

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
CIVILINĖS TEISĖS KATEDROS

AGNĖS MOCKEVIČIENĖS
(DIENINIŲ STUDIJŲ CIVILINĖS TEISĖS PROGRAMOS)

**RENTOS SUTARTIES YPATUMAI IR TEISINIŲ SANTYKIŲ,
KYLANČIŲ IŠ ŠIOS SUTARTIES, ANALIZĖ LIETUVOS TEISMŲ
PRAKTIKOS PAGRINDU**

Magistro baigiamasis darbas

Mokslinis

vadovas: _____

(mokslinis laipsnis, pedagoginis vardas;
vardas, pavardė)

Vilnius, 2006

PLANAS

I	IVADINĖ DALIS	2
II	DĖSTOMOJI DALIS	6
1.	Rentos sutarties ypatumai	6
1.1.	Rentos sutarties samprata ir pagrindiniai požymiai	6
1.2.	Rentos sutarties forma	7
1.3.	Rentos sutarties rūšys	11
1.3.1.	Neterminuotos (nuolatinės) rentos esmė ir pagrindiniai požymiai	11
1.3.2.	Rentos iki gyvos galvos esmė ir pagrindiniai požymiai	14
1.3.3.	Išlaikymo iki gyvos galvos esmė ir pagrindiniai požymiai	15
1.4.	Rentos sutarties skirtumai nuo kitų sutarčių rūšių bei sąsajos su paveldėjimu pagal testamentą	17
2.	Teisiniai santykiai, kylantys iš rentos sutarties, jų charakteristika ir reikšmė	20
2.1.	Civiliniai teisiniai santykiai ir teisiniai santykiai, kylantys iš rentos sutarties	20
2.2.	Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektai	26
2.2.1.	Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektų civilinė teisinė charakteristika ir esminiai elementai	29
2.3.	Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, objektas	30
2.4.	Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, turinys ir forma	33
2.4.1.	Rentos gavėjo teisės ir pareigos	34
2.4.2.	Rentos mokėtojo teisės ir pareigos	36
III	BAIGIAMOJI DALIS (IŠVADOS)	39
IV	LITERATŪROS SĄRAŠAS	43
V	SANTRAUKA	47
VI	SUMMARY	49
VII	PRIEDAI	51

IVADINĖ DALIS

Darbo aktualumas

Nors sutartys ir teisiniai santykiai, kylantys iš šių sutarčių yra svarbi šiuolaikinio gyvenimo dalis, tačiau anaip tol ne kiekviena sutarties rūšis pasižymi populiarumu ir pritaikomumu šios dienos teisinėje praktikoje.

Rentos sutartis (angl. *support/maintenance contract*, *life annuity contract*, pranc. de rente viagere) yra įtvirtinta Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso (toliau šiame darbe – LR CK) VI knygoje. Iki 2000 m. LR CK reglamentavo tik vieną iš šios sutarties rūšių – turto perleidimas su sąlyga išlaikyti iki gyvos galvos, t. y. reglamentavo tik vieną iš rentos sutarties rūšių. Ši sutartis galėjo būti sudaryta tik tarp fizinių asmenų, iš kurių viena šalis – rentos gavėjas, galėjo būti tik dėl amžiaus ar sveikatos nedarbingas asmuo. Taigi iki naujojo LR CK įsigaliojimo šio instituto pritaikomumas buvo labai ribotas. Naujasis LR CK gana detalai apibūdina pačią rentos sutartį, subjektus, objektą, formą, išskiria jos rūšis ir apibūdina jų ypatumus. Ir nors rusų literatūroje teigiama, kad šios sutarties svarba ir aktualumas akivaizdus, ypač atsižvelgiant į ekonominius pokyčius, Lietuvos teismų praktika anaip tol neatspindi realaus šios sutarties įgyvendinimo. Galima sakyti, kad rentos sutartis yra mažai pritaikoma dabartinėje praktikoje, nes dažnai ją galima pakeisti tokiomis dažniau sudaromomis sutartimis kaip dovanojimas, pirkimas – pardavimas, mainai arba vienašaliu sandoriu – testamentu. Rentos sutartis ir teisiniai santykiai, kylantys iš šios sutarties, yra visiškai kitokios prigimties ir pobūdžio nei aukščiau minėtos sutartys. Pažymėtina, kad Lietuvos Aukščiausiasis Teismas nuo 2000 m. iki šių metų yra išnagrinėjęs vos 20 (dvidešimt) bylų, susijusių su rentos sutartimi. Iš tikrųjų Lietuvos Aukščiausiojo Teismo iki šiol nepasiekė nei viena byla, susijusi su nuolatine renta ar renta iki gyvos galvos. Visos 20 (dvidešimt) aukščiau minėtų bylų yra susijusios su išlaikymu iki gyvos galvos. Paskutiniaisiais duomenimis, Lietuvos Apeliaciniame teisme iki 2006 m. spalio mėnesio buvo apskūsti 4 (keturi) teismų sprendimai, kuriuose ginčo objektas buvo išlaikymo iki gyvos galvos sutartys. Iš apklaustų 3 (trijų) Vilniaus miesto teismų: Vilniaus miesto pirmasis apylinkės teismas 2006 m. išnagrinėjo 4 (keturias) bylas, susijusias su išlaikymo iki gyvos galvos sutartimi, Vilniaus miesto trečiasis apylinkės teismas – vos 1 (vieną), o Vilniaus miesto antrasis apylinkės teismas – nei vienos bylos. Išlaikymas iki gyvos galvos teismų bylose persipina su dovanojimo ar pirkimo – pardavimo sutartimis bei testamentais. Daugelyje bylų prašoma jas pripažinti negaliojančiomis, kaip sudarytas apgaulės ar suklydimo įtakoje, bei ieškovams nesupratus savo veiksmų esmės ar suklydus dėl sutarties esmės. Taigi Lietuvos teismų

praktika nepasižymi bylų, susijusių su nagrinėjamomis sutartimis gausa ir įvairove. Kaip matyti iš kuklios aukščiau aprašytų Lietuvos teismų praktikos vyrauja išlaikymo iki gyvos galvos sutartis. Kyla klausimas, ar rentos sutartis yra taip gerai teisiškai reglamentuota, kad teisiniai santykiai, kylantys iš šios sutarties (ypač iš kitų rentos sutarties rūšių nei išlaikymas iki gyvos galvos), yra neproblematiški ir įgavę tobulą visuomeninių santykių formą, ar priešingai, ši sutartis yra nenaudojama ir nepritaikoma šiandieninėje Lietuvos teisinėje praktikoje, o teisiniai santykiai, kurie galėtų būti reguliuojami šios sutarties nuostatomis, Lietuvos visuomenėje susiklostė gan retai? Šio klausimo gilesnei analizei pasitelksime ne tik Lietuvos Aukščiausiojo Teismo, bet ir kitų trijų Vilniaus miesto teismų praktiką.

Darbo naujumas

Atsižvelgiant į tai, kad rentos sutartis nėra išsamiai nagrinėta Lietuvos teisinėje literatūroje, išskyrus kelis aprašomojo pobūdžio darbus, kad nebuvo keltos ar analizuojamos problemos, susijusios su rentos sutarties bei teisinių santykių, kylančių iš jos, ypatumais, taip pat, atsižvelgiant į tai, kad teisinė rentos sutarties kvalifikacijos analizė yra reikalinga, siekiant apibrėžti šios sutarties vietą Lietuvos sutarčių teisės sistemoje bei teisinių santykių reikšmę šiuolaikinėje civilinėje apyvartoje, manome, kad tokio pobūdžio darbas, turėtų bent šiek tiek praplėsti mūsų supratimą apie rentos sutartį bei teisinius santykius, kylančius iš jos.

Darbo problema – rentos sutarties pritaikomumas ir išskirtinumas, reguliuojant kylančius tarp rentos sutarties šalių santykius, teisinės prielaidos ir galimybės kilti rentos sutarties teisiniams santykiams, teismų praktikoje iškylančių problemų analizė, reglamentuojant ir aiškinant rentos sutarties nuostatas.

Darbo mokslinė hipotezė – rentos sutarties esminiai aspektai ir teisinės prielaidos funkcionuoti rentos sutarties teisiniams santykiams.

Darbo objektas – rentos sutarties ir teisinių santykių, kylančių iš šios sutarties, pagrindiniai požymiai, savybės, rūšys ir skirtumai.

Darbo tikslas – atskleisti rentos sutarties ir teisinių santykių, kylančių iš šios sutarties ypatybes, išsiaiškinti šios sutarties ir teisinių santykių, kylančių iš jos, galimybes funkcionuoti šiuolaikinėje civilinėje apyvartoje bei apžvelgti Lietuvos teismų praktiką, susiklosčiusią, aiškinant ir taikant LR CK nustatytas rentos sutarčių teisės nuostatas.

Darbo uždaviniai:

1. Išanalizuoti teisinę bazę, reglamentuojančią rentos sutartį ir iš jos kylančius teisinius santykius;
2. Apibrėžti teisinius santykius ir civilinius teisinius santykius bei išskirti jų pagrindinius požymius;
3. Apibūdinti rentos sutartį, nurodyti jos pagrindinius bruožus, turinį bei santykį su kitomis sutartimis;
4. Atsižvelgti į Lietuvos teismų praktiką, suformuotą aiškinant ir taikant sutarčių teisės bei konkrečiai rentos sutarties nuostatas;
5. Nustatyti teisinius santykius, kylančius iš rentos sutarties, jų pritaikomumą ir funkcionalumą šiuolaikinėje civilinėje apyvartoje.

Darbe naudojami metodai:

1. *Mokslinės literatūros analizė.* Šis metodas pasirinktas norint tinkama kryptimi atlikti tyrimą, pritaikyti jau išanalizuotas moksliniais metodais sritis, gautus rezultatus, palyginti padarytas išvadas.
2. *Lyginamasis metodas.* Šiame darbe jis svarbus, nes siekiant pasiekti iškeltą tikslą, reikia palyginti rentos sutarties nuostatas ir jų formulavimą kitų šalių civiliniuose įstatymuose.
3. *Apibendrinimo metodas.* Jis bus naudojamas darbo pabaigoje, apibendrinant, susisteminant prieš tai gautus literatūros, dokumentų analizės bei empirinio tyrimo duomenis.

Taip pat tyrime bus naudojami ir tokie empiriniai metodai:

1. *Teisinių dokumentų analizės metodas.* Jis būtinas tiriant esamą teisinę bazę, reglamentuojančią rentos sutartį ir iš jos kylančius teisinius santykius, bei nustatant galimybes šiems santykiams integruotis, tapti labiau pritaikomiems teisinėje apyvartoje.

Problemos ištyrimo lygis ir teorinė darbo reikšmė.

Rentos sutartis, o juo labiau iš jos kylantys teisiniai santykiai yra mažai nagrinėti Lietuvos teisinėje literatūroje, ypač sisteminiu ir teisiniu požiūriu. Įdomu tai, kad LR CK nuostatos, reglamentuojančios rentos sutartį iš esmės sutampa su 1996 m. Rusijos Federacijos civilinio kodekso II knygos nuostatomis, reglamentuojančiomis rentos sutartį. Todėl šiame darbe daugiausiai remsimės rusų autorių, tokių kaip Braginskij M. I., Vitrianskij V. V., Sergejevas A. P., Tolstovas J. K. bei Suchanovas E. A., kurie gana išsamiai tyrinėjo rentos sutartį, jos rūšis ir teisinius santykius, kylančius iš jos, išskyrė rentos sutarties esminius ypatumus ir skirtumus nuo kitų sutarčių ir panašiai.

Be abejo, šiame darbe atsižvelgsime į Lietuvos teisės teoretikų, kurie aprašė rentos sutartį ir nagrinėjo teisinių santykių specifiką, darbus ir atsižvelgsime ne tik Lietuvos Respublikos įstatyminę bazę, bet taip pat ir į Rusijos Federacijos, Prancūzijos, Vengrijos, Latvijos civilinius įstatymus, kuriuose numatytos nuostatos, susijusios su rentos sutartimi.

DĖSTOMOJI DALIS

I SKYRIUS

1. RENTOS SUTARTIES YPATUMAI

1.1. Rentos sutarties sąvoka ir pagrindiniai bruožai

Pradedant kalbėti apie rentos sutarties ypatumus, svarbu pateikti rentos sutarties apibrėžimą. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas rentą apibrėžia kaip: „iš kapitalo, nekilnojamo turto ar žemės nuosavybės reguliariai gaunamos pajamos, gavėjui neįdedant jokio darbo.“¹ Rentos sutartis, remiantis dabar galiojančiu LR CK 6.439 straipsniu (toliau str.) apibūdinama kaip dviejų asmenų: rentos mokėtojo (skolininko) ir rentos gavėjo (kreditoriaus), susitarimas, kuriuo rentos mokėtojas įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti rentos gavėjui sutartą pinigų sumą arba kitaip išlaikyti rentos gavėją. Taigi pagal rentos sutartį viena sutarties šalis (rentos gavėjas) perduoda (atlygintinai arba neatlygintinai) kitai šaliai (rentos davėjui) nuosavybės teise turtą, o rentos davėjas įsipareigoja, mainais už gautą turtą, periodiškai mokėti mokestį rentos gavėjui tam tikra pinigų suma arba kitokia forma išlaikyti rentos gavėją (Priedas Nr. 1). Iki naujojo LR CK įsigaliojimo, senoji 1964 m. LR CK redakcija nenumatė rentos sutarties. 1964 m. LR CK redakcijos 280 str. 1 d. buvo reglamentuota tik *sutartis dėl turto perleidimo su sąlyga išlaikyti iki gyvos galvos*, kuria turto perleidėjas, kuris dėl amžiaus ar dėl sveikatos būklės yra nedarbingas asmuo, perduoda turto įgijėjui nuosavybės nekilnojamąjį turtą (ar jo dalį), o įgijėjas įsipareigoja teikti perleidėjui iki jo gyvos galvos materialinį aprūpinimą natūra (gyvenamosios patalpos, maisto, priežiūros, reikiamos pagalbos pavidalu). Kaip matyti 1964 m. LR CK redakcijoje buvo numatyta norma taikytina „asmeniui, kuris dėl amžiaus ar dėl sveikatos būklės yra nedarbingas, bet turėjo nekilnojamojo turto“², pagal šią sutartį galėjo būti perleidžiamas tik nekilnojamasis turtas, o išlaikymas turėjo būti teikiamas tik natūra, jokių būdu ne pinigais. Nors šios normos taikymas buvo gana siauras, tačiau šiame darbe, kalbant apie rentos sutarties ypatybes, atsižvelgsime ir į 1964 m. LR CK redakcijoje numatytą turto

¹ Dabartinis lietuvių kalbos žodynas. /red. St. Keinys, J. Klimavičius, J. Paulauskas. // Mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993, P 654.

² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio mėn. 08 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-924/2003.

perleidimo su sąlyga išlaikyti iki gyvos galvos sutarties apibrėžimą. Įdomu tai, kad dauguma Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bylų yra susijusios būtent su šia sutartimi, funkcionavusia iki naujojo LR CK įsigaliojimo.

Rusų literatūroje terminas „renta“ turi keletą reikšmių. Pirma, renta gali būti suprantama kaip atsiskaitymas už tai, kas buvo perduota. Tai reiškia, kad prieš rentos išmokas arba išlaikymą tam tikru būdu skolininkui turėjo būti perleistas turtas. Antras rentos požymis yra tai, kad ji pasižymi nepertraukiamu „charakteriu“, t. y. ji yra reguliari, nuolatinė, dažnai neapribojama konkrečiu terminu, be to, renta nebūna vienkartinė (tai daugiau periodiniai mokėjimai, tam tikrą tęstinį laikotarpį atliekami veiksmai). Galiausiai, renta nebus susijusi su verslumu ar pelno siekimu, nes tai nėra komercinė sutartis.

Aukščiau nurodyti rentos požymiai tam tikra dalimi nusako rentos sutarties teisinio režimo esmę, todėl į juos bus atsižvelgiama nagrinėjant rentos sutartį bei teisinius santykius, kylančius iš šios sutarties.

Rentos sutarties objektas LR CK 6.439 str. įvardijamas kaip kapitalas. Dabartinės lietuvių kalbos žodynas kapitalą apibūdina kaip turtą, vertybę, pinigų sumas³. LR CK 6.440 str. tikslinama kapitalo sąvoka, ir nurodoma, kad tai gali būti kilnojamasis ir nekilnojamasis turtas arba pinigų suma. Rentos sutarties tikslas yra tiek nuosavybės teisės perleidimas, tiek pačios rentos mokėjimas rentos gavėjui, kuris paprastai siejamas su rentos gavėjo išlaikymu, kaip vieninteliu jo pragyvenimo šaltiniu. Taigi rentos sutarties objektas, mūsų nuomone, yra rentos mokėtojų nuosavybės teise perduodamas kapitalas, kuriuo gali būti kilnojamieji, nekilnojamieji daiktai ar tam tikra pinigų suma, bei pati renta, t. y. tam tikra periodiškai mokama pinigų suma ar kitoks rentos gavėjui teikiamas išlaikymas.

Civilinės teisės teorijoje išreiškiama nuomonė, kad negryniesiems pinigais, kurie pagal savo prigimtį yra laikomi reikalavimo teisėmis, negali būti rentos sutarties objektu. Tačiau šiuolaikinėje civilinėje apyvartoje vis dažniau atsiskaitymai pagal sandorius yra atliekami negrynais pinigais arba kitaip tariant, mokėjimo pavedimais, t. y. asmenys vis rečiau naudojami grynaisiais pinigais. Todėl atsižvelgiant taip pat ir į aukščiau minėtą LR CK nuostatą, aprašančią kapitalą, darytina pagrįsta išvada, kad kapitalą gali sudaryti tiek gryniesiems, tiek negryniesiems pinigais, jei rentos sutartis nenumato, kad rentos periodinės išmokos turi būti atliekamos tik grynaisiais pinigais (pavyzdžiui, juos kas mėnesį perduodant asmeniškai rentos gavėjui) arba neriboja išlaikymo natūra ir panašiai.

1.2. Rentos sutarties forma

³ Dabartinis lietuvių kalbos žodynas. / red. St. Keinys, J. Klimavičius, J. Paulauskas. // Mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993, P 283.

LR CK 6.443 str. numatyta, kad rentos sutartis turi būti notarinės formos, nepriklausomai nuo perduodamo turto vertės ar rūšies. Tai reiškia, kad rentos sutartis bet kokių atveju turi būti tvirtinama notarine tvarka. Pažymėtina, kad notarine forma tvirtinamos tokios sutartys, kuriose yra rizika, kad sutarties šalys gali elgtis nesąžiningai ir todėl siekiama užtikrinti civilinių teisinių santykių teisėtumą ir teisėtų interesų apsaugą. Jeigu sutarties šalys nesilaiko reikalavimo sudaryti notarinės formos sutartį, tuomet žodine ar rašytine forma sudaryta sutartis bus laikoma niekine, t. y. negaliojančia nuo jos sudarymo momento (*ab initio*). Tokios sutarties šalys negali patvirtinti. Tuo atveju, kai pagal rentos sutartį yra perleidžiamas nekilnojamas daiktas, dar papildomai šią sutartį būtina įregistruoti ir Valstybės įmonės Registrų centro Nekilnojamojo turto registre. Jeigu rentos sutartimi perleidžiamas nekilnojamas daiktas ir ši sutartis notariškai patvirtinta, tačiau neįregistruota viešajame registre, tuomet sutartis šalims galios, tačiau šios sutarties šalys negalės panaudoti ir įrodinėti savo teisių prieš trečiuosius asmenis. Mat vadovaujantis LR CK 1.75 str. 1 d., šalių teisės ir pareigos atsiranda ne nuo sutarties įregistravimo momento, o nuo momento, kuris yra nustatytas įstatyme ar šalių susitarimu. Gana griežti įstatymo leidėjo reikalavimai nustatyti rentos sutarties formai, mūsų nuomone, rodo norą maksimaliai apsaugoti rentos gavėjo interesus.

