

**MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS  
TEISĖS FAKULTETAS  
VERSLO TEISĖS KATEDRA**

ARNO PETRIKO  
CIVILINĖS TEISĖS STUDIJŲ PROGRAMOS STUDENTO

**BŪSIMO GYVENAMOJO NAMO AR BUTO PIRKIMO-PARDAVIMO SUTARTIS:  
PARDAVĖJO ATSAKOMYBĖS RIBOS IR TEISINĖS PROBLEMOS**

**Magistro baigiamasis darbas**

Darbo vadovas -  
asist. Virginijus Bitė

---

Konsultantas -  
doc. dr. Lina Novikovienė

**Vilnius, 2009**

## TURINYS

TURINYS.....	2
ĮVADAS.....	3
1. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PAGAL CK 6.401 STR. KONCEPCIJA.....	5
1.1. Bendrosios pastabos .....	5
1.2. Glausta CK 6.401 str. analizė .....	8
1.3. Terminai preliminariose sutartyse pagal CK 6.401 str.....	11
1.4. Preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. santykis su kitomis sutartimis .....	13
1.4.1. Vartojimo sutartis.....	13
1.4.2. Statybos rangos sutartis .....	16
1.4.3. Sutartis su atidedamuju terminu .....	16
2. BENDRIEJI PARDAVĖJO CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS KLAUSIMAI.....	18
2.1. Culpā in contrahendo (sąžiningumo) doktrina .....	18
2.2. Civilinės teisinės atsakomybės rūšys ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose .....	20
2.3. Nuostolių atlyginimas, prarastos galimybės piniginės vertės koncepcija .....	22
2.3.1. Bendrosios pastabos .....	22
2.3.2. Prarastos galimybės piniginės vertės taikymas praktikoje .....	25
3. KITOS AKTUALIOS TEISINĖS PROBLEMOS .....	30
3.1. Preliminariosios sutarties vykdymas natūra, kaip civilinių teisių gynimo būdas.....	30
3.2. Prievolių vykdymo užtikrinimas, pirkėjo interesų apsauga .....	32
3.2.1. Bendrosios pastabos .....	32
3.2.2. Netesybos (bauda ir delspinigiai) .....	33
3.2.3. Laidavimas ir garantija .....	34
3.2.4. Rankpinigiai .....	35
3.2.5. Hipoteka .....	35
3.2.6. Kiti siūlymai .....	38
4. AKTUALI PRAKTIKA .....	40
4.1. Lietuvos teismų praktikoje sutiktos problemos .....	40
4.2. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nutarimų analizė .....	42
IŠVADOS.....	48
LITERATŪROS SĄRAŠAS.....	50
SANTRAUKA .....	54
SUMMARY .....	55

## IVADAS

**Darbo aktualumas ir naujumas.** Šiame darbe nagrinėjama specifinė preliminariosios sutarties rūšis, naudojama ikisutartiniuose pirkėjo ir pardavėjo teisiniuose santykiuose dėl būsimąjo buto arba namo pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ateityje. Atskleidžiamos pardavėjo atsakomybės ribos bei analizuojamos kylančios teisinės problemos.

Iki šiol akademinėje plotmėje preliminarioji sutartis pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso<sup>1</sup> (toliau darbe - CK) 6.401 str. išsamiai analizuota nebuvo. Tai skatina autorių atskleisti šio specifinio instituto paskirtį bei praktinį pritaikomumą, be to, atkreipti dėmesį į esamas bei galimas praktines problemas.

Šio darbo aktualumas sietinas su dvejojimo pobūdžio - teisiniais bei ekonominiais - veiksniais, kuriuos derėtų vertinti kompleksiskai. Neabejotina, kad teisės normos, reglamentuojančios teisinius santykius, turi laiku reaguoti ir prisitaikyti prie dinamiškai besikeičiančių visuomeninių santykių. Galima teigti, kad CK 6.401 straipsnyje legalizuotas pažangus teisės normų institutas, reglamentuojantis siaurus bei specifinius ikisutartinius teisinius santykius, kurie tapo ypatingai aktualūs augant ekonomikai bei prasidėjus intensyvioms statyboms. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad pozityvioji teisė nagrinėjamą institutą numatė dar iki atsirandant realiam poreikiui jį taikyti, t.y. teisė užbėgo poreikiui už akių. Pažymėtina, kad tiek negatyvūs, tiek pozityvūs pokyčiai rinkoje įtakoja savitą minėtos preliminariosios sutarties rūšies taikymą teisinėje praktikoje. Lėtėjant ekonomikos tempams bei atsirandant ekonominio pobūdžio sunkumams, teisės normos (įskaitant nagrinėjamasias) privalo užtikrinti efektyvią suinteresuotų šalių interesų gynybą bei apsaugą. Atsiranda **problema**, kelianti klausimą, kaip derėtų taikyti analizuojamą teisės institutą siekiant tikrųjų įstatymo leidėjo tikslų reglamentuojant specifinius ikisutartinius teisinius santykius? Dėl to, šiame darbe pirkėjo, kaip silpnosios šalies, interesų apsaugai skiriamas ypatingas dėmesys. Taip pat atskleidžiamos grėsmės, susijusios su ribota pardavėjo atsakomybe dėl prisiimtų įsipareigojimų pagal preliminarįsias sutartis, teikiami siūlymai, kaip maksimizuoti pirkėjo interesų apsaugą.

Nepaisant to, kad šio darbo pobūdis - praktinis, skiriamas deramas dėmesys ikisutartinių teisinių santykių bei aktualios preliminariosios sutarties instituto teoriniam pagrindimui. Analizuojama preliminariosios sutarties samprata bei santykis su kitomis civilinėmis sutartimis bei jų rūšimis. Gvildenamas sąžiningumo klausimas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose (*culpa in contrahendo* doktrina), lyginamuoju aspektu nagrinėjama bendrosios ir kontinentinės teisės sistemų įvairiapusis skirtumas, aiškinant ikisutartinės civilinės atsakomybės formą.

Šiame darbe didelis dėmesys skiriamas nuostolių atlyginimo instituto klausimams pagal

---

<sup>1</sup> Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.

preliminariąją sutartį, analizuojamos naujausios teismų praktikos tendencijos prarastos galimybės piniginės vertės, kaip nuostolių atlyginimo būdo, taikymo kontekste.

**Tyrimo objektas** – būsimąjo buto arba namo pirkimo-pardavimo sutarties (CK 6.401 str.) institutas.

**Tyrimo dalykas** - pardavėjo atsakomybės ribos bei teisinės problemos, kylančios iš būsimąjo buto arba namo pirkimo-pardavimo sutarties (preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str.).

**Tyrimo tikslas** – išsamiai išanalizuoti preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. taikymą teisinėje praktikoje. Identifikuoti ribotos pardavėjo atsakomybės požymius. Ištirti kitas aktualias teisines problemas.

**Darbo uždaviniai:**

- (i) Atskleisti preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. sampratą bei santykį su kitomis panašiomis sutartimis;
- (ii) Išanalizuoti pardavėjo atsakomybės pagal nagrinėjamą preliminariąją sutartį klausimus tiek teoriniu, tiek praktiniu lygmeniu;
- (iii) Pateikti siūlymus, susijusius su ribota pardavėjo atsakomybe pagal sudaromas preliminariąsias sutartis;
- (iv) Išanalizuoti kitas teisines problemas, susijusias su šio darbo objektu.

**Hipotezė** - Preliminarioje sutartyje pagal CK 6.401 str. pardavėjo interesai yra vyraujantys ir riboja pirkėjo teises bei teisėtus lūkesčius.

Darbe naudojami šie mokslinio tyrimo metodai:

*Lingvistinis* – suteikiantis galimybę tirti teisės aktų, mokslo darbų bei kitų šaltinių, aktualių darbo rašymui, tekstus, siekiant nustatyti jų prasmę bei išdėstyti sukauptą informaciją šiame darbe.

*Sisteminės analizės* – šis metodas suteikė autoriui galimybę visą surinktą informaciją sistemiškai apdoroti, atsižvelgiant į jos įvairumą bei galimą prieštarumą.

*Lyginamasis* – pasitelkiant šį metodą buvo lyginamos įvairių užsienio valstybių teisės normos bei doktrina, aktuali šio darbo objektui.

*Teleologinis* – šis metodas, dar vadinamas įstatymų leidėjo ketinimų metodu, padėjo nustatyti konkrečios teisės normos imperatyvumo pobūdį ar tikslą.

**Darbo struktūra:** įvadas, keturi dėstomosios dalies skyriai, išvados ir literatūros sąrašas.

# 1. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES PAGAL CK 6.401 STR. KONCEPCIJA

## 1.1. Bendrosios pastabos

Šio skyriaus tikslas - atskleisti ikisutartinių teisinių santykių paskirtį bei specifika. Siekiant neatitolti nuo pamatinės darbo temos, t.y. ikisutartinių teisinių santykių, susiklostančių tarp pirkėjo ir pardavėjo sudarius preliminarįją sutartį pagal Lietuvos Respublikos civilinio kodekso (toliau darbe CK) 6.401 str., šis darbo skyrius dėstomas neatsietai nuo nagrinėjamos problematikos.

Visų pirma, pradėkime nuo ikisutartinių santykių sąvokos. Literatūros šaltiniuose<sup>2</sup> teigiama, kad tai santykiai, susiklostę dar iki atsirandant sutartiniams santykiams. Tokią išvadą galima daryti lingvistiškai aiškinant žodį „ikisutartinis“: priešdėlis „iki-“ reiškia buvęs iki to, kas pasakyta pamatiniu žodžiu (t.y. tai, kas buvo iki sudarant sutartį). Bendruosius ikisutartinius teisinius santykius reglamentuoja CK 6.163 – 6.165 str. Kuo grindžiama ikisutartinių teisinių santykių svarba? Iš pirmo žvilgsnio galėtų susidaryti įspūdis, kad šalys neatsako už savo veiksmus tol, kol „nepasirašyti popieriai“. Toks primityvus požiūris netoleruotinas dinamiškoje civilinių teisinių santykių apyvartoje, grįstoje šiuolaikiškais rinkos ekonomikos dėsniais, ir yra būdingas literatūroje<sup>3</sup> sutinkamos *aleotorijos* teorijos šalininkams. Anot šios teorijos, į ikisutartinę teisinių santykių stadiją derėtų žiūrėti formaliai. Esminiai šios teorijos postulatai: (i) kišimasis į ikisutartinius šalių santykius nesuderinamas su pamatiniu sutarties laisvės principu, kad šalys turi laisvai nuspręsti, dėl ko ir kokiomis sąlygomis susitaria; (ii) ikisutartinė atsakomybė gali mažinti sutarties šalių norą derėtis, o tai mažintų sudaromų sutarčių skaičių; (iii) už nenusisekusią ikisutartinę stadiją šalys prisiima riziką sau, taigi vienai šalių esant nesąžiningai, kita šalis neturės juridinių instrumentų savo gynybai grįsti. Be jokios abejonės, aptartos teorijos pažangumas kelia abejonių, kadangi būsimos sutarties šalis, pasikliovusi kita šalimi gali skirti didelį dėmesį sutarties sudarymo pasirengimui: investuoti lėšas, eikvoti žmoniškųjų išteklių resursus ir t.t. Taigi labai svarbu, kad būsimos sutarties šalys būtų sąžiningos esant ikisutartiniams teisiniams santykiams. Įsivaizduokime primityvią situaciją, kai sklypo pardavėjas sutinka potencialų pirkėją, kuris nedviprasmiškai ir akivaizdžiai pareiškia, kad pirktų parduodamą sklypą už pasiūlytą kainą, tuo atveju, jei ant jo būtų pastatytas namas pagal pirkėjo nurodytą projektą. Pardavėjas imasi rangos, baigia statybas, tačiau vėliau pirkėjas atsisako pirkti

<sup>2</sup> Gedeikis M. Ikisutartinių santykių samprata // Teisės žinios. 2006, Nr. 2-3 (15-16). P. 32.

<sup>3</sup> Kucher, A. N. Pre-Contractual Liability: Protecting the Rights of the Parties Engaged in Negotiations, <http://centers.law.nyu.edu/jeanmonnet/fellowsforum/Kucher-paper.rtf> prisijungimo laikas: 2009-12-19.

statinį motyvuodamas tuo, kad dabar jis nėra tikras dėl savo ketinimų, negana to, jis nebuvo sudaręs sutarties su pardavėju. Pateiktoje situacijoje kyla klausimas dėl potencialaus pirkėjo sąžiningumo. Įstatymų leidėjas neveltui numato imperatyvą, išdėstyta CK 6.163 str. 1 d., kuris įpareigoja ikisutartinių teisinių santykių šalis elgtis sąžiningai. Būtina paminėti ir tai, kad CK 6.165 str. numato preliminarios sutarties institutą. Tai sąlyginai naujas instrumentas skirtas ikisutartiniams teisiniams santykiams optimizuoti. Grįžtant prie jau minėto pavyzdžio, jei pardavėjas būtų apdairesnis, jis galėjo sudaryti preliminarią sutartį su potencialiu pirkėju, kurioje būtų numatyti konkretūs šalių įsipareigojimai bei atsakomybės ribos.

Ikisutartinėje stadijoje šalių valia gali būti fiksuojama įvairiais tarpiniais dokumentais, vienas jų – preliminarioji sutartis. Tiek teorijoje, tiek praktikoje sutinkama sąvoka – ketinimų protokolai, remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau darbe - LAT) praktika<sup>4</sup> ketinimų protokolą galima prilyginti preliminariajai sutarčiai, jei šiame dokumente aptariamoms būsimos sutarties sąlygoms. Anot prof. V. Mikelėno, ikisutartiniai dokumentai vadinami įvairiai (ketinimų protokolai, tarpusavio supratimo protokolai, pagrindiniai būsimosios sutarties principai, nesutarimų protokolai ir pan.), nors jų esmė yra ta pati: fiksuoti tam tikrus šalių susitarimus, pasiektus per derybas<sup>5</sup>. Vertinant ikisutartinių teisinių santykių reglamentavimą bei žvelgiant preciziškai, norisi pasiūlyti atriboti preliminarią sutartį nuo kitų ikisutartinių dokumentų. Preliminarioje sutartyje šalys aptaria būsimosios (pagrindinės) sutarties sąlygas, tuo tarpu ketinimų protokole ar kituose ikisutartiniuose dokumentuose šalys gali fiksuoti derybose pasiektus rezultatus, kurie kilus ginčui galėtų įrodyti susiklosčiusią šalių valią bei sąlygoti atsakomybę. Ikisutartinė stadija gali tęstis labai ilgai, o šalių valia gali būti fiksuojama įvairiausiuose šaltiniuose, kad ir elektroniniuose laiškuose, tad natūralu, jog pastarųjų dokumentų gali būti labai daug ir įvairių. Manome, kad būtent ikisutartiniuose dokumentuose (ne preliminarioje sutartyje) šalys derasi dėl būsimosios sutarties sąlygų, o būtent preliminarioje sutartyje pastarosios sutartos sąlygos reziumuojamos ir galutinai įtvirtinamos, t.y. preliminarioji sutartis tampa ilgai trukusių derybų pasekmė. Be jau išdėstytų minčių galima dar paminėti, kad sąvoka „protokolai“ apibrėžiama kaip: „pagal tam tikrą formą sudarytas dokumentas, nuosekliai fiksuojantis suvažiavimo, susirinkimo, posėdžio eigą“<sup>6</sup>. Taigi manome, kad protokolais ikisutartinėje stadijoje fiksuotini tik derybose pasiekti rezultatai.

Pabandykime atskleisti pačios preliminarios sutarties koncepciją. „Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties“<sup>7</sup> - taip publikacijos autorius vaizdžiai ir tiksliai apibūdina preliminarią sutartį. Vien iš CK 6.165 str. 1 d. matyti, kad įstatymų leidėjas šią sutartį laiko šalių susitarimu,

<sup>4</sup> LAT 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-966/2003.

<sup>5</sup> Mikelėnas V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996. P. 124.

<sup>6</sup> Bendorienė A., Bogušinė V., Dagtė E. ir kt. /red. Kinderys A. Tarptautinių žodžių žodynas. Vilnius: Alma littera, 2004. P. 610.

<sup>7</sup> Dambrauskas E. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties // Juristas. 2004, Nr. 4. P. 13.

pagal kurį ateityje bus sudaryta pagrindinė sutartis. Ateities kriterijus svarbus tuo, kad šalys esamuoju laiku aptaria būsimojo (ateities) sandorio (sutarties) sąlygas ir jas raštu išdėsto preliminarioje sutartyje. Analizuojant šio instituto istorinę raidą, galima paminėti, kad 1964 m. CK nenumatė preliminariosios sutarties sudarymo galimybes, tačiau vystantis teisiniams santykiams, šios rūšies sutartys būdavo sudaromos remiantis tuo, kad anuomet galiojusio CK 4 str. leido sudarinėti įstatyme nenumatytus bei neprieštaraujančius teisei sandorius. Tuo metu preliminariosios sutartys būdavo vadinamos parengtinėmis<sup>8</sup>. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad ankstesnė doktrina formavo poziciją, kad parengtinė sutartis negali būti sudaroma dėl realinės sutarties sudarymo ateityje, tačiau ši pozicija verta kritikos, atsižvelgiant į tai, kad parengtinė (preliminarioji) sutartis nekelia reikalavimo vykdyti pagrindinę sutartį, o ja tik sutariamos šios sutarties vykdymo gairės ateityje<sup>9</sup>. Žvelgiant iš dabartinės teisinio reglamentavimo perspektyvos būtų sunku rasti argumentų pagrįsiančių tai, kad šalys negali sudaryti preliminariosios sutarties dėl, pavyzdžiui, paskolos sutarties, kuri yra realinė, sudarymo ateityje.

Kaip jau minėta, visos preliminarioje sutartyje aptariamoms sąlygoms privalo būti dėstomos raštu, nes įstatymas (CK 6.165 str. 2 d.) numato imperatyvą dėl šio sandorio negaliojimo nesilaikant nustatytos sandorio sudarymo formos<sup>10</sup>.

Tęsiant mintis apie pačią preliminariosios sutarties koncepciją, pabrėžiame, kad kartais preliminarios sutartys yra sudaromos dėl to, kad pagrindinės sutarties sudaryti esamuoju metu yra neįmanoma, nes, pavyzdžiui, nėra pirkimo – pardavimo sutarties dalyko. Įsivaizduokime jau panašų į ankščiau aptartą atvejį, kai pardavėjas disponuoja sklypu, turi patvirtintą detalų planą, parengtą techninį projektą bei yra gavęs statybos leidimą daugiabučio statybai, kad ir kaip sutarties šalys benorėtų, jos negalės sudaryti pirkimo – pardavimo sutarties dėl konkretaus buto, nes sutarties dalyko dar nėra, jis tik „popieriuje“. Tačiau šalys gali sudaryti preliminariąją sutartį dėl būsimojo buto pirkimo ateityje (CK 6.401 str.). CK 6.401 str., kaip *lex specialis*, reglamentuoja specifinę preliminariosios sutarties rūšį<sup>11</sup> – būsimojo gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį. Įstatymo leidėjas skyrė išskirtinį dėmesį būtent tokio pobūdžio preliminariųjų sutarčių reglamentavimui. Tai susiję su ypatingu pagrindinės sutarties dalyku ir objektu, t.y. fizinio asmens būstu, kuris neretai būna vienu pagrindinių (brangiausių) gyvenimo

<sup>8</sup> Vitkevičius P., S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. /red. Staskonis V. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997. P. 383.

<sup>9</sup> Gedeikis M., Biluvaitė S. Preliminarioji sutartis // Justitia. 2005, Nr. 3 (57). P. 51.

<sup>10</sup> Įdomumo dėlei galima paminėti, kad Baltarusijos Respublikos civilinis kodeksas (399 str. 2 d. Гражданский кодекс Республики Беларусь (07.12.1998 N 218-3)), kurio reglamentuojami ikisutartiniai teisiniai santykiai (įskaitant preliminariąją sutartį) panašūs į Lietuvos, numato, kad preliminarioji sutartis sudaroma tokia forma, kuria pagal įstatymą privalo būti sudaryta pagrindinė sutartis. Minėtos formos nesilaikymas daro preliminariąją sutartį negaliojančia. Jei analogiškas reglamentavimas būtų ir Lietuvos Respublikos CK, preliminariosios sutartys pagal CK 6.401 str. privalėtų būti sudaromos notarine forma, tačiau, kaip jau minėta, Lietuvos įstatymo leidėjas numatė paprastą rašytinę formą visoms preliminariosioms sutartims.

<sup>11</sup> LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-72/2007.

pirkinių. Vėliau šiame skyriuje išsamiau aptarsime CK 6.401 str. paskirtį bei reglamentavimo ypatumus.

