 m. balandžio 4 d., nuo šios dienos įstaigos vadovas K. K.. Kultūros ministerijos 1997 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. 89 buvo patvirtinti Šiuolaikinio meno centro nuostatai. Kultūros įstaigų registre Šiuolaikinio meno centras įregistruotas 1997 m. kovo 19 d. Byloje nėra ginčo, kad Šiuolaikinio meno centras patikėjimo teise perėmė ginčo patalpas (duomenys neskelbtini).

17. Lietuvos TSR dailininkų sąjungos valdybos plenumas 1989 m. vasario 10 d. protokolu Nr. 4(1) nutarė Lietuvos TSR dailininkų sąjungą ir Lietuvos TSR dailės fondą sujungti į vieną savarankišką organizaciją – Lietuvos dailininkų sąjungą, nurodyta Lietuvos dailininkų sąjungos reorganizaciją vykdyti nuo 1989 m. kovo 1 d. Byloje pateiktas 1990 m. Lietuvos dailininkų sąjungos balansas, kurio aiškinamajame rašte prie 1990 m. pirmo pusmečio balanso nurodoma, kad į suvestinę apskaitą įtraukti Lietuvos dailininkų sąjungos fondas ir prekybos firma „Dailė“, esantys (duomenys neskelbtini). Paaiškinamajame rašte apie Lietuvos dailininkų sąjungos kūrybinę ūkinę finansinę veiklą 1991 m. nurodoma, kad Lietuvos dailininkų sąjungos fondas su savo įmonėmis yra sudėtinė Lietuvos dailininkų sąjungos dalis, kaip kūrybinė, gamybinė, finansinė ir ekonominė bazė.
18. Teismas konstatavo nuomos teisinių santykių nepetraukiamumą ir tęstinumą, taip pat tai, kad juos buvo siekiama modifikuoti. Pažymėjęs, kad ieškovas dublike yra paminėjęs, jog jei teismas manytų, kad nuomos sutartis galioja, ieškovas prašo sutartį nutraukti, tačiau teismui paklausus, ar bus tikslinamas ieškinys ir reiškiamas reikalavimas dėl nuomos sutarties nutraukimo bei įrodinėjamas šio dalyko teisinis bei faktinis pagrindas, ieškovo atstovė nurodė, kad ieškinio netikslinis, teismas konstatavo, jog, byloje nepareiškus tokio reikalavimo, nėra pagrindo svarstyti jo (ne)pagrįstumo. Teismas nusprendė, kad ieškovas neįrodė, jog atsakovė ginčo patalpomis naudojasi neteisėtai ir be jokio teisinio pagrindo; byloje nustatyta, kad patalpų naudojimo teisinis pagrindas – nuomos teisiniai santykiai.
19. Spręsdamas dėl atsakovės reikalavimo taikyti ieškinio senatį teismas pažymėjo, kad ieškovas, kaip juridinis asmuo, įregistruotas 1997 m. balandžio 4 d., jo vadovas iki šiol yra K. K.. Teismas nurodė, kad skaičiuojant ieškinio senaties terminą taikytinos Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau – [CK](#)) nuostatos, galiojusios šio juridinio asmens įregistravimo bei jo vadovo skyrimo metu. Atsakovė nuo 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties sudarymo nepertraukiamai naudojosi ginčo patalpomis, ir nėra abejonių, kad ieškovas, perimdamas ginčo patalpas, turėjo ir galėjo žinoti, jog jomis naudojasi atsakovė. Tiek ieškovo, tiek jo vadovo duomenų registracija Juridinių asmenų registre atlikta dar 1997 m. balandžio 4 d., todėl ieškovui, atstovaujamaam vadovo, kuris yra juridinio asmens vadovas iki šiol, dar 1997 m. turėjo ir galėjo būti žinoma apie tai, kad atsakovė naudojasi ginčo patalpomis. Taigi, ieškovas praleido dešimties metų ieškinio senaties terminą, šis baigėsi 2007 m. Teismas konstatavo, kad yra pagrindas atmesti ieškinį ir dėl to, jog praleistas ieškinio senaties terminas.
20. Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegija, išnagrinėjusi bylą pagal ieškovo apeliacinį skundą, 2022 m. sausio 13 d. nutartimi paliko nepakeistą Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimą.
21. Spręsdama dėl teisių ir pareigų perėmimo kolegija nurodė, kad Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkiu Nr. 514-p Kultūros ministerija buvo įpareigota perimti (duomenys neskelbtini) statomą parodų paviljoną su visais planiniais rodikliais ir medžiagų fondais, nustatytais 1967 metams, iš Lietuvos TSR dailės fondo; nutarta leisti Kultūros ministerijai patvirtinti Miestų statybos projektavimo instituto 1967 metais paruoštą parodų paviljono statybos (duomenys neskelbtini) projektinę-sąmatinę dokumentaciją, atsižvelgiant į Valstybinio statybos reikalų komiteto pastabas ir suderinus su Valstybine plano komisija, nustatant šio objekto statybos projektinės užduoties suvestiniame sąmatiniame-finansiniame skaičiavime 300 000 rub. kaip TSRS dailės fondo dalinio dalyvavimo lėšas; Kultūros ministerija įpareigota, užbaigus parodų paviljono statybą, skirti TSRS dailės fondui ilgalaikės nuomos sąlygomis, įskaitant dalinio dalyvavimo būdu įdėtas lėšas, priestato administracines patalpas, saloną ir parduotuvę pirmame aukšte, taip pat suteikti teisę TSRS dailės fondui naudotis paviljono parodų salėmis Lietuvos dailininkų sąjungos parodoms rengti. 1969 m. lapkričio 24 d. Lietuvos TSR dailės fondas ir Lietuvos TSR dailės muziejus sudarė patalpų nuomos ir naudojimo sutartį, kuria Lietuvos TSR dailės muziejus perdavė Lietuvos TSR dailės fondui naudotis 958,02 kv. m patalpomis parodų paviljone (duomenys neskelbtini) ilgalaikės nuomos sąlygomis. Nuomos sutartyje nurodyta, kad nuomos mokeskis per metus sudaro 1 proc. užimamų patalpų vertės, kuri lygi 1803,70 rub., ir įskaitoma dalinio dalyvavimo sumos mokėjimo sąskaita 300 000 rub. 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartyje nurodyta, kad ji sudaryta

vykdant Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkį Nr. 541-p.

22. Kolegija nusprendė, kad Lietuvos TSR kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakymu Nr. 553 buvo nutarta panaikinti tik Lietuvos TSR dailės muziejaus skyrių – Vilniaus dailės parodų rūmus, o ne visiškai likviduoti Lietuvos TSR dailės muziejų. Atitinkamai Lietuvos TSR dailės muziejaus direktoriaus 1988 m. gruodžio 25 d. įsakymu Nr. 881 ginčo patalpos buvo perduotos Lietuvos TSR dailės parodų direkcijai. Labiau tikėtina, kad Lietuvos TSR dailės parodų direkcija taip pat perėmė ir Lietuvos TSR dailės muziejaus teises bei pareigas pagal 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį. Be to, 1964 m. [CK](#) 311 straipsnyje buvo nustatyta, kad išnuomoto turto nuosavybės teisei perėjus iš nuomotojo kitam asmeniui, nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui; nuomos sutartis lieka galioti ir turtui perėjus iš vienos valstybinės organizacijos (nuomotojo) kitai. Taigi nepriklausomai nuo to, ar po Lietuvos TSR kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakymo ir Lietuvos TSR dailės muziejaus direktoriaus 1988 m. gruodžio 25 d. įsakymo priėmimo ginčo turtas nuosavybės teise atiteko Lietuvos TSR dailės parodų direkcijai, ar perėjo valstybės nuosavybėn, 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis liko galioti, t. y. sutartis, pasikeitus ginčo patalpų savininkui, nenutrūko.
23. Dėl atsakovės, kaip Lietuvos TSR dailės fondo teisių perėmėjos, kolegija konstatavo, kad Lietuvos TSR dailininkų sąjungos valdybos plenumo 1989 m. vasario 10 d. sprendimu Lietuvos TSR dailės fondas ir Lietuvos dailininkų sąjunga buvo sujungti į vieną organizaciją – Lietuvos dailininkų sąjungą, t. y. Lietuvos TSR dailės fondas tapo Lietuvos dailininkų sąjungos sudėtine dalimi ir Lietuvos dailininkų sąjungos valdybos pirmininko 1989 m. birželio 30 d. įsakymu buvo pervadintas į Lietuvos dailininkų sąjungos fondą. Taigi Lietuvos dailininkų sąjunga perėmė Lietuvos TSR dailės fondo teises ir pareigas, kylančias iš 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties.
24. Kolegija konstatavo, kad tiek Lietuvos Respublikos kultūros ministerija, tiek pats ieškovas laikė atsakovę Lietuvos TSR dailės fondo teisių ir pareigų, kylančių iš 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties, perėmėja ir vertino, jog šalis siejantys ginčo patalpos nuomos teisiniai santykiai nebuvo nutrūkę ir tęsėsi toliau.
25. Spręsdama dėl iškeldinimo, kolegija nurodė, kad byloje nustatyta, jog 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartimi Lietuvos TSR dailės muziejus perdavė Lietuvos TSR dailės fondui naudotis 958,02 kv. m patalpomis (duomenys neskelbtini), ilgalaiškės nuomos sąlygomis, o atsakovė įsipareigojo mokėti nuomos mokesį, kuris sudaro 1 proc. užimamų patalpų vertės per metus, t. y. 1803,70 rub. Atsakovės nuomos mokesčiui sumokėti buvo įskaitytas 300 000 rub. įnašas, kuriuo ji prisidėjo prie pastato statybų. Konkretus nuomos sutarties terminas sutartyje nebuvo nurodytas, tačiau nuoma įvardyta kaip ilgalaiškė, o atsakovė 300 000 rub. įnašu sumokėjo nuomos mokesį už maždaug 166 m. (laikant, kad nuomos mokestis yra 1803,70 rub. per metus).
26. Kolegija, remdamasi 1964 m. [CK](#) 299 straipsnio 1–3 dalimis, sutiko su ieškovu, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis negalėjo būti sudaryta ilgesniam nei penkerių metų laikotarpiui, tačiau, atsižvelgdama į 1964 m. [CK](#) 301 straipsnio nuostatas, nurodė, jog, sistemiškai vertinant 1964 m. [CK](#) nuostatas, darytina išvada, kad minėtas teisinis reglamentavimas nereiškia, jog nuomos sutartys tarp valstybinių, kooperatinių ir visuomeninių organizacijų, pasibaigus sutarties terminui, apskritai negali būti atnaujintos. Minėtose nuostatose įtvirtintas draudimas nuomos sutartis tarp valstybinių, kooperatinių ir visuomeninių organizacijų atnaujinti neapibrėžtam laikotarpiui, t. y. minėtos sutartys, pasibaigus jų terminui, jei nuomininkas toliau naudojasi turtu ir nuomotojas tam neprieštarauja, laikomos atnaujintomis teisės aktuose nustatytam laikotarpiui, šiuo atveju – 1964 m. [CK](#) 299 straipsnio 2 dalyje nustatytam terminui. Kolegija konstatavo, kad abi šalys tęsė nuomos teisinius santykius, t. y. ginčo nuomos sutartis nebuvo nutraukta.
27. Kolegija nurodė, kad nuo 1992 m. spalio 29 d. įsigaliojusios 1964 m. [CK](#) XXIX skirsnio nuostatos nenustatė maksimalaus valstybinio turto nuomos termino.
28. Kolegija konstatavo, kad nors Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarime Nr. 134 nustatytas panaudos sutarčių su visuomeninėmis kūrybinėmis profesinėmis sąjungomis, įskaitant atsakovę, dėl jų naudojamo valstybei priklausančio turto sudarymas, tačiau tai nereiškia, jog valstybei priklausantis turtas šioms sąjungoms negalėjo būti perduotas kitu pagrindu, įskaitant nuomą. Šiuo atveju svarbu pažymėti, jog Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarimo priėmimo metu šalys 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties nutraukusios nebuvo, atsakovė buvo sumokėjusi nuomos mokesį už daugelį metų į priekį, todėl labiau tikėtina, kad dėl šių priežasčių šalys nesiekė pakeisti tarp jų susiklosčiusių nuomos teisinių santykių į panaudos teisinius santykius.
29. Kolegija pažymėjo, kad remiantis 1996 m. rugsėjo 6 d. įsigaliojusio Lietuvos Respublikos meno kūrėjo ir meno kūrėjų organizacijų statuso įstatymo 10 straipsnio 1 dalimi, Lietuvos Respublikos Vyriausybė 1996 m. gruodžio 6 d. nutarimu Nr. 1447 patvirtino nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų), kuris 1990 m. kovo 11 d. pagal tuo metu galiojusius teisės aktus priklausė meno kūrėjų organizacijoms (kūrybinėms