Kalbant apie rentos sutarties **realinę ar konsensualinę** formą teisinėje literatūroje nuomonės dažnai išsiskiria. Sutarčių skirstymas į realines ir konsensualines susijęs su teisių ir pareigų atsiradimo momentu. **Realinėse sutartyse** – turto perleidimas ar kito veiksmo atlikimas būtinas sutarties sudarymo elementas, t. y. nuo turto perdavimo atsiranda šalių teisės ir pareigos. **Konsensualinėse sutartyse**, priešingai, turto perleidimas ar kito veiksmo atlikimas gali būti atliekamas po sutarties sudarymo, o šalių teisės ir pareigos atsiranda nuo šalių susitarimo momento. Remiantis šiais kriterijais, teisinė rentos kaip realinės sutarties išraiška įstatyme turėtų apimti formuluotę – „perduoda nuosavybėn“, konsensualinė – „įsipareigoja perduoti nuosavybėn“. Kalbant apie rentos sutarties apibrėžimą LR CK, nėra tiesiogiai pasakyta, ar turtas perleidžiamas, ar įsipareigojama jį perleisti. Teisės literatūroje yra įvairių svarstymų šia tema. Kai kurių autorių nuomone, ši sutartis yra konsensualinė, arba gali būti tiek realinė, tiek konsensualinė, priklausomai nuo to, kokio pobūdžio kapitalas perduodamas rentos mokėtojai. Kiti mano, kad priklausomai nuo kilnojamojo turto perleidimo atlygintinumo ar neatlygintinumo rentos sutartis taip pat gali būti arba realinė, arba konsensualinė. E. A. Suchanovas rentos sutartį priskiria prie realinių, kai neatlygintinai

perduodamas kilnojamasis turtas rentos mokėtojo nuosavybėn, panašiai kaip dovanojimo sutartyje. Rentos sutartis laikoma konsensualine, tais atvejais, kai kilnojamas turtas perduodamas už nustatytą užmokestį (atlygintinai), taip, kaip pirkimo – pardavimo sutartyje. Remiantis šio autoriaus nuomone, galime teigti, kad rentos sutartis, gali būti tiek realinė, tiek konsensualinė, priklausomai nuo to, atlygintinai ar neatlygintinai perduodamas kilnojamasis turtas. E. A. Suchanovas taip pat mano, kad kuomet pagal rentos sutartį perduodamas nekilnojamasis turtas, tai nebereikia kalbėti apie sutarties realinę ar konsensualinę formą, nes rentos sutartis įgis galią tik tuomet, kai bus įregistruota viešajame registre. Ir nors nekilnojamasis turtas nebus perleistas nuosavybėn neatlygintinai, vis tiek rentos mokėtojas turės teisę reikalauti turto perleidimo, kaip ir atlygintino perleidimo atveju. Teisės literatūroje tokie svarstymai yra kritikuojami, tačiau, mūsų nuomone, su jais iš dalies galima sutikti. Rentos sutartis, pagal dabartinį jos apibrėžimą, tai turto perleidimo (atlygintinai arba neatlygintinai) sutartis, įsipareigojant išlaikyti turtą perdavusį asmenį. Taigi šiai sutarčiai *atlygintinumo prasme* būdinga tiek pirkimo – pardavimo, tiek dovanojimo sutarties požymiai. Remiantis šiuo panašumu aukščiau minėtas autorius ir priskyrė šią sutartį prie realinių ar konsensualinių sutarčių. Ir būtent dėl to, kad ši sutartis gali būti tiek atlygintinė, tiek neatlygintinė, pagal ją gali būt perleidžiamas tiek kilnojamasis, tiek nekilnojamasis turtas, ji aukščiau minėto autoriaus nuomone, gali būti priskiriama tiek prie realinių, tiek prie konsensualinių sutarčių. Tai priklauso nuo to, koku būdu ir koks turtas yra perleidžiamas pagal šią sutartį. Neatsitiktinai Rusijos civilinio kodekso 585 str. 2 d. yra nurodyta, kad jeigu turtas perduodamas už užmokestį, tuomet tarp šalių atsirandantiems santykiams turi būti taikomos pirkimo – pardavimo sutarties nuostatos, o jeigu turtas perduodamas neatlygintinai – dovanojimo sutarties nuostatos. Be abejo, teisūs yra ir I. M. Braginskyj bei V. V. Vitrianskyj, kurie mano, kad turto perdavimo teisinė reikšmė, su kuriuo siejamas sutarties konsensualumas ar realumas, priklauso nuo tos sutarties, pagal kurią vyksta perdavimas, charakterio. Jeigu kalbama apie sutartį, remiantis kuria nuosavybės teise perleidžiamas turtas, tai ir pats perleidimas reiškia nuosavybės teisių perėjimą iš vienos šalies kitai. Šie autoriai rentos sutartį priskiria tik prie realinių sutarčių, nes jų nuomone, turto perleidimas turi esminės reikšmės šalių teisių ir pareigų atsiradimui.

Visgi daugelis autorių sutinka, kad atsižvelgiant į rentos sutarties tikslą, ji yra laikoma realine, t. y. sutartis laikoma sudaryta tik perdavus tam tikrą kapitalą. Priešingu atveju, iš rentos gavėjo, kuris dažniausiai yra silpnesnė šalis, reikalinga materialinio ar kitokio aprūpinimo, ir kurio interesais sudaroma tokia sutartis, rentos mokėtojas turėtų teisę reikalauti perduoti jam mainais už rentą sutartą turtą. Tai prieštarautų rentos sutarties esmei bei protingumo, sąžiningumo ir teisingumo principams. Taigi rentos gavėjas iki turto perdavimo

momento visais atvejais išsaugo teisę atsisakyti nuo sutarties sudarymo. Taigi rentos sutartis laikoma sudaryta nuo turto perdavimo momento, tačiau teisiškai ji įsigalioja nuo tos dienos, kai sutartį patvirtina notaras.

Įdomu tai, kad realinės sutartys giminingos su **fiduciarinėmis ir ilgalaikėmis** sutartimis. Tokio pobūdžio sutartys taip pat yra ilgalaikio, tęstinio, stabilaus pobūdžio. Šis fiduciariškumas ir ilgalaikiškumas pasireiškia tuo, jog turtas perduodamas „šiandien“, o jo ekvivalentas – rentos įmokos, bus išmokamos ateityje, ir dažnai mokamos neterminuotai arba iki gyvos galvos.

Literatūroje išsiskiria nuomonės ir dėl šios sutarties priskyrimo prie **vienašalių ar dvišalių** sutarčių. Mat tie, kurie mano, kad rentos sutartis yra realinė, ją laiko vienašale, tuo tarpu kiti, kurie rentos sutartį laiko konsensualine, vieningai sutaria dėl jos dvišališkumo. E. A. Suchanovo nuomone rentos sutartis gali būti tiek dvišalė, tiek vienašalė. Realinė rentos sutartis, kurios metu kilnojamas daiktas perduodamas, pagal dovanojimo sutarties modelį, laikoma vienašale. O konsensualinė rentos sutartis, pagal kurią kilnojamas daiktas perduodamas pagal pirkimo – pardavimo sutarties modelį, laikoma dvišale. Autoriai, kurie teigia, kad rentos sutarties esmė ir tikslas yra turto perleidimas, laiko šią sutartį realine, ją neatsitiktinai priskiria prie vienašalių sutarčių. Tai suprantama, nes rentos gavėjas savo pareigą mainais už rentą perduoti kapitalą rentos mokėtojui nuosavybės teise įvykdo sudarydamas sutartį. Tokiu atveju sutartis yra įpareigojanti tik rentos mokėtojo atžvilgiu, kuris įgijęs turtą nuosavybėn, įsipareigojo mokėti rentos gavėjui rentą.

Rentos sutartis priskiriama prie **atlygintinių** sutarčių. Šis atlygintinumas pasireiškia rentos mokėtojo įsipareigojimu sumokėti rentos mokesčius rentos gavėjui mainais už kapitalo (turto) perleidimą jam nuosavybėn. Teisė gauti rentos mokesčius rentos gavėjui atsiranda po to, kai perduodamas turtas. Nuo šio momento taip pat iškyla pareiga rentos mokėtojui sumokėti rentą rentos gavėjui. Yra autorių teigiančių, kad rentos sutartis gali būti ir neatlygintinė⁴. Šie autoriai mokamos rentos nelaiko atlyginimu už nuosavybėn perduotą kapitalą, savo nuomonę pagrįsdami tuo, kad rentos dydžio iš anksto numatyti negalima: nei rentos mokėtojas, nei rentos gavėjas sudarydami sutartį nežino, ar mokamos rentos dydis viršys rentos mokėtojui nuosavybėn perduoto turto ar kito kapitalo vertę.

Mūsų nuomone, nepriklausomai nuo to, ar mokama renta (išlaikymas) viršys perduoto turto vertę, rentos gavėjas tam tikrą ekvivalentą neatlygintinos rentos atveju (nesvarbu, jo dydis bus mažesnis ar didesnis už perleisto turto vertę) gaus – tai gali būti periodinės išmokos, išlaikymas ir panašiai. Ne be reikalo rentos sutartis yra priskiriama

⁴ Ambrasienė D., Baranauskas E., Cirtautienė S. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P 359.

rizikos sutarčių grupei. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, nagrinėdamas civilinę bylą dėl dovanojimo sandorio pripažinimo negaliojančiu, kurioje kasatorius teigė, jog sudarydamas ginčijamą sandorį klydo dėl sudaromo sandorio esmės, nes neatlygintinai perleisdamas jam priklausantį vertingiausią turtą, jis siekė išlaikymo ir globos, nustatė, kad kasatorius klydo dėl sudaromo sandorio neatlygintinumo. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas taip pat pasisakė, kad toks „materialinio ekvivalento dominavimas prieštarauja dovanojimo sandorio prigimčiai“⁵, ir pripažino, jog senyvo amžiaus žmogui dėl fiziologinių priežasčių atsiranda poreikis į kitų asmenų pagalbą, paramą, o atitinkamais atvejais – ir rūpybą⁶, t. y. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas tam tikra prasme pripažino, kad materialinis ekvivalenas arba atlygintinumas yra būdingas rentos sutarčiai ir tuo skiria ją nuo dovanojimo sutarties.

Rentos (tam tikros pinigų sumos) ar išlaikymo iki gyvos galvos apimtis, kurią įsipareigoja mokėti rentos mokėtojas yra gana neapibrėžta laiko ir apimties atžvilgiu, t. y. nustatoma neterminuotam laikui (nuolatinė renta) arba - iki gyvos galvos (renta arba išlaikymas iki gyvos galvos). Dėl to rentos sutartis tokių autorių, kaip S. A. Chochlov yra priskiriama **rizikos sutarčių grupei**. Ir nors G. Dernburg savo metu teigė, kad rizikingumas neturi įtakos šalių santykių ekvivalentiškumui⁷, tačiau kalbant apie rentos sutartis, pažymėtina, jog rizikos elementas abiem šalims pasireiškia tuo, kad vienos arba kitos šalies kontrahentas faktiškai gali gauti mažiau naudos, negu pats investavo į sutartį. Ypač rizikos faktorius ryškus rentos ir išlaikymo iki gyvos galvos sutartyse, kai sutarties pasekmė vienai ar abiem šalims priklauso nuo nežinomo įvykio – mirties. Ir ne taip svarbu pats mirties nežinomumas, o kada tai įvyks.

1.3. Rentos sutarties rūšys

LR CK kodeksas išskiria tris rentos sutarties rūšis: neterminuota (nuolatinė) renta, renta iki gyvos galvos ir išlaikymas iki gyvos galvos.

1.3.1. Neterminuotos (nuolatinės) rentos esmė ir pagrindiniai požymiai

Kalbant tiek apie neterminuotą rentą, tiek apie rentą iki gyvos galvos, jau pavadinimuose galima įžvelgti šioms sutartims numatytą specialų teisinį režimą. Kaip teigia

⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. rugsėjo mėn. 06 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-673/2000;

⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. rugsėjo mėn. 06 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-673/2000

⁷ Civilinė teisė. / red. Sergejevas A. P. ir Tolstovas J. K.. Maskav: Praspiekt. 1998. C135 – 139;

Sergejevas A. P. ir Tolstovas J. K., pagrindinis nuolatinės rentos požymis yra skolininko (rentos mokėtojo) pareigos mokėti rentą neterminuotumas, nustatytas sutartimi. Tai reiškia, kad nuolatinės rentos egzistavimas nėra ribojamas koku nors laiko tarpu, taip pat ir gyvenimo trukme. Nors, kaip teigia S. Cirtautienė „visais atvejais rentos sutarties terminas negali būti ilgesnei nei 100 (vienas šimtas) metų“⁸. Tai reiškia, kad nuolatinės rentos neterminuotumas yra tam tikra prasme sąlyginis. Jis nepriklauso nuo rentos gavėjo gyvenimo trukmės, tačiau yra ribojamas 100 (vienu šimtu) metų⁹.

M. I. Braginskij bei V. V. Vitrianskij mano, jog pirmiausia neterminuotą rentos sutartį apibūdina jos ypatinga subjektinė sudėtis. Įdomu tai, kad, priešingai nei kitų rūšių rentos sutartyse, šioje sutartyje yra numatyta galimybė dalyvauti ne tik fiziniams, bet ir juridiniams asmenims. Ir, kaip savo darbuose teigia aukščiau minėti autoriai neterminuotos rentos sutartis yra „vienintelė rentos sutarties rūšis, kurioje rentos gavėjais gali būti juridiniai asmenys, o pati rentos sutartis – sudaroma tam, kad būtų patenkinti ypatingi, tačiau ne tik asmeniniai ar kasdieniai, rentos gavėjo poreikiai“¹⁰. Remiantis LR CK, rentos gavėjais pagal šią sutartį gali būti „fiziniai asmenys arba pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, kurie verčiasi globa (rūpyba), jeigu tai neprieštarauja įstatymams ir jų veiklos dokumentams“¹¹. Pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, kurie įsteigti tik tam tikram laiko tarpui arba tam tikrų tikslų, įtvirtintų jų steigimo dokumentuose, pasiekimui negali būti nuolatinės rentos gavėjais. Pelno siekiantys juridiniai asmenys taip pat negali būti neterminuotos rentos gavėjais, kadangi jie laikomi verslo subjektais, kurių veikla neatskiriamai susijusi su turto apyvarta, o ši jų padėtis nesuderinama su rentos gavėjo padėtimi, „gyvenančio iš pajamų, kurių pats neuždirbo“¹². Šie apribojimai visų pirma susiję su tuo, kad pelno nesiekiančių juridinių asmenų teisinės galimybės yra specialios, nes jie gali turėti tik tokias teises ir pareigas, kurios atitinka jų veiklos tikslus ir yra numatytos steigimo dokumentuose. Tokie ribojimai kyla iš rentos sutarties esmės, jos nekomercinio charakterio. Ir, kaip teisingai pastebėjo S. A. Chochlov, renta „neturi paversti komercinės organizacijos į rentos gavėją – rentininką“¹³, mat, renta nėra pelnas, kuris kaip toks neatskiriamai susijęs su verslu.

Kitas nuolatinės rentos požymis – galimybė perduoti rentos gavėjo teises reikalavimo perleidimo, paveldėjimo būdu arba reorganizuojant juridinį asmenį. Nuolatinės rentos gavėjo teisės, mūsų nuomone, gali būti perduodamos tik tokiems subjektams, kurie gali būti rentos

⁸ Ambrasienė D., Baranauskas E., Cirtautienė S. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P 361.

⁹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.442 str. 6 d // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

¹⁰ Braginskij M. I., Vitrianskij V. V. Sutarčių teisė. Pirma knyga. Maskva: Statūt. 2000. C 642.

¹¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.449 str. 1d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

¹² Sutarčių teisė II (2) /red. Suchanovas E. A. Izdatelstvo, BEK. 2000. C 642.

¹³ Braginskij M. I., Vitrianskij V. V. Sutarčių teisė. Pirma knyga. Maskva: Statūt. 2000. C 642.

gavėjais, t. y. fiziniams asmenims ir pelno nesiekiantiems juridiniams asmenims. Minėta galimybė gali būti uždrausta įstatymu arba sutartimi. Tačiau įvairias atvejais draudimo perleisti teises arba jas paveldėti numatymas sutartyje ar įstatyme neturi pažeisti nuolatinės rentos neterminuotumo požymio.

Neterminuotos rentos dydis yra viena iš esminių šios sutarties sąlygų. Jis turi būti nustatytas rentos sutartyje. Rentos dydį nustatyti svarbu, nes neterminuota renta pasižymi rizikingumu. Siekiant papildomai apsaugoti rentos gavėjo interesus, „rentos dydis indeksuojamas atsižvelgiant į teisės aktų nustatytą minimalią mėnesinę algą“¹⁴. Pagrindinė neterminuotos rentos mokėjimo forma yra pinigai. Tačiau taip pat rentos sutartyje gali būti nustatyta, kad rentą galima mokėti perduodant daiktus, atliekant darbus ar teikiant paslaugas, kurių kaina atitinka rentos dydį pinigais¹⁵. Šią dispozityvią normą šalys sutartimi gali pakeisti, t. y. sumažinti arba padidinti rentos dydį, arba visai jo atsisakyti.

Įsipareigojimų, numatytų neterminuotos rentos sutartyje, tęstinumui didelės reikšmės turi rizikos paskirstymas šalims, perduoto turto atsitiktinio žuvimo ar sugedimo atveju. Nežiūrint į tai, kad turto savininku laikomas rentos mokėtojas ir atsitiktinio turto žuvimo ar sugedimo rizika tenka jam, tam tikrais atvejais rizika yra perleidžiama ir rentos gavėjui. Jeigu atsitiktinai žūva ar sugadinamas turtas, kuris buvo perduotas *atlygintinai* kaip renta, tai rentos mokėtojas turi teisę reikalauti nutraukti jo prievolę mokėti rentą arba pakeisti rentos mokėjimo sąlygas. Taigi šiuo atveju, neatsižvelgiant į perduoto rentos mokėtojų turto kainą, rentos gavėjas rizikuoja prarasti teisę į rentą. Tačiau jei atsitiktinai žūva ar sugadinamas turtas, *neatlygintinai* perduotas kaip renta, tai tokia pat rizika tenka rentos mokėtojų, kaip šaliai, kuriai atiteko turtas. Todėl jis privalo toliau vykdyti savo įsipareigojimus, nepriklausomai nuo turto žuvimo ar sugedimo.

Rentos sutarties pabaiga nustatoma remiantis tiek bendrosiomis rentos sutarties nuostatomis, tiek specialiosiomis normomis, nustatančiomis neterminuotą rentą. Neterminuotos rentos sutarties ypatybė yra tai, kad įsipareigojimų mokėti rentą už nekilnojamojo turto perleidimą pasibaigimas, nesiejamas su tokiais pagrindais kaip asmens mirtis ar juridinio asmens likvidavimas, nes renta seka paskui ja apsunkintą nekilnojamąjį turtą. Be abejo, vadovaujantis bendrosiomis rentos sutarties nuostatomis, neterminuotos rentos sutarties (kaip ir kitų rentos sutarčių terminas negali būti ilgesnis kaip 100 (vienas šimtas) metų nuo tokios sutarties sudarymo dienos¹⁶.

¹⁴ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.450 strp. 3d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74

¹⁵ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.450 str. 2 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

¹⁶ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.442 str. 6 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

Specialus neterminuotos rentos pasibaigimo pagrindas yra **išpirkimas**. Pažymėtina, kad tai yra vienintelė rentos sutarties rūšis, kurioje rentos mokėtojas *turi teisę* atsisakyti toliau mokėti neterminuotą (nuolatinę) rentą ją išpirkdamas. Mat kitose rentos sutarties rūšyse (rentos iki gyvos galvos ir išlaikymo iki gyvos galvos sutartyse) yra numatyta, kad tik rentos mokėtojui iš esmės pažeidus sutartį, rentos gavėjas *turi reikalavimo teisę*, kad rentos mokėtojas išpirktų rentą. Tačiau rentos mokėtojo teisė – atsisakyti mokėti rentą ją išperkant, mūsų nuomone, nustatyta, siekiant užtikrinti ne rentos gavėjo, o rentos mokėtojo interesų apsaugą. Kaip jau buvo minėta aukščiau, pareiga mokėti neterminuotą rentą gali tęstis iki 100 (vieno šimto) metų, o tai gali tapti našta rentos mokėtojui (teisių paveldėjimo atveju – ir jo įpėdiniais). Todėl bet kuri rentos sutarties sąlyga, panaikinti rentos mokėtojo teisę išpirkti rentą, yra niekinė ir negalioja.

Pastebima, kad įstatymų leidėjas siekia balanso tarp šalių. Norėdamas apsaugoti rentos gavėją, numato kelis suvaržymus išpirkti neterminuotą rentą: ši teisė negali būti įgyvendinta, kol rentos gavėjas gyvas arba per kitą terminą, kuris negali būti ilgesnis kaip trisdešimt metų nuo rentos sutarties sudarymo dienos. Tačiau tai tik fakultatyvinė norma, nes tam, kad ji galiotų šios sąlygos turi būti numatytos sutartyje. *Rentos išpirka* reiškia rentos mokėtojo išmoką, rentos gavėjui sutartyje numatyta kaina. Ir tik tais atvejais, kai rentos išpirkimo kaina sutartyje nenurodyta, naudojamosi normomis, nustatytomis LR CK 6.454 str. 2 d. Šiuo atveju prievolė mokėti rentą pasibaigs tik tada, kai rentos gavėjas gaus visą rentos išpirkos sumą.

1.3.2. Rentos iki gyvos galvos esmė ir pagrindiniai požymiai

Pagrindinis šios sutarties ypatumas yra tai, kad ji pasižymi terminuotų įsipareigojimų buvimu. Renta iki gyvos galvos – sutartyje numatyta tam tikra pinigų suma, kuri periodiškai mokama visą rentos gavėjo gyvenimą. Ši sutartis sudaroma iki rentos gavėjo mirties. Kitaip tariant, rentos gavėjo mirties faktas pasibaigia rentos mokėtojo pareiga mokėti rentą. O rentos iki gyvos galvos gavėjo teisės yra neperduodamos ir neatskiriama susijusios su gavėjo asmeniu (priešingai nei neterminuotos rentos sutartyje).

Renta iki gyvos galvos taip pat gali būti sudaryta trečiojo asmens naudai, todėl „tik sutartyje nurodytas asmuo, kurio naudai sudaryta rentos iki gyvos galvos sutartis, turi teisę reikalauti iš rentos mokėtojo įvykdyti sutartyje numatytus įsipareigojimus“¹⁷. Taip pat renta iki gyvos galvos gali būti mokama ir kelių asmenų naudai, kuriems priklauso teisė gauti rentą lygiomis dalimis. Jeigu rentos iki gyvos galvos sutartis sudaryta kito asmens naudai, o šis

¹⁷ Braginskij M. I., Vitrianskij V. V. Sutarčių teisė. Pirma knyga. Maskva: Statūt. 2000. C 646.

miršta – tai tokia sutartis laikoma negaliojanti kaip nustatanti rentą iki gyvos galvos asmeniui, mirusiam sutarties sudarymo metu. M. I. Bragiskij ir V. V. Vitrianskij teigia, jog „šios normos esmė yra išreiškiama tokia taisykle: rentos iki gyvos galvos sutartis turi būti sudaroma to asmens naudai, kuris sandorio sudarymo metu yra gyvas“¹⁸. Įdomu ir mūsų nuomone teisinga, tai, kad Prancūzijos civiliniame kodekse yra nuostata, leidžianti pripažinti negaliojančia ir tokią rentos iki gyvos galvos sutartį, kuri nustatyta sergančio asmens naudai, kuris miršta dėl ligos ne vėliau kaip už 20 (dvidešimties) dienų nuo sutarties sudarymo¹⁹. Tai galėtų būti priemone siekiant kovoti su piktnaudžiavimais, kurių pasitaiko sudarinėjant rentos sutartis negeranoriškiems tikslams.