Baigiant šį skyrių galima atskleisti požiūrių bei sampratų įvairovę į preliminariąsias sutartis pagal CK 6.401 str. besiklostančias praktikoje:

Teisininkams – kaip preliminariosios sutarties institutas skirtas ikisutartiniam santykiams sulgti bei aptarti būsimos turinės vertybės įsigijimą ateityje;

Vartotojams (pirkėjams) – kaip galimybė įsigyti dar nepastatyta butą arba namą bei sumokėti pirmąsias įmokas už būsimąjį turta;

Verslininkams (pardavėjams) – kaip savotiškas „vertybinis popierius“ sąlyginai užtikrinantis būsimas pajamas parduodant pastatytą turta;

Bankininkams (kreditoriams) – kaip aplinkybė, įtakojanti sprendimą suteikti kreditą verslininkui (pardavėjui) vystyti statybų projektą, atsižvelgiant, kad sudarytų preliminariųjų sutarčių portfelis įrodo verslininko (pardavėjo) vystomo projekto sėkmę (preliminarūs pardavimai);

Investuotojams – kaip galimybė gauti pelno išnaudojant pokyčius rinkoje (kainų kilimo metu), t.y. sudarant preliminariąsias sutartis projekto pradžioje, vėliau, prieš pagrindinės sutarties sudarymą, atlygintinai perleisti savo preliminarąsias pirkėjo teises kitiems asmenims (galutiniam vartotojui). Pastaroji investavimo kryptis buvo ypatingai populiari Lietuvos Respublikoje ekonomikos augimo laikmečiu. Sulgtą būsimąjo buto (namo) kaina preliminarioje sutartyje prieš sudarant pagrindinę sutartį būdavo gerokai pakilusi dėl makroekonominių priežasčių.

## 1.2. Glausta CK 6.401 str. analizė

Dabar panagrinėkime CK 6.401 str. kaip *lex specialis* subtilybes įvairiais aspektais. Šio straipsnio paskirtis – detalizuoti preliminarios sutarties, skirtos būsimą buto ar namo įsigijimui, sudarymo tvarką bei turinį. Sutarties šalys: pirkėjas – fizinis asmuo, pardavėjas – juridinis asmuo. Iš CK 6.401 str. 1 d. matyti, kad abejomis sutarties šalimis negali būti juridiniai asmenys (analogiškai ir fiziniai asmenys). Manome, kad tokiu reglamentavimu įteisinama šios sutarties šalių nelygybė ir pirkėjo (silpnosios šalies) interesų apsauga, kuri, iš dalies, atsispindi analizuojamame straipsnyje, be to, tam pritaria ir vyraujanti LAT praktika<sup>12</sup>. Gali kilti klausimas, jei fizinis asmuo veikia kaip verslo subjektas, ar jo ketinimus įsigyti butą ar namą galima įforminti preliminariąja sutartimi pagal CK 6.401 str.? Veikiausiai ne, mat CK 2.4 str. 2 d. įtvirtina atskirą terminą, apibūdinantį fizinį asmenį, užsiimančią ūkine-komercine veikla, ir vadina jį verslininku. Tad, jei fizinis asmuo, kuris įstatymo laikomas verslininku, siekia įgyti butą ar

<sup>12</sup> Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga // LAT Teismų praktikos biuletenis. 2009, Nr. 30. P. 388-389.



namą komerciniais sumetimais, t.y. siekdamas pelno, jam nebūtų taikomos CK 6.401 str. įtvirtintos privilegijos. Analogiškai, jei abi sandorio šalys būtų juridiniai asmenys, CK 6.401 str. nebūtų aktualus tarp šalių susiklosčiusiam teisiniam santykiui. Nagrinėjamo straipsnio analizė taip pat leidžia daryti išvadą, kad sudarant preliminariąsias sutartis dėl kitokio (negyvenamojo) nekilnojamojo daikto įsigijimo ateityje (pvz., komercinių patalpų), CK 6.401 str. taip pat nebūtų aktualus. Aptartais atvejais šalys, sudarydamos preliminariąsias sutartis, visų pirma, turėtų remtis CK 6.165 str. nuostatomis. Be abejo, įstatymas nedraudžia preliminarios sutarties šalims savo iniciatyva bei realizuojant sutarties laisvės principą aptarti specialias sąlygas, tiesiogiai jas perimant iš CK 6.401 str.

Atskirai panagrinėkime CK 6.401 str. 2 dalį papunkčiui:

1) preliminarioji sutartis turi garantuoti pirkėjui teisę nutraukti ją per dešimt dienų nuo sudarymo dienos. Atkreiptinas dėmesys, kad ši teisė garantuojama tik pirkėjui. Ši privilegija yra dėl būsimos sutarties dalyko svarbos fiziniam asmeniui (pirkėjui). Gyvenamasis nekilnojamas turtas - tai ypatingą reikšmę žmogaus gyvenime turintis daiktas. Jo materialinė vertė gali siekti šimtus tūkstančių litų. Įstatymų leidėjas numato specialų naikinamąjį terminą, per kurį pirkėjas gali apsigalvoti ir atsisakyti būsimo pirkinio. Paprastai pirkėjas atgauna visas pardavėjui sumokėtas lėšas (pradinės įmokos, rezervacijos mokesčiai ir pan.). Pabrėžiame, kad pardavėjas tegali pretenduoti į simbolinį nuostolių atlyginimą dėl tokio sutarties nutraukimo. CK 6.401 str. 3 d. byloja, kad nuostoliai negali būti didesni nei 0,2 proc.<sup>13</sup> aptartos turto kainos, tačiau šis nuostolių atlyginimas privalo būti numatytas pačioje sutartyje.

2) šis punktas numato būtinybę sutartyje sulygti tikslią būsimo buto ar namo kainą bei jos koregavimo tvarką. Kainos korekcijos preliminarioje sutartyje paprastai siejamos su įvairiais veiksniais. Vienas esminių - būsimo buto ar namo tikslus naudingasis plotas. Detalizuotina, kad sudarant preliminariąsias sutartis, šalys aptaria pirkinio tikslų plotą bei kvadratinio metro kainą. Praktikoje net ir kruopščiausias rangovas nesugebėtų pastatyti objekto (buto) kvadratinio centimetro tikslumu pagal turimą techninį projektą. Baigus statybas, atliekami kadastriniai (tikslieji) matavimai, kurie kvadratinių centimetrų tikslumu nustato naudingąjį plotą. Natūralu, kad šis plotas skirsis nuo sutartyje aptarto ploto, kildinto iš techninio projekto, tad preliminarioje sutartyje būtina aptarti kainos perskaičiavimo mechanizmą žinant tikslus objekto matmenis. Labai svarbu, kad pokytis tarp faktinio ir preliminarus plotų būtų protingas. Dėl to, šalys turi

---

<sup>13</sup> Būtina atkreipti dėmesį, kad įstatymų leidėjas CK 6.401 str. 3 d. apibrėžia minimumus nuostolius, kaip negalinčius viršyti 1/5 procento pirkimo-pardavimo sutartyje nurodytos nekilnojamojo daikto kainos ir tai privalo būti aptarta sutartyje. Ši norma laikytina dispozityvia, nes sutarties šalims neaptarus prievolės atlyginti minėtų nuostolių, ši prievolė imperatyviai iš įstatymo neseka. Lietuvoje gan retai sutinkama praktika aptarti šią nuostolių atlyginimo schemą preliminariose sutartyse, veikiausiai tai susiję su sąlyginai trumpu 10 dienų terminu sutarčiai nutraukti. Kita vertus, pardavėjai gali turėti tam tikrų specifinių kaštų, susijusių su preliminariosios sutarties sudarymu (teisininkų paslaugos, sąmatų sudarymai ir pan.), tad šiuos nuostolius išmintinga būtų įvardyti sutartyje kaip *minimalius* pardavėjo patirtus nuostolius dėl sutarties nutraukimo.

aptarti tam tikrą paklaidą, kuri nebus traktuojama esminiu sutarties pažeidimu, suteikiančiu pirkėjui teisę atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį ir pretenduoti į ikisutartines netesybas ar nuostolius. Praktikoje naudingas plotas paprastai sumažėja, tad pirkėjas moka mažesnę sumą, proporcingą sumažėjusiam plotui.

3) preliminarioje sutartyje būtina nurodyti tikslus pardavėjo įsipareigojimus, susijusius su statybos darbais. Šie įsipareigojimai privalo būti labai detalai aprašomi, nes ikisutartinėje stadijoje pagrindinės sutarties dalykas dar neegzistuoja, todėl pirkėjas turi tiksliai žinoti, ką jis gaus už sutartą kainą. Atitinkamai pardavėjas turi suvokti, ką jis įsipareigoja pastatyti (atlikti) už minėtą atlygį. Šio punkto taikymas iš dalies eliminuoja abstrakcijas iš ikisutartinių teisinių santykių, taip ginant teisėtą lūkesčių principą.

4) šis punktas reglamentuoja statybos termino numatymo būtinybę preliminarioje sutartyje. Statybos termino numatymas - paskata pardavėjui laiku pabaigti pagrindinės sutarties dalyką bei išvengti galimų sankcijų. Atitinkamai - preliminarioje sutartyje nenumačius aptariamo termino pardavėjas galėtų piktnaudžiauti vilkindamas statybos darbus bei vengti atsakomybės.

5) svarbus punktas, kuris įpareigoja pardavėją atskleisti visą informaciją apie teisių į būsimą buto (namo) suvaržymus. Nekilnojamojo turto vystyme (statybose) įmanomos įvairios projektų finansavimo schemas. Neretai vystomi projektai būna didelių apimčių ir reikalauja plačių finansinių išteklių, taigi verslo subjektai priversti kreiptis į kredito įstaigas ar kitus privačius kreditorius, kad suformuotų reikiamą statybų biudžetą. Be abejo, lėšas suteikiantis kreditorius, siekdamas apsidrausti, reikalauja prievolės (grąžinti pinigus bei sumokėti palūkanas) įvykdymą užtikrinti. Bene patikimiausia kreditoriaus interesų apsauga – hipoteka. Hipotekos objektas įvardytas CK 4.171 str. 1 d., tad skolininkas gali įkeisti savo nekilnojamąjį turtą kreditoriui, tam, kad užtikrinti prievolės įvykdymą. Vienas praktinių pavyzdžių: kreditoriaus naudai įkeičiamas sklypas, kuriame vykdomi statybos darbai ar pats statomas objektas (nebaigta statyba). Tad, pirkėjas turi būti informuotas apie tai, kad jo būsimas butas (namas) gali būti įkeistas pardavėjo kreditoriui. Pažymime, kad pardavėjo bankroto atveju, kreditorius, kurio naudai įkeistas sklypas, turės pirmumo teisę patenkinti savo kreditorinius reikalavimus iš šio turto priešingai nei būsimą buto (namo) pirkėjas (tarp kurio ir pardavėjo susiklostė prievoliniai teisiniai santykiai dėl įmokėtų įnašų bei netesybų)<sup>14</sup>.

6) remiantis šiuo punktu, preliminarioje sutartyje privalo būti išdėstyta informacija apie rangovą (-us), architektą (-us) bei kitus subjektus, susijusius su statybos darbais bei jų kontrole.

7) žemės sklypo statuso svarba nekvestionuotina. Pirkėjas privalo žinoti, kas yra žemės savininkas bei koks likimas ištiks sklypą kai statybos bus baigtos ir bus sudaryta pagrindinė sutartis. Jei sklypas nuosavybės teise priklauso pardavėjui, tai sutartyje turi būti aptarta, kokias

---

<sup>14</sup> Apie tai plačiau žr. 3 skyriuje.

teisės turės pirkėjas į minėtą sklypą (jo dalį). Įmanomos situacijos, kai statiniai statomi ant valstybinės žemės, šiuo atveju, sklypai ilgalaikės nuomos pagrindu valdomi pardavėjo, o vėliau - pirkėjo (-jų).

CK 6.401 str. 5 d. numatyta, kad pirkėjas preliminarioje sutartyje nustatytomis sąlygomis gali savo lėšomis finansuoti būsimą buto (namo) statybą. Svarbu tai, kad šiuo atveju nuosavybė pereina pirkėjui, šiam sumokėjus visą preliminarioje sutartyje nustatytą kainą.

### 1.3. Terminai preliminariose sutartyse pagal CK 6.401 str.

CK nenumato specialių terminų skirtų būtent preliminariajai sutarčiai pagal CK 6.401 str. (išskyrus CK 6.401 str. 2 d. 1 p.), dėl to nagrinėjama preliminariosios sutarties rūšiai taikomos bendrosios CK 6.165 str. nuostatos.

Šalys turi teisę aptarti konkretų terminą, per kurį turi būti sudaryta pagrindinė sutartis. Šalims neaptarus termino, preziumuojama, kad terminas yra vieneri metai (CK 6.165 str. 3 d.). Terminas sudaryti pagrindinę sutartį laikytinas naikinamuoju, nes jam suėjus, prievolė sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigia. Turint omenyje, kad Lietuvoje preliminariųjų sutarčių instituto taikymas yra sąlyginai naujas, praktikuojančios statybos įmonės turėtų deramai įvertinti terminų svarbą sudarant preliminarias sutartis pagal CK 6.401 str. dėl būsimą buto ar namo pardavimo. Vystomi statybų projektai dėl savo apimties bei įvairių - tiek objektyvių, tiek subjektyvių - priežasčių gali užsitęsti, dėl to pardavėjas savo įsipareigojimus gali įvykdyti vėliau negu numatė statybos grafikas bei buvo planuota. Taigi preliminarioje sutartyje neaptartas arba nustatytas per trumpas terminas gali sukelti negatyvias pasekmes sutarties šalims (paprastai pardavėjui), nes prievolė sudaryti pagrindinę sutartį bus pasibaigusi. Be abejo, termino praleidimas nedraudžia šalims gera valia sudaryti pagrindinę sutartį, traktuojant savo prievolę ne kaip teisinę (civilinę), o kaip prigimtine (*obligatio naturalis*). Prof. V. Mikelėnas prigimtine prievole traktuoja santykį, grindžiamą moralinio pobūdžio įsipareigojimais, saistančiais santykio šalis, kai pasitelkiant teisę nebegalima įpareigoti šalies vykdyti konkrečią prievolę<sup>15</sup>. Darome išvadą, kad preliminariąja sutartimi prisiimami įsipareigojimai, susiję su statybomis, turi būti kruopščiai apmąstyti bei įvertinti deramai įvertinti. Priešingu atveju, galima susilaukti negatyvių padarinių, susijusių su nuostoliais dėl teisėto pirkėjo atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį. Kaip jau minėta, terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti yra naikinamasis, tad jis negali būti atnaujintas teisme<sup>16</sup>. Tačiau įstatymas nedraudžia preliminarios sutarties šalims pačioms pratęsti terminą, skirtą pagrindinei

<sup>15</sup> Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002. P. 24-25.

<sup>16</sup> Bakanas. A., Bartkus G., Dominas G. ir kt. /red. Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210.

sutarčiai sudaryti. Tad apdairus pardavėjas, išvelgdamas grėsmę laiku nesuformuoti pagrindinės sutarties dalyko, turėtų laiku inicijuoti preliminarios sutarties keitimą, pratęsiant aptariamą terminą. Paminėtina, kad pardavėjas gali pasitelkti neaiškias ir abstrakčias formuluotes, nustatančias pagrindinės sutarties sudarymo terminą. Pagrindinės sutarties sudarymas gali būti susietas su terminu, skaičiuojamu nuo atliktų darbų perdavimo pirkėjui ar statinio pripažinimo tinkamu naudoti. Nors CK 1.117 str. 2 d. leidžia nustatyti terminus, kurie turi būti apibrėžti įvykiu, kuris neišvengiamai turi įvykti, tačiau nagrinėjamuose ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, atsižvelgiant į pagrindinės sutarties dalyką ir subjektus, šis terminas turėtų būti aiškiai ir nedviprasmiškai išreikštas konkrečia data.

Vienoje LAT nagrinėtoje byloje<sup>17</sup> teismas pasisakė dėl problemų, susijusių su pagrindinės sutarties sudarymo termino nustatymu. LAT išaiškino, kad siekiant nustatyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti, būtina aiškintis tikrąją preliminarios sutarties šalių valią. Tikrąją šalių valią, anot LAT, gali iliustruoti sutartyje nustatyti kiti terminai, susiję su sutarties dalyku, pavyzdžiui, terminai susiję su konkrečių statybinių darbų atlikimu, terminai susiję su statinio pripažinimu tinkamu naudotis, kadastrinių matavimų momentas ir pan. Teisė privalo užkirsti kelią galimam pardavėjo nesąžiningumui piktnaudžiaujant dėl aiškiai neįvardyto termino pagrindinei sutarčiai sudaryti. Minėtoje byloje atsakovas teigė, kad preliminarios sutarties sąlyga, kad „Sutartis įsigalioja nuo jos pasirašymo dienos ir galioja iki pilno ir tinkamo šia Sutartimi prisiimtų Šalių įsipareigojimų įvykdymo“ byloja apie šalių valią tęsti pradėtus teisinius santykius bet kokių atveju, tarsi prievolė yra neterminuota, be abejo, su šia pozicija LAT nesutiko.

Lyginamuoju aspektu galima pateikti terminų reglamentavimą Lenkijos civilinėje teisėje. Įdomu tai, kad Lenkijos civilinis kodeksas<sup>18</sup> numato specialų ieškinio senaties terminą preliminariosios sutarties reglamentavime. Minėto teisės akto 390<sup>164</sup> str. 3 d. numato, kad reikalavimas dėl žalos atlyginimo, sąlygoto pagrindinės sutarties nesudarymu, turi būti pareikštas per vienerių metų ieškinio senaties terminą, skaičiuojant nuo dienos, kada turėjo būti sudaryta pagrindinė sutartis. Iš pateikto pavyzdžio matoma įstatymų leidėjo intervencija į konkretų ikisutartinį teisinį santykį, tačiau tuo išsprendžiami galimi neaiškumai, susiję su teisinio santykio kvalifikavimu ir tinkamo ieškinio senaties termino parinkimu, remiantis bendrosiomis ieškinio senatį reglamentuojančiomis teisės normomis.

---

<sup>17</sup> LAT 2009 m. lapkčio 9 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-489/2009.

<sup>18</sup> Kodeks cywilny. Wydanie 5. Warszawa: LexisNexis, 2009. P. 108.

## 1.4. Preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. santykis su kitomis sutartimis

### 1.4.1. Vartojimo sutartis

Kaip jau aptarta šio skyriaus pirmame poskyryje, preliminarioje sutartyje pagal CK 6.401 str. pirkėjas yra fizinis asmuo, perkantis gyvenamosios paskirties nekilnojamąjį turtą (namą arba butą) savo asmeniniams poreikiams tenkinti, o pardavėjas pagal šią sutartį yra verslo subjektas (įmonė). Teisiškai kvalifikuojant šį teisinį santykį galime išvelgti, kad pirkėjas šioje sutartyje atitinka du svarbius požymius: (i) fizinis asmuo; (ii) veikiantis nekomerciniais, o asmeniniais sumetimais. Esant šių požymių visetui, šį pirkėją galima laikyti vartotoju<sup>19</sup>. Kai teisiniame santykiyje vienas jo dalyvių yra vartotojas, tai teisė suteikia jam specifinių privilegijų, saugančių nuo stipresnio bei galimai nesąžiningo kito teisinio santykio dalyvio. Kyla klausimas, ar galime laikyti preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str. vartojimo sutartimi, atsižvelgiant į tai, kad jos šalys atitinka vartojimo sutartims būdingų subjektų požymius? Prieš atsakant į šį klausimą derėtų nuodugniau iširti susiklostančius teisinius santykius tiek pagal CK 6.401 str., tiek pagal vartojimo sutartis. Atkreiptinas dėmesys, kad vartojimo sutartys paprastai sudaromos prisijungimo būdu, t.y. dominuojanti sandorio šalis pasiūlo standartines jos parengtas sutarties sąlygas. CK 6.185 str. 1 d. byloja apie tai, kad standartinėmis laikomos sąlygos, kurias bendram nevienkartiniam naudojimui iš anksto parengia viena šalis, nederindama jų su kita šalimi, ir kurios be derybų su kita šalimi taikomos sudaromose sutartyse; galimas tokios sutarties pavyzdys – tipinė draudimo sutartis.

Kad preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. laikytina vartojimo sutartimi, vienareikšmiškai teigti būtų neapdairu. Galima išskirti keletą pozicijų. Pradėti derėtų nuo fakto, kad preliminariosios sutartys, pagal kurias sukuriama ir įteisinami ketinimai įsigyti nekilnojamąjį turtą ateityje, kiekvieno fizinio asmens gyvenime nėra ypatingai dažnai sutinkamas reiškinys (jei šis asmuo veikia nekomerciniais sumetimais). Galima netgi teigti, kad tokios sutartys gali būti sudaromos viso labo keliskart gyvenime arba nesudaromos išvis. Eiliniam fiziniam asmeniui, tenkinant savo asmeninius poreikius, nėra būdinga keisti būstą ypatingai dažnai, be to, apyvartoje yra daug baigto statyti turto, kurio įsigijimui preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. nebūtų sudaroma. Žvelgiant iš vienos pozicijos galima būtų daryti išvadą, kad preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. nėra įprastas buitinis – vartotojiškas sandoris. Palaikant mintį, kad ši sutartis nelaikytina vartojimo, papildomai galima atkreipti dėmesį į tai, kad šia sutartimi pirkėjas siekia ypatingų padarinių, t.y. jo tikslas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį ir įgyti būstą savo nuosavybėn. Kaip jau anksčiau minėta, gyvenamojo nekilnojamojo daikto kaina paprastai būna

---

<sup>19</sup> **Ambrasienė D., Cirtautienė S., Galvėnas R.** ir kt. /red. **Baranauskas E.** Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2009. P. 136.