sąjungoms) ir buvo įrašytas į šių organizacijų balansą, sąrašą ir perduotino neatlygintinai nuosavybėn nekilnojamojo turto (pastatų, patalpų), kuris meno kūrėjų organizacijų yra valdomas pagal panaudos sutartis, sąrašą. Ginčo turtas į šį sąrašą nebuvo įtrauktas. Tačiau, kolegijos vertinimu, ši aplinkybė nesudaro pagrindo konstatuoti, kad atsakovė ginčo turtą valdė be teisinio pagrindo, kadangi nurodyti teisės aktai buvo skirti apibrėžti turtui, meno kūrėjų organizacijoms (kūrybinėms sąjungoms) priklausančiam nuosavybės teise ar joms suteiktam neatlygintinai naudotis panaudos teise, o ne turtui, perduotam nuomos teisinių santykių pagrindu. Teisės aktai nenustatė draudimo nuomoti valstybei priklausančią turtą.

30. Kolegija nustatė, jog Lietuvos Respublikos kultūros ministerija 1998 m. birželio 5 d. raštu pranešė atsakovei, kad jos prašymas dėl ginčo patalpų (duomenys neskelbtini) perdavimo netenkinamas, kadangi Lietuvos TSR Ministrų Taryba 1967 m. gegužės 20 d. potvarkiu Nr. 514-p nenustatė perduoti ginčo patalpų atsakovei, o įpareigojo Kultūros ministeriją, pabaigus Parodų rūmų statybos darbams, suteikti TSRS dailės fondui šias patalpas ilgalaikės nuomos sąlygomis, įskaitant jos 300 000 rub. įnašą, skirtą statybos darbams; vykdant šį potvarkį 1969 m. lapkričio 24 d. buvo sudaryta patalpų nuomos sutartis. Lietuvos Respublikos kultūros ministerija taip pat nurodė, jog su atsakove nėra sudaryta šių patalpų panaudos sutartis, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos meno kūrėjų organizacijų įstatymu, nėra pagrindo ginčo patalpų perduoti atsakovei. Taigi, kolegijos vertinimu, Lietuvos Respublikos kultūros ministerija pripažino, jog atsakovė ginčo patalpas valdo nuomos teisinių santykių pagrindu.
31. Kolegija nurodė, kad 1998 m. gegužės 12 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas (toliau – ir VSTVNDĮ), kurio 14 straipsnio nuostatos reglamentavo valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomą, tačiau šiame teisės akte maksimalus valstybei priklausančio nekilnojamojo turto nuomos terminas nustatytas nebuvo. 2014 m. spalio 1 d. įsigaliojusios VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies nuostatomis įtvirtinta, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Minėtos nuostatos buvo pakeistos 2019 m. spalio 1 d., nustatant, kad valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), išskyrus atvejus, kai įstatymai, tarptautinės sutartys ar tarptautiniai susitarimai nustato kitaip, taip pat atvejus, kai valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas įgyvendinant valstybei svarbius ekonominius arba regionines svarbos projektus, nuomos laikotarpį nustatant atsižvelgus į projekto investicijų grąžą ir projekto veiklos pobūdį (VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalis). Kolegija padarė išvadą, kad šiuo metu galiojantys teisės aktai nustato galimybę sudaryti ilgesnę nei 10 metų valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartį. Remdamasi VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalimi, [CK 6.482](#) straipsniu, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2019 m. lapkričio 6 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. e3K-3-331-403/2019](#) išaiškinimais, kolegija nurodė, kad teisės aktai nustato galimybę ne konkurso būdu atnaujinti valstybės turto nuomos sutartį. Be to, ginčo nuomos sutartis buvo sudaryta iki VSTVNDĮ, įskaitant šio 15 straipsnio nuostatas, įtvirtinančias maksimalų 10 metų valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos laikotarpį, įsigaliojimo. Kolegija konstatavo, kad neturi pagrindo vertinti, jog nuo 2014 m. spalio 1 d. įsigaliojus VSTVNDĮ nuostatomis, įtvirtinančioms maksimalų 10 metų valstybės ilgalaikio materialiojo turto nuomos terminą, 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis pasibaigė. Kitų duomenų, patvirtinančių, kad ieškovas ar kita valstybės įgaliota institucija nutraukė 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį ar kad šalis siejantys nuomos teisiniai santykiai nutrūko kitu pagrindu, byloje nėra. Be to, byloje nėra duomenų apie tai, kad ieškovas ar kita valstybės įgaliota institucija iki 2019 m. būtų kreipęsi į atsakovę, nurodydami, kad ši be teisinio pagrindo valdo ginčo patalpas, būtų ėmęsi veiksmų šioms patalpoms perimti.
32. Kolegija pažymėjo, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartyje atsakovei perduotos patalpos yra aiškiai įvardytos, šias patalpas galima identifikuoti iš byloje pateiktų ginčo pastato kadastrinių planų. Vien ta aplinkybė, jog 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartyje nurodytas patalpų plotas nėra identiškas šiuo metu atsakovės valdomam patalpų plotui, nesudaro pagrindo konstatuoti, jog ginčo sutartis yra negaliojanti. Šiuo atveju 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis buvo sudaryta nebaigus ginčo pastato statybos darbų, todėl galutinis jo plotas nežymiai skyrėsi nuo 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartyje nurodyto ploto. Be to, ginčo nuomos sutartis buvo sudaryta prieš 52 m., todėl jos galiojimo metu buvo atlikti pastato remonto darbai, dėl jų vidaus patalpų plotas nežymiai kito. Byloje nėra duomenų, patvirtinančių, jog minėtu laikotarpiu ieškovas ar kita valstybės įgaliota institucija būtų teikę atsakovei pretenzijas dėl nepagrįstai užimtų patalpų, t. y. dėl to, kad atsakovė užėmė 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartyje nenurodytas patalpas.
33. Kolegija nurodė, jog byloje nėra duomenų apie tai, kad atsakovės patalpų valdymo laikotarpiu, t. y. per 52 m., jai būtų pareikštos pretenzijos dėl nesumokėto 300 000 rub. įnašo. Tai, jog atsakovė sumokėjo šį įnašą, patvirtina Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkis Nr. 514-p, Lietuvos dailės parodų direkcijos 1991 m. kovo 11 d. raštas su 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties pakeitimo

projektu. Be to, 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties nuostatos taip pat leidžia vertinti, jog labiau tikėtina, kad sutarties sudarymo metu atsakovė buvo sumokėjusi 300 000 rub. įnašą, kadangi jose aptariamas atsakovės įnašo įskaitymas, o ne jos pareiga šį įnašą sumokėti ateityje.

34. Pažymėjusi, kad byloje sprendžiamas klausimas dėl ieškovo pareikšto vindikacinio ieškinio, t. y. dėl reikalavimo iškeldinti atsakovę iš ginčo patalpų, kaip be pagrindo valdomo ir naudojamo turto ([CK 4.95 straipsnis](#)), kolegija nurodė, jog, sprendžiamas tarp šalių kilusį ginčą, teismas vertino, kokių pagrindu atsakovė valdo ginčo patalpas, tačiau nespėdė klausimo dėl ieškovo galimybės nutraukti ar modifikuoti ginčo sutartį, įskaitant sutarties nuostatas dėl nuomos mokesčio dydžio, jo perskaičiavimo atsižvelgiant į infliaciją ir galutinio nuomos sutarties galiojimo termino, t. y. teismas vertino tik tai, ar atsakovė turėjo pagrindą valdyti patalpas ir jomis naudotis šiuo metu.
35. Spręsdama dėl ieškinio senaties kolegija nurodė, kad nors atsakovė ginčo patalpomis pradėjo naudotis 1969 m., t. y. iki [CK](#) įsigaliojimo, tačiau ji šiomis patalpomis naudojasi iki šiol, todėl ieškovo reikalavimui dėl atsakovės iškeldinimo taikytinas 2001 m. [CK](#) nustatytas ieškinio senaties terminas. Ieškovas pareiškė reikalavimą iškeldinti atsakovę iš valstybei priklausančių patalpų, t. y. nekilnojamojo turto, nurodydamas, jog atsakovė be teisinio pagrindo naudojasi ginčo patalpomis. Ieškinyje nurodytas pažeidimas yra tęstinio pobūdžio, todėl nėra pagrindo sutikti su pirmosios instancijos teismo išvada, jog ieškovas yra praleidęs ieškinio senaties terminą. Kadangi nustatyta, kad atsakovė ginčo patalpomis naudojasi pagrįstai, t. y. nuomos teisinių santykių pagrindu, tai aplinkybė, jog ieškovas nėra praleidęs ieškinio senaties termino, nesudaro pagrindo pakeisti ar panaikinti pirmosios instancijos teismo sprendimo.

III. Kasacinio skundo ir atsiliepimo į jį teisiniai argumentai, pareiškimai dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo

36. Kasaciniu skundu ieškovas prašo panaikinti Vilniaus miesto apylinkės teismo 2021 m. liepos 28 d. sprendimą ir Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutartį bei priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti, o priešieškinį atmesti, priteisti iš atsakovės bylinėjimosi išlaidų atlyginimą. Kasacinis skundas grindžiamas šiais argumentais:
- 36.1. Atsakovė įrodinėjo, kad ji teisėtai valdo ir naudoja patalpas nuomos sutarties pagrindu. Šią sutartį 1969 m. sudarė visai kiti juridiniai asmenys: nuomotojas Lietuvos TSR dailės muziejus ir nuomininkas Lietuvos TSR dailės fondas. Teismai nusprendė, kad nuomos sutartis nėra pasibaigusi, nes ieškovas ir atsakovė perėmė teises ir pareigas, kylančias iš nuomos sutarties. Tačiau ilgalaikė nuoma negali būti nustatyta viešajai nuosavybei. Remiantis 1964 m. CK 299 straipsnio 2, 4 dalimis, 300 straipsnio 2 dalimi buvo nustatyti maksimalūs viešosios nuosavybės nuomos sutarties galiojimo terminai. Taigi nuomos sutartis, nepriklausomai nuo to, ar ji buvo sudaryta neapibrėžtam ar 166 m. terminui, pasibaigė po 5 metų nuo šios sutarties sudarymo dienos, t. y. dar 1974 m. lapkričio 24 d. Nuomos sutartis gali būti terminuota arba neterminuota, tačiau visais atvejais sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų ([CK 6.479 straipsnio 1 dalis](#)). Įstatymai gali nustatyti kitokius daikto, kuris yra valstybės nuosavybė, nuomos terminus ([CK 6.479 straipsnio 2 dalis](#)). Pagal VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalį valstybės arba savivaldybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą).
- 36.2. Teismai, pažeisdami imperatyvias 1964 m. CK 299 straipsnio 2, 4 dalis, 300 straipsnio 2 dalį ir 301 straipsnio 2 dalį, padarė nepagrįstą išvadą, jog nuomos sutartis buvo atnaujinta, nors tai buvo draudžiama pagal 1964 m. CK 301 straipsnio 2 dalį, taip pat draudžiama ir pagal galiojančio VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalį. Nuomos sutarties, kurios objektas yra viešoji nuosavybė, atnaujinimas, pasibaigus maksimaliam teisės aktu leidžiamam nuomos terminui, ir galiojimas neapibrėžtam terminui gali būti nesuderinamas su visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais, t. y. pamatinėmis viešosios nuosavybės teisės įgyvendinimo nuostatomis. 1964 m. [CK 302](#) straipsnyje nustatyta nuomininko pirmenybės teisė atnaujinti sutartį nepatvirtina nuomos sutarties atnaujinimo fakto, nes toks atnaujinimas pagal 1964 m. CK 301 straipsnio 2 dalį nebuvo galimas. Be to, byloje ginčas kilo ne dėl pirmenybės teisės į patalpų nuomą, bet nesutarant dėl to, ar nuomos sutartis yra pasibaigusi, ar buvo atnaujinta. Taigi, teismai nepagrįstai rėmėsi 1964 m. CK 302 straipsniu. Ieškovo nuomone, pasibaigus maksimaliam teisės aktu leidžiamam nuomos terminui, kuris susijęs su valstybės turto nuoma, gali būti sudaroma tik nauja valstybės turto nuomos sutartis (pagal VSTVNDĮ 15 straipsnio 2 dalį tai būtų daroma viešo konkurso būdu), tačiau nagrinėjamu atveju tokia (nauja) nuomos sutartis dėl ginčo patalpų nebuvo sudaryta. Tai, kad nuomos sutartis pasibaigė dar 1974 m. (1969 m. plus 5 metai), patvirtina ir Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarimas Nr. 134 „Dėl visuomeninių kūrybinių profesinių sąjungų negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos“. Pasikeitus valstybės politinei ir teiseinei

santvarkai, šiuo nutarimu buvo nustatyta, jog dėl valstybės turto naudojimo (nuomos) turi būti sudaromos naujos – panaudos – sutartys. Atsakovė dėl neteisėtai naudojamų patalpų nėra ir nebuvo sudariusi panaudos sutarties ar naujos nuomos sutarties.

- 36.3. Ilgalaikė nuoma negali būti nustatyta viešajai nuosavybei, nes tokia galimybė nėra įtvirtinta nei [CK](#), nei kituose disponavimą valstybės turto reglamentuojančiuose teisės aktuose ([CK 4.165 straipsnio](#) 1, 2 dalys) (Lietuvos apeliacinio teismo 2014 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 2-834/2014](#)). Valstybei nuosavybės teise priklausančiame pastate esančios patalpos nuomos sutartimi nuomininkui buvo perduotos naudotis, o naudojimosi kito asmens turto teisė nėra daiktinė teisė. Taigi, ilgalaikė nuoma (*emphyteusis*, kaip daiktinė teisė) ir nuoma (kaip prievolių teisė) yra du skirtingi teisiniai institutai, o valstybinio turto nuomos, kaip prievolių teisės, terminai yra griežtai reglamentuoti įstatymo, kuris ilgesnių nei 5 metų (10 metų) terminų nenustato. Byloje yra raštų dėl nuomos teisinių santykių tąsos, tačiau jie neturi teisinės reikšmės, nes imperatyvios teisės normos neturi taikymo išimčių.
- 36.4. Esant tęstiniam sutartinių santykių pobūdžiui, sutarties pakeitimas ar vykdymas turi atitikti imperatyviasias teisės normas, galiojančias keičiant ar vykdant sutartį, o ne ją sudarant (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-158-690/2018](#)). Taigi nuomos sutarties galiojimą teismai turėjo vertinti atsižvelgdami į šios sutarties galiojimo metu galiojančius teisės aktus, įskaitant ir šiuo metu galiojančią VSTVNDĮ. Teismų išvada, kad nuomos sutartis vis dar yra galiojanti, nepagrįsta, be kita ko, ir dėl to, kad toks aiškinimas nesuderinamas su valstybės turto naudojimui taikomais visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais. Šių imperatyvų nuomos sutartis neatitinka ir teismai turėjo tai konstatuoti *ex officio* (pagal pareigas).
- 36.5. Tiek nuomos sutarties sudarymo metu galiojusio 1964 m. CK 299 straipsnio 2, 4 dalys, tiek šiuo metu valstybės turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo santykius reglamentuojančio VSTVNDĮ 15 straipsnio 5 dalis nustato maksimalius valstybės turto nuomos terminus, kuriuos teismai ignoravo, taip nukrypdami nuo kasacinio teismo praktikos, pagal kurią akcentuojama visuomeninės naudos, efektyvumo ir racionalumo principų svarba bei jų nesilaikymo teisinės pasekmės (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2020 m. gruodžio 2 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-324-219/2020](#)). Imperatyvių teisės normų nesilaikymas pažeidžia viešąjį interesą, viešoji nuosavybė susijusi su viešuoju interesu, todėl, esant imperatyvių teisės normų pažeidimui, teismas turi būti aktyvus, t. y. veikti *ex officio* ir, be kita ko, spręsti dėl tokias normas pažeidžiančio sandorio negaliojimo. Ši byla buvo inicijuota viešajam interesui ginti – sugrąžinti iš neteisėto valdymo valstybei nuosavybės teise priklausančią turtą. Teismų vertinimas, kad valstybės turto nuomos sutartis tęsiasi daugiau nei 52 metus (nuo 1969 m.) ir faktiškai gali tęstis iki 2135 m., t. y. iš viso 166 metus, kol bus galutinai įskaitytas Lietuvos TSR dailės fondo galimai sumokėtas 300 000 rub. įnašas (tokių įrodymų byloje nėra), yra nesuderinamas su pamatinėmis viešosios nuosavybės teisės įgyvendinimo nuostatomis racionaliai, efektyviai bei siekiant visuomeninės naudos valdyti valstybei nuosavybės teise priklausančią turtą.
- 36.6. Netinkamas ir formalus nagrinėjamo ginčo išsprendimas vien tuo pagrindu, kad iš esmės viešąjį interesą ginantis ieškovas neginčijo nuomos sutarties ir neprašė jos pripažinti negaliojančia ar ją nutraukti, kai tokiu atveju *ex officio* turi būti sprendžiamas ir viešąjį interesą pažeidžiančio sandorio galiojimo klausimas, nesuderinamas nei su teismui tenkančia pareiga vykdyti teisingumą (Lietuvos Respublikos Konstitucijos 109 straipsnis), nei su civilinės teisės bendraisiais principais ([CK 1.2 straipsnio](#) 1 dalis, 1.5 straipsnis).
- 36.7. Teismai padarė prielaidą, kad bylos šalys perėmė iš Lietuvos TSR dailės muziejaus ir Lietuvos TSR dailės fondo teises ir pareigas pagal nuomos sutartį. Nuomos sutartis pasibaigė dar 1974 m., todėl joks teisių ir pareigų perėmimas nebuvo įmanomas. Remiantis 1964 m. CK 37 straipsnio 1 dalimi, 38 straipsniu, 252 straipsnio 3 dalimi, [CK 2.95 straipsnio](#) 1, 2, 5 dalimis, 6.128 straipsnio 3 dalimi, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2014 m. lapkričio 26 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-503/2014](#), 2012 m. spalio 31 d. nutarties civilinėje byloje [Nr. 3K-3-457/2012](#) išaiškinimais, likviduojant juridinį asmenį (skirtingai nei reorganizavimo atveju) teisės nėra perimamos, juridinio asmens teisės ir pareigos negali pereiti kitiems asmenims, todėl jo prievolės baigiasi. Byloje nėra įrodymų, pagrindžiančių, kad įvyko Lietuvos TSR dailės muziejaus, t. y. subjekto, kuris sudarė nuomos sutartį, reorganizavimas, nei tuo labiau įrodymų, kurie leistų nustatyti reorganizavimo formą. Byloje nėra įrodymų, patvirtinančių, kad Lietuvos TSR dailės parodų direkcija perėmė Lietuvos TSR dailės muziejaus teises bei pareigas pagal nuomos sutartį. Priešingai, Lietuvos TSR kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakyme „Dėl Lietuvos TSR dailės parodų direkcijos įsteigimo“ nurodyta nuo 1988 m. gruodžio 8 d. panaikinti Lietuvos TSR dailės muziejaus skyrių – Vilniaus dailės parodų rūmus, o teisės ir pareigos pagal nuomos sutartį galėjo pereiti tik

juridinių asmenį reorganizavus. Nuoma (išskyrus *emphyteusis*) nėra daiktinė teisė, jai netaikomi sekimo, absoliutumų principai. Nuoma yra prievolių teisės institutas ir jai taikomas sutarties uždarmo principas, kuris reiškia, kad sutartis sukuria teises ir pareigas ją sudariusiems asmenims (šiuo atveju nuomotojui Lietuvos TSR dailės muziejui ir nuomininkui Lietuvos TSR dailės fondui). Nė viename iš į bylą pateiktų dokumentų nėra nurodyta, kad 1998 m. naujai įsteigtam juridiniam asmeniui Lietuvos TSR dailės parodų direkcijai perduodamos teisės ir pareigos pagal nuomos sutartį. Byloje nėra nė vieno įrodymo, kad atsakovė būtų perėmusi teises ir pareigas pagal nuomos sutartį, jų ir negali būti, nes nuomos sutartis pasibaigė 1974 m. lapkričio 24 d.