Skirtingai nuo neterminuotos rentos, pagal kurią rentos gavėjo teisės gali būti perduodamos trimis minėtais būdais: paveldėjimu, reikalavimo perleidimu ar juridinio asmens reorganizavimu, nagrinėjamoje rentos iki gyvos galvos sutartyje teisės negali būti perleidžiamos. Nes net ir tuomet, kai rentos iki gyvos galvos gavėju nustatomas kitas asmuo, rentos mokėtojas yra susietas sutartimi su tuo asmeniu, su kuriuo jis pasirašė sutartį.

Rentos iki gyvos galvos sutartis yra terminuotas sandoris. Todėl ir įsipareigojimais, prisiimti rentos mokėtojo, turi būti vykdomi tol, kol asmuo yra gyvas. Net atsitiktinis daikto, perduoto už rentą, žuvimas ar sugedimas neatleidžia rentos mokėtojo nuo prievolės mokėti rentą sutartyje numatytais sąlygomis. Skirtingai nuo rentos mokėtojo, rentos gavėjas gali pasinaudoti teise nutraukti rentos iki gyvos galvos sutartį. Tokia galimybė atsiranda, rentos mokėtojui iš esmės pažeidus sutartį.

1.3.3. Išlaikymo iki gyvos galvos esmė ir pagrindiniai požymiai

Teorijoje atribojant rentą iki gyvos galvos nuo išlaikymo iki gyvos galvos tradiciškai skiriami keli pagrindiniai jų skirtumai. Pirma, rentos iki gyvos galvos objektu gali būti bet koks turtas, kai tuo tarpu išlaikymo iki gyvos galvos objektu yra nekilnojamasis turtas, kaip antai, gyvenamasis namas, butas, žemės sklypas ir panašiai. Antra, rentos iki gyvos galvos sutartyje leidžiama tik pinigine rentos mokėjimo forma, o išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje renta gali pasireikšti tiek rentos gavėjo aprūpinimu gyvenamąja patalpa, drabužiais bei kitokia apranga, maitinimu, o jeigu rentos gavėjo sveikatos būklė reikalauja – jo priežiūra ligos ir kitais būtiniais atvejais. Šios aukščiau išvardintos materialinio išlaikymo rūšys, kaip tai pažymėjo Lietuvos Aukščiausias Teismas vienoje byloje yra viena iš esminių šios sutarties

¹⁸ Braginskij M. I., Vitrianskij V. V. Sutarčių teisė. Pirma knyga. Maskva: Statūt. 2000. C 646.

¹⁹ 1804 m. Prancūzijos civilinio kodekso 1975 str.// <http://www.legifrance.gouv.fr/>

sąlygų²⁰. Mat „pagal šią sutartį materialinis aprūpinimas bei kitas išlaikymas, kurį turto įgijėjas įsipareigoja teikti perleidėjui, nėra ekvivalentiškas perleidžiamo turto vertei, jo dydžio negalima nustatyti, ir jis teikiamas ne pinigais, o natūra“²¹. Sutartyje taip pat gali būti numatyta rentos mokėtojo pareiga teikti ritualines paslaugas bei apmokėti rentos gavėjo laidojimo išlaidas. Detaliau apibūdinant materialinio išlaikymo formas, jomis galime laikyti rentos mokėtojo pareigas: „maitinti, skalbti drabužius ir patalynę, pirkti reikalingus drabužius ir patalynę, pirkti vaistus, ligos atveju slaugyti, taip pat suteikti sanitarines normas atitinkančias gyvenamąsias patalpas“²². Tik išimties tvarka, sutartyje šalys gali numatyti galimybę išlaikymą iki gyvos galvos natūra pakeisti periodinėmis piniginėmis įmokomis. Be to, skirtingai nuo rentos iki gyvos galvos, išlaikymo iki gyvos galvos sutartimi šalys gali nustatyti viso išlaikymo vertę. Jeigu išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje numatyta, kad asmuo teikia išlaikymą keliems asmenims, jis turi vykdyti savo įsipareigojimą adekvačiai abiemis kontrahentams. Priešingu atveju, „prievolės nevykdymas nors vieno iš sutartyje nurodytų asmenų atžvilgiu *ipso facto* vertintinas kaip turto įgijėjo nevykdymas sutartimi prisiimtų pareigų“²³.

Tačiau esminis skirtumas tarp nagrinėjamų sutarčių yra ypatingi ryšiai, santykiai tarp išlaikymo iki gyvos galvos sutarties šalių. Šie ypatingi santykiai tarp šalių yra sąlygoti socialinės išlaikymo iki gyvos galvos sutarties esmės ir paskirties. Kuomet tarp šalių susiklosto asmeniniu pasitikėjimu paremti santykiai, bet koks nedoras ar įžeidžiantis elgesys su rentos gavėju, kuris tam tikra prasme yra materialiai priklausomas nuo rentos mokėtojo, būtų laikomas jo teisių pažeidimu, suteikiantis jam galimybę reikalauti iš rentos mokėtojo, kad šis grąžintų perduotą nekilnojamąjį daiktą arba sumokėtų daikto išperkamąją kainą, o rentos mokėtojas netektų teisės reikalauti atlyginti patirtas išlaidas, susijusias su rentos gavėjo išlaikymu.

Išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje rentos gavėjo interesai yra saugomi įvairiais būdais. Rentos mokėtojas, nekilnojamo turto, įsigyto pagal šią sutartį, savininkas, gali perleisti, įkeisti ar kitokiu būdu suvaržyti teisę į perduotą jam mainais už išlaikymą iki gyvos galvos nekilnojamąjį daiktą tik turėdamas *išankstinį rašytinį notariškai patvirtintą* rentos gavėjo sutikimą. Tokie griežti reikalavimai yra nustatyti atsivėlgiant į šios sutarties esmę ir tikslą bei teisingumo ir protingumo principus. Todėl, kad tokiose sutartyse kaip išlaikymas iki gyvos galvos, kurios kitaip dar vadinamos fiduciarinėmis arba asmeninio pasitikėjimo

²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo mėn. 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1020/2002.

²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-654/2002 m.

²² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-21/2005.

²³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. vasario 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-218/2001 m.

sutartimis, rentos gavėjui yra labai svarbios asmens, teikiančio jam išlaikymą, asmeninės savybės.

Paprastai pareiga išlaikyti rentos gavėją baigiasi jam mirus. Tačiau jei rentos mokėtojas *iš esmės* pažeidžia savo pareigą išlaikyti rentos gavėją, tuomet pastarasis turi teisę ne tik nutraukti sutartį, bet ir reikalauti, kad perduotas turtas būtų grąžintas ar išpirktas. Rentos mokėtojas tokiu atveju praranda teisę į jo turėtų išlaidų atlyginimą.

1.4. Rentos sutarties skirtumai nuo kitų sutarčių rūšių bei sąsajos su paveldėjimu pagal testamentą

Šiame skyriuje norėtume palyginti rentos sutartį su kitomis sutartimis, o būtent su pirkimu – pardavimu, dovanojimu (Priedas Nr. 4), o taip pat pasistengsime atskleisti rentos sutarties ryšius su paveldėjimu pagal testamentą. Neatsitiktinai asmenys, kurie kreipiasi dėl teisminės gynybos, ginčydami rentos sutarties galiojimą, savo ieškinius grindžia suklydimu dėl rentos sutarties esmės.

Rentos sutartis yra savarankiška civilinė teisinė sutartis, nuo kitų sutarčių, tokių kaip pirkimas – pardavimas, dovanojimas, besiskirianti subjektais, galiojimo terminais, pasibaigimo pagrindais, tikslais bei objektu. Renta savo prigimtimi yra nekomercinė sutartis, tačiau vienas iš jos tikslų, kaip ir pirkimo – pardavimo sutartyje, yra nukreiptas į turto ar kito kapitalo perleidimą nuosavybėn. Tačiau pirkimo – pardavimo sutarties atveju, perleidus turtą kitos šalies nuosavybėn, sutartis laikoma įvykdyta. Tuo tarpu, rentos sutartyje tik tuomet kai rentos mokėtojo nuosavybėn perleidžiamas turtas ar kitas kapitalas, rentos sutartis laikoma sudaryta ir rentos mokėtojui atsiranda pareiga mokėti rentą. Pirkimo – pardavimo sutartis nuo rentos sutarties skiriasi ir savo forma. Ši sutartis yra konsensualinė, dvišalė ir atlygintinė. Tuo tarpu renta yra realinė (teisės ir pareigos tarp šalių atsiranda tik perdavus turtą), vienašalė (pagal šią sutartį pareiga atsiranda tik vienai šaliai, kadangi kitos šalies pareiga perduoti turtą įvykdoma sutarties sudarymo metu). Tačiau šios sutartys yra panašios savo atlygintinumu, t. y. kaip jau buvo aptarta aukščiau, rentos sutartis yra atlygintinė (nors turtas gali būti perleidžiamas rentos mokėtojui tiek atlygintinai, tiek neatlygintinai) ta prasme, kad už turto perleidimą rentos mokėtojas turi mokėti periodinę rentą arba kitokiu būdu išlaikyti rentos gavėją – priešpriešinį patenkinimas (ekvivalentas). Skiriasi šių sutarčių objektas, pirkimo – pardavimo sutarties objektas²⁴ yra daug platesnis už rentos sutarties objektą, kuris apibūdinamas kaip nekilnojamas turtas, kilnojamas turtas arba pinigų suma.

²⁴ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.306 str.// Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

Nepaisant šių sutarčių skirtumų, LR CK yra numatyta, kad kai pagal rentos sutartį perleidžiamas nekilnojamas daiktas, tokia sutartis yra laikoma rentos pirkimo pardavimo sutartimi ir jai taikomos pirkimo – pardavimo sutartį reglamentuojančios normos. Įdomu, kodėl LR įstatymų leidėjas pasirinko taikyti pirkimo – pardavimo sutarties nuostatas tik tuomet, kai perleidžiamas nekilnojamas daiktas, neišskirdamas to, kokių būdu: atlygintinai ar neatlygintinai perleidžiamas nekilnojamas turtas. Juk tais atvejais, kai nekilnojamas turtas yra perleidžiamas neatlygintinai, mūsų nuomone, reikėtų taikyti dovanojimo sutarties nuostatas, o ne pirkimo pardavimo sutartį reglamentuojančias normas. Neatsitiktinai Rusijos Federacijos civiliniame kodekse ir yra numatyta, jog tuomet kai turtas pagal rentos sutartį yra perleidžiamas atlygintinai, turto perleidimui ir atsiskaitymams yra taikomos pirkimo – pardavimo sutarties nuostatos²⁵.

Lyginant rentos sutartį su dovanojimo sutartimi, pirmasis jų skirtumas yra atlygintinumas. Dovanojimo sutartis yra geriausias neatlygintinos sutarties pavyzdys, tuo tarpu rentos sutartyje, asmuo, perleidžiantis nuosavybės teisę turtą, turi gauti arba periodines išmokas, arba išlaikymą iki gyvos galvos – atitinkamą ekvivalentą (priešpriešinį prievolės įvykdymą). Taip pat rentos sutartis nuo dovanojimo sutarties skiriasi objektu ir forma. Dovanojimo sutarties forma yra sąlygojama sutarties objekto ir dovanojamo turto vertės: jeigu ji didesnė nei 5 000 litų – tuomet įstatymas reikalaujama rašytinės šios sutarties formos, o jeigu dovanojimo vertė viršija 50 000 litų – tuomet ji turi būti tvirtinama notaro. Rentos sutartis visais atvejais turi būti patvirtinta notaro. Dovanojimo sutartis, kaip ir rentos sutartis, yra realinė ir vienašalė. Tačiau skiriasi šių sutarčių vienašališkumas, jeigu rentos sutartyje, rentos gavėjas savo pareigą įvykdo sutarties sudarymo metu perduodamas turtą, ir iš sutarties kyla pareigos tik rentos mokėtojai, tai dovanojimo sutartyje dovanotojas turi pareigą perduoti turtą apdovanotajam, tuo tarpu apdovanotasis jokių pareigų dovanotojo atžvilgiu neturi. Pažymėtina, jog Rusijos Federacijos civiliniame kodekse numatyta, kad kuomet rentos mokėtojai turtas perleidžiamas *neatlygintinai*, rentos sutarčiai taikomos dovanojimo sutarties nuostatos, kiek jos neprieštarauja rentos sutartį reglamentuojančioms normoms²⁶. Tai yra reikšminga nuostata. Perleidžiant turtą neatlygintinai pagal rentos sutartį gali būti išskirti du šios sutarties sudarymo etapai: pirmiausia, *neatlygintinai* perleidžiamas turtas, ko pasekoje sutartis laikoma sudaryta ir nuo šio momento rentos mokėtojai kyla pareiga mokėti periodinę rentą ar kitaip išlaikyti turto perleidėją. Todėl, mūsų nuomone, tikslinga būtų neatlygintinam

²⁵ Rusijos Federacijos civilinio kodekso 585 str. 2 d.//<http://www.russian-civil-code.com/PartII/SectionIV/Subsection1/Chapter33.html>; prisijungimo laikas: 2006-11-19.

²⁶ Ten pat

turto perleidimui taikyti dovanojimo sutarties nuostatas reglamentuojančias turto perleidimo momentą, kaip tai numatyta Rusijos Federacijos civiliniame kodekse.

Taip pat reikšmingas rentos sutarties santykis su paveldėjimo pagal testamentą institutu, mat dažną kartą senyvo amžiaus žmonės, siekdami išlaikymo, testamente siekia nustatyti tam tikras pareigas savo atžvilgiu, pavyzdžiui pareigą jais rūpintis iki gyvos galvos. Tačiau testamentas yra asmeninis vienašalis sandoris, kuriuo nustatoma testatoriaus turto perėjimas jo mirties atveju testamentu paskirtiems įpėdiniams. Rentos sutartis yra dvišalis sandoris – sutartis, kuomet abi šalys siekia tam tikrų teisinių padarinių. Esminis skirtumas tarp šių institutų yra tas, kad paveldėjimo atveju turtas įpėdiniams pereina po testatoriaus mirties (testamentas įsigalioja testatoriui mirus) ir įpėdiniai iki testatoriaus mirties jokių įsipareigojimų testatoriui neturi. Testamente gali būti numatytos tam tikros pareigos įpėdiniams, tačiau tik trečiųjų asmenų naudai (testamentinė išskirtinė). Be to, įpėdinis visada turi teisę atsisakyti priimti palikimą. Tuo tarpu rentos sutartyje turtas perleidžiamas rentos gavėjui (turto perleidėjui) dar esant gyvam, siekiant gauti išlaikymą pinigine forma ar natūra. Kaip matyti, šie institutai turi visiškai skirtingą tikslą, yra nepalyginami ir neturėtų būti painiojami, kadangi yra aiškiai reglamentuoti.

Taigi rentos sutartis skiriasi nuo kitų sutarčių bei paveldėjimo pagal testamentą instituto savo objektu, subjektine sudėtimi, paskirtimi ir tikslu. Apžvelgę rentos sutartį, jos pagrindinius elementus ir sudarymo prielaidas, toliau pereisime prie teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, nagrinėjimo. Mūsų nuomone, tai turėtų padėti ne tik giliau suvokti šios sutarties galimybes funkcionuoti šiuolaikinėje civilinėje apyvartoje, tačiau taip pat ir įsigilinti į teisinių santykių, kylančių iš šios sutarties, specifiką, subjektus, objektą ir turinį.

II SKYRIUS

2. TEISINIŲ SANTYKIŲ, KYLANČIŲ IŠ RENTOS SUTARTIES, YPATUMAI

2.1. Teisiniai santykiai, kylantys iš rentos sutarties

Prieš pradedant nagrinėti teisinius santykius, kylančius iš rentos sutarties, norėtume trumpai apibrėžti civilinius teisinius santykius ir teisinius santykius apskritai. Manome, toks apibrėžimas reikalingas, siekiant plačiau pažinti pačių civilinių teisinių santykių specifiką ir išskirtinumą, toliau pereinant prie konkrečių iš rentos sutarties kylančių teisinių santykių, reguliuojamų civilinės teisės normomis.

Teisės literatūroje teisiniai santykiai yra apibrėžiami įvairiai. Tačiau aiškiausiai teisinių santykių apibrėžimą suformulavo A. Vaišvila, kuris teisinius santykius apibrėžė kaip *teisės normomis ar teisės principais* sureguliuotus ir dėl to socializuotus *žmonių santykius*, kurių dalyviai tarpusavyje susaistyti *privalomos abipusių teisių ir pareigų pusiausvyros*, kurią gina valstybė²⁷. Kalbant apie civilinius teisinius santykius, juos galima būtų apibrėžti kaip *civilinės teisės normomis* reguliuojamus *turtinius ir su jais susijusius arba nesusijusius asmeninius neturtinius santykius*, kurių dalyviai turi *priešpriešines civilines subjektines teises ir pareigas*, yra autonomiški, vienas kitam nepavaldūs, lygiateisiai ir tam, kad galėtų patenkinti savo poreikius ar interesus bei užtikrinti galimos žalos atlyginimą, *įgyja tam tikrų vertybių*. Pabrėžtina, kad kiekvienas civilinis teisinis santykis, turi savo struktūrą: subjektus, objektą, turinį ir formą. Civiliniam teisiniam santykiui kilti reikalingos tam tikros prielaidos, sąlygos ar aplinkybės. Apie šiuos konkrečius civilinių teisinių santykių struktūros elementus, kalbėsime tolesnėse šio darbo dalyse, nagrinėdami konkrečius teisinius santykius, kylančius iš rentos sutarties.

Rentos sutartis, kaip jau buvo minėta aukščiau, yra viena iš atskirųjų sutarčių rūšių, numatytų Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.439 – 6.464 straipsniuose. Teisiniai santykiai, atsirandantys iš šios sutarties, yra reguliuojami ne tik rentos sutarties, bet ir bendrosiomis sutarčių teisės normomis, kiek pastarosios neprieštarauja specialiosioms rentos sutarties normoms. Apibrėžus rentos sutartį ir pagrindinius jos požymius, tolimesnių dalių tikslas bus nustatyti teisinius santykius, kylančius iš šios sutarties. Teisinių santykių, kylančių

²⁷ Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius. Justitia, 2004. P 402.

iš rentos sutarties, ypatumus pabandysime atskleisti teisės lygmenyje, interpretuodami teisės normas, reglamentuojančias rentos sutartį, atsižvelgdami į teorinius rentos teisinių santykių tyrimų rezultatus (apžvalgas) bei analizuodami Lietuvos teismuose suformuluotą teisinę praktiką.

Rentos sutarties teisiniai santykiai – tai civilinės teisės specialios dalies teisės normomis ir/ar bendraisiais teisės principais reguliuojami turtiniai, susiję su asmeniniais neturtiniais, santykiais, kurie atsiranda tarp rentos sutarties šalių: rentos mokėtojo ir rentos gavėjo arba rentos mokėtojo ir trečiojo asmens, kurio naudai gali būti nustatyta rentos sutartis. Nors buvo minėta, kad civilinių santykių subjektai yra autonomiški, vienas kitam nepavaldūs, lygiateisiai, rentos sutarties atveju yra kitaip. Be abejo, abi sutarties šalys turi koresponduojančias teises ir pareigas viena kitos atžvilgiu, jos yra lygios ir viena kitai nepavaldžios, tačiau jų padėtis, mūsų nuomone, nevisada yra lygi. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje pastebima, kad rentos gavėjas yra laikomas silpnąja šalimi, kuriai reikalinga didesnė teisinė apsauga. Mat rentos gavėjais dažnai tampa garbaus amžiaus, prastai girdintys ir matantys, sergantys įvairiomis ligomis ar negaluojančios, reikalingi nuolatinės kito asmens priežiūros, žmonės. Ne be reikalo 1964 m. LR CK buvo numatyta, kad turto perleidimo su sąlyga išlaikyti iki gyvos galvos sutartyje rentos gavėjais galėjo būti *asmenys, kurie dėl amžiaus ar dėl sveikatos būklės yra nedarbingi*, nes būtent tokiems žmonėms yra ypatingai reikalingas išlaikymas ir pagalba. Naujasis LR CK žengia žingsnį į priekį, plačiau apibrėždamas rentos gavėją kaip fizinį asmenį (tam tikrais atvejais kaip pelno nesiekiantį juridinį asmenį), nedetalizuodamas subjektų, galinčių tapti rentos sutarties gavėjais, rato. Mūsų nuomone, siekiant labiau suprasti teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, esmę, yra tikslinga atsižvelgti ir į ankstesnįjį rentos gavėjo apibūdinimą. Be to, tai suteikia kiek daugiau informacijos apie rentos – kaip išlaikymo, pagalbos, sutarties ypatumus. Pasitaiko, kad rentos gavėjai yra apgaudinėjami pasiremiant rentos sutartimi. Ne veltui Lietuvos Aukščiausiojo Teismo daugiausia bylų, kurios yra susijusios su renta ar išlaikymu iki gyvos galvos, yra bylos dėl sandorio pripažinimo negaliojančiu. Nors spaudoje ir rašoma, kad, anot notarų, „renta naudingiausia senam žmogui“²⁸ arba „rentos sutartis turėtų būti viena iš populiariausių sutarčių tvarkant savo turtą“²⁹, tačiau nemanome, kad atsižvelgiant į dabartinį Lietuvos visuomenės teisinio išprusimo lygį, galima būtų su tuo sutikti.

Tiesa, rentos sutartis turi daug privalumų, kaip kad: pareiga išlaikyti žmogų iki gyvos galvos yra paveldima, senyvo amžiaus žmogus gali prašyti išpirkti rentą, periodiniai rentos

²⁸ 2002 m. liepos mėn. 09 d Vilkauskaitė V. „Gyvenimo prognozės pagal notarų“ <http://www.kaunodiena.lt/lt/?id=6&aid=133>; prisijungimo laikas: 2006-09-15.