žymiai didesnė nei kitų buitinių daiktų, kuriuos įsigyja vartotojas savo kasdieniniams poreikiams tenkinti, dėl to galima teigti, kad rengdamasis įsigyti būstą, pirkėjas, nepaisant to, kad jis fizinis asmuo – turėtų būti maksimaliai apdairus, atidus bei atsakingai pasirengti tokio sandorio sudarymui, netgi, galimai pasitelkiant specialistus. Galima pabrėžti, kad sudarant preliminariąsias sutartis svarbu atsižvelgti į vyraujančią ekonominę situaciją šalyje, kadangi esant ekonomikos augimui bei dideliame nekilnojamojo turto poreikiui bei nesant didelei jo pasiūlai, preliminarios sutartys objektyviai gali būti sudaromos prisijungimo būdu, nes sutarties turiniui netenkinant konkretaus pirkėjo netrukus atsiras kitas, kuris sutiks su nustatytais kontrahento sąlygomis. Tačiau stabilizavusis pasiūlai ir paklausai bei pirkėjui esant dominuojančiai sandorio šalimi, derybos ikisutartinėje stadijoje visiškai įprastas reiškinys, tad ir sutartys laikytinos sudarytos derybose, o ne prisijungiant.

Galima rasti ir opozicinių argumentų, kad preliminariosios sutartys yra vartojimo sutartys ir kad silpnoji šalis - pirkėjas (vartotojas) yra ginamas specialiųjų teisės normų bei institucijų, tuo realizuojant silpnesnės šalies apsaugos principą. Minėtam principui būdinga tai, kad mažiau patyrusi ir ekonomiškai silpnesnė šalis būtų apsaugota nuo stipresnės ir labiau patyrusios, taip atkuriant derybinių galių pusiausvyrą<sup>20</sup>. Tokia pozicija orientuota į vartotojo teisių apsaugą, ta apimtimi, kad valstybė privatinių santykių reglamentavime numato specialius instrumentus ginančius nukentėjusį vartotoją. Nors atsižvelgiant į tai, kad preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. nėra įprastinis buitinis sandoris, tačiau ja sukeliama per daug svarbios pasekmės pirkėjui. Kadangi pirkėjas konkrečiame teisiniame santykiyje yra silpnoji šalis ir nėra specialistas, sudaryta preliminarioji sutartis nesąžiningomis sąlygomis gali jam sukelti negatyvias turtines pasekmes. Aiškesnę kryptį šioje takoskyroje nurodė LAT. Konkrečioje byloje<sup>21</sup>, teismas nagrinėjo ginčą, kylantį iš preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. Kvalifikuodamas ikisutartinį teisinį santykį, susiklosčiusį tarp šalių, teismas atkreipė dėmesį į šiuos požymius: (i) pirkėjas – fizinis asmuo, (ii) pirkėjas veikia savo asmeniniais arba šeimos interesais apsirūpinti būstu, (iii) pardavėjas – juridinis asmuo, (iv) pardavėjas veikia komerciniais (verslo) sumetimais. Anot teismo, minėtieji požymiai lemia tai: „kad ši sutartis laikytina vartojimo sutartimi (CK 1.39 straipsnio 1 dalis) ir jai taikytinos vartotojo (šiuo atveju – pirkėjo) interesus apsaugančios specialiosios teisės normos“. Aptarta nutartis svarbi tuo, kad nedviprasmiškai išaiškino, jog preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. yra vartojimo sutartis ir jai galioja specialus teisinis režimas, pasižymintis specialiais vartotojų teisių gynimo instrumentais. Remiantis šia nutartimi, pirkėjai galės ginti savo interesus teisės normomis, reglamentuojančiomis vartotojų teisių apsaugą, įskaitant Europos Sąjungos Tarybos direktyvą 93/13/EEB dėl nesąžiningų sąlygų

<sup>20</sup> **Bublienė D.** Vartojimo sutarčių nesąžiningumo kontrolė. Monografija. Vilnius: VĮ Registrų centras, 2009. P. 353.

<sup>21</sup> LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-608/2008.

sutartyse su vartotojais<sup>22</sup>.

Paminėtina, kad LAT aiškindamas vartojimo sutarties santykį su preliminariąja sutartimi nėra nuoseklus. Retrospektyviai panagrinėkime kitą, ankstesnę bylą<sup>23</sup>, kurioje LAT taip pat pasisakė dėl šiame skyriuje nagrinėjamos problemos. Tiesa, minėtoje byloje, LAT prie šios problemos priėjo vedinas kitų sumetimų, kadangi konkrečiu atveju į preliminariąją sutartį buvo įtraukta arbitražinė išlyga dėl ginčų, kylančių iš sudarytos preliminariosios sutarties sprendimo arbitraže. Byloje kilo klausimas, ar konkretus ginčas išvis arbitruotinas, remiantis LR Komercinio arbitražo įstatymo<sup>24</sup> 11 str. 1 d., numatančia draudimą perduoti arbitražui ginčus, kylančius iš vartojimo sutarčių. Teismai šioje byloje vienareikšmiškai pasisakė, kad preliminarioji sutartis nelaikytina vartojimo sutartimi, atsižvelgiant į tai, kad CK 6.350 str. 1 d., apibūdinama vartojimo pirkimo – pardavimą, kalba tik apie kilnojamojo daikto pirkimą - pardavimą ir kad teisės normos, reglamentuojančios nekilnojamojo daikto pirkimo - pardavimo teisinius santykius, nedaro specifinių išimčių, kaip, pavyzdžiui, teismo pateiktas atvejis CK 6.383 str. 4 d., numatantis išimtį priskiriant tam tikrą energijos pirkimo – pardavimo sutartį vartojimo sutarčių grupei. Kyla klausimas, ar teismai deramai įvertino sutarties šalių siektas pasekmes sudarant preliminariąją sutartį? Sudaryta sutartis nebuvo nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, tai buvo sutartis dėl pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje, tad teismai veikiausiai negalėjo formaliai remdamiesi CK 6.350 str. 1 d. atsisakyti šią sutartį traktuoti vartojimo sutartimi. Kitas opozicinis ir diskutuotinas klausimas, ar pačios arbitražinės išlygos nustatymo faktas preliminarioje sutartyje automatiškai neeliminuoja galimybės šią sutartį laikyti vartojamąja, atsižvelgiant į tai, kad su specifine ginčų sprendimų sąlyga (arbitražine išlyga) sutiko abi šalys, sudariusios preliminariąją sutartį? Arbitražinei išlygai sulygti yra būtina abiejų šalių valia (sutikimas), dėl to sutartis su nustatyta arbitražine išlyga labiau primena derybomis, o ne prisijungimo būdu sudarytą sutartį, žinoma, jei yra aiškus abiejų šalių sutikimas dėl ginčų arbitruotinumo.

Tad kaip matyti, Lietuvos Respublikoje egzistuoja keletas LAT suformuotų pozicijų kvalifikuojant preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str. vartojimo ar nevartojimo sutartimi. Manome, kad tolimesnė teismų praktika remsis naujesne LAT nutartimi, kurioje preliminarioji sutartis priskirta vartojimo sutarčių grupei, tai aiškiai patvirtina speciali LAT suformuotos praktikos apžvalga<sup>25</sup>, pateikta vartojimo sutarčių klausimais.

---

<sup>22</sup> 1993 m. balandžio 5 d. Tarybos direktyva 93/13/EEB, dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse.

<sup>23</sup> LAT 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-156/2007.

<sup>24</sup> Komercinio arbitražo įstatymas (2001-03-13 redakcija) // Valstybės žinios. 1996, Nr. 39-961.

<sup>25</sup> Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga // LAT Teismų praktikos biuletenis. 2009, Nr. 30.

### **1.4.2. Statybos rangos sutartis**

Nagrinėjant preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str., matyti, kad ši sutartis tiesiogiai susijusi su statybos procesu. Dalį specialių statybos teisinių santykių reglamentuoja CK 6 knygos IV dalies XXXIII skyrius – Ranga. Šiame darbe verta paanalizuoti statybos rangos sutarties santykį su preliminariąją sutartimi pagal CK 6.401 str. Rangos teisiniams santykiams būdinga tai, kad šiame santykyje yra rangovas ir užsakovas. CK 6.681 str. 1 d. numatyti šie statybos rangos sutarties požymiai: (i) rangovo įsipareigojimas per sutartyje nustatytą terminą atlikti statybos darbus (statinio pastatymas arba kiti statybos darbai); (ii) statybos darbai atliekami pagal užsakovo pateiktą užduotį (projektą) bei sudarant sąlygas juos deramai atlikti; (iii) užsakovas įsipareigoja atliktus darbus priimti bei už juos atsiskaityti. Sutarties šalis – užsakovas gali būti ir fizinis asmuo. Šiuo atveju, jei rangos darbai atliekami jo asmeniniams (buitiniams, šeimyniniams) poreikiams tenkinti, sutartis laikoma vartojimo sutartimi (CK 6.681 str. 4 d.). Svarbiausia yra tai, kad statybos rangos sutarties dalykas yra per nustatytą terminą pastatyti butą (namą). Pagal preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str., vienas sutarties dalykų yra taip pat - pastatyti butą (namą), tačiau esminis skirtumas tarp šių dviejų sutarčių yra tai, kad preliminarioji sutartis turi dar vieną sutarties dalyką, t.y. pagrindinės sutarties sudarymą. Su šių dviejų sutarčių atribojimu susidūrė ir teismų praktika. Vienoje byloje<sup>26</sup> LAT ištaisė apeliacinės instancijos teismo sprendimą, kuriuo statybos rangos požymius atitinkanti sutartis buvo prilyginta preliminariajai sutarčiai pagal CK 6.401 str. Rangos teisiniuose santykiuose rangovo įsipareigojimai baigiasi, kai jis tinkamai pastato statinį ir perduoda jį užsakovui, tuo tarpu preliminarioje sutartyje pardavėjo įsipareigojimai pasibaigia tik sudarius pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį ir perdavus tinkamos kokybės nuosavybę pirkėjui (šiam kontekste neturima omenyje garantinių įsipareigojimų pasibaigimo, kylančių dėl daikto kokybės). Be jokios abejonės, pardavėjas pagal nagrinėjamą preliminariąją sutartį gali atlikti ir rangovo funkcijas, tačiau tai bus tik dalis jo įsipareigojimų.

### **1.4.3. Sutartis su atidedamuju terminu**

LR CK 6.33 str. 2 d. numatyta galimybė sutartyje sulgti atidedamąjį terminą konkrečiai prievolei įvykdyti. Tai reiškia, kad sutarties šalys gali nustatyti tam tikrą terminą, iki kuriam sueinant, neatsiranda reikalavimo teisė vykdyti prievolę priverstinai arba naudoti kitus teisinius instrumentus, susijusius su kilusia atsakomybe. Nagrinėjant preliminariąsias sutartis taip pat galime pastebėti, kad terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti paprastai taip pat nustatomas, tačiau tai jokiū būdu nereiškia, kad preliminarioji sutartis laikytina sutartimi su atidedamuju terminu.

---

<sup>26</sup> LAT 2006 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-468/2006.



Sutartis su atidedamuju terminu skiriasi nuo preliminariosios sutarties tuo, kad preliminarioji sutartis yra įsipareigojimas sudaryti pagrindinę sutartį ateityje, o sutartis su atidedamuju terminu yra pagrindinė sutartis, nustatanti šalių teises ir pareigas, tačiau atidedanti jų įgyvendinimą bei vykdymą<sup>27</sup>. Be abejo, prievolė su atidedamuju terminu gali būti sulygta ir preliminariojoje sutartyje, pavyzdžiui, šalys susitaria, kad antroji (avansinė) įmoka pagal preliminarnią sutartį bus mokama pardavėjui pasiekus statomo objekto baigtumą ne mažesnę nei 70 %.

---

<sup>27</sup> **Grikienytė A.** Preliminariosios ir pagrindinės sutarčių tarpusavio santykis // Juristas. 2009, Nr. 7-8. P. 20.

## 2. BENDRIEJI PARDAVĖJO CIVILINĖS ATSAKOMYBĖS KLAUSIMAI

### 2.1. *Culpa in contrahendo* (sąžiningumo) doktrina

Ankstesniame skyriuje nagrinėjome preliminarią sutartį pagal CK 6.401 str. įvairiais požiūriais, kadangi minėta teisės norma legalizuoja specifinę preliminariosios sutarties rūšį ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Norėtusi atskleisti teorinį pradą, susijusį su sąžiningumu ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, bei su tuo susijusią atsakomybę. Šis bei tolimesnis poskyriai orientuoti į teorinę ikisutartinių teisinių santykių analizę lyginamuoju metodu. Šio skyriaus problemos analizuojamos neatsietai nuo *lex generalis* (CK 6.165 str.), anksčiau nagrinėtos *lex specialis* (6.401 str.) atžvilgiu.

CK 6.165 str. 4 d. byloja, kad šaliai nepagrįstai vengiant ar atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį, ši įpareigojama atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Privalomumas atlyginti nuostolius ikisutartinėje stadijoje sietinas su šalių sąžiningumu derybose. CK 6.163 str. 1 d. įpareigoja šalis ikisutartiniuose santykiuose būti sąžiningomis, be to, to pačio straipsnio 3 d. numato pareigą atlyginti nuostolius nepagrįstai pradėjus derybas be tikslo sudaryti sutartį. Sąžiningumas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose sietinas su *culpa in contrahendo* doktrina, kuri byloja apie pareigą tinkamai elgtis derybose. Ši doktrina plėtota Vokietijoje R. Jheringo, kurio išvalgos apie tinkamą elgesį derybose tapo sąžiningumo ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose pamatu. Kaip matyti, *culpa in contrahendo* vystė Vokietijos atstovai, dėl to sąžiningumas Vokietijos civiliniuose ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose išliko labai aktualus iki šiol. Kaimyninės kontinentinės Europos valstybės taip pat adaptavo mokymą apie *culpa in contrahendo* savo teisės sistemose<sup>28</sup>.

Priešingai nei kontinentinėje Europoje, Anglijoje ikisutartinių teisinių santykių reglamentavimui būdingos kitokios tendencijos. Šioje valstybėje nepripažįstama bendroji pareiga elgtis sąžiningai ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Ši pozicija grindžiama tuo, kad šalys, pradedančios derybas prisiima riziką dėl galimo jų nutrūkimo, o sėkmingas sutarties sudarymas šią riziką kompensuoja. Negana to, manoma, kad atsakomybė, kylanti už nutrauktas derybas gali skatinti išvis nepradėti derybų bei kelti būsimų kontrahentų baimę dėl galimų nuostolių atlyginimo, tuo verčiant nenutraukti abejotinos naudos derybų ir sudaryti sutartį. Tiesa, net ir konservatyvioji Anglija numato tam tikras išimtis, kada nepagrįstai nutraukusi derybas šalis privalo atlyginti kitos šalies patirtus nuostolius (pvz. dėl nekilnojamojo turto nuomos)<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> **Ambrasienė D. ir Cirtautienė S.** Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija. 2008, Nr. 10 (112). P. 53.

<sup>29</sup> **Drazdauskas S.** Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka Lietuvos sutarčių teisei: daktaro disertacija /

Kaimyninės Rusijos teisėje nerasime įtvirtintos bendro pobūdžio pareigos sąžiningai elgtis ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, tačiau sisteminis Rusijos Federacijos CK normų aiškinimas leidžia teigti, kad tokia šalių pareiga egzistuoja<sup>30</sup>.

Remiantis užsienio teisine literatūra<sup>31</sup>, galima pažymėti šiuos *culpa in contrahendo* doktrinos struktūrinius elementus: (i) preliminarūs (ikisutartiniai) teisiniai santykiai, derybos; (ii) pareigos elgtis sąžiningai pažeidimas (a. konfidencialumo pareiga, b. atidumo pareiga, c. suinteresuotumas); (iii) pažeidimo realumas; (iv) kilusi žala (nuostoliai). Plėtojant sąžiningumo kategoriją *culpa in contrahendo* doktrinoje galima pastebėti, kad pareigos elgtis sąžiningai šaltiniai derybų procese gali kisti. Visų pirma, materialinė teisė reikalauja iš šalių elgtis sąžiningai (Lietuvos Respublikoje - CK 6.163 str. 1 d.), vėliau ši pareiga gali būti įtvirtinta ir ikisutartiniuose dokumentuose (pvz., preliminarioje sutartyje). Paminėtina, kad ilgai užsitęsusiame derybose šalys veikia siekdamas atrasti optimalią ofertą ir akcepto apimtį bei formą, dėl to tam tikrais atvejais sudaromos preliminarios sutartys arba kiti ikisutartiniai dokumentai, kuriuose paprastai įtvirtinama pareiga sąžiningai derėtis. Grįžtant prie bendrosios ir kontinentinės teisės valstybių lyginimo, pastebime, kad kontinentinės teisės šalyse būdinga reikalavimą elgtis sąžiningai ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose įteisinti teisės normose, tuo tarpu bendrosios teisės valstybėse sąžiningumas pripažįstamas tik kai jis nustatomas šalių iniciatyva ikisutartiniuose dokumentuose, t.y. reikalavimas rašytinei formai (kai kuriose valstybėse galima sutikti išimčių).

Įdomu tai, kad savitą juridinę techniką, susijusią su ikisutartinių teisių santykių reglamentavimu, pasirinko Izraelio teisės sistema. Minėtoje valstybėje nėra kodifikuoto teisės akto, skirto civiliniams teisiniams santykiams reguliuoti, tačiau specialiaame 1973 m. Sutarčių įstatyme<sup>32</sup> yra teisės normų, reglamentuojančių ikisutartinius teisinius santykius. Minėto įstatymo 12 str. 1 d. sako, kad besiderančių šalių elgesys ikisutartinėje stadijoje privalo būti sąžiningas ir atitinkantis *visuotinai pripažintas elgesio normas*. Kaip matyti iš normos konstrukcijos, Izraelio civilinis įstatymas, reglamentuojantis sutarčių teisę, kalba ne tik apie sąžiningumą, bet numato ir kitą kriterijų, t.y. *visuotinai pripažintas elgesio normas*. Tokiu reglamentavimu siekiama universalumo bei paliekama konkrečius ikisutartinius santykius vertinti teismų praktikai, kuri ir aiškina *visuotinai pripažintų elgesio normų* turinį, kuris gali būti įvairialypis. Literatūroje<sup>33</sup> teigiama, kad Izraelio teisingumo sistema plėtodama *culpa in*

---

Vilniaus universitetas, 2009. P. 183 – 185.

<sup>30</sup> **Gadeikis M.** Pareiga elgtis sąžiningai, kai yra ikisutartiniai santykiai // Juristas. 2006, Nr. 1. P. 19.

<sup>31</sup> **Novoa R.** *Culpa in contrahendo: A comparative law study: Chilean law and the united nations convention on contracts for the international sales of good (CISG)* // Arizona Journal of International & Comparative Law. 2005, Vol. 22, No. 3.

<sup>32</sup> **Хейфец М.С.** Гражданское законодательство Израиля. Санкт-Петербург: Юридический центр Пресс, 2003. Стр. 263.

<sup>33</sup> **Colombo S.** The present differences between the civil law and common law worlds with regards to culpa in

*contrahendo* doktriną bei taikydama ją praktikoje perėmė tiek kontinentinės, tiek bendrosios teisės valstybių atskleistus privalumus.

## 2.2. Civilinės teisinės atsakomybės rūšys ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose

Aktualu aptarti civilinės teisinės atsakomybės rūšis, sutinkamas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. CK 6.245 str. 2 d. numato, kad civilinės atsakomybės rūšys yra dvi: deliktinė ir sutartinė. Minėta teisės norma pateikia baigtinį civilinės atsakomybės rūšių sąrašą. Kyla klausimas, kokiai civilinės atsakomybės rūšiai priskirtini teisės pažeidimai, įvykę ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Prieš nagrinėjant tendencijas, vyraujančias Lietuvos Respublikoje, verta paanalizuoti literatūros šaltinius<sup>34</sup> bei susiklosčiusias tradicijas užsienio valstybėse.

Pradėti derėtų nuo to, kad romėnų teisė atsakomybės formą už ikisutartinių teisiųjų santykių pažeidimus laikė *specifine sutartinės* atsakomybės forma. Romėnų teisė legalizuodama specifinę sutartinę atsakomybę ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose grindė tuo, kad sutarties nesudarymas negali sąlygoti atsakomybės eliminavimo, o pati atsakomybė kildinama iš sutarties kurią šalys ketino sudaryti<sup>35</sup>.