37. Trečiasis asmuo Finansų ministerija pareiškimu dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo prašo kasacinį skundą tenkinti ir panaikinti bylą nagrinėjusių teismų procesinius sprendimus bei priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti, o priešieškinį atmesti.
38. Trečiasis asmuo Kultūros ministerija pareiškimu dėl prisidėjimo prie kasacinio skundo prašo patenkinti kasacinį skundą ir panaikinti bylą nagrinėjusių teismų procesinius sprendimus bei priimti naują sprendimą – ieškinį tenkinti, o priešieškinį atmesti.
39. Atsakovė atsiliepimu į kasacinį skundą prašo kasacinį skundą atmesti ir palikti nepakeistus bylą nagrinėjusių teismų procesinius sprendimus. Atsiliepime nurodomi šie argumentai:
- 39.1. Iš subnuomos ir panaudos sutarčių matyti, kad ginčo patalpas jau seniai valdo ir naudoja tretieji asmenys UAB „Baltic adventure“ ir VŠĮ Dailininkų sąjungos galerija. [CK](#) 4.95 straipsnio pagrindu reiškiamas reikalavimas iškeldinti iš patalpų atsakovę su visais priklausančiais daiktais turėtų būti reiškiamas materialinių santykių dalyviams – patalpų valdytojams ir naudotojams, t. y. UAB „Baltic adventure“ ir VŠĮ Dailininkų sąjungos galerijai, kurios realiai patalpas valdo ir naudoja bei jose laiko savo veiklos turtą sutarčių pagrindu, kurių ieškiniu ieškovas neginčijo. Teismui tenkinus ieškinių reikalavimą iškeldinti atsakovę su visais jos daiktais iš patalpų, priverstinai toks teismo sprendimas realiai negalėtų būti vykdomas.
- 39.2. Nuomos sutarties sudarymo pagrindas – dalinis dalyvavimas pastato statybose – iš dalies pastatyto (nebaigto statyti) pastato perleidimas valstybei. Dailininkų sąjungos valdyba 1962 m. priėmė nutarimą Dailės fondo lėšomis statyti parodų paviljoną (Pastatą) ir 1962 m. kovo 22 d. pateikė prašymą skirti šiam pastatui neužstatytą žemės sklypą (duomenys neskelbtini) sankirtoje. 1963 m. liepos 27 d. sprendimu LTSR dailininkų sąjungai parodų paviljono statybai skirtas sklypas (dabartinis adresas: (duomenys neskelbtini)). Dėl pastato statybos sąmatos kainos esminio padidėjimo Dailininkų sąjunga pritarė LTSR Ministrų Tarybos siūlymui perduoti nebaigtą statyti pastatą Kultūros ministerijai, bet su sąlyga, kad bus išsaugotas rūmų priestatas, skirtas administracijai, ir dailės salonas-parduotuvė bei suteikta teisė Dailininkų sąjungai rengti parodas pastate, atsižvelgiant į dalinio dalyvavimo būdu į pastato statybas įdėtus 300 000 rub. Vertinant nuomos sutarties turinį ir Ministrų tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkį Nr. 514-p, matyti, kad tikrasis šalių ketinimas buvo kartu vykdyti ir užbaigti pastato statybą, valstybei perleidžiant Dailės fondo nebaigtą statyti pastatą, o fondui – teisę naudotis patalpomis, iki bus įskaitytas fondo 300 000 rub. įnašas į pastato statybą. Taigi, tarp šalių susiklostę teisiniai santykiai (fondo dalinis dalyvavimas pastato statybos procese, fondo 300 000 rub. įnašas į pastato statybą, nebaigto statyti pastato perdavimas Ministrų Tarybai pavaldžiai Kultūros ministerijai, kuri organizavo pastato statybos užbaigimą, t. y. bendras šalių tikslas – užbaigti pastato statybą, ir patalpų perdavimas Dailės fondui valdyti ir naudoti, iki bus įskaitytas 300 000 rub. įnašas į nuompinigius) turi jungtinės veiklos požymių, todėl traktuoti nuomos sutarties terminą taip, kaip to siekia ieškovas, būtų nesąžininga ir neteisinga – tai pažeistų atsakovės nuosavybės teises į šios veiklos metu padarytą 300 000 rub. įnašą į pastato statybą. Nuomos sutartis vertintina tik kaip šalių suderinta rezultato pasidalijimo forma, o ne pagrindinis sandoris.
- 39.3. Nuomos sutartis sudaryta Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkio Nr. 514-p pagrindu. Pagal nuomos sutarties sudarymo metu galiojusios 1940 m. Konstitucijos 39 straipsnį Ministrų Taryba buvo aukščiausias vykdomasis ir tvarkomasis valdžios organas, o pagal 42 straipsnį jos nutarimai ir potvarkiai buvo privalomi vykdyti visoje Lietuvos teritorijoje. Pagal 1940 m. Konstitucijos 31 straipsnį tik Lietuvos Aukščiausiosios Tarybos Prezidiumas turėjo teisę panaikinti Ministrų Tarybos nutarimus ir potvarkius, jei jie neatitiko įstatymo. Byloje nėra duomenų, kad Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkis Nr. 514-p būtų priimtas pažeidžiant teisės aktų reikalavimus ir panaikintas. Nuomos sutartis sudaryta teisėtu pagrindu, nėra pasibaigusi, todėl vykdytina.
- 39.4. Pagal nuomos sutarties sąlygas 300 000 rub. įnašas turėtų būti įskaitomas į nuomos mokesčių iki 2135 m. Šių skaičiavimų ieškovas pirmosios instancijos teisme neginčijo, savo alternatyvių skaičiavimų proceso nustatytu metu neteikė, t. y. dėl atsakovės nuomos sutarties termino skaičiavimo mechanizmo ginčo nekilo. Taigi ginčyti šiuos skaičiavimus dabartinėje proceso stadijoje negalima.

Ieškovas apie nuomos sutartį visada žinojo; tiek jis (anksčiau buvo Dailės parodų direkcija), tiek Kultūros ministerija ne kartą pripažino, kad nuomos sutartis yra galiojanti, vykdytina, ir ją realiai vykdė. Ieškovas nereiškė reikalavimo pripažinti negaliojančia nuomos sutartį ar ją nutraukti. Patalpų savininkas atsakovės teisę į patalpas patvirtino net teisme jau nagrinėjant šią bylą – su atsakove 2021 m. balandžio 30 d. sudarė dar vieną bendradarbiavimo (jungtinės veiklos) sutartį, kuria susitarė vykdyti bendrą veiklą dalyje patalpų.

- 39.5. Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarimas Nr. 134 „Dėl visuomeninių kūrybinių profesinių sąjungų negyvenamųjų pastatų ir patalpų nuomos“ reglamentavo, kad atsakovės naudojamų patalpų teisinis statusas gali būti įteisintas, pasirašant panaudos sutartį. Tokia patalpų panaudos sutartis nebuvo pasirašyta ir nei Kultūros ministerija, nei Dailės parodų direkcija, kuri įgyvendino iš nuomos sutarties kylančias nuomotojo teises ir pareigas, nereikalavo iš atsakovės sudaryti tokią sutartį. Atsakovė taip pat nesiekė tokios sutarties sudarymo. Taigi, poreikio sudaryti tokią sutartį dėl patalpų nebuvo, nes galiojo nuomos sutartis. Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarime Nr. 134 nebuvo nurodyta, kad, nesudarius panaudos sutarties, tokių patalpų valdymas ar pagrindas, kuris suteikia teisę į patalpas, taps neteisėtas. Tokių teisinių pasekmių nėra nurodyta ir Vyriausybės 2001 m. gegužės 15 d. nutarime Nr. 561, kuriuo Vyriausybės 1994 m. vasario 25 d. nutarimas Nr. 134 panaikintas.
- 39.6. Buvo ir yra pagrįstas pagrindas susiformuoti atsakovės nuomos sutarties galiojimo ir vykdymo teisėtiems lūkesčiams (Lietuvos Respublikos civilinio proceso kodekso (toliau – ir [CPK](#)) 178, 185 straipsniai). Ieškovas ir Kultūros ministerija, itin ilgą laiką toleruodami susiformavusį patalpų valdymą ir naudojimą, savo raštuose ir veiksmais pripažindami atsakovės teisę į patalpas, aktyviai prisidėjo prie tokio lūkesčio susiformavimo.
- 39.7. Ieškovas nėra įgaliotas ginti viešąjį interesą. Ieškovas nepateikė įrodymų, kad valstybės gauta nauda ir už tai prisiimti įsipareigojimai prieštarautų viešajam interesui, kad patalpos būtų valdomos neefektyviai.
- 39.8. 300 000 rub. atitiktis 868,86 Eur atsiliepime į kasacinį skundą nevertintina, nes bylą nagrinėjant pirmosios instancijos teisme ieškovas neginčijo atsakovės skaičiavimų. Be to, šie skaičiavimai yra faktinės bylos aplinkybės, kurios šiuo atveju galėtų būti įrodinėjamas net specialių žinių turinčių asmenų išvadomis. Kasacinio skundo teiginiai, kad byloje nėra įrodymų, jog 300 000 rub. buvo sumokėti, neatitinka bylos medžiagos turinio, yra fakto klausimas. Šalių elgesys (daugiau nei 50 metų nuomos sutarties pagrindu valstybė nereikalauja iš atsakovės sumokėti 300 000 rub. nuompinigių skolos, o prašo tik komunalinių mokesčių mokėjimo ir jį gauna) patvirtina, kad atsakovė savo įnašą į šalių jungtinę veiklą buvo įnešusi. Nuomos sutartyje pastato vertė nurodyta – 1 236 264 rub. Taigi, valstybei perleisto pastato vertė sudarė net 24,3 proc. jau pastatyto pastato vertės (300 000/1 236 264), todėl argumentas, kad 300 000 rub. atitinka vos 868,86 Eur, nevertinant per daugiau nei 50 metų faktiškai kardinaliai padidėjusios valstybei perleistos 24,3 proc. pastato dalies vertės, yra nesąžiningas.
- 39.9. 1998 m. VSTVNDĮ negali būti taikomas nuomos sutarčiai (lot. *lex retro non agit* (įstatymas atgal negalioja). Kasaciniame skunde cituojamos kasacinio teismo nutartys dėl viešojo intereso apsaugos, visuomeninės naudos, efektyvumo ir racionalumo principų taikymo negali būti precedentas šioje byloje dėl faktinių aplinkybių nepanašumo.
- 39.10. Labiau tikėtina, kad Dailės muziejus buvo reorganizuotas, o ne likviduotas; jo pagrindu įsteigta Dailės parodų direkcija, perėmusi pastatą, perėmė ir iš nuomos sutarties kilusias teises bei pareigas. Tai patvirtina Kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakymas Nr. 553. Ieškovas apeliaciniame skunde net pripažino, kad 1997 m. įvyko reorganizacija (apeliacinio skundo 4 punkte nurodyta, kad pastatą turto patikėjimo teise valdo nuo 1988 m.). Dailės parodų direkcija buvo reorganizuota į Vilniaus šiuolaikinio meno centrą. Taigi ieškovas perėmė visas iš nuomos sutarties kylančias teises ir pareigas.
- 39.11. Dalis svarbių dokumentų, galinčių tiesiogiai patvirtinti atsakovės įrodinėjamas aplinkybes, arba nebuvo perduoti archyvams, arba neišliko. Tiesioginių įrodymų nebuvimas ar tiesioginių įrodymų neišsamumas savaime negali būti kliūtis kitomis [CPK](#) leistinėmis įrodinėjimo priemonėmis įrodinėti faktą, kad ieškovas perėmė visas Dailės muziejaus teises ir pareigas, kildinamas iš nuomos sutarties. Dailės muziejaus, Dailės parodų direkcijos reorganizavimo dokumentai, dokumentai, patvirtinantys Dailės muziejaus iš nuomos sutarties kilusių teisių ir pareigų perleidimą, nebuvo prieinami atsakovei, nes ji tiesiogiai nedalyvavo šiuose procesuose. Taigi, šių aplinkybių įrodinėjimas atsakovei būtų neproporcingai didelė įrodinėjimo našta. Dėl to šioje byloje didelę reikšmę įgijo netiesioginiai įrodymai ir jų visapusiškas, objektyvus ir kompleksiškas vertinimas su visomis bylos aplinkybėmis, tinkamai taikant tikėtimumo taisykles.