²⁹ Ten pat.

mokėjimai gali būti nustatomi ne tik rentos gavėjui, bet ir jo įpėdiniams, už įgytą turtą nereikia sumokėti visos sumos iš karto ir panašiai. Tačiau iš esmės, atsižvelgiant į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, rentos sutarties teisinis reglamentavimas senų žmonių nėra iki galo suprastas. Dauguma rentos gavėjų painioja rentos sutartį su dovanojimo sutartimi, su testamentu, netgi su pirkimo – pardavimo sutartimi³⁰. Tokiu atveju kyla klausimas, ar pati rentos sutartis yra nepakankamai aiškiai ir išsamiai reglamentuota LR CK, ar tiesiog tai lemia teisinis žmonių neišprusimas. Aptariant rentos sutarties ypatumus pirmajame šio darbo skyriuje, buvo pastebėta, kad LR CK rentos sutarties nuostatos yra pakankamai išsamios, suteikiančios rentos sutarties šalims nemažai galimybių pasirinkti norimą sutarties rūšį, taip pat dispozityvią galimybę aptarti tam tikrus klausimus sutartyje. Todėl aukščiau pateiktas klausimas tam tikra prasme yra neteisingas, nes konkrečiu atveju situacija, ar rentos gavėjas yra apgautas ar suklydęs, yra individuali ir teismams tenka nagrinėti skirtingas bylos aplinkybes.

Be abejo, tokiai situacijai įtakos turi ir Lietuvos teisinio švietimo, pilietinio ugdymo sistema, notarų veikla, tvirtinant rentos sutartis ir užtikrinant, kad civiliniuose teisiniuose santykiuose nebūtų neteisėtų sandorių. Problema šiuo atveju labiau susijusi su teisiniu žmonių neišprusimu, visuomenės neinformuotumu apie teises pasekmes, kurios gali kilti sudarius tam tikrą sandorį. Teismai dažnai susiduria su problemomis nustatinėjant faktines bylos aplinkybes, suklydimą ar apgaulę, kylančius dėl vienos iš šalių veiksmų. Todėl dažnai apgaulės ar suklydimo atveju, teismai remiasi protingumo principu ir klydusios šalies vertinimu, atsižvelgiant į apdairaus, atidaus žmogaus elgesį tokiomis aplinkybėmis. Lietuvos Aukščiausiasis Teismas tokiu atveju pasisako gana kategoriškai ir pažymi, kad „protingumo principas reiškia, kad esant sutarties laisvei ir asmenų lygiateisiškumui, kiekvienas asmuo privalo pats rūpintis savo teisėmis ir interesais. Prieš atlikdamas bet kokią veiksmą asmuo turi apsvarstyti galimus to veiksmo teisinius padarinius. Protingumas reikalauja, jog asmuo, abejojantis dėl savo atliekamo veiksmo teisinės reikšmės ir jo galimų teisinių padarinių, prieš atlikdamas tą veiksmą pasikonsultuotų su teisininku arba apskritai susilaikytų nuo tokio veiksmo atlikimo. Jeigu asmuo to nepadaro, jis elgiasi neapdairiai ir neatidžiai, o veikdamas tokiu būdu jis pats prisiima ir galimus neigiamus savo veiksmų padarinius. (...) Įstatymai yra viešai skelbiami ir kiekvienas žmogus turi galimybę juos žinoti, o prieš sudarydamas sandorį, patikrinti, kokias pareigas jis įgis sandorio pagrindu ar kokias teises jis praras. Todėl teisių ir pareigų, atsirandančių sandorio pagrindu, klaidingas įsivaizdavimas negali būti pripažintas

³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. lapkričio mėn. 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-3-751/1999 m., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. rugsėjo mėn. 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K – 3 – 673/2000 m., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo mėn. 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-745/2001 m., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. kovo mėn. 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-283/2001 m., Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio mėn. 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K–3–924/2003 m.

suklydimu, jeigu tas klaidingas įsivaizdavimas įvyko dėl pačios sandorio šalies neapdairumo, neatidumo ar nerūpestingumo. Šalies elgesys gali būti kvalifikuojamas kaip suklydimas tik tuo atveju, jeigu analogiškais aplinkybėmis apdairus ir atidus žmogus būtų sudaręs sandorį tokiomis pat sąlygomis, kaip ir suklydusi šalis.³¹ Tai yra gana griežta ir kategoriška Lietuvos Aukščiausiojo Teismo pozicija, uždedanti sandorį sudarančioms šalims pareigą būti apdairioms ir protingoms savo teisių ir pareigų atžvilgiu. Tokia pozicija yra svarbi nagrinėjant rentos sutarties teisinių santykių specifiką, nes Lietuvos Aukščiausias Teismas tarsi siekia pakelti visuomenės teisinio sąmoningumo ir apdairumo lygį, kad asmenys, norėdami tapti teisinių santykių subjektais, aiškiau išreikštų savo valią ir labiau domėtusi teisinėmis sudaromo sandorio pasekmėmis.

Taip pat pastebėtina, kad atsižvelgiant į Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, dauguma rentos mokėtojų nevykdo arba netinkamai vykdo jiems sutartimi ar įstatymu numatytas pareigas (nemokėdami rentos, neteikdami numatyto išlaikymo arba tiesiog netinkamai vykdydami sutartimi prisiimtas pareigas). Senyvo amžiaus žmogus, kuris serga arba beveik miršta, kuris negali visiškai savimi pasirūpinti, dažnai negalvoja apie bylinėjimąsi teismuose. Jeigu žmogus dar yra gyvas, jis, be abejo, gali pats kreiptis į teismą gindamas savo teises, bet kuomet žmogus miręs, jų teisių perėmėjams atsiranda nemažai įrodinėjimo problemų. Tais atvejais, kai rentos gavėjas prieš mirdamas pareiškia ieškinį teisme (pavyzdžiui dėl rentos sutarties nutraukimo ir įpareigojimo grąžinti už rentą perleistą turtą), tuomet įrodinėjimas yra šiek tiek lengvesnis. Pats rentos gavėjas išreiškia savo valią kreipdamasis į teismą, nes „reikalavimas grąžinti už rentą perleistą turtą yra turinio pobūdžio ir tokia turtinė reikalavimo teisė pagal CK 5.1 straipsnio 2 dalį gali būti paveldima, tai šiuo atveju galimas tiek materialinių, tiek procesinių teisių perėmimas“³² ir rentos gavėjo įpėdinis tampa jo teisių perėmėju byloje.

Situacija kiek kitokia, jeigu staiga miršta rentos mokėtojas. Tokio atvejo rentos sutarties nuostatos nereglamentuoja. Taikant teisės analogijos principą, mūsų nuomone, šiuo atveju turėtų būti taikomos bendruosios prievolių pabaigos pagrindus reglamentuojančios normos. Pažymėtina, kad skolininkui (šiuo atveju rentos mokėtojui) mirus, prievolė baigiasi, jeigu ji negali būti įvykdyta nedalyvaujant pačiam skolininkui ar kitokiu būdu yra neatsiejamai susijusi su skolininko asmeniu³³. Kalbant apie *išlaikymo iki gyvos galvos* sutartį, kurioje, kaip jau buvo minėta, rentos mokėtojo asmuo (jo asmenybė) yra ypatingai svarbus rentos gavėjui, ar galima būtų laikyti, kad rentos mokėtojo prievolė galėtų būti įvykdyta nedalyvaujant pačiam rentos mokėtojui? Mūsų nuomone, mirus rentos mokėtojui, bet esant

³¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-745/2001;

³² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-21/2005;

³³ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.128 str. 1 d.// Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

rentos mokėtojo teisių perėmimui, tinkamas išlaikymas ir toliau turėtų būti teikiamas rentos gavėjui. Kitose rentos sutarties rūšyse (neterminuotos rentos ir rentos iki gyvos galvos sutartyse) prievolė taip pat nepasibaigia, nes rentos mokėtojo įpėdiniai, kurie priėmė rentos mokėtojo palikimą (tuo pačiu ir turtą apsunkintą renta bei turtines pareigas) privalo ir toliau mokėti rentą (periodinių išmokomų pavidalu) rentos gavėjui.

Problema iškyla tuomet, kai įpėdiniai atsisako arba nepriima palikimo. Tokiu atveju, mūsų nuomone, visas rentos mokėtojo turtas galėtų pereiti valstybei, kuri atsako už palikėjo skolas neviršydama jai perėjusio paveldėto turto tikrosios vertės³⁴. Valstybė (dalyvaujant tarpininkaujančiai institucijai) taptų rentos sutarties šalimi – rentos mokėtoju. Tačiau prieš turtą paveldint valstybei, be abejo, rentos mokėtojas turėtų teisę kreiptis į teismą dėl netinkamo (nepilno) prievolės įvykdymo. Kaip jau matėme aukščiau, prievolė po skolininko mirties pasibaigia tik tuomet, jeigu ji negali būti įvykdyta nedalyvaujant pačiam skolininkui. Šiuo atveju, jei įpėdiniai nepriima palikimo, kurio vienas ar keletas iš turtų yra apsunkintas renta, prievolė gali būti įvykdyta pardavus skolininko turtą arba sugrąžinus jį rentos gavėjui. Netgi tuo atveju, jeigu yra sudaryta išlaikymo iki gyvos galvos sutartis, pažymėtina, kad išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje yra numatyta galimybė išlaikymą pakeisti periodinėmis išmokomis, kurias būtų galima mokėti pardavus skolininko – rentos mokėtojo, turtą.

Šioje vietoje taip pat svarbu žinoti, kad jeigu pagal rentos sutartį rentos mokėtojui perduodamas kilnojamasis daiktas ar pinigų suma, tai esminė sutarties sąlyga yra rentos mokėtojo pareiga pateikti savo prievolės įvykdymo užtikrinimą arba apdrausti savo civilinę atsakomybę už rentos sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. Kai nekilnojamasis daiktas perduodamas su sąlyga mokėti rentą, rentos gavėjui įkeitimo teisė į tą nekilnojamąjį daiktą atsiranda kaip rentos mokėtojo prievolės įvykdymo užtikrinimas (priverstinė hipoteka) (Priedas Nr 3). Prievolės įvykdymo užtikrinimo priemonės, tokios kaip hipoteka ar įkeitimas seka paskui įkeistą turtą. Mirus rentos mokėtojui, įpėdinis, kuris perima teises į hipoteka ar įkeitimu apsunkintą turtą, tas moka rentą rentos gavėjui arba kitaip jį išlaiko. Šiomis priemonėmis užtikrinto turto kreditorius – rentos gavėjas, visuomet bus laikomas pirmos eilės kreditoriumi. Todėl kreditorius (rentos gavėjas), skolininkui (rentos mokėtojui arba jo įpėdiniams) laiku nevykdant sutartyje numatytos prievolės, turi teisę įgyvendinti savo teises, kreipdamasis į hipotekos teisėją ir prašydamas, kad turtas būtų perduodas iš viešųjų varžytinių ir iš gautų pinigų visiškai atlyginta jam priklausanti suma, kuria jis turi teisę gauti pirmiau už kitus kreditorius, arba jam būtų suteikta teisė pradėti administruoti suteiktą turtą³⁵.

³⁴ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 5.62 str. 3 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

³⁵ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 4. 219 str. 1, 4 d., 4.192 str. 1 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

Įdomu tai, kad LR CK šioje situacijoje taip pat numato rentos mokėtojai pasirinkimą: pateikti savo prievolės užtikrinimą arba apdrausti savo civilinę atsakomybę. Civilinės atsakomybės tikslas yra asmens turtinių interesų, susijusių su civiline atsakomybe už nukentėjusiems tretiesiems asmenims ar jų turtui padarytą žalą (rentos sutarties atžvilgiu už sutarties neįvykdymą ar netinkamą sutarties įvykdymą), draudimas, kai draudiko (asmens, teisės aktų nustatyta tvarka turinčio teisę vykdyti draudimo veiklą) mokamos draudimo išmokos dydis priklauso nuo nuostolių, kuriuos apdraustasis (rentos mokėtojas) privalo atlyginti nukentėjusiam trečiajam asmeniui (rentos gavėjui) už padarytą žalą (sutarties neįvykdymą arba netinkamą įvykdymą), dydžio, tačiau neviršijant draudimo sumos, jeigu ji nustatoma draudimo sutartyje³⁶. Taigi rentos mokėtojai nevykdant ar netinkamai vykdant sutartyje numatytas prievoles, rentos gavėjas turi teisę kreiptis į draudimo kompaniją, siekdamas gauti draudimo išmokas.

Kaip matyti iš to, kas buvo pasakyta aukščiau, net mirus rentos mokėtojai ir nesant įpėdinių, kurie paveldės mirusiojo turtą, LR CK yra numatyta galimybė kaip apsaugoti rentos gavėją nuo perleisto turto praradimo ir išlaikymo netekimo.

Sudėtingesnė situacija susiklosto tuomet, kai, pavyzdžiui, išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje, rentos mokėtojas perleidžia trečiajam asmeniui jam perduotą nekilnojamąjį turtą, turėdamas išankstinį, rašytinį ir notaro patvirtintą rentos gavėjo sutikimą perleisti šį turtą. Tarkim, kad perleidus nekilnojamąjį turtą, rentos mokėtojas miršta. Jis nebeturi turto apsunkinto renta, nei jokio kito turto, taip pat nėra ir įpėdinių, kurie perimtų rentos mokėtojo turtinius įsipareigojimus. Kas išlaikys rentos gavėją iki gyvos galvos už tai, kad šis jau perleido savo vienintelį nekilnojamąjį turtą rentos mokėtojui, kuris neturi jokių įpėdinių? Mūsų nuomone, šiuo atveju turėtų būti taikomos bendrosios rentos sutarties nuostatos, numatančios, kad kuomet yra perleidžiamas apsunkintas renta turtas, tai prievolė mokėti rentą pereina turto įgijėjui³⁷. Jeigu nekilnojamas daiktas perduotas su sąlyga mokėti rentą, tai laikoma, kad teisės į šį daiktą suvaržytos renta, t. y. tokiai rentai būdingas „sekimo paskui daiktą“ požymis, todėl teikti išlaikymą privalės naujasis turto savininkas, o ankstesnis turto savininkas bus subsidiarus skolininkas.

Be abejo, kiekvienu atveju reikėtų žiūrėti į faktines aplinkybes, šalių sąžiningumą, teisingumo ir protingumo principus. Visa tai tik dar labiau parodo, jog santykiai, susiklostantys tarp rentos sutarties šalių yra sudėtingi ir įvairialypiai. Todėl svarbu ne tik išsamiai teisiškai reglamentuoti patį rentos sutarties institutą, bet ir siekti supažindinti visuomenę su esamomis galimybėmis ir teisinėmis teisinių santykių, susiklostančių tarp šios

³⁶ Lietuvos Respublikos draudimo įstatymo 2 str. 3 dalis // Žin., 2003, Nr. 94-4246

³⁷ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.444 str. 1 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

sutarties šalių, pasekmėmis, o sutartims šalims elgtis apdairiai savo teisių ir pareigų atžvilgiu.

2.2. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektai

Civilinio teisinio santykio subjektai, anot prof. habil. dr. P. Vaitkevičiaus, „yra tie asmenys, tarp kurių atsiranda civilinis teisinis santykis“³⁸. Civilinės teisės teorijoje pažymima, kad civilinio teisinio santykio subjektais gali būti: fiziniai asmenys – asmenys, pasižymintys teisumu ir veiksnumu, siekiantys asmeniškai arba per atstovus įgyvendinti savo teises ir pareigas, bei juridiniai asmenys, kurie savarankiškai dalyvauja civiliniuose teisiniuose santykiuose, siekdami užtikrinti juos įsteigusių asmenų interesus. Dažniausiai sutarčių, numatytų LR CK šeštojoje knygoje, šalimis gali būti tiek fiziniai, tiek juridiniai asmenys, su keletu išimčių, kaip antai: frančizė, distribucija, faktoringas, kur šalys gali būti tik juridiniai asmenys arba gyvenamosios patalpos nuoma, kur nuomininkas gali būti tik fizinis asmuo ir panašiai.

Rentos sutarties šalys, subjektai, tarp kurių atsiranda teisinis santykis, yra ypatingi: rentos mokėtojas ir rentos gavėjas arba kitas asmuo, kurio naudai sudaroma rentos sutartis.

Rentos gavėjas (*kreditorius*) – teisės literatūroje dažnai vadinamas *silpnąja* šios sutarties šalimi, tai asmuo, kuris perduoda jam priklausantį turtą (kapitalą) kitam asmeniui nuosavybės teise, su tikslu, kad pastarasis tam tikrą laiko tarpą mokės jam rentą arba kitaip išlaikys jį. Pažymėtina, kad rentos gavėju gali būti bet koks tiek veiksnus, tiek nesulaukęs pilnametystės arba netgi neveiksnius asmuo. Už nepilnamečius, neveiksnius ar ribotai veiksnius asmenis veikia ir jiems atstovauja atstovai pagal įstatymą (tai gali būti tėvai, įtėviai, globėjai, rūpintojai ir pan.). Fizinis asmuo turi būti rentos mokėtojui perduodamo kapitalo savininkas, išskyrus tuos atvejus, kai rentos gavėjas yra trečiasis asmuo, o ne asmuo, perduodantis rentos mokėtojui nuosavybės teise turtą. Tokiais atvejais laikoma, jog sudaryta rentos sutartis trečiojo asmens naudai, o pareiga mokėti rentą tenka rentos mokėtojui, kuris, trečiajam asmeniui priėmus rentos gavimo teisę, atsisakyti nuo sutarties nebegalės.

Kai kurių autorių nuomone, rentos gavėju gali būti ir dar negimęs, bet jau pradėtas kūdikis (svarbu tik, kad jis gimtų gyvas). Tokia sutartis būtų laikoma sąlygine arba sudaryta su atidedamąja sąlyga, t. y. rentos sutarties šalys gali nustatyti, kad *teisių ir pareigų tarp šalių atsiradimas* yra susijęs su rentos gavėjo gimimu. Tačiau tokia sutartis, mūsų nuomone labiau

³⁸ Vaitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V. Civilinė teisė. Kaunas: Vijusta, 1997. P 45.

panaši į sutartį trečiojo asmens naudai, nes vargu, ar ką tik gimęs kūdikis gali turėti kokio nors kapitalo.

Pažymėtina, kad rentos iki gyvos galvos ir išlaikymo iki gyvos galvos sutartyse rentos gavėju gali būti *tik fiziniai asmenys*. Taip LR CK nustatyta neatsitiktinai. Išlaikymo iki gyvos galvos sutartys dar yra priskiriamos prie *tarpusavio pasitikėjimo (fiduciarinių) sutarčių*, kurioms būdingas lojalumas, tarpusavio pasitikėjimas ir pagarba kitos šalies interesams, kai rentos gavėjui ypatingai svarbi yra rentos mokėtojo asmenybė (elgesys, charakteris ir savybės, kurios būdingos tik vienam žmogui). Kuomet vienas asmuo, teikia kitam asmeniui aprūpinimą gyvenamąja patalpa, drabužiais, maitinimu ar kitokia prižiūra, tarp šių šalių susiklosto kasdieniai, asmeniniu pasitikėjimu paremti santykiai. Todėl dažnai civilinės teisės doktrinoje, teisiniai santykiai, kylantys tarp šios sutarties šalių yra vadinami fiduciariniais (arba kitaip – pasitikėjimo). Esant tokiai moralei prievartai, pagarbai ir lojalumui, bet koks nedoras ar įžeidžiantis elgesys su rentos gavėju, kuris iš dalies, yra materialiai priklausomas nuo rentos mokėtojo, turėtų būti laikomas esminiu jo teisių pažeidimu, suteikiantis jam galimybę reikalauti iš rentos mokėtojo, kad šis grąžintų perduotą nekilnojamąjį daiktą arba sumokėtų daikto išperkamąją kainą.

Be to, siekiant papildomai apsaugoti rentos gavėjo interesus, užtikrinti, kad rentos mokėtojas sąžiningai išlaikytų rentos gavėją, yra suvaržyta rentos mokėtojo teisė perleisti, įkeisti ar kitoku būdu suvaržyti teisę į perduotą jam mainais už išlaikymą nekilnojamąjį daiktą, t. y. prieš perleisdamas turtą, rentos mokėtojas privalo gauti išankstinį, rašytinį, notaro patvirtintą rentos gavėjo sutikimą.

Turto įgijėjo, arba kitaip tariant, rentos mokėtojo pareigos specifika yra vienas iš tų požymių, kuris išskiria išlaikymo iki gyvos galvos sutartį (tuo pačiu ir rentos sutartį) iš kitų civilinės teisės doktrinai žinomų sutarčių rūšių. Būtent tai atskleidžia ypatingą išlaikymo iki gyvos galvos sutarties paskirtį, ir kaip tai tiksliai pažymėjo Lietuvos Aukščiausiasis Teismas vienoje iš išlaikymo iki gyvos galvos sutarties nutraukimo bylų, kad „pagrindinė turto įgijėjo (rentos mokėtojo) pareiga teikti turto perleidėjui (rentos gavėjui) aprūpinimą iki gyvos galvos. Pagal šią sutartį materialinis aprūpinimas bei kitas išlaikymas, kurį įgijėjas įsipareigoja teikti turto perleidėjui, nėra ekvivalentiškas perleidžiamo turto vertei, jo dydžio negalima nustatyti, ir jis teikiamas ne pinigais, o natūra. Įgijėjas aprūpina perleidėją gyvenamuoju plotu, maistu, jį prižiūri, teikia reikiamą pagalbą ligos ir kitais būtiniais atvejais. Sukūrusi civilinius teisinius santykius teisės normų nustatytose ribose, sutartis reguliuoja jos dalyvių elgesį iki to laiko, kol bus pasiektas teisinis rezultatas.“³⁹

³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-654/2002 m.