Prancūzijoje ikisutartinė atsakomybė priskiriama deliktinės atsakomybės formai, šioje teisės sistemoje, siekiant nustatyti deliktą, būtina atsižvelgti į specifinius kriterijus: (i) atsakingos šalies kaltus veiksmus ir (ii) netinkamą elgesį ikisutartinėje stadijoje (pagarbos stoka). Paminėtina, kad Prancūzijoje išskiriama ne tik ikisutartinė (*precontractuelle*) bet ir posutartinė (*postcontractuelle*) teisinė atsakomybė, pastaroji taip pat laikoma deliktine. Kokie yra posutartinės teisinės atsakomybės požymiai Prancūzijos teisėje? Anot šaltinių<sup>36</sup>, ši atsakomybė taikoma tais atvejais, kai nesąžininga ikisutartinių teisiųjų santykių šalis sąmoningai ir kryptingai deda pastangas, siekdama sudaryti sandorį nesąžiningomis sąlygomis bei aplinkybėmis ir savo veiksmais leidžia tam įvykti. Prancūzijos teisė tai traktuoja kaip atskirą deliktą. Galima teigti, kad Lietuvoje panaši posutartinė atsakomybė galėtų kilti vienai sandorio šaliai apgavus kitą (CK 1.91 str.), t.y. toks sandoris galėtų būti pripažintas negaliojančiu, o kaltoji šalis privalėtų atlyginti kitos šalies patirtus nuostolius.

Remiantis literatūros šaltiniais<sup>37</sup> manome, jog kontinentinei teisei būdinga tai, kad ikisutartinė teisinė atsakomybė laikoma deliktine arba sutartine, priklausomai nuo to, kokio

---

*contrahendo* // Tilburg foreign law review. 1993, Vol. 2:341. P. 359 – 369.

<sup>34</sup> Kucher, A. N. Pre-Contractual Liability: Protecting the Rights of the Parties Engaged in Negotiations <http://centers.law.nyu.edu/jeanmonnet/fellowsforum/Kucher-paper.rtf> prisijungimo laikas: 2009-12-19.

<sup>35</sup> *Ten pat.*

<sup>36</sup> Flour J., Flour Y., Savaux E. etc. Droit civil. Les obligations. Le rapport d'obligation. Paris: Armand Colin, 2001. P. 112.

<sup>37</sup> žr. 33 išnašą.

pobūdžio susiklostę ikisutartiniai teisiniai santykiai. Jeigu derybų stadijoje šalys nesudaro preliminariųjų susitarimų, tai atsakomybė laikoma deliktine, tuo tarpu jei šalys sudaro minėtuosius sutarimus, tai atsakomybė laikytina sutartine. Galima teigti, kad šis modelis ganėtinai pažangus, kadangi teisinės atsakomybės forma kildinama remiantis objektyviais kriterijais: (i) jei susitarimo nėra ir padaromas teisės pažeidimas, jis kvalifikuojamas kaip deliktas; (ii) jei susitarimas (preliminarioji sutartis) yra ir padaromas teisės pažeidimas, kuris nulemtas neteisėtų veiksmų, priešingų aptartiesiems preliminarioje sutartyje, tai traktuojama kaip sutartinė civilinė atsakomybė; paprasčiau tariant, atsakomybės formą nulemia faktas, ar yra sudarytas preliminarus susitarimas, ar nėra. Bendrosios teisės tradicijos valstybėse, kaip jau minėta, siekiant įpareigoti šalis atsakyti už ikisutartinių teisinių santykių pažeidimus, būtina suderinti šalių valią raštu, o atsakomybės forma laikytina taip pat – sutartine.

Lietuvos teisės doktrina<sup>38</sup>, nagrinėdama sutartinės bei deliktinės atsakomybės konkurenciją ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, atkreipia dėmesį į esminį kvalifikuojantį požymį: bendrosios pareigos elgtis sąžiningai ir nepiktnaudžiauti savo teisėmis pažeidimą. Jei šis pažeidimas nustatomas, manoma, kad atsakomybė yra deliktinė, tačiau jei ikisutartinio teisinio santykio šalys susitarė atlikti tam tikrus veiksmus, tačiau jų neatliko ir tuo sukėlė žalą, tai ši atsakomybė yra sutartinė. Plečiant šioje pastraipoje nagrinėjamą mintį, galima teigti, kad esant šalių ikisutartiniams teisiniams santykiams iki preliminariosios sutarties sudarymo, šių teisinių santykių pažeidimas yra deliktas, tačiau iškart po preliminariosios sutarties sudarymo, nepaisant to, kad tai dar ikisutartinė stadija, šalių atsakomybei taikomos sutartinės civilinės atsakomybės taisyklės.

Kaip jau nagrinėta, ikisutartinės atsakomybės forma priklauso nuo vyraujančios teisės sistemos tradicijos šalyje. Kaip bebūtų, kad ir kokios skirtingos yra teisės sistemos, dauguma jų skiria sutartinę ir deliktinę atsakomybes. Kyla klausimas, kodėl gi negalima būtų ikisutartinės atsakomybės formą traktuoti kaip savarankišką ir unikalią, t.y. *sui generis*. Anot Lietuvos teisės mokslininkų<sup>39</sup>, sisteminė sutartinės ir deliktinės atsakomybių formų analizė leidžia teigti, kad esminis požymis, lemiantis šalių santykių, kaip ikisutartinių, kvalifikavimą ir pažeidus šiuos santykius – atsakomybės apimties nustatymą, yra *pasikliovimo santykių* tarp šalių pripažinimas, todėl ir atsakomybė ikisutartiniuose santykiuose vertintina kaip savarankiška atsakomybės rūšis. Pagrįstos įžvalgos, kad dėl pasitikėjimo teisinių santykių pažeidimo atsiradę nuostoliai iš esmės nepriskirtini nei sutartinei, nei deliktinei atsakomybės formai laikytinos pažangiomis evoliucionuojančiuose ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Antrinant išsakytoms autorių mintims dėl ikisutartinės atsakomybės formos kaip *sui generis*, galima paminėti, kad Šveicarijos

<sup>38</sup> Mikelėnas V. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995. P. 49-50.

<sup>39</sup> Ambrasienė D. ir Cirtautienė S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija. 2008, Nr. 10 (112). P. 57-61.

bei Graikijos teisės mokslininkai taip pat sutinka su minėta *sui generis* koncepcija ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose<sup>40</sup>.

Siekiant atskleisti įvairiapusišką požiūrį į ikisutartinės atsakomybės formas, iliustratyvu paminėti Danijos pavyzdį. Šioje valstybėje teismų praktikai būdinga nesureikšminti ikisutartinės atsakomybės formos. Konkrečioje byloje, teismas yra pasisakęs, kad visiškai nesvarbu, ar atsakomybė yra deliktinė, ar sutartinė, svarbu tai, kad būtų atlyginti teisingi nuostoliai už ikisutartinių teisinių santykių pažeidimus<sup>41</sup>.

## **2.3. Nuostolių atlyginimas, prarastos galimybės piniginės vertės koncepcija**

### **2.3.1. Bendrosios pastabos**

CK 6.249 str. reglamentuoja nuostolių formas. Paminėtina, kad nuostoliai gali būti tiesioginiai ir netiesioginiai<sup>42</sup>.

Tiesioginiai nuostoliai suprantami kaip turto netekimas, sužalojimas, ar patirtos išlaidos likviduoti negatyvius ir artimus padarinius sukeltus padarytais neteisėtais veiksmais. Tiesioginiai, dar vadinami – realūs, nuostoliai gali pasireikšti turėtomis išlaidomis siekiant sudaryti tiek preliminarą, tiek pagrindinę sutartį, pavyzdžiui, išlaidos, patirtos rengiant sutarčių projektus, turto vertės nustatymo sąnaudos, kelionių išlaidos, kitaip tariant, visi kaštai, kurie buvo patirti siekiant sąžiningai vykdyti tiek ikisutartinius, tiek sutartinius įsipareigojimus. Analizuojant teismų praktiką bylose dėl tiesioginių nuostolių atlyginimo, kylančių iš ikisutartinių teisinių santykių dėl preliminarosios sutarties pagal CK 6.401 str., galima pastebėti naujų tendencijų. Vienoje civilinėje byloje<sup>43</sup>, kuri pasiekė kasacinę teismą, ieškovui (pirkėjui) buvo priteistos šio sumokėtos palūkanos bankui už suteiktą kreditą pirmajai įmokai pagal preliminarą sutartį sumokėti. Teismai traktavo banko palūkanas kaip tiesioginius pirkėjo patirtus nuostolius. Paminėtina, kad toje pačioje byloje teismai priteisė ir pirkėjo išlaidas, patirtas įsirenginėjant būsimą butą.

Netiesioginiams nuostoliams būdinga tai, kad jie yra tolimesnė negatyvi pasekmė, sąlygota nesąžiningų ar neteisėtų šalies veiksmų. Netiesioginiai nuostoliai pasireiškia negautomis pajamomis (turtine nauda), kurias sąžininga šalis būtų įgijusi, jei nebūtų nesąžiningų ar neteisėtų kitos šalies veiksmų. Kadangi negautos pajamos yra specifinė nuostolių forma, kyla diskutuotinas klausimas, ar šiuos nuostolius galima tapatinti su planuotais uždirbti pinigais, t.y. -

<sup>40</sup> **Cartwright J. and Hesselink M.** Precontractual Liability in European Private Law. Cambridge University Press, 2008.

<sup>41</sup> *ibid.*

<sup>42</sup> **Ambrasienė D., Cirtautienė S., Galvėnas R.** ir kt. /red. **Baranauskas E.** Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2009. P. 192.

<sup>43</sup> LAT 2009 m. lapkričio 9 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-489/2009.

pelnu. Į šį klausimą vienareikšmišką atsakymą rasti sunku. Pavyzdžiui, CK komentare pateikiama, kad *“negautos pajamos reiškia negautą pelną, t.y. tai, kuo būtų pagerėjusi nukentėjusio turtinė padėtis”*<sup>44</sup>. Tuo tarpu teismų praktikoje galima sutikti opozicinį traktavimą. Pavyzdžiui, LAT pasisakė<sup>45</sup>, kad negautos pajamos negali būti tapatinamos su planuotu įmonės pelnu. Kyla kitas svarbus klausimas, ar atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį gali sąlygoti negautas pajamas, t.y. netiesioginius nuostolius? Tam tikrą painiavą kelia CK 6.165 str. 4 d. komentaras, kuris numato, kad už atsisakymą sudaryti pagrindinę sutartį galima pretenduoti tik į tiesioginių nuostolių atlyginimą, reiškia, kad kitos turtinės pretenzijos eliminuojamos. Veikiausiai CK komentaro autoriai nenumatė, kad preliminarie sutartimi sukuriama ikisutartiniai teisiniai santykiai taip sparčiai evoliucionuos teismų praktikoje ir toks nuostolių atlyginimas taps nepakankamas. Galima konstatuoti, kad teismų praktika dėl nuostolių atlyginimo pasuko žymiai įdomesne bei išmintingesne linkme. Kadangi nuostolių atlyginimas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose sąlyginai naujas institutas, jam būdingi saviti bruožai, įskaitant įvairialypę civilinės teisinės atsakomybės formą bei nuostolių atlyginimo būdus. Negautos pajamos labiau būdingos sutartiniams teisiniams santykiams, dėl to ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose siūloma naudoti prarastos galimybės taikymą kaip specialų nuostolių atlyginimo būdą. Prarastos galimybės koncepcija atskleista UNIDROIT<sup>46</sup> Tarptautinių komercinių sutarčių principuose (2.1.15 str.<sup>47</sup>), kurie reglamentuoja specifinę atsakomybės už ikisutartinių teisinių santykių pažeidimus formą. Apibendrinus šio UNIDROIT principo turinį, matyti, kad tais atvejais, kai derybos vedamos nesąžiningai ir sutartis nesudaroma, kaltoji šalis gali būti įpareigota atlyginti kitos šalies patirtus nuostolius, įskaitant atlyginti prarastos galimybės vertę pinigais. Remiantis minėtais UNIDROIT principais bei literatūros šaltiniais, matyti, kad prarasta galimybė pasireiškia keliomis formomis: (i) galimybe sudaryti analogišką sandorį su trečiuoju asmeniu dėl to pačio dalyko ir (ii) sugaištu laiku, kuris galėjo būti nukreiptas siekiant ekonominės – komercinės naudos<sup>48</sup>. Šiame darbe analizuosime pirmojo tipo prarastos galimybės formą.

Prarastos galimybės koncepcijos ištakos Lietuvos teismų praktikoje sietinos su LAT 2005 m. sausio 19 d. nutartimi 3K-3-38/2005. Šioje byloje LAT, analizuodamas ikisutartinius teisinius santykius, susiklosčiusius tarp ginčo šalių, atsižvelgė į sąžiningumo svarbą. Teismas išskyrė, kad

<sup>44</sup> **Bakanas A., Bartkus G., Dominas G.** ir kt. /red. **Mikelėnas V.** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 342.

<sup>45</sup> LAT 2002 m. lapkričio 4 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-1274/2002.

<sup>46</sup> „UNIDROIT yra nepriklausoma tarpvyriausybė organizacija, jos tikslas – studijuoti valstybių ar jų grupių privatinės ir ypač komercinės teisės tobulinimo, derinimo ir koordinavimo poreikius ir metodus. Organizacija įsteigta 1926 m. kaip pagalbinis Tautų Lygos organas. 1940 m. organizacija atkurta remiantis daugiašaliais susitarimais priimanč UNIDROIT statutą. Šios organizacijos narės yra šalys, ratifikavusios jos statutą.“

**Kairelytė E.** Lietuva beldžiasi į UNIDROIT duris // Teisės žinios. 2006, Nr. 4 (17). P. 6.

<sup>47</sup> Unilex on UNIDROIT Principles, official comments,

<http://www.unilex.info/dynasite.cfm?dssid=2377&dsmid=13637&x=1> prisijungimo laikas: 2009-12-19.

<sup>48</sup> **Ivanauskas A.** Prarastos galimybės pinigine vertė // Justitia. 2007, Nr. 1 (63). P. 47.

sąžiningumas pasireiškia dvejomis svarbiomis pareigomis: (i) draudimu vesti derybas be ketinimų sudaryti sutartį; (ii) draudimu nutraukti toli pažengusias derybas be pateisinamos priežasties. Teismas įvardijo, kad CK 6.163 str. 3 d. nustatyta pareiga atlyginti sąžiningos šalies patirtus nuostolius dėl kitos (nesąžiningos) šalies veiksmų: „*Taigi ši CK norma nustato civilinę atsakomybę nuostolių atlyginimo forma už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą. Todėl net ir pripažinus, kad sutartis nebuvo sudaryta, būtina įvertinti derybas nutraukusios šalies elgesį sąžiningumo principo požiūriu ir atsakyti į klausimą, derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė ar ne kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, jog sutartis tikrai bus sudaryta. Jeigu atsakymas į šį klausimą būtų teigiamas, tai nesąžininga šalis privalėtų kitai šaliai atlyginti nuostolius, kuriuos sudaro derybų metu turėtos išlaidos bei prarastos galimybės pinigine vertė (UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome, 1994, p. 50–52).*“<sup>49</sup> Ši nutartis suformavo specialią – precedentinę kryptį ateities ginčams, kylantiems iš ikisutartinių teisinių santykių. Kaip bebūtų, šioje nutartyje teismas neįvardijo konkrečių metodų nustatyti prarastos galimybės pinigine vertę, tačiau tai buvo labai svarbi nutartis, sudaranti prielaidas pretenduoti į savitą nuostolių atlyginimo būdą, susidūrus su nesąžiningu kontrahentu ikisutartinėje teisinio santykio stadijoje. Vėliau, t.y. 2006 m. lapkričio 6 d., LAT plenarinės sesijos nutartyje teismas skyrė daugiau dėmesio preliminariųjų sutarčių probleminiams aspektams atskleisti. Šioje nutartyje buvo pasisakyta ir dėl prarastos galimybės pinigines vertės nustatymo, kuris aktualus tiek praktiniu, tiek teoriniu lygmeniu. Visų pirma (i), teismas atkreipė dėmesį į tai, kad preliminariosios sutarties negalima reikalauti vykdyti natūra (su tam tikromis išimtimis<sup>50</sup>). Tai reiškia, kad preliminarios sutarties pažeidimo atveju galima pretenduoti į nuostolių atlyginimą, bet negalima jos reikalauti įvykdyti arba reikalauti tęsti derybas toliau. Paminėtina, kad draudimas reikalauti vykdyti preliminariąją sutartį natūra yra būdingas daugumai Europos valstybių, tačiau yra tam tikrų įdomių išimčių, pavyzdžiui, Anglijos teisė numato galimybę išimtiniais atvejais įpareigoti nesąžiningą šalį vykdyti sutartį, dėl kurios derybos buvo nutrauktos (tai gana paradoksalu, atsižvelgiant į tai, kad Anglija pasižymi specifiniais ikisutartinės atsakomybės požymiais). Aptartas įpareigojimas vykdyti sutartį natūra atskleistas *proprietary estoppel* doktrinoje, kuri draudžia šaliai, deklaravusiai, kad sutartis bus vykdoma, elgtis priešingai<sup>51</sup>. (ii) Teismas aiškiai ir nedviprasmiškai išplėtė CK komentare pateikiamą poziciją, kad atlygintini nuostoliai dėl preliminariosios sutarties pažeidimo gali būti tik tiesioginiai. Teismas pasiremdamas teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais įvardijo, kad atlygintini ne tik tiesioginiai nuostoliai, bet ir prarastos galimybės pinigine vertė.

<sup>49</sup> LAT 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-38/2005.

<sup>50</sup> Apie tai plačiau žr. 4 skyriuje.

<sup>51</sup> **Drazdauskas S.** Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka Lietuvos sutarčių teisei: daktaro disertacija / Vilniaus universitetas, 2009. P. 186.



Tiesa, teismas atribojo negautas pajamas nuo prarastos galimybės piniginės vertės, kadangi ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose negautų pajamų įrodymas yra keblus, be to, neaišku, ar pagrindinė sutartis išvis bus sudaryta. (iii) Teismas įvardijo teisės normą, kurios pagrindu derėtų taikyti prarastos galimybės koncepciją praktikoje, t.y. - CK 6.258 str. 5 d., numatančią kainų skirtumo principą. (iv) Nustatant žalos dydį, galima vadovautis ne tik subjektyviais kriterijais (pvz. nesąžiningumas), bet ir objektyviais – nuo šalių valios nepriklausančiais veiksniais (pvz., ekonominiai procesai, įtakojantys kainų kaitą). Tiesa, teismas akcentavo, kad objektyvieji kriterijai negali būti vienintelis pagrindas siekiant nuostolių atlyginimo<sup>52</sup>. Įdomumo dėlei galima paminėti, kad prarastos galimybės piniginės vertės koncepcija Europoje funkcionuoja netolygiai. Šiame kontekste paminėtina Prancūzijos teismų jurisprudencija, kuri šiuo klausimu labai savita. Remiantis Prancūzijos Kasacinio teismo išaiškinimu<sup>53</sup>, ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose nukentėjusi šalis negali pretenduoti į prarastos galimybės (šanso) piniginę vertę (*perte de la chance*). Įdomu tai, kad šiam Kasacinio teismo sprendimui prieštarauja net dviejų (Versalio ir Paryžiaus) apeliacinių teismų jurisprudencija<sup>54</sup>. Manome, kad derėtų vadovautis naujesne jurisprudencija, tačiau keista tai, kad Prancūzijos Kasacinio teismo sprendimas yra naujesnis nei minėtųjų Apeliacinių teismų. Bet kokių atveju kiekviena teisės sistema turi tam tikrų specifinių bruožų bei metodų pagrįsti vienokią arba kitokią poziciją.

### 2.3.2. Prarastos galimybės piniginės vertės taikymas praktikoje

„Ješkovai vs. LIC“<sup>55</sup>

Šioje byloje susiklostė ikisutartiniai teisiniai santykiai tarp uždarnosios akcinės bendrovės (toliau šiame poskyryje – LIC) ir fizinių asmenų (toliau šiame poskyryje – Pirkėjai). Šalys preliminarioje sutartyje susitarė dėl būsimų butų pirkimo ateityje. Sudarytoje sutartyje šalys aptarė konkrečią būsimų pirkinių kainą. Šioje byloje svarbus laikmetis - preliminariosios sutartys buvo sudarytos 2005 m., t.y. ypatingo ekonomikos augimo metu. LIC, prisiimdama įsipareigojimus parduoti būsimuosius butus už konkrečią kainą, neįvertino, kad sudarant pagrindinę sutartį, kainos rinkoje bus gerokai pakitusios (išaugusios). LIC, įvertinusi galimą didesnę naudą, siekė išvengti įsipareigojimų Pirkėjams. Preliminariose sutartyse buvo nustatytas konkretus terminas, iki kurio turėjo būti sudarytos pagrindinės sutartys. Kaip jau nagrinėta, preliminarioje sutartyje nustatytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti yra naikinamasis, todėl jam suėjus, prievolė pasibaigia. Iki sulygtos datos LIC neužvedė parduodamų butų inventorinių bylų (t.y. nesuformavo turto vienetų, juridinių pagrindinės sutarties dalykų), tuo išvengdama

<sup>52</sup> LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-P-382/2006.

<sup>53</sup> Cass. com 2003 m. lapkričio 26 d. Prancūzijos Kasacinio teismo sprendimas.

<sup>54</sup> CA Versailles 1999 m. balandžio 1 d. ir CA Paris 2000 m. kovo 10 d.