40. Kitų atsiliepimų į kasacinį skundą [CPK 351](#) straipsnyje nustatyta tvarka negauta.

Teisėjų

kolegija k o n s t a t u

o j a :

IV. Kasacinio teismo argumentai ir išaiškinimai

Dėl bylos nagrinėjimo ribų pirmosios instancijos teisme

41. Pagal civilinio proceso teisėje įtvirtintą dispozityvumo principą ([CPK 13 straipsnis](#)) šalys ir kiti proceso dalyviai, laikydamiesi [CPK](#) nuostatų, turi teisę laisvai disponuoti jiems priklausančiomis procesinėmis teisėmis. Tai reiškia, kad tik asmuo, manantis, jog jo teisės pažeistos, sprendžia, ar ginti pažeistą teisę ir kokį pažeistų teisių gynimo būdą pasirinkti. Ieškinio elementus privaloma nurodyti kiekviename ieškinyje, nes jie individualizuoja kiekvieną konkretų civilinį ginčą. Faktinis ieškinio pagrindas – tai faktinės aplinkybės (lot. *causa petendi*), kuriomis ieškovas grindžia savo materialųjį teisinį reikalavimą, t. y. ieškinio dalyką. Tinkamas ieškinio dalyko ir pagrindo suformulavimas užtikrina tinkamą teisės kreiptis į teismą įgyvendinimą, leidžia apibrėžti bylos nagrinėjimo ribas, taip pat sudaro sąlygas priešingai ginčo šaliai parengti atsikirtimo argumentus (atsiliepimą), taip užtikrinant ginčo šalių procesinio lygiateisiškumo principo įgyvendinimą (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2011 m. balandžio 26 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-196/2011](#); 2014 m. vasario 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-37/2014](#); kt.).
42. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, kad bylos nagrinėjimo ribas apibrėžia faktinis ieškinio pagrindas ir ieškinio dalykas, taip pat atsakovo pateikti atsikirtimai į ieškinį. Teismas, priimdamas sprendimą, neturi teisės peržengti bylos nagrinėjimo ribų, apibrėžtų pirmiau įvardytais elementais, išskyrus proceso įstatyme nustatytus atvejus ([CPK 265 straipsnio](#) 2 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2021 m. spalio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-259-381/2021](#), 12 punktas; 2022 m. birželio 20 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-176-378/2022](#), 46 punktas).
43. [CPK 265 straipsnio](#) 1 dalyje įtvirtinta, kad priimdamas sprendimą teismas įvertina įrodymus, konstatuoja, kurios aplinkybės, turinčios reikšmės bylai, yra nustatytos ir kurios nenustatytos, koks įstatymas turi būti taikomas šioje byloje ir ar ieškinyje yra tenkintinas, o pagal šio straipsnio 2 dalį teismas turi priimti sprendimą dėl visų ieškovo, atsakovo ir trečiojo asmens pareikštų reikalavimų, išskyrus atvejus, kai priimamas dalinis sprendimas.
44. Nagrinėjamoje byloje ieškovas, nurodęs, kad atsakovė be teisinio pagrindo užima jo patikėjimo teise valdomas patalpas, prašė teismo iškeldinti atsakovę iš 516,77 kv. m negyvenamųjų patalpų, pažymėtų indeksais: 1-58/263,40; 1-34/9,88; 1-37/1,15; 1-36/1,74; 1-35/32,07; 1-59/29,33; 1-48/16,46; 1-49/14,29; 1-54/84,20; 1-55/3,82; 1-53/23,06; 1-56/25,65; 1-57/1,61; 1-50/10,11, esančių pastate (duomenys neskelbtini). Atsakovė priešieškiniu prašė pripažinti, kad ji perėmė visas LTSR dailės fondo teises ir pareigas, kildinamas iš ginčo negyvenamųjų patalpų 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties, kurią sudarė LTSR dailės fondas ir valstybės vardu Lietuvos TSR dailės muziejus, kurio teises ir pareigas perėmė ieškovas. Taigi nagrinėjamoje byloje kilęs ginčas dėl naudojimosi ginčo patalpomis teisėtumo, t. y. ieškovas prašė iškeldinti atsakovę iš ginčo patalpų, kadangi ji be teisinio pagrindo naudojasi patalpomis, o atsakovė prašė pripažinti, kad ginčo patalpomis naudojasi teisėtai 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties pagrindu.
45. Pirmosios instancijos teismui teiktame dublike ieškovas nurodė, kad jei teismas manytų, jog nuomos sutartis galioja, ieškovas prašo sutartį nutraukti. Atsižvelgdamas į tokią ieškovo poziciją teismas pasiūlė ieškovui tikslinti ieškinį, pareiškiant reikalavimą dėl nuomos sutarties nutraukimo, tačiau ieškovas ieškinį tikslinti atsisakė. Dėl šios priežasties pirmosios instancijos teismas, apibrėždamas bylos nagrinėjimo ribas, konstatavo, kad, ieškovui byloje nepareiškus reikalavimo dėl nuomos sutarties nutraukimo, nėra pagrindo svarstyti dėl jo pagrįstumo.

46. Taigi teisėjų kolegija padaro išvadą, kad šios bylos pirmosios instancijos teisme nagrinėjimo dalykas buvo nustatyti, ar atsakovė ginčo patalpomis naudojasi teisėtu pagrindu. Kadangi atsakovė, atsikirdama į ieškinį ir reikšdama priešieškinį, teigė, kad ji ginčo patalpomis naudojasi nuomos sutarties pagrindu, tai teismas šioje byloje pagrįstai nustatinėjo, ar galioja ginčo patalpų naudojimo teisinis pagrindas – nuomos sutartis.
47. Nagrinėjamoje byloje ieškovas 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties negaliojimą įrodinėjo dviem pagrindais: 1) nuomos sutartis negalioja dėl to, kad ją sudarę juridiniai asmenys yra pasibaigę (likviduoti), taigi jų teisių ir pareigų pagal nuomos sutartį niekas neperėmė; 2) nuomos sutartis pasibaigė praėjus įstatyme nustatytam terminui, kuriam galėjo būti sudaryta nuomos sutartis dėl valstybei priklausančių negyvenamųjų patalpų nuomos. Šiuos 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties negaliojimo pagrindus ieškovas nurodo ir kasaciniame skunde, kelia su jais susijusius teisės klausimus, todėl teisėjų kolegija dėl jų pasisako teisės taikymo aspektu ([CPK 353 straipsnio](#) 1 dalis).

Dėl negyvenamųjų patalpų nuomos sutartį sudariusių juridinių asmenų reorganizavimo ir jų teisių bei pareigų pagal nuomos sutartį perėmimo

48. Vienas bendrųjų teisės principų yra tas, kad įstatymo leidėjo priimti ir paskelbti įstatymai galioja į ateitį ir neturi grįžtamosios galios (lot. *lex retro non agit*). Įstatymo negaliojimo atgaline tvarka principas yra esminis teisės viešpatavimo principas, teisinės valstybės elementas. Šis teisės principas įtvirtintas Konstitucijoje. Reikalavimas, kad paskelbti įstatymai galiotų į ateitį ir neturėtų grįžtamosios galios, yra svarbi teisinio tikrumo sąlyga. Įstatymo negaliojimo atgaline tvarka principo praktinė reikšmė yra ta, kad įstatymai taikomi tiems faktams ir padariniams, kurie atsirado po šių įstatymų įsigaliojimo. Taigi, esant neaiškumui dėl tam tikro įstatymo ar jo atskirų normų galiojimo laiko atžvilgiu, būtina nustatyti to įstatymo ar jo atskirų normų įsigaliojimo laiką, taip pat byloje aktualių faktų ir padarinių atsiradimo laiką ir klausimą spręsti vadovaujantis tuo, kad įstatymas galioja į ateitį (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 30 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-561/2006](#); 2016 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-466-690 /2016, 40 punktas).
49. Civilinių bylų procesas vyksta pagal bylos nagrinėjimo, atskirų procesinių veiksmų atlikimo arba teismo sprendimo vykdymo metu galiojančius civilinio proceso įstatymus, t. y. taikomas tos proceso teisės normas, kurios galioja proceso metu ([CPK 3 straipsnio](#) 8 dalis). Priešinga taisyklė taikoma materialiosios teisės normoms – teisiniams santykiams taikomos tos normos, kurios galiojo jų atsiradimo metu (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-277-313/2016](#); 2016 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-466-690/2016, 44 punktas).
50. Kasacinis teismas yra ne kartą konstatavęs, jog tam, kad būtų pateisinamas civilinės teisės normos galiojimas iki jos priėmimo susiklosčiusiems santykiams reguliuoti, būtinas šiuo klausimu įstatymo leidėjo aiškus ir nedviprasmiškas pozicijos pareiškimas; tai galima padaryti tik įstatymo forma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2013 m. sausio 18 d. nutartis civilinėje [Nr. 3K-3-100/2013](#); 2015 m. kovo 4 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-109-611/2015; 2015 m. birželio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-392-421/2015](#); 2016 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-277-313/2016](#), 23 punktas; 2016 m. lapkričio 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-466-690 /2016, 45 punktas; kt.).
51. Nagrinėjamoje byloje teismų nustatyta, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį sudarė Lietuvos TSR dailės muziejus ir Lietuvos TSR meno fondas, abu šie juridiniai asmenys keitė savo statusą, jų teises ir pareigas pagal 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį perėmė atitinkamai ieškovas ir atsakovė. Kasaciniame skunde ieškovas nurodo, kad ši teismų išvada yra nepagrįsta, nes byloje neįrodyta, jog Lietuvos TSR dailės muziejus ir Lietuvos TSR meno fondas būtų buvę reorganizuoti, todėl jų teisės ir pareigos pagal 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį negalėjo pereiti kitiems asmenims. Teisėjų kolegija, remdamasi nurodytų 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį sudariusių juridinių asmenų pertvarkymo metu galiojusiomis teisės normomis, šiuos kasacinio skundo argumentus pripažįsta nepagrįstais.
52. 1964 m. CK 37 straipsnio (redakcija, įsigaliojusi 1983 m. gruodžio 11 d.) 1 dalyje nustatyta, kad juridiniai asmenys pasibaigia likvidavimo arba reorganizavimo (sujungimo, padalijimo ar prijungimo) būdu (1 dalis). Valstybinės organizacijos, kurios yra juridiniai asmenys, pasibaigia, remiantis sprendimu tų organų, kurie jas savo sprendimu steigia (2 dalis). Visuomeninės organizacijos pasibaigia, remiantis jų įstatuose nurodomais pagrindais (4 dalis). Juridinių asmenų likvidavimo ir reorganizavimo tvarką nustato TSR Sąjungos ir Lietuvos TSR įstatymai, taip pat kooperatinių ir kitų visuomeninių organizacijų įstatai (nuostatai) (6 dalis).
53. Nuo 1994 m. birželio 10 d. įsigaliojusios redakcijos 1964 m. CK 37 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad juridiniai asmenys nustoja egzistavę likvidavimo arba reorganizavimo (sujungimo, padalijimo,

prijungimo ar kitu) būdu. Juridinio asmens likvidavimo ir reorganizavimo pagrindus ir tvarką nustato jų įstatatai (nuostatai) bei Lietuvos Respublikos įstatymai.