Nuolatinės rentos sutartis išsiskiria iš kitų sutarčių savo subjektine sudėtimi, nes šioje sutartyje rentos gavėjais gali būti ir fiziniai asmenys, ir pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, kurie verčiasi globa (rūpyba), tačiau tik tuomet, jeigu jų dalyvavimas tokiuose teisiniuose santykiuose neprieštaruoja jų steigimo dokumentams ir įstatymams. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso projektas išskyrė pelno siekiančius juridinius asmenis, kurių pagrindinis veiklos tikslas yra pelno gavimas, bei pelno nesiekiančius juridinius asmenis, kurių pagrindinis veiklos tikslas nėra pelno gavimas, o gautas pelnas nėra paskirstomas tarp jų narių (dalyvių)⁴⁰. Taip pat pelno nesiekiančių juridinių asmenų apibrėžime Civilinio kodekso projektas išskyrė specialius šių subjektų tikslus – politinę, švietimo, kultūros, labdaros, mokslo, sveikatos apsaugos, socialinės rūpybos ir kitokią veiklą, kuria nesiekama pelno. Dabar galiojančiame LR CK nėra nuostatos, skiriančios juridinius asmenis į pelno siekiančius ir nesiekiančius, nors atskirų straipsnių taikymas (kaip ir pastaruoju atveju, nagrinėjamoje rentos sutartyje) yra ribojamas arba pelno siekiančiais, arba nesiekiančiais subjektais. Ši išimtis neterminuotos rentos sutartyje gali būti grindžiama tuo, kad rentos sutarties tikslas ir paskirtis nėra siekti pelno, tai nekomercinė sutartis, kuri grindžiama asmenų tarpusavio pasitikėjimu ir gera morale.

LR CK numatytais atvejais, gali būti, kad rentos gavėjas ne visada sutaps su asmeniu, kuris perduoda turtą už rentos mokestį. Tokia sutartis yra įvardijama kaip „sutartis trečiojo asmens naudai“ (Priedas Nr. 2). Pavyzdžiui, renta iki gyvos galvos gali būti nustatyta vieno asmens, kuris perleidžia rentos mokėtoju turtą, tačiau kito asmens ar grupės asmenų naudai, kuriems rentos mokėtojas turės mokėti rentos mokestį arba išlaikyti. Panašią situaciją sumodeliuoti nėra sudėtinga: tarkim, taip susiklostė, kad sūnus, visą gyvenimą gyveno toli nuo tėvų, kurie yra labai prisirišę prie savo gimtųjų namų – „T“ kaime. Tėvai pasensta, sunkiai serga, bet vis tiek nesutinka persikelti pas sūnų, nes nenori būti jam našta ir sudaryti papildomų rūpesčių. Tuomet sūnus, kuriam nuosavybės teise priklauso butas tame pačiame „T“ kaime, susitaria su poniu N, kad jis atlygintinai ar neatlygintinai perleis jai butą, su sąlyga, kad ji išlaikys, teiks visokeriopą materialinę pagalbą, jo tėvams.

Rentos mokėtojas (skolininkas) – tai asmuo, kuris įsipareigojo, mainais už gaunamą nuosavybės teise turtą (kapitalą), mokėti rentą (pinigų sumą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją sutartyje nustatytą laiko tarpą. Rentos mokėtoju gali būti bet kuris turintis civilinę teisinį subjektiškumą (teisnumą ir veiksnumą) fizinis ir juridinis asmuo, kuris yra suinteresuotas nuosavybės (perėmimu) ir gali mokėti reikalaujamą rentą.

⁴⁰ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso projekto 154 str. 2 d. // Žin., 1996, Nr. 198.

2.2.1. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektų teisinė charakteristika ir esminiai elementai

Kiekvieno teisinio santykio subjektai turi įstatymų numatytas abipuses teises ir pareigas. Dauguma autorių tai vadina teisiniu subjektiškumu. Civilinis teisinis subjektiškumas, kaip pastebėjo prof. habil. dr. P. Vaitkevičius, „tai civilinės teisės normos nustatyta fizinių ir juridinių asmenų (...) *galimybė* būti civilinių teisių ir civilinių teisinių santykių subjektais“⁴¹.

Teisės teorijoje išskiriami du civilinio teisinio subjektiškumo struktūriniai elementai: teisnumas ir veiksnumas. Teisinius santykius nagrinėję autoriai sutinka, kad civilinio teisinio teisnumo turinį sudaro asmens galimų turėti teisių ir pareigų visuma. Civilinis teisinis teisnumas asmenims suteikiamas nuo jų gimimo momento ir prarandamas jiems mirus. Civilinis teisinis veiksnumas – tai psichinis, fizinis ar socialinis fizinio asmens gebėjimas savarankiškai ir visa apimtimi savo veiksmais įgyti (ar įgyvendinti) civilines teises ir prisiimti pareigas bei savarankiškai atsakyti už jų nevykdymą. Dažniausiai veiksnumas yra siejamas su asmens amžiumi ir/arba psichikos būkle. Pagal LR CK civilinis veiksnumas visiškai apimtimi įgyjamas asmeniui sulaukus pilnametystės. Papildomai yra skiriamas nepilnamečių vaikų iki 14 metų ir nepilnamečių vaikų nuo 14 iki 18 metų civilinis veiksnumas. Veiksnumas kaip gebėjimas įgyti, įgyvendinti savo teises ir pareigas bendrąja prasme yra būdingas ir rentos sutarties teisinių santykių subjektams.

Rentos sutarties mokėtojais gali būti tik teisnūs ir veiksnūs fiziniai ar juridiniai asmenys. Šie asmenys prisiima prievolę mokėti rentą arba išlaikyti kitą asmenį – tai yra tvirtai išreiškia savo valią būti šių santykių dalyviais, prisiimdami atsakomybę ir riziką, kylančias iš šios sutarties.

Kalbant apie rentos gavėją jau minėjome, kad tai yra ypatingas subjektas, kuriam reikalingas išlaikymas, rūpestis ar priežiūra. Todėl šiuo atveju, rentos gavėju gali būti ne tik veiksnūs pilnamečiai asmenys, tačiau ir nepilnamečiai, riboto veiksnumo ar neveiksnūs asmenys. Neveiksnų ir ribotai veiksnų asmenų, nepilnamečių veiksnumo problemą yra išsprendžiama pasitelkiant atstovavimo instituto normas, remiantis kuriomis, kaip jau buvo minėta neveiksnius ir ribotai veiksnius asmenis, jeigu jie yra tam tikro turto savininkai, gali atstovauti atstovai pagal įstatymą (tėvai, tėviviai, globėjai ar rūpintojai), kurie veikia išimtinai, nepilnamečio ar neveiksniaus asmens interesais. Pažymėtina, kad pagal LR CK 2.7. str. 1 d.

⁴¹ Pakalniškis V., Vaitkevičius P., Juškytė R. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. T.1. P 109 .

„už nepilnamečius iki 14 metų sandorius jų vardu sudaro jų tėvai arba globėjai“⁴². O nepilnamečiai vaikai nuo 14 iki 18 metų sandorius gali sudaryti tik turėdami tam tikros formos tėvų arba rūpintojų sutikimą. Tai reiškia, kad tokie asmenys, turėdami tam tikro turto, dalyvauja teisiniuose santykiuose, tačiau jų valią sudaryti rentos sutartį išreiškia jų atstovai pagal įstatymą. Svarbu tai, kad globėjai (rūpintojai) ar nepilnamečių vaikų tėvai gali perleisti šiems asmenims priklausantį turtą tik turėdami teismo leidimą.

Norėtume pažymėti, kad civilinėje teisėje pripažįstamas ir juridinių asmenų teisnumas bei veiksnumas. Kadangi juridiniai asmenys yra teisės subjektai, jie gali būti ir civilinių teisinių santykių dalyviais bei turėti subjektines teises ir pareigas. Juridinis asmens teisnumas atsiranda kartu su veiksnumu, įregistravus juridinį asmenį Juridinių asmenų registre. Kadangi rentos mokėtojai ir rentos gavėjais (neterminuotos (nuolatinės) rentos sutartyje) gali būti ir juridiniai asmenys, svarbu atsižvelgti į juridinių asmenų subjektiškumo ypatybes. Be abejo, rentos mokėtojai gali būti juridiniai asmenys, tačiau rentos gavėju (tik neterminuotos (nuolatinės) rentos sutartyje) gali būti tik pelno nesiekiantys juridiniais asmenys. Kaip jau buvo minėta aukščiau, daugiausiai tai yra juridiniai asmenys, kurie įsteigti specialiam nekomerciniam tikslui (globai ir rūpybai) ir gali turėti ne bet kokias civilines teises ir pareigas, bet tik tas, kurios neprieštaruja jų steigimo dokumentams ir veiklos tikslams.

Taigi tiek civilinis teisnumas, tiek civilinis veiksnumas yra esminiai rentos sutarties teisinių santykių subjektų charakteristikos požymiai, lemiantys jų galimybę dalyvauti civilinėje apyvartoje.

2.3. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, objektas

Teisės filosofijos požiūriu, objektas yra tai, kas priešinama subjektui, į ką nukreipta pažintinė ar kitokia asmens veikla. Teisinio santykio objektas, vienu autorių nuomone, yra vertybės, kurias šio santykio dalyviai siekia teisėtai įsigyti ir kuriomis gali naudotis, nepažeisdami teisės normų nustatytų reikalavimų, t. y. tai, į ką nukreiptos teisinio santykio dalyvio subjektinės teisės ir pareigos (monistinis požiūris). A. Vaišvila pažymi, kad teisinių santykių objektu gali būti įvairios materialios ir dvasinės vertybės, kaip antai: asmeninės nematerialios vertybės, teisinio santykio subjektų elgesys, paslaugos, jų rezultatai, dvasinės kūrybos rezultatai, ir panašiai. Kitų autorių nuomone (pliuralistinė daugybinė civilinių teisinių santykių teorija), teisinio santykio objektas yra tai, dėl ko atsiranda teisinis santykis. Pagal šią teisinių santykių objekto charakteristiką LR CK ir skirsto civilinių teisių objektus. LR CK pirmos knygos komentaro vieno iš autorių – doc. A. Taminsko nuomone, „civilinių teisių

⁴² Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 2.7. str. 1 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

objektai yra visa tai, su kuo yra susijusios civilinių teisinių santykių subjektų teisės ir pareigos⁴³. LR CK 1.97 str. 1 d. numato, kad civilinių teisių objektai gali būti daiktai ir kitas turtas (prievolinės, daiktinės, turtinės teisės ir kitos turtinės ir neturtinės vertybės, pinigai, vertybiniai popieriai, veiksmai, veiksmų rezultatai, informacija ir t. t.). Darytina išvada, kad aukščiau nurodyti civilinių teisių objektai gali būti ir civilinių teisinių santykių objektais, taigi ir rentos sutarties teisinių santykių objektais.

Išimtį civilinius teisinius santykius tyrinėjęs autorius – prof. habil. dr. P. Vaitkevičius, daro veiksmų atžvilgiu. Jis teigia, kad „skolininko *veiksmai* niekada negali būti teisinio santykio objektais“⁴⁴. Oponuodamas LR CK autoriams prof. habil. dr. P. Vaitkevičius nurodo, kad pats veiksmas negali patenkinti kitos šalies teisėtų lūkesčių ar poreikių, todėl civilinių teisinių santykių objektu gali būti tik veiksmų rezultatai, tačiau ne patys veiksmai⁴⁵. Šiuose teiginiuose yra tiesos, tačiau kalbant apie rentos sutartį ir teisinius santykius, kylančius iš šios sutarties, negalima vienareikšmiškai su tuo sutikti.

LR CK prie bendrųjų rentos sutarties nuostatų, rentos sutarties objektu įvardijamas kapitalas, t. y. kilnojamasis ir nekilnojamasis turtas arba pinigų suma. Kituose šio skyriaus straipsniuose apibūdinant šalių teises ir pareigas minimas terminas turtas, ir tik išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje detalizuojama iki „gyvenamojo namo, buto, žemės sklypo ar kitokio nekilnojamojo turto“⁴⁶. Be abejonės, teisinių santykių, kylančių iš šios sutarties, objektu yra ir tai, kas yra pripažįstama rentos sutarties objektu, tačiau ne vien tik tai. Mūsų nuomone, teisinių santykių objektas yra platesnė sąvoka už sutarties objektą. Jeigu rentos sutarties teisinių santykių objektas – tai priežastis, dėl ko atsiranda pats teisinis santykis, ar juo gali būti tik turtas, t. y. nekilnojamieji ir kilnojamieji daiktai, pinigai, ar ir veiksmai, veiksmų rezultatai bei turtinės teisės?

Atsižvelgiant į aukščiau minėtą diskusiją apie tai, kad kai kurių autorių nuomone, veiksmai apskritai negali būti teisinių santykių objektu, manytume, kad rentos sutarties (ypatingai, išlaikymo iki gyvos galvos sutarties) atžvilgiu yra kitaip. Rentos sutartyje viena šalis – rentos gavėjas atlygintinai ar neatlygintinai perduoda kilnojamąjį ar nekilnojamąjį turtą rentos mokėtojui, o rentos mokėtojas mainais už turto perdavimą jam nuosavybės teise, įsipareigoja kitai šaliai – rentos gavėjui, mokėti sutartyje, įstatyme, testamente ar teismo sprendime numatytą rentos mokestį, arba kitaip išlaikyti rentos gavėją. Iš to, kas aukščiau

⁴³ Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. // Vilnius: Justitia, 2001. T.1. P 213.

⁴⁴ Pakalniškis V., Vaitkevičius P., Juškytė R. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. T.1. P 113.

⁴⁵ Pakalniškis V., Vaitkevičius P., Juškytė R. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. T.1. P 113.

⁴⁶ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.460 strp. 1d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

minėta, galima daryti pagrįsta prielaidą, kad teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, objektas (arba tai dėl ko atsiranda pats civilinis teisinis santykis tarp rentos sutarties šalių) gali būti: bet koks kilnojamasis ir nekilnojamasis turtas, pinigų suma – rentos sutartyse, išlaikymo suteikimas – aprūpinimas gyvenamąja patalpa, drabužiais, maitinimas, priežiūra, slauga, pagalbos teikimas, laidojimo išlaidų padengimas – išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje, perduodant daiktus, atliekant darbus, teikiant paslaugas, t. y. visa tai, kas susiję su rentos sutarties šalių teisėmis ir pareigomis. Tam, kad rentos gavėjo interesai pagal rentos sutartį (aiškiausiai tai pasireiškia išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje, tačiau gali būti ir neterminuotos rentos sutartyje, kai renta yra mokama perduodant daiktus, atliekant darbus ar teikiant paslaugas) būtų patenkinti, rentos gavėjas turi atlikti tam tikrus veiksmus, kurių atlikimas yra labai svarbus rentos gavėjui. Veiksmų rezultatas, pavyzdžiui, tai, kad rentos gavėjas jaučiasi prižiūrimas, sotus, apręgtas ir aprūpintas yra svarbus rentos gavėjui, vertinant ar rentos mokėtojas tinkamai atlieka savo pareigas. Tačiau priežastis dėl ko atsiranda teisinis santykis – yra tai, kad rentos gavėjui reikalinga nuolatinė, atsakinga rentos mokėtojo priežiūra – *tęstinis veiksmas*, kuris arba tenkina rentos gavėją arba ne. Ne veltui daugelyje Lietuvos Aukščiausiąjį Teismą pasiekusių bylų, susijusių su išlaikymo iki gyvos galvos sutartimi, rentos gavėjai skundžiasi, kad rentos mokėtojai neatlieka arba netinkamai atlieka pareigas – veiksmus numatytus išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje. Išlaikymo iki gyvos galvos sutarties tikslas yra tai, kad viena šalis įsipareigoja perduoti turtą mainais už tai, kad kita šalis iki gyvos galvos *išlaikys ją* – jos atžvilgiu atliks tam tikrus pozityvius veiksmus. Tai reiškia, kad šioje sutartyje, ir tam tikrais atvejais neterminuotos rentos sutartyje, kai renta pakeičiama aukščiau išvardintais veiksmais, būtent *veiksmai* yra teisinių santykių, kylančių tarp rentos gavėjo ir rentos mokėtojo, objektas. Mat materialinis aprūpinimas pagal išlaikymo iki gyvos galvos sutartį, ypatingi ryšiai, santykiai, susiklostantys tarp išlaikymo iki gyvos galvos sutarties šalių, yra sąlygoti socialinės išlaikymo iki gyvos galvos sutarties esmės ir paskirties. Rentos iki gyvos galvos sutartyje, kuomet renta yra mokama išimtinai pinigais, mūsų nuomone, svarbus yra ne pats veiksmas, bet jo rezultatas, kad rentos mokėtojas periodiškai gauna pinigų sumas, nes būtent tokia yra šalių valia, sudarant rentos sutartį.

Atsižvelgiant į tai, kas buvo analizuojama, galime teigti, jog rentos sutarties objektu gali būti ir veiksmas, nes tai priklauso nuo konkrečios sutarties pobūdžio ir jos tikslo. Todėl kalbant apie rentos sutarties teisinių santykių objektą, svarbu atsižvelgti į priežastį, dėl kurios atsirado teisinis santykis tarp rentos sutarties šalių, ko siekė šalys, sudarydamos rentos sutartį.

Toliau aptarsime, kokias teises ir pareigas turi rentos sutarties teisinių santykių dalyviai, sudarydami ir vykdydami rentos sutartį.

2.4. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, turinys

Civilinės teisės literatūroje rašoma, kad teisinių (tarp jų ir civilinių teisinių) santykių turinį sudaro subjektinės (civilinio) teisinio santykio dalyvių teisės ir pareigos. Tačiau taip pat yra autorių, manančių, kad teisinio santykio turinį sudaro „veiksmai, sureglamentuoti subjektinėmis teisėmis ir pareigomis, kurios sudaro tų veiksmų vidinę formą, jų struktūrą, susieja tuos veiksmus į tam tikrą visybę – civilinio teisinio santykio sistemą“⁴⁷. Atsižvelgiant į šį apibrėžimą iš tiesų tampa neaišku, kas yra teisinio santykio turinys: ar tai veiksmai, ar subjektinės teisės ir pareigos? Tačiau jeigu aukščiau minėjome, kad veiksmai gali būti teisinio santykio objektu, tai jie tuo pačiu negali būti teisinio santykio turiniu. Kadangi šiame darbe mes pripažinome, kad rentos sutarties (išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje) teisinių santykių objektu gali būti veiksmai, todėl kalbėdami apie rentos sutarties teisinių santykių turinį labiau pabrėšime teisinių santykių subjektų subjektines teises ir pareigas. Galiausiai subjektinės teisės ir pareigos, jeigu jos yra įgyvendinamos ir vykdomos, visada materializuosis per teisinio santykio dalyvių veiksmus. Teisės ir pareigos pasireiškia jas vykdančių subjektų veiksmis. Tačiau šie veiksmai yra ne tai į ką nukreiptos dalyvių teisės ir pareigos, bet tai kaip, kokia forma pasireiškia tos teisės ir pareigos.

Mūsų nuomone, kalbant apie teisinio santykio turinį, svarbu atsižvelgti į tai, kokias teises ir pareigas prisiima teisinio santykio dalyviai bei kokias pasekmes jiems sukuria šių teisių ar pareigų nevykdymas ar netinkamas vykdymas?

Pradedant analizuoti rentos teisinių santykių subjektų teises ir pareigas, pirmiausia norėtume jas apibrėžti. *Subjektinė teisė* – tai konkrečiam asmeniui teisės normų suteikta ar neuždrausta tam tikro elgesio rūšis ir mastas, t. y. asmeniui teisės normų ribose leidžiama elgtis tam tikru būdu, siekiant įgyti ar gauti tam tikrą gėrį (vertybę). Subjektinę teisę taip pat apima galimybė reikalauti iš kitų asmenų susilaikyti nuo tam tikrų veiksmų arba atlikti jo naudai pozityvius veiksmus. *Teisinė pareiga* – tai „rūšis ar mastas privalomo elgesio, kuriuo yra legalizuojama visuomenėje konkretaus asmens subjektinė teisė – leidimas naudotis tam tikru gėriu“⁴⁸. Teisinėje valstybėje asmuo, siekdamas įsigyti tam tikrą vertybę, turi nepažeisti kitų asmenų teisių, tai reiškia, kad subjektinė teisė negali egzistuoti be teisinės pareigos. O subjektinės teisės ir pareigos, kaip vienas kitą papildantys teisinio santykio elementai, negali egzistuoti be teisinio santykio.

Taigi rentos sutarties teisinių santykių subjektai, siekdami įgyti tam tikras gėrybes: nekilnojamąjį ar kilnojamąjį daiktą, gauti išlaikymą arba periodines išmokas pinigais, prisiima

⁴⁷ Pakalniškis V., Vaitkevičius P., Juškytė R. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. T.1. P 116.

⁴⁸ Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius. Justitia, 2004 P 423.

tam tikras teisės ir pareigos. Rentos sutarties teisinių santykių dalyvių teisės ir pareigos gali kilti iš pačios rentos sutarties, testamentu ar teismo sprendimo. Manome, yra tikslinga tiesiog išvardinti esmines rentos gavėjo ir rentos davėjo teises bei jas sąlygojančias pareigas bei trumpai jas aptarti.

2.4.1. Rentos gavėjo teisės ir pareigos

Esminės rentos sąlygos, sudarančios sutarties turinį: šalių susitarimas dėl objekto – dėl perdavimo konkretaus turto rentos mokėtojo nuosavybėn, rentos mokėjimo ir jos apimties. Pagrindinė rentos gavėjo pareiga yra atlygintinai ar neatlygintinai perleisti rentos mokėtojui kapitalą, t. y. kilnojamąjį ar nekilnojamąjį turtą arba pinigų sumas. Rentos gavėjas, vykdydamas aukščiau nurodytą pareigą, taip pat turi pareigą perduoti rentos mokėtojui visus dokumentus, susijusius su perleisto turto eksploatacija. Kaip jau buvo minėta pirmajame skyriuje, neperleidus rentos mokėtojui turto nekyla šalių teisės ir pareigos.