<sup>55</sup> LAT 2009 m. sausio 27 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-40/2009.

sudaryti pagrindinę sutartį per nustatytą terminą. Traktuodama, kad prievolės pasibaigė, LIC pasiūlė Pirkėjams įsigyti tuos pačius butus 50-70 proc. didesne kaina. Paminėtina, kad Pirkėjai šioje byloje buvo sumokėję avansus bei įvykdę kitus ikisutartinius įsipareigojimus.

Visų instancijų teismai pagrįstai kvestionavo LIC sąžiningumą, dėl to, kad byloje buvo duomenų, kad iki nustatyto termino pagrindinei sutarčiai sudaryti buvo inventorizuotos komercinės patalpos, esančios tame pačiame objekte. Nustačius LIC nesąžiningumą, kilo klausimas dėl nuostolių atlyginimo. Šioje byloje teismai pritaikė prarastos galimybės pinigines vertės nustatymo modelį. Kadangi tiek teorijoje, tiek praktikoje nustatant prarastos galimybės dydį būtina atsižvelgti į tai, kad nukentėjusi šalis dėl nesąžiningo kontrahento nebeturi galimybės identiškais sąlygomis įgyti adekvačią naudą ir turėtų patirti didesnius kaštus siekiant tapačios satisfakcijos, reikia rasti metodą skirtumui nustatyti, kuris yra prarastos galimybės pinigine verte. Svarbu tai, kad prarastos galimybės pinigine verte negali būti hipotetinė, t.y. paremta abstrakčiais samprotavimais apie galimą nuostolių dydį. Konkrečioje byloje teismai pasirinko išmintingiausią metodą – prarastos galimybės pinigine verte traktavo pasiūlytų didesnių ir pirminių kainų skirtumą, t.y. minėtas 50-70 proc. pabrangimas tapo Pirkėjų prarastos galimybės pinigine verte. Visos instancijos palaikė šią mintį. Teismai rėmėsi CK 6.258 str. 5 d. nurodytų kainų skirtumo principu. Šalutinę reikšmę turėjo nepriklausomų vertintojų nustatytos kainos bei augančios ekonomikos veiksniai.

Nagrinėjant prarastos galimybės pinigines vertės koncepciją verta paanalizuoti atvirkštinę situaciją, susijusią su galimais pardavėjo nuostoliais. Iki šiol nagrinėtoje teismų praktikoje buvo susidurta su pardavėjo nesąžiningumu, siekiant labiau pasipelnyti sąžiningo pirkėjo sąskaita atsisakant vykdyti preliminarinio sutartyje sulygtus įsipareigojimus - parduoti turtą už pirminę kainą. Remiantis sutarties šalių lygiateisiškumo principu manome, kad analogiškoje situacijoje pardavėjas, susidurdamas su pirkėjo atsisakymu įsigyti turtą, galėtų pretenduoti į tapatų nuostolių atlyginimą. Tačiau galima teigti, kad prisiteisti nuostolius, įskaitant prarastos galimybės pinigine verte, pardavėjui būtų sudėtinga. Modeliuojant praktinę situaciją, pirkėjas, t.y. fizinis asmuo (vartotojas), turėtų vengti arba atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį. Tuomet, remiantis CK 6.165 str. 4 d., kita šalis turėtų teisę reikalauti galimų nuostolių atlyginimo. Be to, CK 6.163 str. 3 d. numato galimas šalies nesąžiningumo ikisutartiniuose santykiuose pasekmes. Remiantis doktrininiu minėtos teisės normos aiškinimu, matyti, kad šalis laikoma nesąžininga, jei pradeda derybas iš anksto žinodama, kad pagrindinės sutarties tikrai nesudarys, derybas vilkina arba be svarbios priežasties jas nutraukia ir t.t.<sup>56</sup> Grįžtant prie galimos praktinės situacijos, kyla vertinamasis klausimas, ar pirkėjas, atsisakęs sudaryti pagrindinę sutartį dėl ekonominių

---

<sup>56</sup> **Bakanas. A., Bartkus G., Dominas G.** ir kt. /red. **Mikelėnas V.** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 207.

sumetimų, dėl to, kad adekvataus turto vertė rinkoje sumažėjo, gali būti laikomas nesąžiningu? Ar teisė gali vartotoją laikyti nesąžiningu, jei jis atvirai deklaruoja apie savo ketinimus nutraukti derybas (preliminariąją sutartį) atsižvelgiant į tai, kad pardavėjo siūloma prekė ekonomiškai nebepatraukli? Atsakyti vienareikšmiškai būtų sudėtinga, tačiau būtina atkreipti dėmesį į UNIDROIT Tarptautinių komercinių sutarčių principus (2.1.15 str.<sup>57</sup>), kurie *expressis verbis* byloja apie ikisutartinių teisinių santykių šalių nesąžiningumą derybose. Dėl to galimybė pretenduoti į prarastos galimybės pinigines vertės atlyginimą yra eliminuojama, jei šalis elgėsi sąžiningai. Pirkėjas (vartotojas), grįsdamas atsisakymą sudaryti pagrindinę sutartį, gali pasitelkti įvairių kriterijų arsenalą (pasikeitusi ekonominė situacija, apribota galimybė gauti banko kreditą, pasikeitimai asmeniniame gyvenime ir t.t.), kurie gali būti ginče pateisinantys jį ir eliminuoti jo galimą atsakomybę už atsisakymą sudaryti pagrindinę sutartį. Manome, kad pardavėjas kaip stiprioji sandorio šalis (verslininkas) prisiima visą galimą riziką dėl tokių preliminariųjų sutarčių nutrūkimo. Kaip bebūtų, nutraukta preliminarioji sutartis neatima iš pardavėjo suformuoto turto, kuris gali būti realizuotas kitam pirkėjui, tik klausimas, ar už tapačią kainą? Vėlgi susiduriama su prarastos galimybės problema. Pardavėjas gali būti priverstas parduoti suformuotą turtą žemiau savikainos bei amortizuoti negautų pajamų skirtumą savo sąskaita, galbūt tai galima traktuoti kaip rizikos prisiėmimą siekiant pelno. Be to, pardavėjas yra juridinis asmuo, kurio civilinė atsakomybė paprastai yra ribota ir sudaranti geresnes sąlygas rizikuoti. Kadangi pretenduoti į prarastos galimybės pinigines vertes pardavėjui gali būti labai sudėtinga, apdairus pardavėjas turėtų nustatyti konkrečių minimalių nuostolių kriterijų, aptartą su pirkėju. Atlyginti sulygti protingi minimalūs nuostoliai gali iš dalies kompensuoti prarastos galimybės pinigines vertes. Čia aptariamas praktines situacijas iš dalies iliustruoja žemiau aprašyta civilinė byla, nagrinėta Vilniaus apygardos (apeliacinės instancijos) teisme.

„*IP vs. Junesta*“<sup>58</sup>

Šioje byloje preliminarioji sutartis buvo nutraukta pirkėjo iniciatyva, po jos nutraukimo pardavėjas nebeturėjo galimybės realizuoti turto už tapačią kainą, dėl to gynė savo pažeistus interesus remdamasis prarastos galimybės koncepcija. Pardavėjas atsisakytą pirkti turtą pardavė kitam pirkėjui, tačiau už mažesnę kainą, dėl to pardavėjas teisme rėmėsi dviejų sutarčių verčių skirtumo kriterijumi (CK 6.258 str. 5 d.) ir reikalavo atlyginti skirtumą. Tiek pirmosios, tiek apeliacinės instancijos teismas reikalavimo netenkino. Teismai nevertino galimo pirkėjo nesąžiningumo ikisutartiniuose santykiuose, priešingai, teismai akcentavo, kad pirkėjas vykdamas avansinius mokėjimus tik patvirtino savo aiškius ir konkrečius ketinimus įsigyti turtą ir sudaryti

<sup>57</sup> Unilex on UNIDROIT Principles, official comments,

<http://www.unilex.info/dynasite.cfm?dssid=2377&dsmid=13637&x=1> prisijungimo laikas: 2009-12-19.

<sup>58</sup> VAT 2009 m. spalio 22 d. nutartis c.b. Nr. 2A-739-492/2009.

pagrindinę sutartį. Atsisakydami tenkinti pardavėjo reikalavimą priteisti prarastos galimybės piniginę vertę, teismai išaiškino, kad (i) prarastos galimybės atlyginimo principas nėra absoliutus ir taikomas tik išimtiniais atvejais; (ii) kainų mažėjimas rinkoje pats savaime negali būti pagrindas reikalauti piniginio atlygio, be to, tuo verslo rizika būtų perkeliama kitai šaliai; (iii) pardavėjas kaip apdairi ir profesionali sandorio šalis turi operatyviai imtis priemonių rasti alternatyvų pirkėją parduodamam turtui, tuo mažinant savo patirtus nuostolius. Atsižvelgiant į teismų pateiktus kriterijus, matyti, kad pardavėjui siekiant prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo tektų nustatyti daug sudėtingų požymių. Ar pardavėjas gali būti atsakingas už nuolat didėjančius savo nuostolius dėl to, kad operatyviai neranda alternatyvaus pirkėjo? Diskutuotinas teiginys, kadangi, dėl tam tikrų visiškai objektyvių, pavyzdžiui, makroekonominių, veiksnių tai padaryti gali būti ypatingai sudėtinga. Be to, kodėl pirkėjas, nutraukdamas ikisutartines derybas (preliminariąją sutartį), veikdamas sąžiningai neturėtų prisidėti prie alternatyvaus pirkėjo paieškos? Kaip jau minėta, pardavėjas turėtų tenkinti savo pažeistą interesą, remdamasis minimaliais nuostoliais, sulygtais preliminarioje sutartyje. Būtų išmintinga pasiūlyti nustatant minimalių nuostolių dydį preliminarioje sutartyje aptarti jų kilimo priežastis bei juos įtvirtinti aiškiu šalių valios išraiškos aktu.

„Ieškovas vs. PK“<sup>59</sup>

Ši byla yra svarbi tuo, kad apeliacinės instancijos teismas susidūrė su prarastos galimybės piniginės vertės nustatymo problema. Konkrečioje byloje pirmosios instancijos teismas priteisė ieškovui netiesioginius nuostolius, atsižvelgdamas į atsakovo kaltę dėl nesudarytos pagrindinės sutarties. Pirmosios instancijos teismas rėmėsi byloje pateikta preliminaria turto vertės išvada bei įvertinęs kainų skirtumą – šį priteisė ieškovui. Iš esmės, pirmosios instancijos teismas teisinį santykį bei įrodymus vertino formaliai. Šiai bylai pasiekus Lietuvos apeliacinį teismą, teisėjų kolegija pakeitė pirmosios instancijos teismo sprendimą, pagrįstai atsižvelgdama į toliau išvardijamas detales:

- (i) Prarastos galimybės piniginės vertės priteisimas kaip nuostolių atlyginimo būdas yra specifinis, kuriuo negalima vadovautis formaliai ignoruojant protingumo, teisingumo bei sąžiningumo principų;
- (ii) Minėta specifinė nuostolių atlyginimo forma negali tapti priemone nesąžiningai praturtėti kitos šalies sąskaita;
- (iii) Ieškovas nebuvo patyręs piniginių išlaidų, susijusių su kitos sutarties sudarymu, kuri turėtų pakeisti šią, nesudarytą, pagrindinę sutartį;
- (iv) Prarastos galimybės piniginės vertės nustatymas taikant kainų skirtumo metodiką (CK

<sup>59</sup> LAPT 2009 m. rugsėjo 8 d. nutartis c.b. Nr. 2A-341/2009.

6.258 str. 5 d.) nėra vienintelis būdas nustatyti prarastos galimybės piniginės vertės dydį, pavyzdžiui, galėtų būti taikomas palūkanų netekimas;

- (v) Daikto pardavimas didesne kaina pats savaime nereiškia, kad kita šalis patyrė nuostolių, dėl to, kad kainą tiesiogiai įtakoja subjekto požiūris ir supratimas apie perkamą turta, t.y. pirkėjo veiksmai perkant daiktą už didesnę nei rinkos kainą gali būti sąlygoti, pavyzdžiui, geros reklaminės kampanijos.

Be aukščiau įvardytų nuostatų, teismas pagrįstai atkreipė dėmesį ir į įrodymų vertinimą konkrečioje byloje, kadangi, preliminarioji turto vertė, remiantis turto vertinimą reglamentuojančiais teisės aktais<sup>60</sup>, turi tik rekomendacinį pobūdį be jokios išskirtinės juridinės reikšmės.

Apibendrinus, ši byla svarbi tuo, kad apeliacinės instancijos teismas protingai praplėtė suformuotas bendrąsias taisykles, susijusias su prarastos galimybės piniginės vertės taikymu.

---

<sup>60</sup> Turto vertinimo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.

### 3. KITOS AKTUALIOS TEISINĖS PROBLEMOS

#### 3.1. Preliminariosios sutarties vykdymas natūra, kaip civilinių teisių gynimo būdas

*Civilinių teisių gynimą* galima apibūdinti kaip visumą priemonių, skirtų pažeistoms teisėms atkurti, pripažinti, apsaugoti nuo gresiančių ir pakartotinių tolesnių pažeidimų, bet kuriems teisę pažeidžiantiems veiksams nutraukti ir pašalinti, taip pat pažeidimu patirtai turtinei ir neturtinei žalai kompensuoti<sup>61</sup>. Ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose neabejotinai taip pat naudojami civilinių teisių gynimo būdai. CK 1.138 str. pateikia nebaigtinį civilinių teisių gynimo būdų sąrašą. Šiame darbe nagrinėsime du civilinių teisių gynimo būdus ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose t.y. 1.138 str. 4 p. numatytą pareigos įvykdymą natūra bei 6 p. numatytą nuostolių atlyginimą (nagrinėjama 2-ame šio darbo skyriuje).

Pateikti reikalavimą įvykdyti prievolę (pareigą) natūra galima tais atvejais kai prievolė vykdoma netinkamai arba išvis nėra vykdoma. Svarbu paminėti, kad ne visada galima reikalauti vykdyti prievolę natūra. CK 6.213 str. 2 d. pateikia tam tikras aplinkybes, kurioms esant prievolės vykdyti natūra reikalauti negalima. Minėti apribojimai taikomi tik nepiniginėms prievolėms ir yra susiję su įvairiomis aplinkybėmis, pavyzdžiui, faktiškai nėra daikto (natūra), kurį būtų galima išreikalauti; vykdyti prievolę natūra būtų neekonomiška ar netikslinga ir kt.

Kyla klausimas, kaip derėtų vertinti ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose sudarytas preliminarįsias sutartis per galimybės vykdyti minėtas sutartis natūra prizmę? Atsakant į šį klausimą vertėtų prisiminti, kokia preliminariosios sutarties paskirtis. Kaip jau minėta, preliminarioji sutartis - tai parengiamoji sutartis, kurios paskirtis - nustatyti pagrindinės (būsimosios) sutarties sąlygas. Tai organizacinis dokumentas, kuriame išreiškiama jos šalių valia dėl būsimųjų sutartinių teisinių santykių. Tad jei šalys sudaro preliminarįją sutartį pagal CK 6.401 str., siekdamos ateityje sudaryti būsimąjo buto arba namo pirkimo-pardavimo sutartį, ir viena šalių atsisako nuo pagrindinės sutarties, ar įmanoma įpareigoti ją vykdyti prisiimtus įsipareigojimus ir sudaryti pagrindinę sutartį?

Analizę derėtų pradėti nuo 2006 m. lapkričio 6 d. LAT plenarinės sesijos nutarties<sup>62</sup>, kurioje teismas išaiškino, kad vienas esminių preliminariosios sutarties požymių, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties yra tai, kad preliminariosios sutarties negalima reikalauti įvykdyti natūra. Ši LAT išaiškinimą galima pagrįsti tuo, kad preliminarioji sutartis yra ikisutartinės stadijos dokumentas, kuris pat savaime negali įpareigoti šalių vykdyti ateities įsipareigojimų,

<sup>61</sup> **Vileita A., Aviža S., Mikelėnas V.** ir kt. /red. **Mizaras V.** Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009. P. 546.

<sup>62</sup> LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-P-382/2006.

kurie dar nesulygti pagrindinėje sutartyje, nes šios sutarties dar paprasčiausiai nėra, sutartinis teisinis santykis tarp šalių dar neegzistuoja.

Lingvistiškai studijuojant minėtą LAT nutartį, atkreiptinas dėmesys į tolimesnę pastraipą: „*Minėta, kad vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties, yra tas, kad preliminariosios sutarties, nurodytos CK 6.165 straipsnyje, negalima reikalauti įvykdyti natūra. CK 6.165 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad šios sutarties pažeidimo atveju galima reikalauti tik nuostolių atlyginimo. Šis bruožas skiria preliminariąją sutartį nuo sutarčių, kurias, panašiai kaip preliminariąją sutartį, įsipareigojama sudaryti ateityje, tačiau pradėdamas jų vykdymą (CK 6.309, 6.401 straipsniai), taip pat sutarčių su atidedamuoju terminu ar atidedamąja sąlyga, pagal kurias šalių prievolės atsiranda nuo sutarties sudarymo, todėl jos negali būti priverstinai įvykdytos iki sueis tam tikras terminas (CK 6.33 straipsnio 2 dalis) arba atsiras tam tikra sąlyga (CK 1.66, 6.30 straipsniai).*“ Iš paryškintos dalies būtų galima daryti išvadą, kad LAT sutartį, kurios sudarymą reglamentuoja CK 6.401 str., laiko ne preliminariąją sutartimi (ar jos rūšimi), o savarankiška ir atskira sutartimi. Šią LAT poziciją galima būtų pateisinti nebent tuo, kad CK 6.401 str. yra CK šeštosios knygos IV-toje dalyje, reglamentuojančioje atskiras sutarčių rūšis, o CK 6.165 str. II-toje tos pačios knygos dalyje, reglamentuojančioje sutarties sudarymą. Paskesnė LAT praktika tiek tiesiogiai, tiek netiesiogiai konstatavo, kad sutartis, nurodyta CK 6.401 str., yra taip pat preliminarioji, ir šis specifinis institutas funkcionuoja kompleksiskai su CK 6.165 str. Galbūt nagrinėjamame LAT nutarime padaryta klaida, be to, nesuprantama, ką norėta pasakyti tuo, kad skiriantis preliminariosios sutarties bruožas nuo sutarčių, kurios, **panašiai kaip preliminariosios sutartys** sudaromos ateityje? Juk preliminariosios sutartys ateityje nesudaromos. Bet kokiu atveju, norėtusi siūlyti preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str. laikyti *lex specialis* CK 6.165 str. įtvirtintos preliminariosios sutarties atžvilgiu. Režiumuojant aptartą LAT nutartį, paminėtina, kad LAT vienareikšmiškai konstatavo, kad CK 6.165 str. nurodytos preliminariosios sutarties reikalauti vykdyti natūra negalima, išskyrus (numanomai) sutarties rūšį, reglamentuojamą CK 6.401 str.

2007 m. vasario 26 d. LAT nagrinėjo civilinę bylą<sup>63</sup>, kurioje kilo klausimas, ar galima priteisti ieškovo naudai iš atsakovo patalpą, kurią pastarasis įsipareigojo parduoti sudarydamas preliminariąją sutartį. Konkrečioje byloje sutartis buvo sudaryta pagal CK 6.401 str. reglamentuotą preliminariąją sutartį dėl buto įsigijimo ateityje, tačiau sutartyje sulygto turto paskirtis prieš sudarant pagrindinę sutartį pakito į gamybinę. Kadangi pirkėjas buvo fizinis asmuo, ekonomiškai silpnesnė šalis, LAT konstatavo, kad tarp šalių buvo sudaryta preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. ir šią sutartį galima reikalauti vykdyti natūra, t.y. gamybinės paskirties patalpa buvo priteista natūra, įpareigojant už ją atsiskaityti su pardavėju. Pastebėtina,

<sup>63</sup> LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-72/2007.

kad šioje byloje, nepaisant to, kad formaliai turtas buvo negyvenamosios paskirties (būtinąji preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. sąlyga), LAT gilinosi į tikrąją šalių valią ir pirkėjo lūkesčius, kad preliminarioji sutartis buvo sudaryta dėl gyvenamosios paskirties objekto, tačiau atsižvelgiant į tai, kad kitos paskirties turtas pirkėją tenkino, reikalavimas buvo tenkintas. Apibendrinus – šioje byloje LAT pateikė pavyzdį, kaip galima įpareigoti šalį vykdyti preliminarąją sutartį natūra.

2008 m. gruodžio 23 d. LAT priėmė svarbią nutartį<sup>64</sup>, susijusią su preliminariosiomis sutartimis. Ši nutartis akcentuotina keliais aspektais, kai kurie jų jau buvo nagrinėti ankstesniame šio darbo skyriuje (1-ame). Visų pirma, LAT paminėjo, kad CK 6.401 str. reglamentuoja išskirtinę preliminarąją sutartį (akivaizdus ryšys su CK 6.165 str.). Antra, teismas aiškiai ir nedviprasmiškai pasisakė, kad silpnoji preliminariosios sutarties šalis – pirkėjas, savo interesus gali ginti ne tik CK 6.165 str. 4 d. įtvirtinta apimtimi, bet ir reikalauti prievolę įvykdyti natūra (t.y. įpareigoti pardavėją sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo sutartį) bei naudotis visais kitais civilinių teisių gynimo būdais.