54. 1964 m. CK 38 straipsnio 1 dalies 1 punkte buvo nustatyta, kad, juridinį asmenį reorganizavus, jo turtas (teisės ir pareigos) pereina, juridinius asmenis sujungus ir padalijus, naujai atsiradusiems juridiniams asmenims. Turtas pereina perduodamojo balanso (pagal nuo 1994 m. birželio 10 d. įsigaliojusią redakciją – dokumento) pasirašymo dieną, jeigu ko kita nenustato įstatymas arba reorganizavimo reikalu priimtas nutarimas (2 dalis).
55. 1964 m. CK 311 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad, išnuomoto turto nuosavybės teisei perėjus iš nuomotojo kitam asmeniui, nuomos sutartis lieka galioti naujam savininkui. Nuomos sutartis lieka galioti ir turtui perėjus iš vienos valstybinės organizacijos (nuomotojo) kitai (CK 311 straipsnio 2 dalis).
56. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad Lietuvos TSR kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakymu Nr. 553 „Dėl Lietuvos TSR dailės parodų direkcijos įsteigimo“ buvo įsteigta Lietuvos TSR dailės parodų direkcija. Šiuo įsakymu Lietuvos TSR dailės muziejus įpareigotas iki 1989 m. sausio 1 d. perduoti, o Lietuvos TSR dailės parodų direkcija – perimti patalpas, ekspozicinę įrangą, inventorių, transportą, ir kt., kas iki reorganizavimo priklausė Dailės muziejaus Vilniaus dailės parodų rūmams (3 punktas); nuo 1988 m. gruodžio 8 d. panaikintas Lietuvos TSR dailės muziejaus skyrius – Vilniaus dailės parodų rūmai. Lietuvos TSR dailės muziejaus direktoriaus 1988 m. gruodžio 15 d. įsakymu Nr. 811 nurodyta perduoti Lietuvos TSR dailės parodų direkcijai Vilniaus dailės parodų rūmų patalpas, ekspozicinę įrangą, inventorių ir kt. materialines vertybes iki 1989 m. sausio 1 dienos; šioms vertybėms perduoti sudaryta komisija. Komisijos 1988 m. gruodžio 30 d. aktas patvirtina, kad pagal Lietuvos TSR dailės muziejaus 1988 m. gruodžio 15 d. įsakymą Nr. 811 komisija perdavė LTSR dailės parodų direkcijai Dailės parodų rūmų pastatą, kurio bendra vertė 1 041 220 rub.
57. Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos 1997 m. sausio 21 d. įsakymu Nr. 31 „Dėl Lietuvos dailės parodų direkcijos reorganizavimo“ buvo įsakyma reorganizuoti Lietuvos dailės parodų direkciją į atskiras institucijas: Vilniaus šiuolaikinio meno centrą ir Šiaulių miesto dailės galeriją. Šiuolaikinio meno centras 1997 m. kovo 19 d. pateikė paraišką Lietuvos Respublikos kultūros ministerijai, prašydamas, remiantis kultūros ministro 1997 m. sausio 21 d. įsakymu Nr. 31 „Dėl Lietuvos dailės parodų direkcijos reorganizavimo“ ir 1997 m. vasario 21 d. įsakymu Nr. 89 „Dėl Šiuolaikinio meno centro nuostatų patvirtinimo“, įstaigą Kultūros įstaigų registre perregistruoti į Šiuolaikinio meno centrą. Šiuolaikinis meno centras Juridinių asmenų registre steigėjo 1997 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. 89 įregistruotas nuo 1997 m. balandžio 4 d. Byloje nėra ginčo, kad Šiuolaikinis meno centras patikėjimo teise perėmė ginčo patalpas (duomenys neskelbtini).
58. Teisėjų kolegijos vertinimu, nurodyti duomenys patvirtina, kad Lietuvos TSR dailės muziejaus reorganizacija įvyko padalijimo būdu, panaikinus Vilniaus dailės parodų rūmus, kurių pagrindu buvo įsteigta Lietuvos TSR dailės parodų direkcija ir jai buvo perduotas Vilniaus dailės parodų rūmų pastatas bei kitas turtas. Vėliau Lietuvos dailės parodų direkcija buvo reorganizuota padalijimo būdu į atskiras įstaigas: Vilniaus šiuolaikinio meno centrą ir Šiaulių miesto dailės galeriją. Atkreiptinas dėmesys, kad Lietuvos TSR kultūros ministerijos 1988 m. gruodžio 8 d. įsakyme Nr. 553 ir Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos 1997 m. sausio 21 d. įsakyme Nr. 31 yra aiškiai įvardijamas atitinkamai Lietuvos TSR dailės muziejaus ir Lietuvos dailės parodų direkcijos reorganizavimo faktas. Be to, pats ieškovas pirmosios instancijos teismui pateiktame dublike pripažino, kad nuo 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties sudarymo vyko net keli sutarties šalių – juridinių asmenų – reorganizavimai ir ginčo patalpų perdavimai kitiems juridiniams asmenims, dėl to ieškovo patikėjimo teisė į ginčo patalpas buvo įregistruota Nekilnojamojo turto registre.
59. Nagrinėjamoje byloje taip pat nustatyta, kad Lietuvos TSR dailininkų sąjungos valdybos plenumas 1989 m. vasario 10 d. protokolu Nr. 4(1) Lietuvos TSR dailininkų sąjungą ir Lietuvos TSR dailės fondą sujungė į vieną savarankišką organizaciją – Lietuvos dailininkų sąjungą; nurodoma Lietuvos dailininkų sąjungos reorganizaciją vykdyti nuo 1989 m. kovo 1 d. Lietuvos TSR dailės fondas Lietuvos dailininkų sąjungos valdybos pirmininko 1989 m. birželio 30 d. įsakymu buvo pervadintas į Lietuvos dailininkų sąjungos fondą. Teisėjų kolegijos vertinimu, byloje esantys dokumentai patvirtina, kad buvo įvykdyta Lietuvos TSR dailininkų sąjungos ir Lietuvos TSR dailės fondo reorganizacija sujungimo būdu, t. y. šių organizacijų sujungimas į vieną savarankišką organizaciją – Lietuvos dailininkų sąjungą. Ir šiuo atveju taip pat atkreiptinas dėmesys į tai, kad Lietuvos TSR dailininkų sąjungos valdybos plenumo 1989 m. vasario 10 d. protokole Nr. 4(1) taip pat aiškiai įvardijamas Lietuvos dailininkų sąjungos reorganizacijos faktas.
60. Remdamasi nurodytais argumentais teisėjų kolegija padaro išvadą, kad LTSR dailės parodų direkcija, o vėliau – ieškovas perėmė patikėjimo teise Dailės parodų rūmų (ginčo) pastatą (duomenys neskelbtini), kartu ir teises bei pareigas, susijusias su šiuo turtu, todėl 1964 m. CK 38 straipsnio 1 dalies 1 punkto

ir 311 straipsnio pagrindu 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis liko galioti ieškovui kaip naujam ginčo patalpų valdytojui. Remiantis 1964 m. CK 38 straipsnio 1 dalies 1 punkto pagrindu, atsakovė taip pat perėmė reorganizuoto Lietuvos TSR dailės fondo teises ir pareigas, taip pat ir kylančias iš 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties.

61. Dėl nurodytų priežasčių teisėjų kolegija konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai neturėjo pagrindo pripažinti, jog 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis nebegalioja dėl to, jog ją sudariusios šalys – Lietuvos TSR dailės muziejus ir Lietuvos TSR dailės fondas, kaip juridiniai asmenys, buvo pasibaigusios (likviduotos) ir jų teisės bei pareigos pagal 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį nebuvo perimtos kitų juridinių asmenų. 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį sudarę Lietuvos TSR dailės muziejus ir Lietuvos TSR dailės fondas buvo reorganizuoti į atitinkamai Vilniaus šiuolaikinio meno centrą ir Lietuvos dailininkų sąjungą, o šie ir perėmė iš šios sutarties kylančias teises ir pareigas bei toliau jas vykdė.

Dėl negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties galiojimo termino ir jos atnaujinimo

62. Nagrinėjamoje byloje teismų nustatyta, kad Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1967 m. gegužės 20 d. potvarkiu Nr. 514-p Kultūros ministerija buvo įpareigota perimti (duomenys neskelbtini) statomą parodų paviljoną su visais planiniais rodikliais ir medžiagų fondais, nustatytais 1967 m., iš Lietuvos TSR dailės fondo; nutarta leisti Kultūros ministerijai patvirtinti Miestų statybos projektavimo instituto 1967 m. paruoštą parodų paviljono statybos (duomenys neskelbtini) projektinę-sąmatinę dokumentaciją, atsižvelgiant į Valstybinio statybos reikalų komiteto pastabas ir suderinus su Valstybine plano komisija, nustatant šio objekto statybos projektinės užduoties suvestiniame sąmatiniame-finansiniame skaičiavime 300 000 rub. kaip TSRS dailės fondo dalinio dalyvavimo lėšas; Kultūros ministerija įpareigota, užbaigus parodų paviljono statybą, skirti TSRS dailės fondui ilgalaiškės nuomos sąlygomis, įskaitant dalinio dalyvavimo būdu įdėtas lėšas, priestato administracines patalpas, saloną ir parduotuvę pirmame aukšte, taip pat suteikti teisę TSRS dailės fondui naudotis paviljono parodų salėmis Lietuvos dailininkų sąjungos parodoms rengti. 1969 m. lapkričio 24 d. Lietuvos TSR dailės fondas ir Lietuvos TSR dailės muziejus sudarė patalpų nuomos sutartį, kuria Lietuvos TSR dailės muziejus perdavė Lietuvos TSR dailės fondui naudotis 958,02 kv. m patalpas parodų paviljone (duomenys neskelbtini) ilgalaiškės nuomos sąlygomis. Nuomos sutartyje nurodyta, kad nuomos mokestis per metus sudaro 1 proc. užimamų patalpų vertės, t. y. 1803,70 rub., ir įskaitomas dalinio dalyvavimo 300 000 rub. sumos mokėjimo sąskaita.
63. Kasaciniame skunde ieškovas, nesutikdamas su teismų išvada dėl ginčo patalpų 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties galiojimo, nurodo, kad ginčo patalpos, t. y. valstybinis turtas, negalėjo būti išnuomos ilgalaiškės nuomos sutartimi. Teisėjų kolegija sutinka, kad nagrinėjamam ginčui ilgalaiškės nuomos institutas netaikytinas.
64. Ginčo patalpų nuomos sutartis buvo sudaryta 1969 m. lapkričio 24 d. Ilgalaiškės nuomos, kaip savarankiškos daiktinės teisės (*emphyteusis*), institutas CK normų reglamentuotas tik nuo 2001 m. liepos 1 d., kai šis kodeksas įsigaliojo. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymo 30 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad CK ketvirtosios knygos normos, susijusios su ilgalaiške nuoma, kaip savarankiška daiktine teise, įsigalioja nuo 2003 m. liepos 1 d. Taigi, sudarant sutartį, *emphyteusis* nebuvo reglamentuota, todėl šalys *de jure* (teisiškai) negalėjo dėl jos susitarti. Tačiau teisėjų kolegija pažymi, kad bylą nagrinėję teismai 2001 m. CK reglamentuotų ilgalaiškės nuomos sutarties nuostatų nagrinėjamam ginčui netaikė, pagrįstai konstatavę, kad ginčo patalpų 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis buvo sudaryta ir vykdoma remiantis tuo metu galiojusiomis 1964 m. CK nuomos teisinius santykius reglamentavusiomis teisės normomis.
65. 1964 m. CK 299 straipsnyje buvo nustatyta, kad: nuomos sutarties terminas neturi būti ilgesnis kaip dešimt metų (1 dalis); tarp valstybinių, kooperatinių ir visuomeninių organizacijų sudaromos pastato, taip pat gyvenamosios ir negyvenamosios patalpos nuomos sutarties terminas neturi būti ilgesnis kaip penkeri metai, o kitokio turto nuomos sutarties – kaip vieneri metai (2 dalis); jeigu nuomos sutartis sudaroma ilgesniam, negu šiame straipsnyje nurodyta, terminui, ji laikoma sudaryta atitinkamai dešimčiai metų, penkeriems metams, vieneriems metams arba tipinės buitinės nuomos sutarties nustatytam terminui (4 dalis).
66. 1964 m. CK 300 straipsnio 2 dalyje buvo nustatyta, kad jeigu pagal nuomos sutartį, sudarytą tarp valstybinių, kooperatinių ar visuomeninių organizacijų, kurios terminas nenurodytas, nė viena iš šalių neatsisakė nuo sutarties iki šio kodekso 299 straipsnio antroje dalyje nurodytų terminų pabaigos, tai, šiems terminams pasibaigus, sutartis laikoma pasibaigusia. Pagal 1964 m. CK 314 straipsnį, nuomos sutarčiai pasibaigus, nuomininkas privalėjo grąžinti nuomotojui turtą tos būklės, kurios jį gavo,

atsižvelgiant į normalų susidėvėjimą, arba sutartimi suldytos būklės.