Šioje situacijoje, mūsų nuomone, svarbu žinoti apie rentos mokėtojo gaunamų pajamų pagal rentos sutartį apmokestinimo ypatybes. Kaip jau buvo minėta aukščiau rentos sutartis laikoma atlygintine sutartimi net ir tada, kai turtas rentos mokėtojo nuosavybėn perleidžiamas neatlygintinai, nes rentos mokėtojui yra mokama renta arba jis yra išlaikomas kitokiu būdu. Būtent todėl Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 6 str. 2 d. 9 p. yra numatyta, kad pajamų mokesčio 15 (penkiolikos) procentų tarifas taikomas ne individualios veiklos turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn pajamoms, t. y. gyventojų turimas ne individualios veiklos turtas gali būti parduodamas, išmainomas, gyventojų ar juridinio asmens nuosavybėn perleidžiamas kitais LR CK nustatytais būdais, pavyzdžiui, perleidžiamas nuosavybėn pagal skolos padengimo sutartį, rentos ar išlaikymo iki gyvos galvos sutartį. Pagal tokius sandorius gautoms pajamoms taip pat taikomos visos ne individualios veiklos turto pardavimo ar kitokio perleidimo nuosavybėn pajamų apmokestinimo taisyklės. Įsivaizduokime, kad pagal rentos arba išlaikymo iki gyvos galvos sutartį rentos gavėjas gauna rentą (išlaikymą iki gyvos galvos) už rentos mokėtojo nuosavybėn perleistą butą. Rentos gavėjo per mokestinį laikotarpį gautomis pajamomis iš ne individualios veiklos turto (buto) perleidimo nuosavybėn laikoma per tą mokestinį laikotarpį gauta renta (jam išlaikyti rentos mokėtojo patirtų išlaidų) suma. Jeigu šis butas buvo perleistas nuosavybėn anksčiau negu po 3 (trijų) metų nuo jo įsigijimo, jo perleidimo pajamos priskiriamos pajamoms, apmokestinamoms taikant 15 (penkiolikos) procentų mokesčio

tarifą⁴⁹. Taigi rentos gavėjo *gautos pajamos* bus apmokestinamos 15 (procentų) pajamų mokesčio tarifu.

Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 19 str. 1 ir 2 d. tarsi konkretizuoja aukščiau minėtą straipsnį ir numato, kad gyventojas, pardavęs ar kitaip perleidęs nuosavybės ne individualios veiklos turtą, iš gautų pajamų turi teisę atimti turto įsigijimo kainą. Tai galima pavaizduoti žemiau nurodytu pavyzdžiu. Gyventojas (rentos gavėjas), rentos sutartimi perleidęs nuosavybės butą, 2004 m. gavo 10 000 Lt rentos. Kadangi butas perleistas nepraėjus 3 metams nuo jo įsigijimo, pajamos, gautos už jo perleidimą nuosavybės, yra apmokestinamos. Gyventojas (rentos gavėjas) 2004 m. metinėje pajamų mokesčio deklaracijoje kaip pajamų sumą, gautą už turto perleidimą, nurodo 10 000 Lt, o įsigijimo kainą – 50 000 Lt, sumokėtų jį įsigyjant. 2005 m. gyventojas taip pat gavo 10 000 Lt rentos. Šią sumą jis nurodo kaip pajamų sumą, gautą už turto perleidimą; įsigijimo kaina yra 40 000 Lt (50 000 Lt – 10 000 Lt), t. y. faktinė jo įsigijimo kaina, sumažinta 2004 m. gautos rentos suma, deklaruota apskaičiuojant 2004 m. apmokestinamąsias pajamas. Tarkime, kad 2006, 2007, 2008, 2009 m. gyventojas taip pat gauna po 10 000 Lt rentos. Analogiškai apskaičiuojama ir šių metų pajamų mokesčio deklaracijose įrašytina turto įsigijimo kaina: 2006 m. ji bus lygi 30 000 Lt, 2007 m. – 20 000 Lt, 2008 m. – 10 000 Lt, 2009 m. – 0. Jeigu 2009 m. gyventojas gaus 10 000 Lt rentos už perleistą nuosavybės turtą, o jo įsigijimo kaina jau bus lygi nuliui, šios jo pajamos bus apmokestinamos taikant Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 6 str. 2 d. 9 punkte nustatytą 15 (penkiolikos) procentų pajamų mokesčio tarifą⁵⁰. Taigi įstatymas numato, kad rentos gavėjo gautos pajamos bus apmokestinamos tik nuo tos sumos, kuri viršys jo įsigijimo vertę.

Ši nuostata taikoma ir rentos mokėtojiui, jeigu pastarasis nori perleisti pagal rentos sutartį įsigytą turtą, nepraėjus 3 (trijų) metų laikotarpiui. Pateikiame tai iliustruojantį pavyzdį. Pagal rentos sutartį rentos mokėtojas įsigijo gyvenamąjį namą. Rentą jis mokėjo du metus, po 1000 Lt į mėnesį. Po dviejų metų, mirus rentos gavėjui, namą parduoda. Iš namo pardavimo pajamų, kaip jo įsigijimo kainą, rentos mokėtojas gali atimti rentos gavėjui sumokėtą 24 000 Lt sumą (24 mėn. x 1000 Lt), taip pat ir kitas su namo pardavimu susijusias išlaidas, pagrįstas juridinę galią turinčiais dokumentais.

⁴⁹ 2006 m. vasario mėn. 02 d VMI išaiškinimas Nr. (18.18-31-1)-r-977 Dėl gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 6 str. 2 dalies ir 19 str. 2 dalies komentaro (apibendrinto paaiškinimo) papildymo // <http://comments.vmi.lt/pdbw.nsf/0/8255C50D59EB5153C225710D004120D9?OpenDocument>; prisijungimo laikas: 2006-12-07.

⁵⁰ 2006 m. vasario mėn. 02 d VMI išaiškinimas Nr. (18.18-31-1)-r-977 Dėl gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 6 str. 2 dalies ir 19 str. 2 dalies komentaro (apibendrinto paaiškinimo) papildymo // <http://comments.vmi.lt/pdbw.nsf/0/8255C50D59EB5153C225710D004120D9?OpenDocument>; prisijungimo laikas: 2006-12-07.

Kalbant toliau apie rentos gavėjo teises, pažymėtina, kad rentos gavėjas, rentos mokėtoju nevykdant sutartimi prisiimtų pareigų ir taip iš esmės pažeidžiant rentos sutartį, turi teisę reikalauti, kad rentos mokėtojas sumokėtų visą rentos sumą (t. y. išpirktą rentą) arba reikalauti nutraukti sutartį ir atlyginti nuostolius. Tuo atveju, jeigu už rentą (rentos iki gyvos galvos sutartyje) butas, gyvenamasis namas ar kitas turtas perleistas neatlygintinai ir rentos mokėtojas iš esmės pažeidė rentos sutartį, tai rentos gavėjas turi teisę reikalauti grąžinti tą turtą⁵¹. Išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje, teisę reikalauti grąžinti perduotą nekilnojamąjį daiktą, rentos gavėjas turi visais atvejais rentos mokėtoju iš esmės pažeidus sutartį.

Jeigu rentos mokėtojas be rentos gavėjo sutikimo perleidžia savo pareigą mokėti rentą draudimo įmonei, turinčiai teisę verstis tokia veikla, sumokėdamas jai rentos vertę, tai rentos gavėjas turi teisę reikalauti, kad pareiga mokėti rentą būtų perduota kitai nei rentos mokėtojo pasirinkta draudimo įmonei.

Rentos gavėjas taip turi teisę reikalauti, kad rentos mokėtojas išpirktą rentą (neterminuotos rentos sutartyje), jeigu rentos mokėtojas: praleidžia mokėjimo terminą daugiau kaip 1 (vienerius) metus, pažeidžia savo prievolę užtikrinti rentos mokėjimą, pripažintas nemokiu arba atsirado kitų aplinkybių, akivaizdžiai patvirtinančių, kad rentos mokėtojas nesugebės nustatytais terminais mokėti sutartyje numatyto dydžio rentos⁵².

Neterminuotos (nuolatinės) rentos sutartyje rentos gavėjo teisės gali būti perduotos reikalavimo perleidimo arba paveldėjimo būdu arba reorganizuojant juridinį asmenį, kitose rentos sutartyse rentos gavėjo teisės ir pareigos negali būti perleidžiamos.

2.4.2. Rentos mokėtojo teisės ir pareigos

Pagrindinė rentos mokėtojo pareiga ir esminė sutarties sąlyga yra susitarimas už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti kitai šaliai – rentos gavėjui, sutartyje numatytą pinigų sumą (rentą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją sutartyje numatytais terminais. Į rentos mokėtojo pareigą išlaikyti iki gyvos galvos įeina rentos gavėjo aprūpinimas gyvenamąja patalpa, drabužiais bei kitokia apranga, taip pat rentos mokėtojas gali turėti pareigą mokėti pagal rentos gavėjo pasirašytas sutartis su paslaugų tiekėjais mokesčius už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas (šiukšlių išvežimą, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymą ir kitas) bei kitus mokesčius ir mokėjimus, susijusius su daikto valdymu ir naudojimu, maitinti bei teikti rentos gavėjams iki gyvos galvos visas kitas būtinas materialiojo aprūpinimo ir priežiūros paslaugas,

⁵¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.458 str. 1, 2 d. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

⁵² Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.453 str. // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.

užtikrinti rentos gavėjų sveikatos būklę atitinkančią sveikatos priežiūrą iki jų gyvos galvos ir panašiai. Sutartyje gali būti numatyta rentos mokėtojo pareiga apmokėti rentos gavėjo laidojimo išlaidas. Tai yra šios sutarties esmė ir pagrindinis požymis. Tačiau pareigą mokėti rentą gali nustatyti ne tik sutartis, bet ir įstatymai, teismo sprendimas ar testamentas.

Tais atvejais, kai pagal rentos sutartį rentos mokėtojų yra perleidžiamas kilnojamas daiktas ar pinigų suma, tai esminė sutarties sąlyga yra rentos mokėtojo pareiga pateikti savo prievolės įvykdymo užtikrinimą (priverstinė hipoteka) arba apdrausti savo civilinę atsakomybę už rentos sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą. O tuomet, kai pagal šią sutartį rentos mokėtojų yra perleidžiamas kilnojamas daiktas ar pinigų suma, tai esminė sutarties sąlyga yra rentos mokėtojo pareiga pateikti savo prievolės įvykdymo užtikrinimą (priverstinė hipoteka) arba apdrausti savo civilinę atsakomybę už rentos sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą.

Neterminuotos rentos sutartyje, rentos mokėtojas turi teisę perduoti savo pareigą mokėti rentą draudimo įmonei, turinčiai teisę verstis tokia veikla, sumokėdamas jai rentos vertę be rentos gavėjo sutikimo.

Išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje rentos mokėtojas turi teisę perleisti, įkeisti ar kitokiu būdu suvaržyti teisę į perduotą jam mainais už išlaikymą iki gyvos galvos nekilnojamąjį daiktą, tačiau tokia jo teisė ribojama nuostata, kad tam jis turi gauti išankstinį rašytinį rentos gavėjo sutikimą, patvirtintą notaro.

Be to, rentos mokėtojas turi teisę atsisakyti toliau mokėti neterminuotą (nuolatinę) rentą ją išpirkdamas, bet tik tuomet, jei apie tai rentos mokėtojas pranešė rentos gavėjui ne vėliau kaip prieš 3 (tris) mėnesius iki rentos mokėjimo nutraukimo arba per ilgesnį sutartyje numatytą terminą. Taip pat rentos mokėtojas neterminuotos rentos sutartyje turi teisę reikalauti nutraukti jo prievolę mokėti rentą arba pakeisti rentos mokėjimo sąlygas, kai atsitiktinai žūva ar sugadinamas turtas, kuris buvo perduotas atlygintinai kaip renta.

Rentos mokėtojas privalo imtis būtinų priemonių, kad nesumažėtų jam perduoto turto vertė.

Jeigu rentos mokėtojas praleidžia rentos mokėjimo terminus, jos gavėjui jis privalo mokėti įstatymų ar sutarties nustatytas palūkanas. Rentos mokėtojas, iš esmės pažeidęs sutartį, privalo grąžinti rentos mokėtojų perduotą nekilnojamąjį daiktą arba sumokėti daikto išperkamąją kainą, o tam tikrais atvejais ir atlyginti nuostolius.

Taigi, siekdami aiškiau suvokti rentos sutarties paskirtį ir galimybes funkcionuoti civilinėje apyvarčioje, išsiaiškinome, kad rentos sutartis yra detalčiai teisiškai reglamentuota LR CK. Teisinių santykių, kylančių iš šios sutarties, analizė padėjo geriau suvokti pačios rentos sutarties esmę, šalių tarpusavio priklausomybę, objekto ypatumus, šalių teises bei pareigas, ir

tai, kad iš esmės, teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, reguliavimas yra organizuojamas per rentos gavėjo – silpnosios šios sutarties šalies, interesų apsaugos priizmę.

BAIGIAMOJI DALIS

(IŠVADOS)

1. Rentos sutarties pritaikomumas iki naujojo LR CK įsigaliojimo buvo labai ribotas. Naujasis LR CK rentos sutartį apibūdina iš esmės kitaip, gerokai praplėsdamas iki tol buvusį rentos sutarties apibrėžimą. Rentos sutartis įtvirtinta LR CK VI knygoje, išsiskiria tik šiai sutarčiai būdingais bruožais: turto perdavimu nuosavybėn atlygintinai ar neatlygintinai, rentos (pajamų) arba išlaikymo gavimu, išskirtiniu tikslu; rentos sutartis visiškai nesusijusiu su verslu ar pelno gavimu, ji pasižymi nepertraukiamu charakteriu ir yra priskiriama rizikos sutarčių grupei. Rizikos elementas šios sutarties šalims pasireiškia tuo, kad vienos arba kitos šalies kontrahentas faktiškai gali gauti mažiau naudos, negu pats investavo į sutartį, o sutarties baigtis vienai iš šalių priklauso nuo kitos šalies mirties. Ši sutartis yra realinė, vienašalė, atlygintinė. Be to, ji turi būti privalomai tvirtinama notaro. Tačiau kadangi šalių teisės ir pareigos atsiranda nuo turto perdavimo momento, reikalavimas notariškai patvirtinti sutartį susijęs tik su sutarties galiojimu, bet ne su sudarymu.

2. Civilinės teisės teorijoje ir LR CK rentos sutartis apima keletą sutarčių rūšių kaip: nuolatinė (neterminuota) renta, renta iki gyvos galvos bei išlaikymas iki gyvos galvos. Kiekviena iš aukščiau minėtų sutarčių rūšių pasižymi specifine šalių sudėtimi, turiniu, terminais bei tikslais ir yra gana aiškiai bei suprantamai reglamentuotos LR CK.

2.1. Pagrindinis nuolatinės rentos požymis yra skolininko (rentos mokėtojo) pareigos mokėti rentą neterminuotumas. Įdomu tai, kad nuolatinės rentos sutarties terminas negali būti ilgesnis kaip 100 (vienas šimtas) metų. Taip pat nuolatinę rentą iš kitų rentos sutarties rūšių išskiria ypatinga jos subjektinė sudėtis, t. y. tai, kad rentos gavėjais gali būti ir pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, kurių veiklos tikslas yra globa ir rūpyba. Pažymėtina, kad tik nuolatinės rentos sutartyje yra numatyta galimybė perduoti rentos gavėjo teises reikalavimo perleidimo, paveldėjimo būdu arba reorganizuojant juridinį asmenį. Nuolatinė renta mokama pinigais, tačiau, sutartyje numatytais atvejais, gali būti mokama perduodant daiktus, atliekant darbus ar teikiant paslaugas.

2.2. Rentos iki gyvos galvos ypatumas tai, kad ši sutartis pasižymi terminuotų įsipareigojimų buvimu, t. y. terminuotas sandoris. Pareiga mokėti rentą pasibaigia rentos gavėjui mirus. Pažymėtina, kad rentos iki gyvos galvos gavėjo teisės yra neperduodamos ir neatskiriamai susijusios su gavėjo asmeniu. Renta pagal rentos iki gyvos sutartį mokama išimtinai pinigais visą rentos gavėjo gyvenimą ir jokių būdu negali būti pakeista natūra.

2.3. Rentos sutarties objektu gali būti kapitalas, t. y. nekilnojamas ir kilnojamas turtas arba pinigai, o taip pat ir pati renta. Išlaikymo iki gyvos galvos objektas, atsižvelgiant į šios sutarties esmę ir ypatingus ryšius susiklostančius tarp sutarties šalių, yra gyvenamasis namas, butas, žemės sklypas. Pats išlaikymas šioje sutartyje taip pat gali pasireikšti įvairiomis formomis, kokių reikia tam, kad būtų užtikrinti esminiai, gyvybiškai svarbūs rentos gavėjo interesai. Išlaikymas gali būti teikiamas rentos gavėjo aprūpinimu gyvenamąja patalpa, drabužiais ar kitokia apranga, taip pat maitinimu, o jeigu rentos gavėjo sveikatos būklė reikalauja – ir jo priežiūra. To pasėkoje tarp sutarties šalių susiklosto (arba bent jau turėtų susiklostyti) ypatingi ryšiai, asmeniniu pasitikėjimu paremti santykiai, kurie yra sąlygoti socialinės išlaikymo iki gyvos galvos sutarties esmės ir paskirties.

3. Lietuvos Respublikos teisinė bazė, reglamentuojanti rentos sutartį yra išsami, suteikianti galimybę asmeniui, siekiančiam turto perleidimo atveju gauti išlaikymą pinigais arba kitokia forma, įvairiapusę pasirinkimo galimybę. Siekiant, kad ši sutartis būtų dažniau sudaroma ir galėtų funkcionuoti įvairesnėmis formomis (ne tik išlaikymo iki gyvos galvos sutartimi), reikėtų geriau informuoti visuomenę apie jos sudarymo galimybes. Rentos sutartis turėtų būti populiariausia sutartis šiuolaikinėje visuomenėje, kadangi joje ypatingas dėmesys yra skiriamas silpnosios šalies interesams, o išlaikymo reikalingų žmonių mūsų visuomenėje yra tikrai nemažai. Jau dabar notarų biuruose yra nemokamai platinami lankstinukai, trumpai aprašantys rentos sutarties sudarymo galimybę ir požymius. Tai pirmas žingsnis visuomenės švietimo programoje, manome, kad ateityje jų turėtų būti daugiau.

4. Rentos sutartis yra išskirtinė sutarties rūšis nuo tokių sutarčių kaip pirkimas – pardavimas ar dovanojimas, bei paveldėjimo pagal testamentą instituto, besiskirianti tikslu, subjektais, galiojimo terminais, pasibaigimo pagrindais bei objektu.

5. Teisiniai santykiai, kylantys iš rentos sutarties, yra civilinės teisės normomis ir/ar bendraisiais teisės principais reguliuojami turtiniai, susiję su asmeniniais neturtiniais, santykiai, kurie susiklosto tarp rentos sutarties šalių: rentos mokėtojo ir rentos gavėjo arba rentos mokėtojo ir trečiojo asmens, kurio naudai gali būti nustatyta rentos sutartis. Teisiniai santykiai, kylantys iš rentos sutarties nagrinėjami, siekiant labiau suvokti rentos sutarties funkcionavimo mechanizmą, pasitelkiant tokius teisinio santykio struktūrinius elementus kaip: subjektai, objektas, turinys.

6. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektai yra rentos gavėjas ir rentos mokėtojas. Rentos sutarties teisinių santykių subjektai pasižymi civiliniu teisiniu subjektiškumu: galimybe būti civilinių teisinių santykių subjektais (teisnumu) ir gebėjimu įgyvendinti teises ir pareigas, kylančias iš dalyvavimo šiuose santykiuose (veiksnumu).

6.1. Rentos gavėjas (kreditorius) – teisės literatūroje dažnai vadinama *silpnąja* šios sutarties šalimi, tai asmuo, kuris perduoda jam priklausančią turtą (kapitalą) kitam asmeniui nuosavybės teise, su tikslu, kad pastarasis tam tikrą laiką mokės jam rentą arba tam tikru būdu tam tikrą laiką teiks išlaikymą. Įdomu tai, kad rentos gavėju gali būti bet koks tiek veiksnus, tiek nesulaukęs pilnametystės arba net ir neveiksnus asmuo. Už nepilnamečius, neveiksnius ar ribotai veiksnius asmenis, veikia ir jiems atstovauja atstovai pagal įstatymą. Rentos gavėjais, išskyrus neterminuotos rentos sutartį, gali būti tik fiziniai asmenys. Išimtis, kad neterminuotos rentos sutartyje rentos gavėjais gali tapti ir pelno nesiekiantys juridiniai asmenys, kurie verčiasi globa (rūpyba), bet tik tada, jeigu jų dalyvavimas tokiuose teisiniuose santykiuose neprieštarauja jų steigimo dokumentams ir įstatymams.