Galima paminėti, kad kaimyninės Baltarusijos Respublikos civilinis kodeksas<sup>65</sup> tiesiogiai numato, kad šalis, sudariusi preliminarąją sutartį ir vengianti sudaryti pagrindinę, gali būti įpareigota sudaryti pagrindinę sutartį bei atlyginti su tuo susijusius nuostolius, suinteresuotai šaliai kreipiantis į teismą. Galimybė preliminarąją sutartį priverstinai vykdyti natūra taip pat įtvirtinta daugumoje Nepriklausomų valstybių sandraugos (NVS) narių civiliniuose įstatymuose.

Apibendrinus LAT praktiką, galima pasidžiaugti, kad preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. pripažinta specifine preliminarąja sutartimi, kurios vykdymas natūra yra galimas, tuo apsaugant pirkėjo, kaip silpnosios sandorio šalies, interesus. Diskusinis klausimas, ar pardavėjas, remdamasis preliminariosios sutarties sudarymo faktu, galėtų reikalauti vykdyti šią sutartį natūra savo naudai, t.y. įpareigojant pirkėją sudaryti pagrindinę sutartį ir įsigyti sulygtą nekilnojamąjį daiktą. Šis klausimas gali tapti labai aktualus, atsižvelgiant į tam tikrus makroekonominius dėsningumus valstybėje, kai pirkėjai, sulaukdami iš kitų pardavėjų patrauklesnių ofertų, savo ikisutartinius santykius su esamu kontrahentu nutraukia ir pereina į kitą ikisutartinį (sutartinį) santykį su alternatyviu pardavėju.

## **3.2. Prievolių vykdymo užtikrinimas, pirkėjo interesų apsauga**

### **3.2.1. Bendrosios pastabos**

Kad prievolės būtų įvykdytos, kartais pakanka geros šalių valios, tačiau tam tikrais

---

<sup>64</sup> LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-608/2008.

<sup>65</sup> 399 str. 5 d., 415 str. 4 d. Гражданский кодекс Республики Беларусь (07.12.1998 N 218-3).



atvejais šalys geranoriškai nevykdo savo prievolių. Prieš pradėdant prievolinius teisinius santykius, suinteresuotos šalys turi būti užtikrintos, ar bent jau iš dalies užtikrintos, kad prievolės jos naudai bus įvykdytos. Civilinė teisė turi specialių instrumentų, skirtų būtent prievolių įvykdymo užtikrinimui. Šaltiniai<sup>66</sup> teigia, kad prievolių užtikrinimo institutas suteikia teisinio santykio dalyviams papildomų garantijų, kad konkretūs reikalavimai bus įvykdyti, nes prievolių įvykdymo užtikrinimas atlieka užtikrinimo ir skatinimo funkcijas. Ikisutartiniai teisiniai santykiai taip pat yra prievoliniai, todėl šalys, siekdamos užtikrinti prievolių, kylančių iš šių teisinių santykių, įvykdymą, gali naudoti prievolių įvykdymo užtikrinimo būdus.

Manome, kad pardavėjo interesų apsauga preliminariuose sutartyse pagal CK 6.401 str. yra prioritetinė, dėl to, teisė privalo maksimizuoti pirkėjo, kaip silpnosios šalies, apsaugą. Ar pirkėjas gali būti saugus pardavėjui tapus nemokiam? Kokios pardavėjo atsakomybės ribos įsipareigojant pastatyti bei perduoti gyvenamąjį turtą? Į šiuos klausimus pamėginsime atsakyti šiame poskyryje. Taip pat panagrinėsime tipinių prievolių įvykdymo užtikrinimų tendencijas preliminariuose sutartyse pagal CK 6.401 str.

### 3.2.2. Netesybos (bauda ir delspinigiai)

Šis prievolių įvykdymo užtikrinimas sutinkamas bene kiekvienoje preliminarioje sutartyje pagal CK 6.401 str., tiesa, neretai baudos bei delspinigiai orientuoti tik į pardavėjo interesų apsaugą, tuo ignoruojant pirkėjo kaip silpnosios sandorio šalies galimą savignyą. Netesybų privalumai tie, kad jos užtikrina kreditoriaus teisėtus interesus bei suteikia operatyvias poveikio skolininkui priemones, leidžia greitai gauti patirtų nuostolių kompensavimą bei garantuoja atsakomybę už netinkamą prievolės vykdymą<sup>67</sup>. Prie šio prievolių įvykdymo užtikrinimo ilgai neapsistosime, kadangi, vėlesniuose skyriuose bus nagrinėjami Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos išnagrinėti skundai, susiję su nesažiningomis preliminariosiomis sutarties sąlygomis, nustatančiomis neprotingas netesybas bei kitus klausimus. Galima paminėti, kad remiantis teisės mokslo doktrina bei susiformavusia teismų praktika<sup>68</sup>, Lietuvos prievolių teisė netoleruoja baudinių netesybų, t.y. sutartyje sulygtos netesybos negali virsti bauda, kuri viršytų suinteresuotos šalies patirtus nuostolius. Nepaisant to, ar netesybos nustatytos preliminarioje ar pagrindinėje sutartyje, jei jos yra per didelės, teismas turi teisę, remdamasis CK 6.73 str. 3 d., jas sumažinti. Iliustratyvu pateikti vieną pavyzdinę

<sup>66</sup> Bakanas. A., Bartkus G., Dominas G. ir kt. /red. Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003. P. 113.

<sup>67</sup> Juodka R. Teisinės kredito rizikos mažinimo priemonės. Monografija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2006. P. 36.

<sup>68</sup> LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. Nr. 3K-7-304/2007.

bylą<sup>69</sup>, pasiekusią kasacinę instanciją. Aptariamoje byloje pagal preliminarią sutartį buvo sumokėtas 500.000 Lt avansas, nustatyta pirkėjo kaltė dėl pagrindinės sutarties nesudarymo bei pardavėjo reikalavimas sumokėtą avansą traktuoti kaip netesybas. Įdomu tai, kad teismams sumažinus netesybas iki 200.000 Lt buvo keliamas klausimas, ar tai daroma pagrįstai, kadangi 500.000 Lt jau buvo faktiškai sumokėti pirkėjo, o CK 6.73 str. 2 d. numato, kad netesybos negali būti mažinamos, kai jos jau sumokėtos. Tačiau teismai visiškai pagrįstai atsižvelgė į tai, kad minėta suma buvo mokama avanso pavidalu, o ne kaip tikslinė suma, užtikrinanti sutartines netesybas. Teismai atkreipė dėmesį ir į tai, kad minėtos netesybos nebuvo sumokėtos geruoju, o susiklostė stichiškai pirkėjui atsisakant sudaryti pagrindinę sutartį bei sumokėtam avansui esant pardavėjo žinioje.

Žvelgiant iš pirkėjo interesų apsaugos pusės, galima teigti, kad net ir nustačius netesybas pirkėjo naudai, šis prievolių įvykdymo užtikrinimas niekaip neapsaugos pirkėjo nuo galimo pardavėjo nemokumo, bankroto ar kitų kritinių situacijų, apribojančių pirkėjo teises į būsimą turtą bei sumokėtų įmokų gražinimą.

### **3.2.3. Laidavimas ir garantija**

Siekiant užtikrinti pirkėjo interesų apsaugą, šie pardavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai preliminariose sutartyse pagal CK 6.401 str. sutinkami ypatingai retai. Pardavėjas yra nagrinėjamo teisinio santykio stiprioji šalis ir jis nebus suinteresuotas ieškoti laiduotojo arba garanto savo prievolėms užtikrinti. Priešingai, pardavėjas, siekdamas labiau susaistyt savo kontrahentą gali iš jo reikalauti trečiojo asmens laidavimo ar garantijos už šio prisiimtas pinigines prievoles laiku ir tinkamai atsiskaityti už perkamą turtą. Be abejonės, tam tikrais atvejais, šis pardavėjo reikalavimas gali būti pilnai pagrįstas.

Hipotetiškai nagrinėjant galimą pardavėjo prievolių įvykdymo užtikrinimą laidavimu arba garantija paminėtina, kad šie prievolės įvykdymo būdai tik sąlyginai apsaugotų pirkėjo interesus. Visų pirma, tiek laiduotojas, tiek garantas taip pat gali susidurti su mokumo problemomis ir nesugebėti įvykdyti prisiimtų „garantinių“ įsipareigojimų pirkėjui. Be abejonės, laiduotojui arba garantui esant stambiam ūkio subjektui, turinčiam tiek finansinių, tiek materialaus turto išteklių, šis prievolės įvykdymo užtikrinimas gali būti visai patrauklus, tačiau žvelgiant iš esmės, net ir galingos įmonės mokumas gali būti momentinis ir visiškai neprognozuojamas.

---

<sup>69</sup> LAT 2009 m. balandžio 28 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-122/2009.

### 3.2.4. Rankpinigiai

Remiantis CK 6.98 str. 2 d. rankpinigiais negali būti užtikrinama preliminarioji sutartis. Nepaisant šio imperatyvaus draudimo, Lietuvos teismų praktikoje buvo įvairių situacijų, kai šalys sudarydavo sutartis, atitinkančias preliminariosios sutarties požymius, ir jose panaudodavo rankpinigių institutą. Vėliau LAT<sup>70</sup> išaiškino, kad nepaisant to, jog pagal preliminariąją sutartį pinigine prievole neatsiranda, šalys gali atlikti mokėjimus, kurių paskirtis gali būti tiek mokėjimo (avanso), tiek prievolių vykdymo užtikrinimo (baudos), tiek galimų nuostolių atlyginimo. Taip pat LAT pabrėžė, kad rankpinigiai preliminarioje sutartyje, atsižvelgiant į tikrąją šalių valią, traktuotini kaip avansinis mokėjimas pagrindinės sutarties vardan arba prievolės įvykdymo užtikrinimas.

Kaip pagrįstai pastebi teisininkai – praktikai<sup>71</sup>, ankstesnėje pastraipoje minėtame LAT nutarime legalizuojami mokėjimai, skirti būsimos baudos sumokėjimo užtikrinimui, su sąlyga, kad pinigus gavusi ir preliminarų susitarimą pažeidusi šalis grąžins dvigubą nukentėjusios šalies sumokėtą sumą. Manome, kad LAT naudojama formuluotė primena rankpinigius.

### 3.2.5. Hipoteka

Šiame darbe hipoteka bus nagrinėjama keliais požiūriais: kaip grėsmė bei kaip alternatyvi priemonė pirkėjo interesų apsaugai.

CK 6.401 str. 6 d. reglamentuoja galimybę įkeisti nepastatytą butą arba namą statybos procese. Kaip matyti, įstatymas reikalauja, kad tai būtų aptarta preliminarioje sutartyje. Preziumuojama, kad jei preliminarioje sutartyje įkeitimas neaptariamas, jis laikytinas draudžiamu. Panagrinėkime praktinius aspektus, galinčius sąlygoti problemas šiuose teisiniuose santykiuose. Įsigijus sklypą, neretai jis įkeičiamas kreditoriui, kuris suteikė kreditą to sklypo įsigijimui. Remiantis daiktinę teisę reglamentuojančiomis teisės normomis (CK 4.171 str. 2 d.), laikoma, kad kai įkeičiamas pagrindinis daiktas - įkeičiami ir būsimi savininko valia prijungti daiktai (šiai normai antrina bendroji daiktinės teisės taisyklė, įtvirtinta CK 4.14 str. 1 d). Svarbu paminėti, kad minimos normos yra dispozityvios<sup>72</sup>, tai reiškia, kad teisinio santykio šalys gali pačios nustatyti išimtis. Esminis dokumentas, kuriame turėtų atsispindėti priklausinių likimas - hipotekos lakštas. Būtent šiame „vertybiniame popieriuje“, jo 19 punkte, šalys gali sulygti išimti

<sup>70</sup> LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-P-382/2006.

<sup>71</sup> **Smaliukas A., Pacenkaitė V.** Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. 2006, Nr. 12. P. 4.

<sup>72</sup> **Petrauskaitė D.** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1) // Justitia. 2004, Nr. 1 (49). P. 39.

iš bendrosios taisyklės<sup>73</sup>, kad priklausinius ištinka pagrindinio daikto likimas. Teismai, sprendami klausimą, ar hipoteka privalo sekti į priklausinius, taip pat analizuoja hipotekos lakšto turinį priimdami konkretų sprendimą<sup>74</sup>. Apdairūs kreditoriai yra suinteresuoti, kad hipoteka sektų ir į būsimuosius priklausinius, tuo žymiai labiau apsaugodama jų interesus. Visiškai natūralu, kad tai gali būti netgi viena esminių kredito suteikimo sąlygų. Antra vertus, kreditorius įgyja žymiai didesnę prievolės užtikrinimą nei pati prievolė. Apibendrinus, akivaizdu, kad pardavėjo kreditorius iš esmės gali įtakoti preliminariosios sutarties sąlygas – pardavėjas privalės informuoti savo kontrahentus preliminariose sutartyse apie esamą ir būsimą hipoteką. Jei pardavėjas apie būsimą hipoteką preliminarioje sutartyje nutyli, tai gali tapti esminiu sutarties pažeidimu, galinčiu sąlygoti vienašališką sutarties nutraukimą (CK 6.217 str.). Kita vertus, net ir aptarus būsimą įkeitimą, pirkėjo interesų apsauga nuo to nedidėja. Sakykime, kad pirkėjas neprieštarauja būsimam buto įkeitimui, pardavėjas pastato daugiabutį, kurio turto vienetai (butai) tampa įkeisti kaip priklausiniai. Problema kyla, jei pardavėjas susiduria su finansinėmis problemomis (sudėtinga ekonominė situacija šalyje, sulėtėjusi realizacija, didelės palūkanos). Pardavėjas gali būti finansiškai nebeįsivienišantis konkrečius statinius ar butus iš hipotekos ir perduoti juos pirkėjams (būsimiems savininkams). Kreditoriai savo ruožtu taip pat neskubės išlaisvinti konkrečių turto vienetų, kol jiems negražintas kreditas bei nesumokėtos palūkanos. Šią poziciją galima pateisinti tuo, kad fundamentalūs pokyčiai rinkoje gali smarkiai įtakoti kreditoriams įkeisto turto vertę, o įkeisti priklausiniai gali amortizuoti galimus nuostolius priverstinio realizavimo procese. Apibendrinus, matyti, kad gali susiklostyti gana paradoksali situacija, kai pirkėjui sumokėjus visą turto kainą, jis negalės pretenduoti į neapsunkintą nuosavybės teisę.

Dabar panagrinėkime alternatyvų būdą, orientuotą į pirkėjų interesų apsaugą. Pirkėjai pagal preliminarįsias sutartis mokėjimus galėtų vykdyti tiesiai vystytojo kreditoriui (hipotekos kreditoriui). Iš dalies ši schema lengvintų skolininko (vystytojo) našta, nes jo skoliniai įsipareigojimai mažėtų (mažiau mokėtinų palūkanų bei mažesnė kredito dalis), savo ruožtu pirkėjas taip pat tiksliai žinotų, kad jo įmokėtos lėšos nebus nutekintos su projekto vystymu nesusijusiais tikslais. Tačiau šią schemą praktikoje pritaikyti būtų gana sudėtinga. Visų pirma, pardavėjui gali būti labai svarbios avansinės lėšos, gaunamos iš pirkėjų, kurios palaikytų įmonės

<sup>73</sup> Teisingumo ministro 2008 m. liepos 30 d. įsakymas Nr. 1R-314 „Dėl sutartinės hipotekos, sutartinio įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų, sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos, hipotekos registro pažymėjimų, išduodamų įregistravus sutartinę hipoteką, sutartinį įkeitimą, priverstinę hipoteką, priverstinį įkeitimą ir asmens prašymu, formų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 91-3638.

<sup>74</sup> VAT 2009 m. kovo 4 d. nutartyje c.b. Nr. 2S-216-520/2009 sprendamas klausimą, ar įkeisto sklypo atveju hipoteka seka į pastatytą (rekonstruotą) pastatą, gilinasi į hipotekos lakšto turinį, kuriame (pastabose) buvo nustatyta sąlyga, kad „šalių susitarimu įkeičiamame žemės sklype esantys pastatai neįkeičiami“. Remdamasis hipotekos lakšte išdėstyta šalių valia, teismas pagrįstai paliko pirmosios instancijos teismo nutartį galioti.

apyvartą ir būtų investuojamos į statybą. Antra, hipotekos kreditorius gali būti ne vienas, tai galėtų suponuoti problemas administruojant piniginius srautus. Trečia, jei kreditoriai yra komerciniai subjektai (bankai), kaip paprastai ir būna, jie gali būti nesuinteresuoti ankstyvu kredito gražinimu. Bet kokių atveju, galima manyti, kad esant konsensusui tarp šalių, galima rasti sprendimą ir sustyguoti šį teisinį santykį visoms šalims patogia forma. Pavyzdžiui, hipotekos kreditorius, gaunantis lėšas tiesiai iš pirkėjų, nuolat dalyvauja projekto realizacijos procese. Tai galėtų būti argumentas, mažinantis jo riziką papildomai finansuojant pardavėją (skolininką).

Kitas alternatyvus ir diskusinis būdas – modifikuoti hipotekos teisinius santykius, įtraukiant pirkėjus į hipotekos kreditorių ratą. Kas sąlygoja tokį radikalų būdą apsaugoti pirkėjų interesus? – Galimas pardavėjo nemokumas. Analizuojant pasekmes, atsirandančias pardavėjo nemokumo atveju, reikia atsižvelgti į Įmonių bankroto įstatymo<sup>75</sup> 34 ir 35 str., kuriuose pateiktas bankrutuojančios įmonės atsiskaitymo su jos kreditoriais eiliškumas. Akivaizdu, kad pirkėjai pagal preliminariąsias sutartis patenka į 35 str. 4 d. nurodytą – trečiąją eilę. Kadangi minėta kreditorių eilė yra paskutinė, įmonės bankroto atveju šioje eilėje esančių kreditorių reikalavimams neretai pritrūksta sukauptos bankrutuojančios įmonės turto masės. Kyla daug abejonių, ar pagrįstai pirkėjų reikalavimai nustumiami į paskutinę eilę. Kaip bebūtų, būtent pirkėjai yra tas esminis elementas, be kurio projekto vystymas galbūt iš viso nebūtų prasidėjęs ir kurių avansinėmis lėšomis buvo prisidėta prie konkretaus projekto vystymo. Negana to, pirkėjas yra silpnoji ikisutartinių teisinių santykių šalis, kurio interesų neturėtų užgožti dabartinis kreditorių eilės tenkinimo mechanizmas. Taip pat pažymėtina, kad socialiai pažeidžiamesnio sluoksnio atstovų reikalavimo patenkinimas yra prioritetas, pavyzdžiui, bankrutuojančios įmonės darbuotojų reikalavimai tenkinami pirmąją eile<sup>76</sup>. Manome, kad pirkėjų reikalavimus priskirti trečiajai eilei yra nesąžininga. Pabrėžtina, kad preliminariąją sutartimi pagal CK 6.401 str. sutariama ne dėl eilinio buitinio sandorio, o vieno esminių fizinio asmens gyvenime atliekamų sandorių. Be to, pirkėjų sumokėtos lėšos neretai nukreipiamos į pagrindinės sutarties dalyko statybą, tad, kodėl gi pirkėjas negali atgauti savo įmokėtų sumų nukreipdamas išieškojimą į nepabaigtą objektą? Modeliuojant hipotetinę situaciją pažymėtina, kad jei pardavėjas, siekdamas statyti daugiabutį, išigijo sklypą ir įkeitė jį kredituojančiam bankui, tai hipoteka pereis ir į sklypo priklausinius (pastatus), neatsižvelgiant į tai, kad prie priklausinių (pastatų) formavimo (statybos) savo finansinėmis lėšomis prisidėjo ir pirkėjai. Tačiau pastarieji neturi jokių teisių nukreipti reikalavimą į suformuotus priklausinius. Būtina pabrėžti, kad pardavėjas, siekdamas pritraukti pirkėjus, šiems gali pasiūlyti mažesnę kainą už perkamą turtą,

<sup>75</sup> Įmonių bankroto įstatymas (2008-05-22 redakcija) // Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1010.

<sup>76</sup> **Kavalnė S., Mikuckienė V., R. Norkus** ir kt. Bankroto teisė. Pirmoji knyga. Vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009. P. 128.

jei šie sumokės visą sulygta kainą iškart (t.y. pagal preliminariosios sutarties sąlygas). Išvada: net ir sumokėjęs 100 % viso turto kainos, pirkėjas negalės pretenduoti į adekvatų prievolės vykdymo užtikrinimą.