67. 1964 m. CK 301 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad: jeigu, pasibaigus sutarties terminui, nuomininkas toliau naudojami turtu ir nuomotojas tam neprieštarauja, tai sutartis laikoma atnaujinta neapibrėžtam terminui; tuo atveju kiekviena iš šalių turi teisę bet kada atsisakyti nuo sutarties, įspėjusi apie tai antrąją šalį prieš vieną mėnesį, o nuomojant pastatus, taip pat gyvenamąsias ir negyvenamąsias patalpas, – prieš tris mėnesius. Sutartims tarp valstybinių, kooperatinių ir visuomeninių organizacijų, taip pat buitinių nuomos sutartims ši taisyklė netaikoma (aptariamo straipsnio 2 dalis). Pagal 1964 m. CK 302 straipsnio 1 dalį nuomininkas, tvarkingai vykdęs nuomos sutartimi prisiimtas pareigas, pasibaigus sutarties terminui, turėjo pirmenybės teisę, lyginant su kitais asmenimis, atnaujinti sutartį.
68. Analizuojant nurodytas 1964 m. CK nuomos teisinius santykius reglamentavusias teisės normas matyti, kad pagal 1964 m. CK 299 straipsnį nuomos sutarčių terminai priklausė nuo to, kokie subjektai sudarinėjo šias sutartis. Kadangi pagal 1964 m. CK 299 straipsnio 1 dalį valstybinių ir visuomeninių organizacijų sudaromos negyvenamosios patalpos nuomos sutarties terminas negalėjo būti ilgesnis kaip penkeri metai, laikytina, kad Lietuvos TSR dailės muziejaus ir LTSR dailės fondo 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis, kurioje nėra nurodytas nuomos terminas, negalėjo būti sudaryta ilgesniam nei penkerių metų terminui. Praėjus penkeriems metams, t. y. 1974 m. lapkričio 24 d., nuomos sutartis pagal 1964 m. CK 300 straipsnio 2 dalyje įtvirtintą teisinį reglamentavimą laikoma pasibaigusia. Tačiau teisėjų kolegija atkreipia dėmesį, kad 1964 m. CK nebuvo nustatytas naikinamasis nuomos sutarties terminas, kai nuomos teisiniai santykiai pasibaigia ir negali būti atnaujinami. 1964 m. CK 301, 302 straipsniuose buvo įtvirtinta galimybė atnaujinti nuomos sutartį, nurodant, kad nuomos sutartys tarp valstybinių ir visuomeninių organizacijų negali būti atnaujinamos neapibrėžtam laikui. Taigi tokiu atveju, kai, pasibaigus patalpų nuomos sutarties, sudarytos tarp valstybinių ir visuomeninių organizacijų, terminui, nuomininkas toliau naudojosi negyvenamąja patalpa ir nuomotojas tam neprieštaravo, tai sutartis buvo laikoma atnaujinta pagal 1964 m. CK 299 straipsnio 2 dalį penkerių metų terminui.
69. Nagrinėjamoje byloje nustatyta, kad abi šalys tęsė nuomos teisinius santykius, tai patvirtina byloje esantis šalių susirašinėjimas dėl nuomos sutarties keitimo, ginčo patalpų eksploatavimo, sąskaitų už komunalines paslaugas išrašymas ir jų apmokėjimas, 2019 m. gruodžio 18 d. tarpusavio atsiskaitymų suderinimo akto pasirašymas ir kt. Atsižvelgiant į tai darytina išvada, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis, galiojant anksčiau aptartoms 1964 m. CK normoms, buvo kas penkeri metai atnaujinama.
70. Nuo 1992 m. spalio 29 d. įsigaliojusios 1964 m. CK XXIX skirsnio „Nuoma“ normos (1992 m. spalio 29 d. įstatymo Nr. I-3011 redakcija) nenustatė maksimalaus valstybinio turto nuomos termino. Šios redakcijos 1964 m. CK 299 straipsnyje buvo įtvirtinta, kad nuomos sutarties terminas nustatomas šalių susitarimu; turto, kuris yra valstybinė nuosavybė, maksimalius nuomos terminus gali nustatyti Lietuvos Respublikos įstatymai. 1998 m. birželio 12 d. įsigaliojo Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, kuriame valstybės turto nuomos maksimalaus termino taip pat nebuvo nustatyta. 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojo naujos redakcijos CK, kurio 6.479 straipsnio 1 dalyje nustatyta, kad nuomos sutartis gali būti terminuota arba neterminuota, tačiau visais atvejais sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų. Šio straipsnio 3 dalyje buvo nustatyta, kad įstatymai gali nustatyti kitokius daikto, kuris yra valstybės nuosavybė, nuomos terminus.
71. 2014 m. kovo 25 d. įstatymu Nr. XII-802 buvo priimtas naujos redakcijos VSTVNDĮ, kurio 15 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Šis įstatymas įsigaliojo 2014 m. spalio 1 d. Minėta, kad įstatymo leidėjo priimti ir paskelbti įstatymai galioja į ateitį ir neturi grįžamosios galios (lot. *lex retro non agit*). 2014 m. kovo 25 d. įstatymu Nr. XII-802 nebuvo įtvirtintas 15 straipsnio 3 dalies teisės normos galiojimas iki jos priėmimo susiklosčiusiems teisiniams santykiams reguliuoti. Nuo 2019 m. spalio 1 d. įsigaliojo Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 5, 6, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 24 straipsnių pakeitimo ir 18 straipsnio pripažinimo netekusiu galios įstatymas Nr. XIII-2398, kuriuo buvo pakeista 15 straipsnio, reglamentuojančio valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomą, redakcija, – maksimalus 10 metų nuomos terminas nustatytas tiek valstybės, tiek ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomai. 2019 m. liepos 25 d. įstatymo Nr. XIII-2398 13 straipsnio 7 dalyje nustatyta, kad, vadovaujantis VSTVNDĮ 15 straipsnio nuostatomis, galiojusiomis iki šio įstatymo įsigaliojimo dienos, sudarytos valstybės ir savivaldybių ilgalaikio materialiojo turto nuomos sutartys galioja iki jų pabaigos dienos. Taigi įstatymu nenustatyta pareiga peržiūrėti anksčiau sudarytų valstybinio turto nuomos sutarčių terminus, priešingai, nustatyta, kad įstatymas nėra taikomas iki jo įsigaliojimo sudarytomis sutartims, t. y. užtikrintas principo *lex retro non agit* įgyvendinimas. Dėl nurodytų priežasčių teisėjų kolegija konstatuoja, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarčiai VSTVNDĮ 15 straipsnio 3 dalies (redakcija, galiojanti nuo 2019 m. spalio 1 d.) nuostata, jog valstybės ilgalaikis materialusis turtas gali būti išnuomotas ne ilgesniam kaip 10 metų

laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), netaikytina.

72. 2001 m. [CK 6.157 straipsnio](#) 1 dalyje nustatyta, kad šalys savo susitarimu negali pakeisti, apriboti ar panaikinti imperatyviųjų teisės normų galiojimo ir taikymo, nepaisant to, kokia teisė – nacionalinė ar tarptautinė – šias normas nustato, o 2 dalyje nustatyta, kad imperatyviųjų teisės normų pasikeitimas po sutarties sudarymo neturi įtakos sutarties sąlygoms. Kasacinio teismo praktikoje išaiškinta, kad [CK 6.157 straipsnio](#) 2 dalies nuostata, jog imperatyviųjų teisės normų pasikeitimas po sutarties sudarymo neturi įtakos sutarties sąlygoms, aiškintina ir taikytina atsižvelgiant į tęstinį sutartinių santykių pobūdį, todėl sutarties pakeitimas ar vykdymas turi atitikti imperatyviasias teisės normas, galiojančias keičiant ar vykdant sutartį, o ne ją sudarant (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2018 m. balandžio 18 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-158-690/2018](#), 37 punktas).
73. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į nurodytą teisės normą ir kasacinio teismo praktiką, konstatuoja, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarčiai yra būdingas tęstinis pobūdis, be to, jos vykdymas yra susijęs su viešojo intereso tenkinimu, visuomeninės naudos, efektyvumo ir racionalumo principų vykdymo užtikrinimu, todėl nuomos sutarties vykdymas turi atitikti imperatyviųjų teisės normų reikalavimus, būtent – vykdant nuomos sutartį taikytinas 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojusio [CK 6.479 straipsnio](#) 1 dalies imperatyvus reikalavimas, kad nuomos sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų. Tai reiškia, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties terminas, skaičiuojant nuo 2001 m. liepos 1 d., kai įsigaliojo [CK 6.479 straipsnio](#) 1 dalis, negali būti ilgesnis kaip vienas šimtas metų. Kaip matyti iš nustatytų bylos aplinkybių, šimto metų ginčo patalpų nuomos terminas dar nėra suėjęs. Apeliacinės instancijos teismas nustatė, kad pagal 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį Lietuvos TSR dailės fondas (šiuo metu – atsakovė) įsipareigojo mokėti nuomos mokesčių, kuris sudaro 1 proc. užimamų patalpų vertės per metus, t. y. 1803,70 rub. Nuomos mokesčiui sumokėti buvo įskaitytas 300 000 rub. įnašas, kuriuo Lietuvos TSR dailės fondas prisidėjo prie pastato statybų. Konkretus nuomos sutarties terminas sutartyje nenurodytas, tačiau nuoma įvardyta kaip ilgalaikė, o 300 000 rub. įnašu apmokėtas nuomos mokesčiai į priekį už maždaug 166 m. (laikant, kad nuomos mokesčiai yra 1803,70 rub. per metus). Taigi 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties terminas dar nėra pasibaigęs, o nuomos mokesčiai vienkartiniai įnašu yra apmokėtas.
74. Teisėjų kolegija, atsižvelgdama į tai, kad 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis jos šalių yra vykdoma, ginčo negyvenamosios patalpos atsakovės nebuvo gražintos ieškovui, o 1964 m. [CK 301, 302 straipsnių](#) pagrindu ši sutartis kas penkeri metai buvo atnaujinama, nebuvo šalių nutraukta, konstatuoja, kad teismų išvada, jog 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartis nėra (nebuvo) pasibaigusi dėl įstatyme nustatyto termino pabaigos ir šiuo metu yra galiojanti, yra pagrįsta. Dėl šios priežasties byla nagrinėjama teismai neturėjo pagrindo tenkinti ieškovo reikalavimo išskeldinti atsakovę iš jos nuomojamų ginčo negyvenamųjų patalpų.