6.2. Rentos mokėtojas (skolininkas) – tai asmuo, kuris įsipareigojo, mainais už gaunamą nuosavybės teise turtą (kapitalą), mokėti rentą (pinigų sumą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją sutartyje nustatytą laiką tarpą. Rentos mokėtoju gali tapti bet kuris suinteresuotas fizinis ar juridinis asmuo, turintis civilinį teisinį subjektiškumą (teisnumą ir veiksnumą), kuris siekia perimti nuosavybės teisę į turtą ir gali mokėti reikalaujamą rentą arba kitaip išlaikyti rentos gavėją. Esminė rentos sutarties sąlyga yra rentos mokėtojo pareiga pateikti savo prievolės įvykdymo užtikrinimą arba apdrausti savo civilinę atsakomybę už rentos sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, o to atveju, kai nekilnojamas daiktas perduodamas su sąlyga mokėti rentą, rentos gavėjui įkeitimo teisė į tą nekilnojamąjį daiktą atsiranda kaip rentos mokėtojo prievolės įvykdymo užtikrinimas (priverstinė hipoteka). Taigi tuo atveju, jeigu rentos mokėtojas mirtų ir jo įpėdiniai atsisakytų paikimo arba rentos mokėtojas atsisakytų vykdyti savo įsipareigojimus pagal sutartį, rentos gavėjas turėtų teisę įgyvendinti savo teises, kreipdamasis į hipotekos teisėją ir prašydamas, kad turtas būtų parduodas iš viešųjų varžytinių ir iš gautų pinigų visiškai atlyginta jam priklausanči suma, kuria jis turi teisę gauti pirmiau už kitus kreditorius, arba jam būtų suteikta teisė pradėti administruoti suteiktą turtą.

7. Tais atvejais, kai perleidžiamas apsunkintas renta turtas, tai prievolė mokėti rentą pereina turto įgijėjui, t. y., jeigu daiktas perduotas su sąlyga mokėti rentą, tai laikoma, kad teisės į šį daiktą suvaržytos renta, t. y. tokiai rentai būdingas „sekimo paskui daiktą“ požymis, todėl teikti išlaikymą privalės naujasis turto savininkas, o ankstesnis turto savininkas bus subsidiarus skolininkas.

8. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, objektas (arba tai dėl ko atsiranda pats civilinis teisinis santykis tarp rentos sutarties šalių) gali būti: bet koks kilnojamas ir nekilnojamas turtas, pinigų suma – rentos sutartyse, išlaikymo suteikimas – aprūpinimas gyvenamąja patalpa, drabužiais, maitinimas, priežiūra, slauga, pagalbos teikimas, laidojimo

išlaidų padengimas – išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje, perduodant daiktus, atliekant darbus, teikiant paslaugas – neterminuotos rentos sutartyje, t. y. visa tai, kas susiję su rentos sutarties šalių teisėmis ir pareigomis. Pažymėtina, kad teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, objektu taip pat gali būti ir kitas turtas (prievojinės, daiktinės, turtinės teisės ir kitos turtinės ir neturtinės vertybės, pinigai, vertybiniai popieriai, *veiksmai* (išlaikymo iki gyvos galvos sutartyje), veiksmų rezultatai, informacija ir panašiai), kadangi teisinių santykių objektas yra platesnė sąvoka nei sutarties objektas.

8. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties turinį sudaro teisės ir pareigos, kurias prisiima teisinio santykio dalyviai: rentos mokėtojas ir rentos gavėjas, sudarydami sutartį. Esminės rentos sutarties sąlygos, iš kurių kyla teisinių santykių dalyvių pareigos yra šalių susitarimas dėl atlygintinio arba neatlygintinio turto perleidimo rentos mokėtojo nuosavybėn, rentos mokėjimo dydžio ir terminų bei išlaikymo apimties.

9. Pažymėtina, kad pajamos, gautos rentos gavėjui atlygintinai ar neatlygintinai perleidus turtą pagal rentos sutartį, nepraėjus 3 (trijų) metų terminui nuo turto įsigijimo, remiantis Lietuvos Respublikos gyventojų pajamų mokesčio įstatymu yra apmokestinamos 15 (penkiolikos) procentų gyventojų pajamų mokesčio tarifu. Iš gautų pajamų (išlaikymo) sumos rentos mokėtojas turi teisę atimti turto įsigijimo kainą.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Norminė literatūra:

1. 1964 m. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Žin., 1964, Nr. 19-138.;
2. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000 m. rugsėjo 6 d., Nr. 74.;
3. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso projektas // Žin. 1996, Nr. 198.;
4. Lietuvos Respublikos Lietuvos Nepriklausomybės Akto signatarų statuso įstatymas// Valstybės žinios. 2003, Nr. 101-4543.;
5. Lietuvos Respublikos draudimo įstatymas // Žin., 2003, Nr. 94-4246.

Specialioji literatūra (*lietuvių kalba*):

1. Ambrasienė D., Baranauskas E., Cirtautienė S. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004;
2. Dabartinis Lietuvių kalbos žodynas. /red. St. Keinys, J. Klimavičius, J. Paulauskas. // Mokslo ir enciklopedijų leidykla, 1993;
3. Mikelėnas V., Vileita A., Taminskas A. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Pirmoji knyga. Bendrosios nuostatos. // Vilnius: Justitia, 2001. T.1.;
4. Mikelėnas V., Bartkus G., Mizaras V. ir kt. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Antroji knyga. Asmenys. // Vilnius: Justitia, 2002. T.2.;
5. Mikelėnas V., Keserauskas Š., Smirnovienė Z. ir kt. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Trečioji knyga. Šeimos teisė. // Vilnius: Justitia, 2002. T. 3.;
6. Monkevičius E. Žemės teisė. Vilnius: Justitia, 2000;
7. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999;
8. Pakalniškis V., Vaitkevičius P., Juškytė R. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. T.1.;
9. Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius. Justitia, 2004;
10. Vaitkevičius P., Vėlyvis S., Mikelėnas V. Civilinė teisė. Kaunas: Vijusta, 1997.

Specialioji literatūra (*rusų kalba*):

1. Aktualios civilinės teisės problemos. / red. Vitrianskij V. V. Maskva: Statūt. 2002.;
2. Braginskij M. I., Vitrianskij V. V. Sutarčių teisė. Pirma knyga. Maskva: Statūt. 2000.;
3. Civilinė teisė. / red. Sergejevas A. P. ir Tolstovas J. K. Maskva: Praspiekt. 1998.;
4. Gūev A. N. Civilinė teisė. Antras tomas. Maskva. Infra – M. 2003.;
5. Sklobskij K. I. Nuosavybė civilinėje teisėje. Maskva, 1999.;
6. Sutarčių teisė II (2) /red. Suchanovas E. A. Izdatelstvo, BEK. 2000.

Lietuvos teismų nutartys

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1996 m. kovo mėn. 1 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-360/1996 m.;
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1999 m. lapkričio mėn. 3 d. nutartis civilinėje byloje Nr.3K-3-751/1999 m.;
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. rugsėjo mėn. 6 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K – 3 – 673/2000 m.;
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. vasario mėn. 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-218/2001 m.;
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gegužės mėn. 2 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-528/2001 m.;
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. rugsėjo mėn. 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-745/2001 m.;
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. gegužės mėn. 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-639/2001 m.;
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. kovo mėn. 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-283/2001 m.;
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. lapkričio mėn. 19 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1146/2001 m.;
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. spalio mėn. 30 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1550/2002 m.;

11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. spalio mėn. 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1236/2002 m.;
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo mėn. 18 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1020/2002 m.;
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. rugsėjo mėn. 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-993/2002 m.;
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. balandžio mėn. 24 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-654/2002 m.;
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio mėn. 16 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-1543/2002 m.;
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. balandžio mėn. 7 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-461/2003 m.;
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio mėn. 8 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-924/2003 m.;
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gegužės mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-542/2003 m.;
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. balandžio 5 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-222/2004 m.;
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 10 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 3K-3-21/2005 m.

Kitų teismų nutartys:

1. Vilniaus miesto pirmojo apylinkės teismo 2005 m. gruodžio mėn. 28 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-05456-131/2005 m.;
2. Vilniaus miesto trečiojo apylinkės teismo 2005 m. gegužės mėn. 12 d. sprendimas už akių, civilinėje byloje Nr. 2-993-590/2005 m.;
3. Vilniaus miesto pirmojo apylinkės teismo 2005 m. lapkričio mėn. 03 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-10551-110/2005 m.;
4. Vilniaus miesto pirmojo apylinkės teismo 2006 m. rugsėjo mėn. 29 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-12469-129-2006 m.;
5. Vilniaus miesto pirmojo apylinkės teismo 2006 m. birželio mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-736-541/2006 m.;
6. Vilniaus apygardos teismo 2006 m. rugpjūčio mėn. 08 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2A³¹-744/2006 m.;

7. Vilniaus apygardos teismo 2006 m. balandžio mėn. 14 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-1217-655/2006 m.;
8. Vilniaus apygardos teismo 2006 m. birželio mėn. 27 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-736-541/2006 m.;
9. Vilniaus apygardos teismo 2006 m. birželio mėn. 06 d. nutartis civilinėje byloje Nr. 2-1849-41/2006 m.

Interneto svetainės:

1. 1804 m. Prancūzijos civilinis kodeksas // <http://www.legifrance.gouv.fr/>; prisijungimo laikas: 2006-10-05.
2. 1996 m. Rusijos Federacijos civilinis kodeksas // <http://www.russian-civil-code.com/PartII/SectionIV/Subsection1/Chapter33.html>; prisijungimo laikas: 2006-11-19.
3. 1959 m. Vengrijos civilinis kodeksas // <http://www.angelfire.com/mn2/reformclub/hck1.html>; prisijungimo laikas 2006-09-16
4. 1998 m. Latvijos civilinis kodeksas // <http://www.ttc.lv/lv/publikacijas/civillikums.pdf>; prisijungimo laikas 2006-10-23;
5. 2002 m. liepos mėn. 09 d Vilkauskaitė V. Gyvenimo prognozės pagal notarus.// <http://www.kaunodiena.lt/lt/?id=6&aid=133>; prisijungimo laikas: 2006-09-15.
6. 2006 m. vasario mėn. 02 d VMI išaiškinimas Nr. (18.18-31-1)-r-977 Dėl gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 6 str. 2 dalies ir 19 str. 2 dalies komentaro (apibendrinto paaiškinimo) papildymo // <http://comments.vmi.lt/pdbw.nsf/0/8255C50D59EB5153C225710D004120D9?OpenDocument>; prisijungimo laikas: 2006-12-07.
7. Klaipėdos m. 1 – ojo notarų biuro notaras Marius Stračkaitis „Dovanodami turtą ir pinigus lietuviai vengia rizikuoti“ // <http://www.notarius.lt/?lt=1154611628>; prisijungimo laikas 2006-09-28.

SANTRAUKA

Rentos sutartis – remiantis Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso 6.439 straipsniu apibūdinama kaip dviejų asmenų: rentos mokėtojo (skolininko) ir rentos gavėjo, susitarimas, kuriuo rentos mokėtojas įsipareigoja neatlygintinai arba mainais už kapitalo perdavimą jam nuosavybės teise periodiškai mokėti rentos gavėjui sutartą pinigų sumą arba kitaip išlaikyti rentos gavėją. Ši sutartis išsiskiria tik šiais sutarčiais būdingais bruožais. Rentos sutartis teorijoje ir LR CK apima keletą sutarčių rūšių, tokių kaip: nuolatinė (neterminuota) renta, renta iki gyvos galvos bei išlaikymas iki gyvos galvos. Kiekviena iš aukščiau minėtų sutarčių rūšių pasižymi specifine šalių sudėtimi, turiniu, terminais bei tikslais ir yra gana aiškiai bei suprantamai reglamentuotos LR CK. Rentos sutarties objektu gali būti kapitalas, t. y. nekilnojamas ir kilnojamasis turtas arba pinigai bei pati renta (išlaikymo formos). Esminės rentos sutarties sąlygos, sudarančios jos turinį yra šalių susitarimas dėl objekto – dėl perdavimo konkretaus turto rentos mokėtojo nuosavybėn, rentos mokėjimo (šalys susitaria už kapitalo perdavimą rentos mokėtojui nuosavybės teise periodiškai mokėti rentos gavėjui, sutartyje numatytą pinigų sumą (rentą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją sutartyje numatytais terminais) ir jos apimtį. Dar viena esminė rentos sutarties sąlyga yra rentos mokėtojo pareiga pateikti savo prievolės įvykdymo užtikrinimą arba apdrausti savo civilinę atsakomybę už rentos sutarties neįvykdymą ar netinkamą įvykdymą, o to atveju, kai nekilnojamas daiktas perduodamas su sąlyga mokėti rentą, rentos gavėjui įkeitimo teisė į tą nekilnojamąjį daiktą atsiranda kaip rentos mokėtojo prievolės įvykdymo užtikrinimas (priverstinė hipoteka).

Kadangi pagrindinė rentos sutarties, kaip ir daugelio kitų sutarčių, paskirtis – reguliuoti asmenų tarpusavio santykius, nurodant galimo ir privalomo elgesio ribas, teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, analizė dar labiau pagilina supratimą apie rentos sutartį, jos ypatumus bei teisinius santykius, kylančius iš rentos sutarties. Rentos sutarties teisiniai santykiai – tai civilinės teisės normomis ir/ar bendraisiais teisės principais reguliuojami turtiniai, susiję su asmeniniais neturtiniais, santykiai, kurie susiklosto tarp rentos sutarties šalių: rentos mokėtojo ir rentos gavėjo arba rentos mokėtojo ir trečiojo asmens, kurio naudai gali būti nustatyta rentos sutartis. Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektai yra rentos gavėjas ir rentos mokėtojas. Rentos gavėjas – teisės literatūroje dažnai vadinama *silpnąja* šios sutarties šalimi, tai asmuo, kuris perduoda jam priklausančią turtą (kapitalą) kitam asmeniui nuosavybės teise, su tikslu, kad pastarasis tam tikrą laiką tarpą mokės jam rentą arba tam tikru būdu tam tikrą laiką teiks išlaikymą. Siekiant papildomai apsaugoti rentos gavėjo interesus, yra suvaržyta rentos mokėtojo teisė perleisti, įkeisti ar kitokiu būdu suvaržyti teisę į

perduotą jam mainais už išlaikymą nekilnojamąjį daiktą. Rentos mokėtojas (skolininkas) – tai asmuo, kuris įsipareigojo, mainais už gaunamą nuosavybės teisę turtą (kapitalą), mokėti rentą (pinigų sumą) arba kitaip išlaikyti rentos gavėją sutartyje nustatytą laiko tarpą.

Teisinių santykių, kylančių iš rentos sutarties, subjektai turi atitinkamas teises ir pareigas. Esminės rentos sutarties sąlygos, iš kurių kyla teisinių santykių dalyvių pareigos yra šalių susitarimas dėl turto perleidimo rentos mokėtojui, rentos mokėjimo dydžio ir terminų, bei išlaikymo apimtys.

SUMMARY

The significance of the contract of rent (maintenance/support contract) in Lithuanian society is still rather low. That does not imply that there are no legal relationships arising from the limited use of the contract type. Several cases on the grounds of the contract of rent reached even Supreme Court of Lithuania. The contract of rent cannot boast of popularity first of all due to a low comprehension among common people. Therefore it is so important to research these types of contract, publicize and introduce it to the society. The contract of rent according to article 6.439 of Lithuanian civil code involves an obligation of the payer of rent (debtor) gratuitously or in exchange for the capital transferred to his ownership to perform periodical payments to the other party – the recipient of the rent – of a monetary amount determined in the contract (rent) or to grant maintenance to the recipient of rent in any other form. This contract differs from any other contract established in Lithuanian civil code such as purchase sale or donation contracts. Contract law theory characterizes three types of the contract of rent: rent in perpetuity (permanent rent), rent for life and life annuity. Each kind of the contract of rent has a very different object, subjects, terms and its purpose. The object of the contract of rent is capital transferred to the ownership of the payer of rent. Only life annuity differs with its special object – a dwelling house, apartment, land plot or other immovable thing, etc. First essential condition of the contract of rent is transfer of immovable or movable property from one party to another, in exchange of periodical payments – a monetary amount determined in the contract (rent) or to maintenance in any other form. Second essential condition of the contract of rent is the duty of the payer of rent to grant security for the performance of his obligation or to insure his civil liability for the failure to perform or improper performance of the contract of rent or the right of pledge on this immovable thing as security of the obligation of the payer of the rent (forced hypothec).

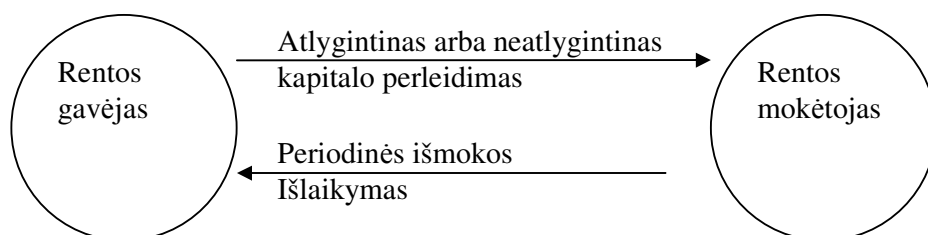
The legal purpose of each contract, as it is in the contract of rent, undertakes the regulation of legal relationship between the parties. Analysis of legal relationships arising from the contract of rent helps us to understand the aim and significance of the contract of rent itself. Legal relations arising from the contract of rent are those arising between the parties of rent: rent payer and the recipient of the rent. The recipient of the rent usually is considered as a weak party of the contract. Thus Lithuanian civil code aims to protect interests of a recipient of rent. Lithuanian civil code also determines many possibilities for both of the parties of this contract. The payer of the rent (debtor) is a party who has an obligation to pay rent payments or to grant maintenance in the any other form. Particular

attention is given to the characteristic of the parties, attributes and the object of legal relationships arising from the contract of rent.

PRIEDAI

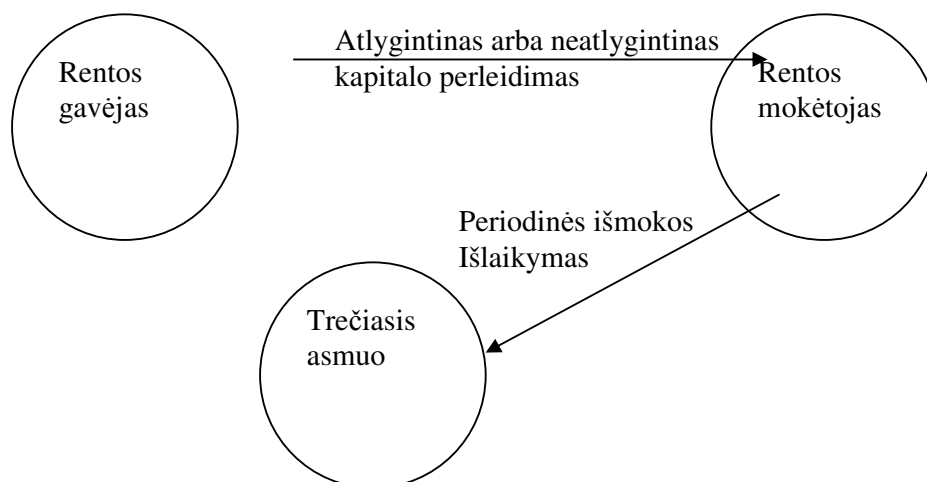
PRIEDAS Nr. 1

RENTOS SUTARTIS



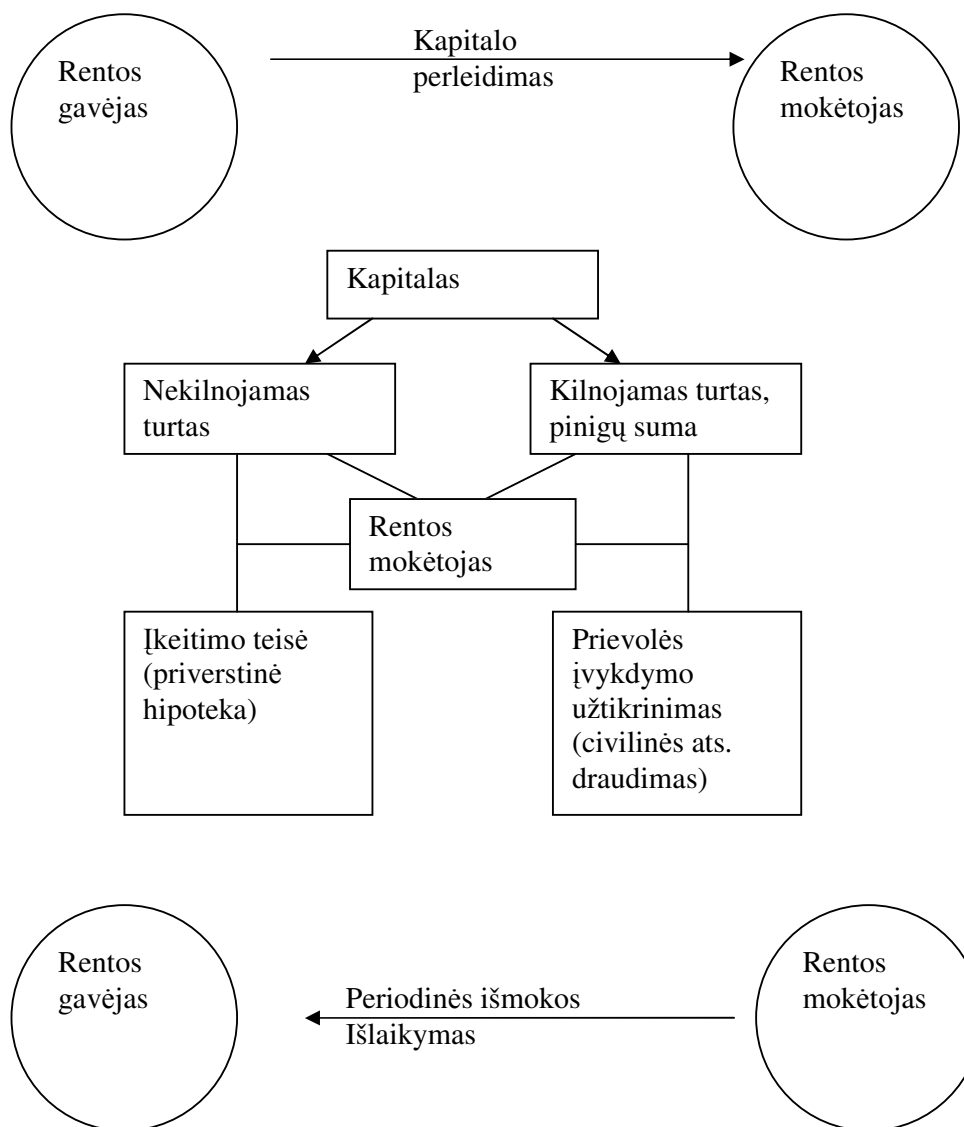
PRIEDAS Nr. 2

RENTOS SUTARTIS TREČIOJO ASMENS NAUDAI



PRIEDAS Nr. 3

ESMINĒS RENTOS SUTARTIES SĀLYGOS



PRIEDAS Nr. 4
RENTOS SUTARTIES SKIRTUMAI NUO KITŲ SUTARČIŲ

	Pirkimas-pardavimas	Dovanojimas	Renta
Forma	Konsensualinė, dvišalė, atlygintinė; gali būti žodinės, rašytinės, notarinės formos.	Realinė, vienašalė (bet dvišalis sandoris), neatlygintinė; turi būti rašytinės arba notarinės formos, priklausomai nuo sutarties objekto vertės.	Realinė, vienašalė, atlygintinė; turi būti notarinės formos.
Esminės sąlygos	Šalių susitarimas dėl objekto (gali būti ir kitos sąlygos, kurios laikomos esminėmis priklausomai nuo sutarties pobūdžio (pvz. kaina, kokybė ir pan.).	Šalių susitarimas dėl objekto (dalyko), dėl sutarties neatlygintinumo, dėl objekto perdavimo – priėmimo nuosavybės teise.	Šalių susitarimas dėl objekto bei rentos mokėjimo ir apimtys, taip pat rentos mokėtojo pareiga pateikti savo prievolės įvykdymo užtikrinimą.
Objektas	Daiktas: neišimti iš apyvartos kilnojamieji ir nekilnojamieji daiktai, apibrėžtas rūšiniais ir individualiais požymiais, vertybiniai popieriai ir kitokie daiktai bei turtinės teisės.	Daiktai, pinigai, vertybiniai popieriai, turtinės teisės, atleidimas nuo turtinės pareigos, kitas turtas.	Kapitalas: nekilnojamasis ir kilnojamasis turtas, pinigų suma.
Šalys	Fiziniai asmenys, juridiniai asmenys, valstybė, savivaldybės.	Dovanotojas – veiksnūs fiziniai asmenys; Apdovanotasis – fiziniai ir juridiniai asmenys, valstybė, savivaldybės .	Rentos mokėtojas – visi fiziniai ir juridiniai asmenys. Rentos gavėjas – fiziniai asmenys ir tik pelno nesiekiantys juridiniai asmenys.

