



AVOCAD informuoja

## Būsto nuoma pasibaigė, o užstato neatgaunate?

Kyla būsto kainos, mažėja galimybių įsigyti nuosavą, todėl žmonės renkasi nuomą. Daugėjant nuomos sutarčių, daugėja ir ginčų tarp jas sudariusių asmenų. Viena iš sąlygų, dėl kurios ginčai dažni – nuomotojo prašomas užstatas. Ar visada jis grąžinamas pasibaigus sutarčiai?

Civilinio kodekso 6.576 straipsnis nustato esmines teises ir pareigas, kurios kyla nuomos sutartį sudariusiems asmenims. Gyvenamosios patalpos nuomos sutartimi nuomotojas įsipareigoja suteikti už mokesť gyvenamąją patalpą nuomininkui laikinai valdyti ir naudoti ją gyvenimui, o nuomininkas įsipareigoja naudotis šia patalpa pagal paskirtį ir mokėti nuomos mokesť.

Kituose straipsniuose yra įtvirtintos ir papildomos nuomininko pareigos, pavyzdžiui, nuomininkas privalo laikyti išsinuomotą daiktą tvarkingą ir atlyginti daikto išlaikymo išlaidas, savo lėšomis daryti einamąjį jo remontą, jeigu ko kita nenustato įstatymai arba sutartis.

Tam, kad būtų užtikrintas šių pareigų tinkamas vykdymas, nuomotojas gali nuomotojo paprašyti sumokėti tam tikrą užstato dydį. Kasacinis teismas yra išaiškinęs, jog pagal nuomos sutarties sąlygas sulygto dydžio piniginių užstato sumokėjimo paskirtis – užtikrinti būsimų nuomininko įsipareigojimų įvykdymą. Toks šalių susitarimas įstatymo leidžiamas ir laikytinas vienu iš įstatyme nenumatytų, tačiau šalių susitarimu nustatytų prievolių įvykdymo užtikrinimo būdų (CK 6.70 straipsnis).

Negrąžinti gauto užstato nuomotojas gali tik tuomet, jei nuomininkas netinkamai vykdė savo pareigas, tarkime, nemokėjo nuomos mokesčio, komunalinių mokesčių arba padarė žalą nuomotojui, pavyzdžiui, sugadino turtą.

Neretai ginčai ir kyla dėl užstato grąžinimo, t. y. nuomininkas reikalauja jį grąžinti, o nuomininkas nesutinka, nurodo, jog užstatu kompensuojama nuomininko padaryta žala ir pan. Kaip sprendžiamas toks ginčas?

Nesutarus taikiai, vienintelė galimybė nuomininkui atgauti sumokėtas lėšas yra kreiptis į teismą dėl užstato priteisimo nurodant, jog, pasibaigus nuomos sutarčiai, nuomotojas be jokio teisinio pagrindo valdo sumokėtą užstatą.

Be pagrindo įgyto turto grąžinimo prievolė reglamentuojama CK 6.237 straipsnyje. Asmuo, kuris be teisinio pagrindo savo veiksmais ar kitokiu būdu tyčia ar dėl neatsargumo įgijo tai, ko negalėjo ir neturėjo gauti, privalo visa tai grąžinti asmeniui, kurio sąskaita tai buvo įgyta, išskyrus CK nustatytas išimtis. Taigi, tam, kad atsirastų pareiga grąžinti be pagrindo įgytą turtą, visų pirma asmuo turi turtą įgyti be teisinio pagrindo, t. y. daikto ar pinigų gavimas negali būti pateisinamas nei įstatymu, nei sandoriu. Taip pat, jeigu turto įgijimo pagrindas buvo, o po turto įgijimo jis išnyko, tai įgijusiam turtą asmeniui atsiranda pareiga grąžinti įgytą turtą, kaip įgytą be pagrindo.

Pareiškęs tokį reikalavimą teisme, nuomotojas turės įrodyti, jog nuomininkas ne visiškai atsiskaitė su nuomotojui arba turtui yra padaryta konkreti žala ir būtent ta suma turi būti užskaitoma iš užstato lėšų. Tokia žala praktikoje įrodinėjama įvairiai, t. y. sugadinto turto nuotraukomis, sąskaitomis faktūromis už remontą ir pan.

Taigi, tiek nuomotojas, tiek nuomininkas prieš priimdami sprendimą negrąžinti sumokėto užstato, arba reikalaudami jį grąžinti turėtų teisiškai įvertinti savo galimybes, nes ginčą nagrinėjant teismui, kyla rizika apmokėti ir laimėjusios šalies bylinėjimosi išlaidas.

**Jūsų verslo partneris AVOCAD**

Parengta 2021 09 15