Bandant koreguoti hipotekos kreditorių reikalavimų tenkinimo tvarką būtina atsižvelgti į šias pastabas:

- (i) Pirkėjai įgyja hipotekos kreditoriaus teises;
- (ii) Pirkėjų interesų tenkinimas turėtų būti susietas su proporcinga reikalavimo apimtimi į įkeistą turtą, atsižvelgiant į kitų („klasikinių“) hipotekos kreditorių reikalavimus, kurie būtų tenkinami pagal Įmonių bankroto įstatymo<sup>77</sup> 34 str. numatytą imperatyvą - be eilės;
- (iii) Pirkėjų interesų nederėtų suabsoliutinti pardavėjo nemokumo atveju. Prioritetine eile turėtų būti tenkinami tiesioginiai pirkėjo patirti nuostoliai (įskaitant avansinių įmokų gražinimą), kitus nuostolius (įskaitant prarastos galimybės piniginę vertę) derėtų kompensuoti esant papildomiems nemokios įmonės materialiniams resursams;
- (iv) Siekiant, kad kitiems hipotekos kreditoriams nebūtų atgrasus toks „susilpnintas“ pardavėjo prievolių vykdymo užtikrinimas, hipotekos skolininkas ir hipotekos kreditorius turėtų aptarti, kokių mastu bus tenkinami pirkėjų interesai iš įkeičiamo turto, t.y. remiantis tipinėmis preliminariosios sutarties sąlygomis būtų įvardijamas orientacinis pirkėjų dalyvavimo nuosavomis, avansinėmis lėšomis dydis (pavyzdžiui, 20 %);
- (v) Pardavėjas, prieš pradėdamas ikisutartinius teisinius santykius su pirkėjais, įregistruotą hipoteką busimų pirkėjų arba atskiro juridinio vieneto, kurio nariais taptų visi pirkėjai, naudai;
- (vi) Siekiant išvengti problemos, susijusios su tuo, kad hipoteka gali būti užtikrinti tik piniginiai įsipareigojimai<sup>78</sup>, preliminariose sutartyse bei galimai pakeistuose atitinkamuose teisės aktuose, būtų aptartas pirkėjų minimalių nuostolių atlyginimas bei netesybų sumokėjimas, kas būtų siejama su prievolės vykdymo užtikrinimu – hipoteka.

### 3.2.6. Kiti siūlymai

Kitas siūlomas alternatyvus pirkėjų interesų apsaugos būdas susijęs su specialių garantinių fondų formavimu. Siekiant minimizuoti pirkėjų riziką dėl galimo pardavėjo (vystytojo) nemokumo bei statybinio broko, būtų galima steigti specialius garantinius fondus. Formuojant šiuos fondus, pardavėjas, prieš pradėdamas vystyti projektą, pervestų nustatytą pinigų sumą į depozitinę sąskaitą, kuri atlaisvinama tik sėkmingai ir kokybiškai pabaigus projektą. Jei pardavėjas susidurtų su nemokumu ir finansiškai taptų nebepajėgus vykdyti savo

<sup>77</sup> Įmonių bankroto įstatymas (2008-05-22 redakcija) // Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1010.

<sup>78</sup> Baranauskas E. Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro disertacija / Lietuvos teisės universitetas, 2002. P. 67.

įsipareigojimų, lėšos iš minėto fondo būtų skiriamos likviduoti negatyvius padarinius, susijusius su neįvykdytais arba netinkamai įvykdytais įsipareigojimais. Be jokios abejonės, būtina įvertinti negatyvias pasekmes, kurias galėtų sukelti šis realizuotas pasiūlymas, bei jas užkardyti. Visų pirma, problemą keltų tai, kad smulkios bendrovės, neturinčios pakankamo kiekio nuosavų lėšų, negalėtų užsiimti statybos verslu. To pasekmė – monopolinių rinkų formavimasis, įtakojantis galimai dirbtinį kainų kilimą. Dėl to, būtų galima numatyti proporcinį garantinio fondo formavimą, t.y. nustatyti procentinio dydžio privalomą įmoką nuo pirkėjo sumokėtų avansinių įmokų dalies.

Panašų pirkėjų interesų apsaugos mechanizmą pardavėjai gali taikyti ir savanoriškai. Kadangi įsigyti būstą dar nepastatyname name pirkėjui yra rizikinga (mokant avansinius mokėjimus), o pardavėjui neparanku pradėti statybas dar neturint preliminariųjų sutarčių (ir negavus avansų), gali susidaryti užburtas ratas: pirkėjas nemoka tol, kol negauna raktų - pardavėjas nestato tol, kol negauna avanso, rezultatas – niekinis. Pardavėjas, turintis pakankamai nuosavo kapitalo arba užsitikrinęs kreditorių paramą, gali atidaryti specialias deponentines sąskaitas, pagal literatūroje<sup>79</sup> vadinamas, sąlyginio deponavimo sąskaitos sutartis, į kurias pervedami avansiniai mokėjimai pagal preliminariąsias sutartis. Pardavėjas, remiantis preliminariosios sutarties sąlygomis, šių lėšų pasiekti negali iki sutartyje aptartos sąlygos, pavyzdžiui, tinkamos kokybės darbų perdavimo pirkėjui. Pardavėjo nemokumo atveju šios deponuotos lėšos būtų gražinamos pirkėjams. Nors pardavėjas šių lėšų „paliešti“ negali, tačiau turėdamas suformuotą preliminariųjų sutarčių portfelį bei rodydamas projekto kreditoriams deponuotas pirkėjų lėšas, gali pretenduoti į sėkmingą statybos proceso finansavimą ar atsiskaitymų atidėjimus iš rangovų (subrangovų), nes ši schema mažina galimą kreditorių riziką dėl finansuojamo projekto pasisekimo (paklausumo).

Apibendrinant šį poskyrį galima teigti, kad šiandien pirkėjas, sudaręs su pardavėju preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str. bei sumokėjęs pirmąją įmoką, neturi jokio realaus bei apčiuopiamo prievolės įvykdymo užtikrinimo, kad prisiimti įsipareigojimai bus įvykdyti ar, kad bus gražintos sumokėtos lėšos. Tai didelė problema, į kurią turėtų atkreipti dėmesį tiek teisininkai, tiek valstybės įstatymų leidžiamoji valdžia.

---

<sup>79</sup> **Papirtis L.V.** Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20). P. 109-110.

## 4. AKTUALI PRAKTIKA

### 4.1. Lietuvos teismų praktikoje sutiktos problemos

*„Pirkėjas – individuali įmonė pagal CK 6.401 str.“<sup>80</sup>*

Pardavėjas, būdama nesąžininga preliminariosios sutarties šalis, atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį su pirkėju. Tačiau šioje byloje ieškovas (pirkėjas) buvo juridinis asmuo, individuali įmonė. Ieškovas pasirinko alternatyvų savo interesų gynimo būdą, reikalaudamas, vietoj patirtų nuostolių, priteisti preliminarioje sutartyje sulygtą gyvenamosios paskirties turtą iš atsakovo. Į akis krenta pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų sprendimai, kuriuos iš esmės pataisė kasacinės instancijos trijų teisėjų kolegija. Visų pirma (i), teismai nepagrįstai kvalifikavo sudarytą preliminarįją sutartį kaip sutartį pagal CK 6.401 str. motyvuodami tuo, kad individuali įmonė šį turtą pirkė savo savininko (fizinio asmens) interesams tenkinti. Teismai nepagrįstai atkreipė dėmesį į savitą individualios įmonės santykį su jos savininku bei jo turtu, kurio statusą modifikuoja tai, kad individuali įmonė yra neribotos civilinės atsakomybės juridinis asmuo. LAT nedviprasmiškai ir konkrečiai išaiškino, kad net ir individualios įmonės atveju, negalima suvienodinti pačios įmonės ir jos steigėjo (savininko) turto masės. Individuali įmonė - tai komercinės veiklos subjektas, o jo savininkas – fizinis asmuo veikia kaip atskiras civilinių teisinių santykių (tiek sutartinių, tiek ikisutartinių) subjektas, o jo teisės į savo įmonę negali tapti jo privilegijomis įmonei prisiimant išipareigojimus jo (savininko) naudai. Dėl to sudaryta preliminarioji sutartis negali būti traktuojama kaip preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str., dėl subjekcinės sudėties, nes remiantis CK 6.401 str. 1 d. šios sutarties šalys turi būti pardavėjas (verslininkas) ir pirkėjas fizinis asmuo (vartotojas). Antra (ii), ieškovas pasirinko alternatyvų pažeistų civilinių teisių gynbos būdą (1.138 str.), t.y. prievolę įvykdyti natūra, tačiau atsižvelgiant į tai, kad susiklostęs ikisutartinis teisinis santykis ne pagal CK 6.401 str., toks teisių gynimo būdas yra negalimas. LAT teisingai pastebėjo, kad CK 165 str. 4 d. yra numatyta atsakomybės forma už preliminarųjų išipareigojimų nevykdymą – nuostolių atlyginimas. Be abejo, remiantis nuoseklia LAT praktika bei UNIDROIT principais, ši nuostata apima ir prarastos galimybės pinginės vertės kompensavimą, kaip savitą nuostolių atlyginimo formą.

*„Tinkamas atsakovas: pardavėjas, generalinis rangovas ar statybos valdytojas?“<sup>81</sup>*

Panagrinėkime gan dažnai sutinkamą situaciją Lietuvoje, kai preliminarioje sutartyje

<sup>80</sup> LAT 2008 m. spalio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-455/2008

<sup>81</sup> VAT 2009 m. kovo 6 d. nutartis c.b. Nr. 2A-199-186/2009



pirkėjui nustatoma pareiga dėl atsiradusio statybos darbų broko ar kitų problemų, susijusių su statybos darbais, kreiptis ne į pardavėją, o į generalinį rangovą ar statybos valdytoją. Panašių nuostatų teisėtumas kvestionuotinas. Visų pirma, preliminarioji sutartis saisto pirkėją ir pardavėją – tai nėra trišalė sutartis, kurios viena šalių yra rangovas ar statybos proceso valdytojas. Preliminariosios sutarties šalys negali įpareigoti trečiųjų asmenų atlikti veiksmus (ar susilaikyti nuo jų), kai nėra išreikšta jų valia įsipareigoti. Panašiomis nuostatomis pardavėjas gali gudrauti, pasinaudodamas pirkėjo juridiniu neišprusimu. Paminėtina, kad tam tikrais atvejais pardavėjas ir generalinis rangovas gali sutapti, tačiau siekiant optimizuoti riziką, paprastai pasitelkiamas įmonių grupės modelis, kuris atskiria pardavėją bei generalinį rangovą (galimos atsakomybės prevencija). Analizuojamoje byloje kilo panaši problema, kai pardavėjas (byloje atsakovas), vengdamas atsakomybės už atsiradusį statybos darbų broką, bandė įrodinėti, kad ieškinys dėl nuostolių atlyginimo pareikštas netinkamam atsakovui, nes „*bendrovė nėra rangovas ar projektuotojas, o tik pastato statybos darbų užsakovas bei suformuotų butų pardavėjas*“ ir neprivalo atsakyti už konkrečių rangovų veiksmus. Tačiau teisėjų kolegija deramai kvalifikavo šį teisinį santykį kaip daikto pirkimą – pardavimą, kurio šalys - pirkėjas ir pardavėjas. Teismas apgynė pirkėjo interesus, padėdamas realizuoti CK 6.334 str. 1 d. 3 p. įvardytą teisę reikalauti pardavėjo atlyginti patirtas išlaidas. Akivaizdi išvada, kad pardavėjas (statybos darbų užsakovas) prisiima riziką dėl parduodamo turto kokybės visa apimtimi.

*„Neturtinės žalos atlyginimo galimybė už preliminariosios sutarties pažeidimą“*

CK 6.250 str. numato specifinę žalos rūšį, kuri susijusi su neturtinio pobūdžio praradimais bei išgyvenimais. Lietuvoje neturtinės žalos atlyginimo instituto vystymasis ir besiklostanti praktika labai įvairi. Neatitolstant nuo šio darbo objekto, panagrinėsime neturtinės žalos atlyginimo užuomazgas ir ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Nors žemiau nagrinėjamas pavyzdys nesusijęs su preliminariąja sutartimi pagal CK 6.401 str. (nes abi sutarties šalys fiziniai asmenys), ši byla yra aktuali ir šiame darbe.

Vienoje byloje<sup>82</sup>, kuri pasiekė LAT, buvo sprendžiamas neturtinės žalos atlyginimo dėl preliminariosios sutarties pažeidimo (pagrindinės sutarties nesudarymo) klausimas. Pirmosios instancijos teismas ieškinį tenkino ir priteisė iš atsakovo be turtinės žalos ir neturtinę. Teismas atsižvelgė į tai lemiančias aplinkybes: (i) ieškovas pardavė savo būstą; (ii) sparčiai kylančios nekilnojamojo turto kainos; (iii) po neįvykusio sandorio (pagrindinės sutarties) smarkiai pablogėjo ieškovo sveikata. Pažymėtina, kad remiantis teisės mokslo šaltiniais<sup>83</sup>, neturtine žala laikoma dvasinė skriauda, kurią tik iš dalies galima įvertinti pinigine kompensacija, dėl to, kad

<sup>82</sup> LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. Nr. 3K-7-304/2007.

<sup>83</sup> **Cirtautienė S.** Neturtinės žalos atlyginimas kaip civilinių teisių gynimo būdas. Monografija. Vilnius: Justitia, 2008. P. 69.

asmens į psichologinę, emocinę ir kitokią būseną, buvusią iki tol, kol buvo apturėta minėtoji skriauda, sugrąžinti yra nebeįmanoma. Vien iš paminėtos doktrinos matyti, kad pirmosios instancijos teismo įvardytos aplinkybės, galimai sąlygojusios neturtinę žalą, kvestionuotinos. Bylai pasiekus kasacinę instanciją, LAT išaiškino, kad apribojimo atlyginanti neturtinę žalą ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose nėra, tačiau atsižvelgiant į tai, kad neturtinės žalos atlyginimas yra civilinės atsakomybės forma, būtina nustatyti visas civilinės atsakomybės sąlygas, o konkrečioje byloje tai nebuvo padaryta. Taip pat LAT pastebėjo, kad ikisutartiniai teisiniai santykiai prasideda esant šalių valiai, dėl to šalis turi būti apdairi ir elgtis protingai, siekdama minimizuoti savo riziką dėl nutrūkusios ikisutartinės stadijos.

*„Sutartis dėl preliminariosios sutarties atėityje“<sup>84</sup>*

VAT, kaip apeliacinės instancijos teismas, nagrinėjo civilinę bylą, kurioje pirkėjas su pardavėju sudarė buto rezervacijos sutartį, kurioje, aptardami parduodamo turto (buto) kainą bei kitas pagrindines sąlygas, susitarė per tam tikrą terminą sudaryti preliminariąją sutartį dėl rezervuoto buto. Įdomu tai, kad sudaryta rezervacijos sutartis pagal požymius faktiškai atitiko pačią preliminariąją sutartį, taip pat pagal ją buvo atliktas mokėjimas, siekiant rezervuoti išsirinktą butą. Ginčas kilo, kai sudarant preliminariąją sutartį pirkėjui buvo priimtos nesąžiningos sąlygos, apie kurias nebuvo tartasi sudarant rezervacijos sutartį. Preliminarioje sutartyje buvo nustatytas galimas parduodamo turto pabrangimas bei įtraukta automobilio stovėjimo vietos kaina. VAT kvalifikavo šį santykį kaip ikisutartinį nuo pat rezervacijos sutarties sudarymo momento bei pripažino preliminariosios sutarties sąlygas, prieštaraujančias rezervacijos sutarčiai, negaliojančiomis kaip nesąžiningomis pirkėjo (vartotojo) atžvilgiu. Pardavėjas bandė grįsti savo gynybą tuo, kad sudarius preliminariąją sutartį, rezervacijos sutarties sąlygos pasibaigė ir jos nebegalima traktuoti pardavėjo nenaudai. Su šia pardavėjo pozicija teismas pagrįstai nesutiko, kvalifikuodamas ikisutartinį teisinį santykį kompleksiskai nuo rezervacijos sutarties iki pagrindinės sutarties sudarymo momento.

Iš esmės ši byla iliustruoja ikisutartinių teisinių santykių įvairiapusiškumą bei kompleksiskumą, kaip šalių tarpusavio santykiai iki pagrindinės sutarties sudarymo gali modifikuotis ir kisti.

## **4.2. Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nutarimų analizė**

Atsižvelgiant į tai, kad Lietuvos Respublikoje teisminė valdžia (LAT) išaiškino, kad

---

<sup>84</sup> VAT 2009 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Nr. 2A-30-492/2009

preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. yra vartojimo sutartis, tikslinga būtų paanalizuoti vartotojų teises ginančios institucijos – Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos (toliau šiame darbe VVTAT) veiklą. VVTAT veiklą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtinti nuostatai. Remiantis šiuo teisės aktu<sup>85</sup> (8.2.5 punktu) matyti, kad VVTAT viena iš funkcijų - ginčyti nesąžiningas vartojimo sutarčių sąlygas. Kadangi preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. yra vartojimo sutartis, reiškia į VVTAT gali kreiptis pirkėjai, susidūrę su nesąžiningomis preliminarios sutarties sąlygomis. Iki suformuotos LAT praktikos, t.y. iki 2008 m. gruodžio 23 d., VVTAT nenagrinėdavo sutarčių sąlygų dėl būsimųjų nekilnojamųjų daiktų įsigijimo, traktuodami vartojimo sutartimis tik tas, kurios nesusijusios su nekilnojamųjų daiktų įsigijimu. Naujausios tendencijos LAT privertė VVTAT praplėsti savo kompetencijos ribas ir imti tirti galimus skundus. Šiame darbe panagrinėsime keletą nutarimų, kurie buvo priimti VVTAT jau po aptartos LAT praktikos. Nagrinėjami skundai buvo pateikti dėl gyvenamosios paskirties nekilnojamųjų daiktų pirkimo – pardavimo, rangos bei preliminariųjų sutarčių pagal CK 6.401 str. sutarčių nesąžiningų sąlygų.

(i) *Vertimas pirkėją (vartotoją) mokėti netesybas už vėlavimą atlikti buto apdailą.*<sup>86</sup>

Skundą sąlygojo sutarties nuostata, numatanti pirkėjo pareigą mokėti 50 Lt delspinigius už kiekvieną uždelstą dieną atlikti buto vidaus apdailą bei atlyginti kitus galimus pardavėjo nuostolius. Paminėtina, kad nagrinėjamoje sutartyje buvo nustatytas ir pardavėjo įsipareigojimas „per du mėnesius nuo paskutinio name įsigijusio butą/patalpą asmens pranešimo apie buto/patalpos pilnos apdailos užbaigimą gavimo“ teisės aktų nustatyta tvarka organizuoti procedūrą statinio pripažinimui tinkamu naudoti. Atkreiptinas dėmesys į tai, kad sutartyje nėra nustatytas joks prievolės įvykdymo užtikrinimas (bauda ar delspinigiai), skatinantis pardavėją įvykdyti nurodytą įsipareigojimą laiku, t.y. per du mėnesius, deramai organizuoti formalumus, susijusius su pastato pripažinimu tinkamu naudoti. Dėl to VVTAT pagrįstai įvertinto šalių pareigų disproporciją ir pripažino sąlygą, numatančią pirkėjui 50 litų delspinigius už kiekvieną pradelstą dieną, nesąžininga ekonomiškai silpnesnės šalies atžvilgiu.

Taip pat galima būtų plačiau paanalizuoti anksčiau pacituotos pardavėjo naudojamos formuluotės aptakumą, kuris suteikia galimybę vilkinti įsipareigojimą organizuoti pastato pripažinimo tinkamu naudoti procedūrą labai formaliai - dėl to, kad paskutinis įsigijęs turtą asmuo neinformavo apie pabaigtą buto/patalpos vidaus apdailą. Šioje situacijoje nesąžiningas pardavėjas gali būti perleidęs „paskutinį“ turto vienetą sau artimam kontrahentui, kuris

<sup>85</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. balandžio 11 d. nutarimas Nr. 359 „Dėl nacionalinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos prie Teisingumo ministerijos pavadinimo pakeitimo ir Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nuostatų patvirtinimo“ (2009-07-01 redakcija) // Valstybės žinios. 2007, Nr. 44-1680.

<sup>86</sup> VVTAT 2009 m. vasario 2 d. nutarimas Nr. 10-48 „Dėl UAB „Mobusta“ turto pirkimo – pardavimo sutarties“.

sąmoningai neatlikdamas apdailos gali sustabdyti viso pastato pripažinimą tinkamu naudoti, o pardavėjas tokioje situacijoje laimėtų bene brangiausią išteklių šiuolaikiniame statybų procese, t.y. – laiką, skirtą, pavyzdžiui, aplinkotvarkos ar kitų statybos darbų pabaigai, be kurių pastato pripažinti tinkamu naudoti tiesiog nebūtų įmanoma.

Norisi pasiūlyti naudojamą formuluotę modifikuoti ir įtvirtinti konkretų terminą, iki kurio pardavėjas privalo pasirūpinti, kad pastatas būtų pripažintas tinkamu naudoti. Neišparduoti ar neįrengti turto vienetai neturi apriboti kitų pirkėjų teisių į deramą jų įsigyto turto eksploataciją bei normalų nuosavybės teisės įgyvendinimą. Pardavėjai privalo prisiimti riziką dėl galimų finansinių sąnaudų skirtų pilnam pastatytų butų įrengimui, kas negalėtų stabdyti viso pastato pripažinimo tinkamu naudoti.