PRIEDAS Nr. 5

RENTOS SUTARTIS

Vilnius, du tūkstančiai penktųjų metų sausio mėnesio dvidešimt šešta diena.

Mes, _____, asmens kodas _____, paso LTU Nr. _____, gyv. _____, toliau vadinama **rentos gavėju**, ir

_____, asmens kodas _____, paso LTU Nr. _____, gyv. _____, toliau vadinama **rentos mokėtoju**,

(toliau kartu vadinami – *šalimis*, o kiekvienas atskirai – *šalimi*), sudarėme šią sutartį:

1. Sutarties objektas

1.1. Atsižvelgiant į tai, kad rentos gavėjas ketina parduoti rentos gavėjui nuosavybės teise priklausančius nekilnojamuosius daiktus, esančius _____ (žemės sklypą, unikalus numeris: _____ bei šiame žemės sklype esančius statinius, unikalūs numeriai: _____), rentos gavėjas įsipareigoja perduoti rentos mokėtojui visą aukščiau minėtų nekilnojamųjų daiktų kainą - _____ litų, nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutartyje pirkėjams nurodydamas, kad minėta pinigų suma turi būti sumokėta į rentos mokėtojo sąskaitą Nr. _____, esančią _____, o rentos mokėtojas, mainais už šią pinigų sumą, įsipareigoja neatlygintinai išlaikyti rentos gavėją iki gyvos galvos šioje sutartyje nurodytomis sąlygomis.

1.2. Šalys susitaria, kad nuo rentos gavėjo mirties momento, rentos mokėtojo prievolės pagal šią sutartį pasibaigs.

2. Išlaikymo vertė (kaina)

2.1. Šalys susitaria, kad išlaikymo vertė yra lygi šios sutarties 1.1. punkte nurodytai pinigų sumai.

3. Garantijos

Šalys pareiškia ir garantuoja viena kitai, kad:

- šalis yra veiksnus asmuo, ji atliko visus teisinius veiksmus, būtinus sutarties tinkamam sudarymui, jos galiojimui ir sutarties sąlygų vykdymui, ir šaliai nereikia jokie kito leidimo ar sutikimo, išskyrus tuos, kuriuos ji gavo;
- sudarydama sutartį ir vykdydama savo įsipareigojimus pagal ją, šalis nepažeis ją saistančių įsipareigojimų, sutarčių, susitarimų, kitų dokumentų;
- ši sutartis yra šaliai galiojantis, teisinis ir ją saistantis įsipareigojimas, kurio vykdymo galima pareikalauti, vadovaujantis sutarties sąlygomis;
- šaliai nėra pateikta jokių ieškininių pareiškimų, nagrinėjama jokių bylų ar pradėta procesinių veiksmų prieš šalį ar jai gresiančių, kurie gali turėti įtakos šios sutarties galiojimui ar šia sutartimi prisiimtų įsipareigojimų vykdymui;
- šios sutarties sąlygos ir pasekmės šalims yra išaiškintos, jos šalims yra aiškos ir suprantamos.

4. Rentos mokėtojo įsipareigojimai

4.1. Rentos mokėtojas įsipareigoja:

- aprūpinti rentos gavėją iki gyvos galvos gyvenamosiomis patalpomis;
- aprūpinti rentos gavėją iki gyvos galvos drabužiais ir kita apranga;

- užtikrinti rentos gavėjo sveikatos būklę atitinkančią sveikatos priežiūrą iki jo gyvos galvos;
- maitinti bei teikti rentos gavėjui iki gyvos galvos visas kitas būtinas materialiojo aprūpinimo ir priežiūros paslaugas;
- apmokėti rentos gavėjo laidojimo išlaidas.

4.2. Rentos mokėtojas įsipareigoja ne vėliau kaip per 1 (vieną) mėnesį po aukščiau nurodytos pinigų sumos gavimo į šios sutarties 1.1. punkte nurodytą sąskaitą dienos, pateikti rentos gavėjui savo prievolės įvykdymo užtikrinimą arba apdrausti savo civilinę atsakomybę už šios sutarties neįvykdymą ar netinkamą vykdymą. Jei rentos mokėtojas nevykdo šiame punkte nurodytų pareigų, taip pat jeigu dėl priežasčių už kurias rentos gavėjas neatsako, žūva ar iš esmės pablogėja daiktas, kurį įkeičiant užtikrintas rentos mokėtojo prievolių įvykdymas, rentos gavėjas turi teisę nutraukti sutartį ir reikalauti atlyginti nuostolius (LR CK 6.445 str. 3 d.).

4.3. Rentos mokėtojui išaiškinta, kad, vadovaujantis LR CK 6.461 straipsnio 2 dalimi, vieno mėnesio trukmės išlaikymo vertė negali būti mažesnė už vieną minimalią mėnesinę algą.

5. Sutarties galiojimas, nutraukimas, pakeitimas, pildymas, registravimas

5.1. Ši sutartis įsigalioja ją pasirašius šalims bei notarui ją patvirtinus ir galioja iki rentos gavėjo mirties.

5.2. Įsigaliojusi sutartis šalims turi įstatymo galią.

5.3. Ši sutartis gali būti pakeista, nutraukta ar papildyta tik laikantis įstatymo nustatytos notarinės formos.

5.4. Šalys susitaria, kad tuo atveju, jeigu rentos mokėtojas iš esmės pažeidžia šią sutartį, rentos gavėjas turi teisę reikalauti nutraukti šią sutartį ir atlyginti nuostolius.

5.5. Šalys susitaria, kad tuo atveju, jeigu rentos gavėjas šios sutarties 1.1. punkte nurodytomis slygomis nesudaro nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo sutarties iki 2005 m. kovo mėn. 01 d. ir/ar šios sutarties 1.1. punkte nurodyta pinigų suma iki 2005 m. kovo mėn. 01 d. dėl rentos gavėjo ar trečiųjų asmenų kaltės nesumokama į šios sutarties 1.1. punkte nurodytą rentos mokėtojo sąskaitą, šalių prievolės pagal šią sutartį pasibaigia.

6. Kitos sąlygos

6.1. Sutartyje pateikta informacija yra konfidenciali, šalys įsipareigoja jos neskelbti tretiesiems asmenims, išskyrus įstatymų numatytus atvejus.

6.2. Šalys įsipareigoja vykdyti šią sutartį tinkamai ir sąžiningai, vykdant ją, bendradarbiauti ir kooperuotis.

6.3. Sutartis turi būti vykdoma kuo ekonomiškiau kitai šaliai būdu, šalys turi dėti maksimalias pastangas sutarčiai įvykdyti.

6.4. Šalys pareiškė, kad atskleidė viena kitai visą joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šios sutarties sudarymui ir vykdymui.

6.5. Visi ginčai, kylantys dėl šios sutarties, sprendžiami šalių tarpusavio derybų keliu, vadovaujantis sąžiningumo, protingumo, teisingumo principais, o nepasiekus susitarimo – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

6.6. Ši sutartis apima visus šalių įsipareigojimus ir pakeičia bet kuriuos ankstesnius susitarimus dėl ketinimų šios sutarties atžvilgiu.

6.7. Šalių susitarimu, tuo atveju, jei kuri nors šios sutarties nuostatų ar bet kurios iš jų taikymas bus pripažintas koku nors atžvilgiu negaliojančiu, neteisėtu ar neįgyvendinamu, tai

neturės įtakos likusioms šios sutarties nuostatoms, jų taikymui, galiojimui, teisėtumui bei įgyvendinimui. Negaliojanti nuostata bus keičiama į galiojančią, kuri bus priimtina abiems šalims.

6.8. Šalių neaptartos sutarties sąlygos, susijusios su šios sutarties sudarymu, pakeitimu, vykdymu, pasibaigimu nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais.

6.9. Šios sutarties straipsnių pavadinimai pateikti tik patogumo dėlei ir jais nesiekama įtakoti šios sutarties prasmės, aiškinimo bei interpretavimo.

6.10. Sutarties sudarymo išlaidas apmoka rentos mokėtojas.

6.11. Sutartis sudaryta trimis egzemplioriais, kurių vienas paliekamas Vilniaus m. 10-ajame notarų biure, o kiti išduodami šalims.

Sutarties tekstas šalims perskaitytas ir išverstas į rusų kalbą. Ši sutartis šalių suprasta dėl turinio, pasekmių ir, kaip atitinkanti jų valią bei tikruosius ketinimus, priimta bei pasirašyta. Sutarties sudarymo teisinės pasekmės šalims išaiškintos.

(rentos gavėjo vardas, pavardė, parašas)

(rentos mokėtojo vardas, pavardė, parašas)

PRIEDAS Nr. 6

IŠLAIKYMO IKI GYVOS GALVOS SUTARTIS

Vilnius, du tūkstančiai _____ metų _____ mėnesio _____ diena.

Aš, _____, asmens kodas _____, paso LTU Nr. _____, gyv. Vilniuje, Viršuliškių g. 33-7, toliau vadinama **rentos gavėju**, ir

_____, asmens kodas _____, paso LTU Nr. _____, gyv. Vilniuje, _____, toliau vadinama **rentos mokėtoju**,

(toliau kartu vadinami – *šalimis*, o kiekvienas atskirai – *šalimi*) sudarėme šią sutartį:

1. Sutarties objektas

1.1. Rentos gavėjas perduoda rentos mokėtojui asmeninės nuosavybės teise priklausanti butą, _____ (toliau šioje sutartyje – *Daiktas*), o rentos mokėtojas įsipareigoja išlaikyti rentos gavėją iki gyvos galvos.

1.2. Nekilnojamojo turto registro duomenys, _____ m. _____ mėn. ____ d. išduota pažyma Nr. _____ apie Nekilnojamojo daikto ir daiktinių teisių į jį įregistravimą nekilnojamojo turto registre:

1.3. Daiktas asmeninės nuosavybės teise priklauso rentos gavėjui pagal:

2. Išlaikymo vertė (kaina)

Bendra daikto vertė šalių susitarimu _____

Šalys susitaria, kad daikto vertė, nurodyta šios sutarties 2.1. punkte _____.

3. Garantijos

Šalys pareiškia ir garantuoja viena kitai, kad:

- šalis yra veiksnus asmuo, ji atliko visus teisinius veiksmus, būtinus sutarties tinkamam sudarymui, jos galiojimui ir sutarties sąlygų vykdymui, ir šaliai nereikia jokio kito leidimo ar sutikimo, išskyrus tuos, kuriuos ji gavo;
- sudarydama sutartį ir vykdydama savo įsipareigojimus pagal ją, šalis nepažeis ją saistančių įsipareigojimų, sutarčių, susitarimų, kitų dokumentų;
- ši sutartis yra šaliai galiojantis, teisinis ir ją saistantis įsipareigojimas, kurio vykdymo galima pareikalauti, vadovaujantis sutarties sąlygomis;
- šaliai nėra pateikta jokių ieškininių pareiškimų, nagrinėjama jokių bylų ar pradėta procesinių veiksmų prieš šalį ar jai gresiančių, kurie gali turėti įtakos šios sutarties galiojimui ar šia sutartimi prisiimtų įsipareigojimų vykdymui;
- šios sutarties sąlygos ir pasekmės šalims yra išaiškintos, jos šalims yra aiškos ir suprantamos.

Rentos gavėjas garantuoja ir pareiškia rentos mokėtojui, kad:

- perduodamas daiktas priklauso jam asmeninės nuosavybės teise, šio daikto neperleisti, neišnuomoti, neperduoti naudoti pagal panaudą, neįkeisti, jiems neuždėtas draudimas, neareštuoti, trečiųjų asmenų teisių ir/ar pretenzijų į juos nėra, jokių sąlyginių ar kitokių susitarimų dėl daikto disponavimo su trečiaisiais asmenimis nėra sudaryta, daikto valdymas, naudojimas ir disponavimas jais nėra teisškai apribotas, kitokių teisinių suvaržymų nėra nustatyta;
- rentos gavėjas yra netekėjusi, nepilnamečių vaikų ir/ar įvaikių neturi;

- ginčų dėl daikto teisme ar arbitraže nėra, taip pat nėra jokių viešosios teisės pažeidimų ar apribojimų, kurie galėtų turėti įtakos nuosavybės teisei į daiktą, jokios bylos, procesiniai veiksmai, susiję su parduodamu daiktu, nėra atliekami ir negresia;
- šios sutarties sudarymas ir vykdymas nesąlygos bet kurios kitos sutarties, susijusios su daiktu, pažeidimo ir nepakenks trečiųjų asmenų teisėtoms teisėms į daiktą;
- joks juridinis asmuo nėra registruotas ir nevykdo ūkinės veiklos daikte.

4. Šalių įsipareigojimai

4.1. Rentos gavėjas įsipareigoja:

- šios sutarties pasirašymo dieną perduoti rentos mokėtojiui tinkamai ir laiku visus kitus dokumentus, susijusius su daikto eksploatacija.

4.2. Rentos mokėtojas įsipareigoja:

- aprūpinti rentos gavėją iki gyvos galvos gyvenamosiomis patalpomis, esančiomis bute, kuris kartu su šia sutartimi perduodamas rentos mokėtojiui už išlaikymą iki gyvos galvos;
- aprūpinti rentos gavėją iki gyvos galvos drabužiais ir kita apranga;
- užtikrinti rentos gavėjo sveikatos būklę atitinkančią sveikatos priežiūrą iki jo gyvos galvos;
- maitinti bei teikti rentos gavėjui iki gyvos galvos visas kitas būtinas materialiojo aprūpinimo ir priežiūros paslaugas;
- mokėti pagal rentos gavėjo pasirašytas sutartis su paslaugų tiekėjais mokesčius už šaltą ir karštą vandenį, elektros energiją, dujas, šiluminę energiją ir komunalines paslaugas (šiukšlių išvežimą, bendro naudojimo patalpų ir teritorijos valymą ir kitas) bei kitus mokesčius ir mokėjimus, susijusius su daikto valdymu ir naudojimu;
- imtis būtinų priemonių, kad nesumažėtų jam perduoto daikto vertė;
- apmokėti rentos gavėjo laidojimo išlaidas.

4.3. Rentos mokėtojiui išaiškinta, kad, vadovaujantis LR CK 6.461 straipsnio 2 dalimi, vieno mėnesio trukmės išlaikymo vertė negali būti mažesnė už vieną minimalią mėnesinę algą.

5. Daiktų perdavimas ir nuosavybės teisės perėjimas bei nuosavybės teisės suvaržymas

5.1. Šalims išaiškinta, kad, vadovaujantis LR CK 4.49 str., daiktų (turto) įgijėjas nuosavybės teisę į daiktą įgyja nuo jų perdavimo įgijėjui momento, jeigu įstatymai ar sutartis nenustato ko kito. Šalių susitarimu ši sutartis kartu yra **perdavimo-priėmimo aktas**.

5.2. Vadovaujantis LR CK 6.463 straipsnio 2 dalimi, rentos mokėtojas gali įkeisti ar kitokiu būdu suvaržyti teisę į daiktą tik turėdamas išankstinį rašytinį rentos gavėjo sutikimą, patvirtintą notaro.

5.3. Šalių susitarimu rentos mokėtojas neturi teisės daikto perleisti iki rentos gavėjo gyvos galvos.

6. Sutarties galiojimas, nutraukimas, pakeitimas, pildymas, registravimas

6.1. Ši sutartis įsigalioja ją pasirašius šalims bei notarui ją patvirtinus ir galioja iki rentos gavėjo mirties.

6.2. Įsigaliojusi sutartis šalims turi įstatymo galią.

6.3. Ši sutartis gali būti pakeista, nutraukta ar papildyta tik laikantis įstatymo nustatytos notarinės formos.

6.4. Vadovaujantis LR CK 6.464 straipsnio 2 dalimi, jeigu rentos mokėtojas iš esmės pažeidžia sutartį, rentos gavėjas turi teisę reikalauti iš rentos mokėtojo, kad šis grąžintų perduotą daiktą arba sumokėtų daiktų išperkamąją kainą LR CK 6.464 straipsnyje numatytais sąlygomis. Šiuo atveju rentos mokėtojas neturi teisės reikalauti atlyginti jam išlaidas, susijusias su rentos gavėjo išlaikymu.

6.5. Vadovaujantis LR CK 6.443 straipsnio 2 dalimi, prieš trečiuosius asmenis daikto rentos sutartis gali būti panaudota ir jiems sukelia teises pasekmes tik tuo atveju, jei ji įstatymu nustatyta tvarka įregistruota viešajame registre. Ši sutartis registruotina valstybės įmonėje Registrų centras.

6.6. Šalių susitarimu šią sutartį įregistruoti nekilnojamojo turto registre įsipareigoja rentos mokėtojas.

7. Kitos sąlygos

7.1. Sutartyje pateikta informacija yra konfidenciali, šalys įsipareigoja jos neskelbti tretiesiems asmenims, išskyrus įstatymų numatytus atvejus.

7.2. Šalys įsipareigoja vykdyti šią sutartį tinkamai ir sąžiningai, vykdant ją, bendradarbiauti ir kooperuotis.

7.3. Sutartis turi būti vykdoma kuo ekonomiškesniu kitai šaliai būdu, šalys turi dėti maksimalias pastangas sutarčiai įvykdyti.

7.4. Šalys pareiškė, kad atskleidė viena kitai visą joms žinomą informaciją, turinčią esminės reikšmės šios sutarties sudarymui ir vykdymui.

7.5. Visi ginčai, kylantys dėl šios sutarties, sprendžiami šalių tarpusavio derybų keliu, vadovaujantis sąžiningumo, protingumo, teisingumo principais, o nepasiekus susitarimo – Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka.

7.6. Ši sutartis apima visus šalių įsipareigojimus ir pakeičia bet kuriuos ankstesnius susitarimus dėl ketinimų šios sutarties atžvilgiu.

7.7. Šalių susitarimu, tuo atveju, jei kuri nors šios sutarties nuostatų ar bet kurios iš jų taikymas bus pripažintas koku nors atžvilgiu negaliojančiu, neteisėtu ar neįgyvendinamu, tai neturės įtakos likusioms šios sutarties nuostatoms, jų taikymui, galiojimui, teisėtumui bei įgyvendinimui. Negaliojanti nuostata bus keičiama į galiojančią, kuri bus priimtina abiems šalims.

7.8. Šalių neaptartos sutarties sąlygos, susijusios su šios sutarties sudarymu, pakeitimu, vykdymu, pasibaigimu nustatomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais.

7.9. Šios sutarties straipsnių pavadinimai pateikti tik patogumo dėlei ir jais nesiekama įtakoti šios sutarties prasmės, aiškinimo bei interpretavimo.

7.10. Sutarties sudarymo išlaidas apmoka rentos mokėtojas.

7.11. Sutartis sudaryta keturiais egzemplioriais, kurių vienas paliekamas Vilniaus m. 10-ajame notarų biure, o kiti išduodami šalims.

Ši sutartis šalių suprasta dėl turinio, pasekmių ir, kaip atitinkanti jų valią, priimta bei pasirašyta. Sutarties tekstas _____ perskaitytas.

rentos gavėjo vardas, pavardė, parašas)

(rentos mokėtojo vardas, pavardė, parašas)