



law
firm

AVOCAD informuoja

Kada būsto savininkas neatsakys už nuomininko sukauptas skolas?

Būsto ir kitų patalpų nuomos rinka be perstojo auga. Santykiai dažniausiai įtvirtinami sudarant rašytines nuomos sutartis, kuriuose svarbi dalis tenka nuomininko mokamiems mokesčiams. Neretai pasitaiko, jog nuomininkai nesugeba vykdyti šių įsipareigojimų ir pradeda kauptis skolas. Kas jas turėtų atlyginti? Pasirodo, kai kada tai teks daryti ir pačiam būsto ar patalpų savininkui.

Šią vasarą AVOCAD Lietuvos Aukščiausiajame Teisme gynė daugiabučio namo administratoriaus interesus ir aiškinosi – kuriam iš asmenų (nuomininkui ar nuomotojui) tenka pareiga atlyginti bendrąsias daugiabučio išlaidas, kai sudaryta būsto nuomos sutartis. Tarsi nesudėtingas klausimas pasiekė kasacinį teismą, kuris įvedė tam tikrą aiškumą.

Turto savininkas buvo sudaręs būsto nuomos sutartį, pagal kurią namui tenkančias išlaidas turėjo apmokėti nuomininkas. Sutartis išviešinta nebuvo, tačiau pats faktas apie nuomos sutartį administratoriui buvo žinomas. Visgi, administratorius nusprendė skolas reikalauti ne iš nuomininko, tačiau iš turto savininko, nes turto savininkui įstatymo nustatyta tvarka neišviešinus nuomos sutarties pareiga atlyginti išlaidas tenka pačiam turto savininkui. Be to, iš nuomos sutarties vis tiek nebuvo aišku, kam tenka pareiga dengti namui skirtas išlaidas.

Tiek pirma, tiek antra instancija administratoriui sėkminga nebuvo, nes teismai rėmėsi aplinkybe, jog administratorius žinojo faktą apie sudarytą nuomos sutartį ir nuomininką, todėl reikalavimą neva galėjo reikšti būtent nuomininkui.

Ginčas pasiekė kasacinį teismą, kuris išaiškino, kad kreiptis dėl bendro naudojimo objektų išlaikymo išlaidų tiesiogiai į gyvenamųjų patalpų nuomininką galima esant trimis sąlygoms. **Pirma**, savininkai yra pasinaudoję teise nuomos sutartyje nustatyti, jog šias išlaidas apmoka nuomininkai. **Antra**, konkrečiu atveju sutartimi yra nustatyta išieškomų išlaidų apmokėjimo tvarka. **Trečia**, su tokios sutarties turiniu yra supažindinti tretieji asmenys, t. y. tokia sutartis yra išviešinta įstatymų nustatyta tvarka.



law
firm

Dėl šių priežasčių kasacinis teismas pakeitė žemesnių teismų išvadas apie nuomos sutarties turinį ir pateikimą trečiajam šaliai (neva administratorius buvo tinkamai informuotas, suprato apie šalių pasikeitimą ir kt.). Buvo pažymėta, jog tai, kad administratoriui buvo žinomas savininko nuosavybe esančio buto nuomos trečiajam asmeniui faktas, nesudaro pagrindo daryti išvadą, kad administratorius žinojo, jog dėl savininko ir nuomininko sudarytos nuomos sutarties jis netenka teisės reikalauti atlygio už suteiktas paslaugas iš buto savininko.

AVOCAD vertinimu, siekiant išvengti analogiškos situacijos, jog ir esant nuomos sutarčiai, nuomotojas nebūtų patrauktas atsakomybėn, reikėtų atkreipti dėmesį į tris aplinkybes.

Pirma, nuomos sutartyje itin aiškiai ir konkrečiai nurodyti, jog nuomininkas turi pareigą atsiskaityti už gaunamas paslaugas, rekomenduojama jas netgi išvardinti. Nepakanka vien tik formaliai įrašyti, jog nuomininkas, pavyzdžiui, turi pareigą mokėti mokesčius.

Antra, nuomos sutartis turi būti paskelbta viešajame registre (jeigu nuomos sutartis ilgesnė nei metai, tai būtina). Bet kuriuo atveju nuomos sutartį reikia nusiųsti administratoriui bei gauti jo patvirtinimą, jog su nuomos sutartimi susipažino.

Trečia, kontroliuoti nuomos sutarties vykdymą, jog mokamas ne tik nuomos mokestis, tačiau ir kiti mokesčiai. Pavyzdžiui, galima įtraukti sutarties sąlygą, jog nuomininkas įsipareigoja pateikti įrodymus apie atliktus mokėjimus.

Tinkamos nuomos sutarties parengimas ir nurodytų veiksmų atlikimas leis jaustis saugiau ir patikimiau. Kitu atveju gali tekti įsivelti į teisminius ginčus, kurie kainuoja ne tik daug laiko, bet ir pinigų. Pakliuvus į tokią situaciją nusiminti nereikėtų, nes visada išlieka teisė kreiptis į teismą ir sumokėtas sumas išsireikalauti iš paties nuomininko, kuris nevykdė sutartinių įsipareigojimų.

Jūsų verslo partneris AVOCAD

Parengta 2021 08 30