Dėl negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties pripažinimo niekine teismo iniciatyva

75. Civilinės teisės doktrinoje ir [CK](#) išskiriami niekiniai ir nuginjami sandoriai ([CK 1.78 straipsnio](#) 1 dalis). Sandoris yra niekinis, jeigu jis, vadovaujantis įstatymais, negalioja, nepaisant to, yra ar ne teismo sprendimas pripažinti jį negaliojančiu, be to, šalys negali niekinio sandorio patvirtinti ([CK 1.78 straipsnio](#) 1 dalis). Niekiniu sandoris gali būti laikomas tik tada, kai yra įstatymų nustatyti pagrindai. Niekinė sutartis arba absoliučiai negaliojanti sutartis yra tuomet, jeigu ją sudarant buvo pažeisti pagrindiniai sutarčių teisės principai ir dėl to pažeisti ne tik sutarties šalies, bet ir viešieji interesai ([CK 6.225 straipsnio](#) 1 dalis). Pagal [CK 1.78 straipsnio](#) 5 dalį reikalavimą dėl niekinio sandorio teisinių pasekmių taikymo gali pareikšti bet kuris suinteresuotas asmuo. Niekinio sandorio teisinės pasekmės ir niekinio sandorio faktą teismas konstatuoja *ex officio*. Tuo tarpu nuginjamo sandorio atveju tam, kad sandoris būtų pripažintas negaliojančiu, būtinas teismo sprendimas ([CK 1.78 straipsnio](#) 2 dalis). Nuginjama sutartis (santykinau negaliojanti sutartis) yra tuomet, jeigu ją sudarant viena šalis veikė sąžiningai ir pripažinti sutartį negaliojančia būtina tik dėl to, kad būtų apginti sąžiningos šalies privatūs interesai ([CK 6.225 straipsnio](#) 3 dalis) (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-35-611/2022](#), 39–41 punktai).
76. Kasacinio teismo praktikoje konstatuota, kad *ex officio*, nesant ginčo šalies reikalavimo, teismas pripažįsta sandorį niekiniu ir taiko niekinio sandorio pasekmes tik tuomet, kai nagrinėjant byla pagrindas pripažinti sandorį ar aktą niekiniu tampa akivaizdus. Tam, kad pagrindas pripažinti sandorį niekiniu būtų akivaizdus (ir kad jį teismas galėtų konstatuoti procesiniame sprendime), būtina, kad tokį pagrindą patvirtinančios aplinkybės būtų nustatytos (iširtos, išnagrinėtos ir įvertintos) laikantis [CPK](#) įtvirtintų reikalavimų arba kad išvadą dėl tokio pagrindo egzistavimo patvirtintų kitos byloje nustatytos (t. y. [CPK](#)

nustatyta tvarka iširtos, išnagrinėtos ir įvertintos) aplinkybės ([CPK 263 straipsnis](#), 270 straipsnio 4 dalies 1, 2 punktai) (žr., pvz., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2015 m. lapkričio 16 d. nutartį civilinėje byloje Nr. 3K-7-301-706/2015). Kai sandoris ar aktas nėra akivaizdžiai niekinis, teismas imtis nagrinėti ir spręsti proceso šalių ginčą dėl aplinkybių, suponuojančių kokio nors sandorio ar akto negaliojimą, bei tirti su tuo susijusius įrodymus gali tik esant šalies reikalavimui pripažinti tokį sandorį ar aktą negaliojančiu, pareikštam ieškinio ar priešieškinio forma (Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2012 m. spalio 5 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-409/2012](#); 2015 m. vasario 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-51-428/2015; 2017 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-48-248/2017](#), 37 punktas; 2019 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. e3K-3-400-916/2019](#), 35 punktas; 2022 vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje [Nr. 3K-3-35-611/2022](#), 42 punktas).

77. Kasaciniame skunde ieškovas nurodo, kad nepriklausomai nuo to, jog jis neginčijo 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties ir neprašė jos pripažinti negaliojančia ar ją nutraukti, vykdamas teisingumą teismas *ex officio* turėjo spręsti ir viešąjį interesą pažeidžiančio sandorio galiojimo klausimą ([CK 1.2 straipsnio](#) 1 dalis, 1.5 straipsnis).
78. Minėta, kad šios bylos nagrinėjimo dalykas buvo nustatyti, ar atsakovė ginčo patalpomis naudojasi teisėtu pagrindu, t. y. ar ginčo patalpų nuomos sutartis yra galiojanti. Ieškovui nepareiškus reikalavimo dėl 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutarties nutraukimo, teismas dėl šio klausimo nesprendė. Apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad byloje yra sprendžiama dėl reikalavimo iškeldinti atsakovę iš ginčo patalpų, kaip be pagrindo valdomo ir naudojamo turto. Taigi, buvo vertinama, koku pagrindu atsakovė valdo ginčo patalpas, tačiau nebuvo sprendžiamas klausimas dėl ieškovo galimybės nutraukti ar modifikuoti ginčo sutartį, įskaitant sutarties nuostatas dėl nuomos mokesčio dydžio, jo perskaičiavimo, galutinio nuomos sutarties galiojimo termino, t. y. buvo vertinama tik tai, ar atsakovė turi pagrindą šiuo metu valdyti šias patalpas ir jomis naudotis.
79. Nagrinėjamoje byloje ieškovas nereikšė reikalavimo pripažinti ginčo patalpų 1969 m. lapkričio 24 d. nuomos sutartį niekine ir negaliojančia dėl jos prieštaravimo 1964 m. [CK](#), [VSTVNDI](#) nuostatomis. Minėta, kad, nesant ginčo šalies reikalavimo, teismas pripažįsta sandorį niekiniu ir taiko niekinio sandorio pasekmes tik tuomet, kai nagrinėjant bylą pagrindas pripažinti sandorį ar aktą niekiniu tampa akivaizdus. Tam, kad pagrindas pripažinti sandorį niekiniu būtų akivaizdus, būtina, kad tokį pagrindą patvirtinančios aplinkybės būtų nustatytos arba kad išvadą dėl tokio pagrindo egzistavimo patvirtintų kitos byloje nustatytos aplinkybės ([CPK 263 straipsnis](#), 270 straipsnio 4 dalies 1, 2 punktai). Teisėjų kolegijos vertinimu, aplinkybės, kurios patvirtintų akivaizdų pagrindą pripažinti ginčo patalpų nuomos sutartį niekine, byloje nenustatytos. Priešingai, byloje nustatyta, kad negyvenamųjų patalpų nuomos sutarties terminas nepasibaigęs, sutartis buvo atnaujinta ir šiuo metu galiojanti. Taigi nesant ieškovo byloje pareikšto reikalavimo pripažinti ginčo patalpų nuomos sutartį niekine ir negaliojančia, teismas neturėjo *ex officio* imtis nagrinėti ir spręsti dėl aplinkybių, suponuojančių šio sandorio negaliojimą.
80. Dėl kitų ieškovo kasacinio skundo argumentų teisėjų kolegija nepasisako, nes jie neturi teisinės reikšmės galutiniam šios bylos rezultatui, taip pat vienodam teisės aiškinimui ir taikymui.
81. Teisėjų kolegija, remdamasi išdėstytais argumentais, pagal kasacinio skundo argumentus teisės taikymo aspektu patikrinusi apskūstus teismų procesinius sprendimus, konstatuoja, kad bylą nagrinėję teismai tinkamai taikė teisės normas, atsižvelgė į kasacinio teismo formuojamą praktiką, todėl pagrindo panaikinti ar pakeisti apeliacinės instancijos teismo nutartį nenustatyta ([CPK 346 straipsnis](#), 359 straipsnio 1 dalies 1 punktas, 3 dalis).
82. Nagrinėjamoje byloje išnagrinėtas ginčas dėl 516,77 kv. m negyvenamųjų patalpų (esančių pastate (duomenys neskelbtini) pažymėtų indeksais: 1-58/263,40; 1-34/9,88; 1-37/1,15; 1-36/1,74; 1-35/32,07; 1-59/29,33; 1-48/16,46; 1-49/14,29; 1-54/84,20; 1-55/3,82; 1-53/23,06; 1-56/25,65; 1-57/1,61; 1-50/10,11) nuomos ir atsakovės iškeldinimo iš šių patalpų, todėl yra pagrindas pranešti apie šioje byloje priimtą sprendimą Nekilnojamojo turto registru, išsiunčiant šios nutarties kopiją VĮ Registrų centrui ([CPK 275 straipsnio](#) 2 dalis, 340 straipsnio 5 dalis).

Dėl bylinėjimosi išlaidų atlyginimo

83. Šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, jos turėtas bylinėjimosi išlaidas teismas priteisia iš antrosios šalies, nors ši ir būtų atleista nuo bylinėjimosi išlaidų mokėjimo į valstybės biudžetą ([CPK 93 straipsnio](#) 1 dalis). Jeigu ieškinys patenkintas iš dalies, bylinėjimosi išlaidos priteisiamos ieškovui proporcingai teismo patenkintų reikalavimų daliai, o atsakovui – proporcingai teismo atmestų ieškinio reikalavimų daliai ([CPK 93 straipsnio](#) 2 dalis). [CPK](#) 93 straipsnyje išdėstytos taisyklės taikomos taip pat ir tam žyminiam mokesčiui, kurį šalys įmoka paduodamos apeliacinius ir kasacinius skundus, taip pat prašymus

dėl proceso atnaujinimo ([CPK 93 straipsnio](#) 3 dalis).

84. Pagal [CPK 98 straipsnio](#) 1, 2 dalis šaliai, kurios naudai priimtas sprendimas, teismas priteisia iš antrosios šalies išlaidas už advokato ar advokato padėjėjo, dalyvavusių nagrinėjant bylą, pagalbą, taip pat už pagalbą rengiant procesinius dokumentus ir teikiant konsultacijas; dėl šių išlaidų atlyginimo priteisimo šalis teismui raštu pateikia prašymą su išlaidų apskaičiavimu ir pagrindimu; šios išlaidos negali būti priteisiamos, jeigu prašymas dėl jų priteisimo ir išlaidų dydį patvirtinantys įrodymai nepateikti iki bylos išnagrinėjimo iš esmės pabaigos; šalies išlaidos, susijusios su advokato ar advokato padėjėjo pagalba, atsižvelgiant į konkrečios bylos sudėtingumą ir advokato ar advokato padėjėjo darbo ir laiko sąnaudas, yra priteisiamos ne didesnės, kaip yra nustatyta teisingumo ministro kartu su Lietuvos advokatų tarybos pirmininku patvirtintose rekomendacijose dėl užmokesčio dydžio.
85. Ieškovas prašo priteisti iš atsakovės Lietuvos dailininkų sąjungos 6781,52 Eur bylinėjimosi išlaidų, patirtų kasaciniame teisme, atlyginimą, pateikė šias išlaidas patvirtinančius dokumentus. Su kasaciniu skundu ieškovas pateikė 177 Eur žyminio mokesčio apmokėjimą patvirtinantį dokumentą. Kadangi ieškovo kasacinis skundas netenkintinas, tai nurodytų bylinėjimosi išlaidų atlyginimas ieškovui iš atsakovės nepriteistinas ([CPK 93 straipsnio](#) 1, 3 dalys).
86. Atsakovė pateikė prašymą priteisti iš ieškovo 1210 Eur išlaidų advokato pagalbai surašant atsiliepimą į kasacinį skundą atlyginimą. Remiantis Lietuvos Respublikos teisingumo ministro 2004 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. 1R-85 ir Lietuvos advokatų tarybos 2004 m. kovo 26 d. nutarimu (aktuali redakcija nuo 2015 m. kovo 20 d.) patvirtintų Rekomendacijų dėl civilinėse bylose priteistino užmokesčio už advokato ar advokato padėjėjo teikiamą pagalbą maksimalaus dydžio 7, 8.14 punktais, prašomos priteisti sumos dydis atitinka nustatytus reikalavimus, todėl atsakovės prašymas tenkintinas ([CPK 93 straipsnio](#) 1 dalis).
87. Pagal Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2022 m. gruodžio 5 d. pažymą, kasacinis teismas turėjo 3,60 Eur išlaidų, susijusių su procesinių dokumentų įteikimu ([CPK 88 straipsnio](#) 1 dalies 3 punktas). Šių išlaidų atlyginimas valstybei nepriteistinas, nes nurodyta suma yra mažesnė už Lietuvos Respublikos teisingumo ministro kartu su finansų ministru 2011 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 1R-261/1K-355 nustatytą minimalią valstybei priteistiną bylinėjimosi išlaidų sumą – 5 Eur ([CPK 96 straipsnio](#) 6 dalis).

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

n u t a r i a :

Klaipėdos apygardos teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2022 m. sausio 13 d. nutartį palikti nepakeistą.

Priteisti atsakovei Lietuvos dailininkų sąjungai (j. a. k. 191589837) iš ieškovo Šiuolaikinio meno centro (j. a. k. 291424950) 1210 (vieną tūkstantį du šimtus dešimt) Eur bylinėjimosi išlaidų atlyginimo.

Nutarties patvirtintą kopiją nusiųsti VĮ Registrų centrui.

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

Teisėjai

Gediminas Sagatys, Antanas Simniškis, Algirdas Taminskas