(ii) *Baudinės netesybos už laiku neatliktą buto apdailą bei bendrijos neįsteigimą.*<sup>87</sup>

Šiame nutarime, panašiai kaip ir ankščiau nagrinėjame, VVTAT susidūrė su nesažiningomis sutarties nuostatomis, kurios numatė neprotingai dideles (5000 Lt) netesybas už atsisakymą pasirašyti defektinį aktą dėl laiku nepabaigtos įsigyto buto apdailos, negana to, pirkėjui pagal konkrečią sutartį nesusėjęs laiku pabaigti apdailos, jis įsipareigotų mokėti statytojui, kad šis pabaigtų trūkstamus darbus pagal jo (pardavėjo) nustatytus įkainius. Taip pat nagrinėtoje sutartyje buvo nustatyti specifiniai įsipareigojimai dėl DNSB steigimo, kurių nevykdant, užsakovas būtų baudžiamas 500 Lt bauda už kiekvieną tokį sutarties pažeidimą. VVTAT, pasisakydama dėl aptartų netesybų dydžio, pagrįstai atkreipė dėmesį į tai, kad minėtoje sutartyje nėra analogiškų netesybų, nustatytų kitai sutarties šaliai, t.y. statytojui, pavyzdžiui, už vėlavimą organizuoti statinio pripažinimo tinkamu naudoti procedūrą, be to, visiškai neaišku, kodėl netesybų dydis nustatomas būtent toks. Kadangi dabartinis Lietuvos Respublikos civilinės teisės reglamentavimas eliminuoja baudines netesybas, sutartyje sulygtos netesybos negali būti didesnės už realiai patirtus šalies nuostolius. Dėl to VVTAT visiškai pagrįstai pripažino sutarties sąlygas nesažiningomis silpnosios šalies (vartotojo) atžvilgiu.

(iii) *Avanso viršmas bauda už vienašališką sutarties nutraukimą.*<sup>88</sup>

Nagrinėjamame nutarime VVTAT susidūrė su dar viena baudinių netesybų apraiška. Statytojas sudarytoje sutartyje nustatė, kad užsakovui (vartotojui) vienašališkai nutraukus sutartį, šio sumokėto avanso dalis (25000 Lt) traktuojama kaip bauda už vienašališką sutarties nutraukimą. Negana to, jei užsakovas iki nutraukiant sutartį nebuvo sumokėjęs statytojui minėtos sumos, jis įpareigojamas per 10 dienų sumokėti skirtumą kaip tinkamą baudinių netesybų

<sup>87</sup> VVTAT 2009 m. vasario 13 d. nutarimas Nr. 10-53 „Dėl TŪB „Mitnijos investicija“ statybos sutarties“.

<sup>88</sup> *Ten pat.*

įvykdymą. VVTAT pagrįstai atkreipė dėmesį į tai, kad pagal minėtą sutartį buvo mokami avansiniai mokėjimai. LAT yra išaiškinęs<sup>89</sup>, kad avansas neatlieka prievolės užtikrinimo funkcijos ir avansą sumokėjusi šalis visada gali reikalauti jį gražinti. Be to, konkrečioje sutartyje nenumatytos analogiškos netesybos statytojui už vienašališką sutarties nutraukimą, reiškia silpnoji sutarties šalis – vartotojas, vėlgi, atsiduria neparankesnėje ir nelygiateisiškoje padėtyje dėl stipresnio kontrahento primestų sutarties sąlygų. VVTAT teisingai pastebėjo, kad naudojant tokią sutarties sąlygą stiprusis kontrahentas savo interesus apsaugo nustatytomis netesybomis bei įstatymu, numatančiu nuostolių atlyginimą, tuo tarp vartotojas gali gintis tik įstatymu. Be abejo, vienašališkas sutarties nutraukimas, net jei jis atliekamas vartotojo, – neatleidžia jo nuo galimų kitos šalies – statytojo patirtų nuostolių atlyginimo, tačiau šiuos nuostolius privalės įrodyti juos patyrusi šalis arba konstatuoti teismas (CK 6.249 str. 1 d.).

(iv) *Bauda lygi patalpos kainos dydžiui.*<sup>90</sup>

Tarnyba nagrinėjo skundą dėl preliminariosios sutarties nesąžiningų sąlygų. Dauguma jų jau aptartos ankstesniuose VVTAT nutarimuose, tačiau vieną derėtų paminėti. Šioje sutartyje pardavėjas siūlė įsigyti butą su priklausiniu (pagalbine patalpa, veikiausiai sandėliuku), kurio kaina buvo atskirta nuo buto kainos. Svarbu tai, kad sutartyje buvo nustatyta bauda, lygi minėto priklausinio kainos dydžiui už atsisakymą jį įsigyti. Be jokios abejonės, VVTAT šią sutarties sąlygą pripažino nesąžininga, kaip akivaizdžiai viršijančią pardavėjo patiriamą tikrąją žalą.

(v) *„Kabančių sodų“ preliminarioji sutartis.*<sup>91</sup>

Nagrinėta preliminarioji sutartis išskirtina dėl joje nustatytų nesąžiningų sąlygų vartotojo atžvilgiu gausos.

Visų pirma, pardavėjas pasirinko savitą CK 6.204 str. interpretavimą. Minėtos CK straipsnio 3 dalyje nurodyta, kad esant sudėtingesniai sutarties įvykdymui, suinteresuotoji šalis turi teisę kreiptis į kitą šalį, prašydama sutartį pakeisti (t.y. modifikuoti jos sąlygas). Nagrinėjamoje preliminariojoje sutartyje buvo nustatyta sąlyga, kad, remiantis CK 6.204 str., pardavėjas turi teisę padidinti parduodamo turto kainą atsižvelgiant į padidėjusias statybos darbų sąnaudas. VVTAT traktavo šią sąlygą kaip nesąžiningą dėl to, kad toks teisės normos taikymas iš esmės apriboja pirkėjo teises ir numato pareigą be išlygų sutikti su padidėjusia perkamo turto kaina. Be to, šalims nesusitarus dėl sutarties sąlygų pakeitimo, šalys turėtų kreiptis į teismą, kuris turėtų arba nutraukti sutartį, arba pakeisti jos sąlygas, atsižvelgdamas į šalių lūkesčius.

<sup>89</sup> LAT 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Nr. 3K-7-23/2000.

<sup>90</sup> VVTAT 2009 m. rugsėjo 25 d. nutarimas Nr. 10-404 „Dėl UAB „STEEL-M“ preliminarios busto statybos sutarties Nr. ST/2006/04/28“.

<sup>91</sup> VVTAT 2009 m. liepos 30 d. nutarimas Nr. 10-305 „Dėl UAB „Kabantys sodai“ preliminariosios būsimos nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties Nr. KS2007/08/08-5B-b10“.

Antra, nagrinėjamoje sutartyje buvo nustatytos net devynių rūšių neprotingo dydžio netesybos už įvairius preliminariosios sutarties pažeidimus. Keletas pavyzdžių:

- už piniginės prievolės nesavalaikį įvykdymą 0,1 proc. dydžio delspinigiai nuo mokėtinos sumos, o pradėlus 20 dienų, mokama papildoma 3 proc. dydžio bauda, skaičiuojama nuo visos sutarties kainos;
- už įvairaus pobūdžio įsipareigojimų nevykdymą nustatyta 500 Lt bauda už kiekvieną pažeidimą;
- „*Pirkėjas, pažeidęs sutartį ar be pagrindo reiškęs pretenzijas pardavėjui dėl sutarties vykdymo, įsipareigoja kompensuoti pardavėjo išlaidas, patirtas samdant teisininkus, finansininkus, techninius ir kitus specialistus, kurie reikalingi sprendžiant šalių ginčus dėl šios sutarties vykdymo.*“ ir „*Paaiškėjus, kad pirkėjo pretenzija dėl darbų trūkumų yra nepagrįsta (5.7, 5.8 punktas), pirkėjas įsipareigoja sumokėti po 1000 (vieno tūkstančio) litų dydžio baudą už kiekvieną nepagrįstą pretenziją*“. Šiomis sutarties sąlygomis preventyviai siekiama slopinti pirkėjo iniciatyvą ginti savo teisėtus interesus ir reikšti pardavėjui pretenzijas.

Trečia, VVTAT pagrįstai atkreipė dėmesį į neleistinumą apriboti pirkėjo procesines teises ginti savo pažeistas materialines teises teisme pagal savo gyvenamą vietą (CPK 30 str. 11 d.). Konkrečioje sutartyje buvo nustatyta, kad teisminiai ginčai sprendžiami Vilniuje.

(vi) *Nesąžininga netesybų skaičiavimo metodika.*<sup>92</sup>

Pardavėjas, preliminarioje sutartyje nustatė, kad netesybų (delspinigių) už savalaikį piniginių prievolių nevykdymą dydis yra 0,02 proc. Nors šis netesybų dydis yra protingas, tačiau jo taikymo apimtis preliminarioje sutartyje nelygiateisė ir nesąžininga. Konkretizuojant: pirkėjas įpareigojamas mokėti nurodytas netesybas, jas skaičiuojant nuo laiku nesumokėtos sumos, tuo tarpu pardavėjo mokėtinos netesybos skaičiuojamos nuo pirkėjo sumokėtų sumų. Tai reiškia, kad pardavėjas ekonomiškai pranašesnėje padėtyje dėl to, kad pagal tipines preliminariosios sutarties sąlygas pirkėjo pirmosios įmokos sudaro 5-30 proc. viso turto vertės, tad netesybos bus žymiai mažesnės, nei jas skaičiuojant nuo pirkėjo laiku nesumokėtų paskesnių įmokų (70-95 proc. perkamo turto kainos).

Aptarus VVTAT nagrinėtą problematiką galima pastebėti, kad kai kuriuose ginčiuose kilo problema dėl savalaikio statinio pripažinimo tinkamu naudoti. Statinys pripažintinas tinkamu naudoti, kai yra įvykdyti poįstatyminių teisės aktų nustatyti reikalavimai. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai priskirta nustatyti būtinus reikalavimus statiniui. 2002 m.

<sup>92</sup> VVTAT 2009 m. gegužės 19 d. nutarimas Nr. 10-194 „Dėl UAB „Piliuona“ preliminariosios nepastatyto nepilnai įrengto buto pirkimo – pardavimo sutarties Nr. PS-A12“.

gegužės 14 d. Aplinkos ministras įsakymu Nr. 242 patvirtino techninį reglamentą STR 1.11.01:2002<sup>93</sup>, numatantį statinio reikalavimus pripažinti jį tinkamu naudoti. Šiame poįstatyminiame teisės akte nurodyti detalūs reikalavimai, kurie turi būti įgyvendinti, siekiant statinį pripažinti tinkamu naudoti. Šiame darbe nesigilinsime į konkrečius reikalavimus, įvardytus minėtame teisės akte, tačiau tikslumo dėlei galima paminėti, kad remiantis šiuo teisės aktu (jo redakcija iki 2009 m. sausio 8 d.), statinį pripažinti tinkamu naudoti galima tik atlikus pilną jo apdailą. Kadangi statybų praktikoje yra įprasta, kad butas arba namas parduodamas su, vadinamąja, daline apdaila (t.y. pirkėjui ar užsakovui paskutines dekoracijos detales pasirenkant ir išsirengiant pačiam, pagal savo skonį ir poreikius), dėl to pardavėjai, išipareigoję organizuoti statinio pripažinimo tinkamu naudoti procesą, privalėdavo laukti, kol bus baigta pilna parduoto turto apdaila. Nagrinėjant praktinius aspektus, galima pastebėti, kad nesant parduotam visam parduotinam turtui, pardavėjui tektų pabaigti neparduoto turto apdailą savo kaštais, su tikslu nestabdyti viso objekto pripažinimo tinkamu naudoti. Pardavėjui tai gali būti labai svarbus veiksnys, įtakojantis atsiskaitymus už parduotą turtą dėl to, kad apdairus pirkėjas galutinai atsiskaitys už perkamą turtą tik pardavėjui atlikus visus formalumus, susijusius su statinio pripažinimu tinkamu naudotis. Problema gali sąlygoti tai, kad pilna apdaila – tai papildomi statybos darbai, sąlygojantys papildomus, galbūt, neplanuotus kaštus ir sąnaudas, todėl pardavėjas gali būti tiesiog nepajėgus atlikti šių darbų. Gali susidaryti užburtas ratas, kai pardavėjas negauna lėšų iš pirkėjo dėl to, kad pastatas nepripažintas tinkamu naudoti. Negaudamas lėšų, pardavėjas negali pabaigti pilnos objekto apdailos, kas yra būtina, norint pripažinti objektą tinkamu naudoti. Minėta problematika tapo ypač aktuali ekonomikos nuosmukio laikotarpiu Lietuvos Respublikoje, kai nekilnojamojo turto paklausa pastebimai nusmuko. Tačiau 2009 m. sausio 8 d. aplinkos ministras minėtą įsakymą pakeitė<sup>94</sup>. Šiuo pakeitimu iš esmės buvo išspręsta aukščiau įvardyta problema, nes nuo šio įsakymo priėmimo dienos statiniai gali būti pripažinti tinkamais naudotis atlikus viso labo, vadinamą, dalinę apdailą bei užtikrinus tam tikrus higienos reikalavimus. Manome, kad šis poįstatyminis aktas pažangus sunkmečio sąlygomis, nes sudaro sąlygas su finansinėmis problemomis susiduriantiems pardavėjams pripažinti pastatus tinkamais naudoti lengvatinėmis sąlygomis bei nestabdyti turto pardavimo ir perdavimo pirkėjams (vartotojams).

---

<sup>93</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 60-2475.

<sup>94</sup> Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymo Nr. 242 "Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 "Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka" patvirtinimo" pakeitimo" // Valstybės žinios. 2009, Nr. 6-189.

## IŠVADOS

Igyvendinus šio darbo įvade įvardytus uždavinius, toliau autorius pateikia išvadas.

- (i) Preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. yra unikali preliminariosios sutarties rūšis, reglamentuojanti specifinius ikisutartinius teisinius santykius dėl būsimąjo buto arba namo pirkimo–pardavimo ateiityje. Atliekant tyrimą, neaptikta analogiško reglamentavimo nagrinėtuose užsienio literatūros šaltiniuose bei teisės aktuose.
- (ii) Teismų praktika leidžia teigti, kad pardavėjo atsakomybė išnagrinėtuose specifiniuose ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose yra apribota ir susiaurinta iki minimumo, tuo pažeidžiant teisėtus pirkėjo interesus. Atsižvelgiant į pirkėjų interesų apsaugą, preliminarioji sutartis pagal CK 6.401 str. visiškai pagrįstai buvo priskirta vartojimo sutarčių grupei. To pasekmė - papildomi teisiniai instrumentai bei kompetentingų valstybės institucijų veikla ginant pirkėjų interesus.
- (iii) Atsižvelgiant į prieš tai pateiktą išvadą, galima pabrėžti, kad susiformavusi teismų praktika aiškiai ir vienareikšmiškai teigia, jog preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 reglamentavimo ypatumai skirti tik fiziniam asmeniui, veikiančiam nekomerciniais sumetimais, ir negali būti susieti su, pavyzdžiui, individualios įmonės (jos dalyvio) interesų apsauga.
- (iv) Esant preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. pažeidimui, pirkėjas gali pretenduoti į tiesioginių nuostolių bei prarastos galimybės pinigines vertės atlyginimą. Pastarasis nuostolių atlyginimo būdas laikytinas atmaina negautų pajamų institutui, kuris sunkiai pritaikomas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Teismų praktika pagrįstai taiko CK 6.258 str. 5 d. numatytą sutarčių kainų skirtumo principą, nustatant prarastos galimybės pinigines vertės apimtį. Svarbu tai, kad naujausios teismų praktikos tendencijose atsiranda užuomazgų evoliucionuoti šiai nuostolių atlyginimo formai, siūlant taikyti ir kitus metodus, apskaičiuojant prarastos galimybės piniginę vertę.
- (v) Įvertinus esamą teismų praktiką, galima teigti, kad pardavėjui pretenduoti į prarastos galimybės piniginę vertę, kaip nuostolių atlyginimą, už neteisėtus pirkėjo veiksmus būtų ypatingai sudėtinga. Teismai taiko aukštus profesionalumo bei rizikos prisiėmimo standartus pardavėjo atžvilgiu, ribojančius jo teisę į šį specifinį nuostolių atlyginimą. Ekonominės permainos, vykstančios šalyje, bent iš dalies turėtų modifikuoti šias tendencijas pardavėjų naudai, įgyvendinant lygiateisiškumą.
- (vi) Dabartinis taikomas prievolių įvykdymo užtikrinimo mechanizmas neapsaugo pirkėjo nuo pardavėjo nesąžiningumo bei galimo nemokumo. Pardavėjo nemokumo atveju,



pirkėjo interesai tenkinami paskutine – trečiaja eile. Atsižvelgiant į neeilinį pirkėjo statusą šiame teisiniame santykiyje, manome, kad prievolių vykdymo užtikrinimo mechanizmą būtina modifikuoti bei pasitelkti kitus siūlomus pirkėjo interesų apsaugos metodus.

Apibendrinus, galime teigti, kad šio tyrimo hipotezė pasitvirtino. Preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. taikymo praktika byloja apie vienareikšmišką pardavėjo interesų dominavimą šiame ikisutartiniame teisiniame santykiyje.

## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### Teisės aktai:

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74-2262.
2. Lietuvos Respublikos įmonių bankroto įstatymas // Valstybės žinios. 2001, Nr. 31-1010.
3. Lietuvos Respublikos komercinio arbitražo įstatymas // Valstybės žinios. 1996, Nr. 39-961.
4. Lietuvos Respublikos turto vertinimo pagrindų įstatymas // Valstybės žinios. 1999, Nr. 52-1672.
5. Teisingumo ministro 2008 m. liepos 30 d. įsakymas Nr. 1R-314 „Dėl sutartinės hipotekos, sutartinio įkeitimo, priverstinės hipotekos, priverstinio įkeitimo lakštų formų, sutartinės hipotekos, priverstinės hipotekos, sutartinio įkeitimo ir priverstinio įkeitimo lakštų pildymo instrukcijos, hipotekos registro pažymėjimų, išduodamų įregistravus sutartinę hipoteką, sutartinį įkeitimą, priverstinę hipoteką, priverstinį įkeitimą ir asmens prašymu, formų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2008, Nr. 91-3638.
6. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2007 m. balandžio 11 d. nutarimas Nr. 359 „Dėl nacionalinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos prie Teisingumo ministerijos pavadinimo pakeitimo ir Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nuostatų patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2007, Nr. 44-1680.
7. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymas Nr. 242 „Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 „Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ patvirtinimo“ // Valstybės žinios. 2002, Nr. 60-2475.
8. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. sausio 8 d. įsakymas Nr. D1-8 „Dėl aplinkos ministro 2002 m. gegužės 14 d. įsakymo Nr. 242 "Dėl statybos techninio reglamento STR 1.11.01:2002 "Statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka" patvirtinimo" pakeitimo“ // Valstybės žinios. 2009, Nr. 6-189.
9. Tarybos direktyva 93/13/EEB, dėl nesąžiningų sąlygų vartojimo sutartyse 1993 m. balandžio 5 d.
10. Kodeks cywilny. Wydanie 5. Warszawa: LexisNexis, 2009.
11. Гражданский кодекс Республики Беларусь (07.12.1998 N 218-3).
12. Гражданский кодекс Российской Федерации (21.12.1994)

### Specialioji literatūra:

13. **Ambrasienė D. ir Cirtautienė S.** Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija. 2008, Nr. 10 (112).

14. **Ambrasienė D., Cirtautienė S., Galvėnas R.** ir kt. /red. **Baranauskas E.** Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2009.
15. **Bakanas. A., Bartkus G., Dominas G.** ir kt. /red. **Mikelėnas V.** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. I tomas. Vilnius: Justitia, 2003.
16. **Baranauskas E.** Įkeitimo teisinis reguliavimas: daktaro disertacija / Lietuvos teisės universitetas, 2002.
17. **Bendorienė A., Bogušinė V., Dagtė E.** ir kt. /red. **Kinderys A.** Tarptautinių žodžių žodynas. Vilnius: Alma litera, 2004.
18. **Bublienė D.** Vartojimo sutarčių nesąžiningumo kontrolė. Monografija. Vilnius: VĮ Registrų centras, 2009.
19. **Cartwright J. and Hesselink M.** Precontractual Liability in European Private Law. Cambridge University Press, 2008.
20. **Cirtautienė S.** Neturtinės žalos atlyginimas kaip civilinių teisių gynimo būdas. Monografija. Vilnius: Justitia, 2008.
21. **Colombo S.** The present differences between the civil law and common law worlds with regards to culpa in contrahendo // Tilburg foreign law review. 1993, Vol. 2:341.
22. **Dambrauskas E.** Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties // Juristas. 2004, Nr. 4.
23. **Drazdauskas S.** Bendrosios sutarčių teisės vienodinimo įtaka Lietuvos sutarčių teisei: daktaro disertacija / Vilniaus universitetas, 2009.
24. **Flour J., Flour Y., Savaux E.** etc. Droit civil. Les obligations. Le rapport d'obligation. Paris: Armand Colin, 2001.
25. **Gadeikis M.** Pareiga elgtis sąžiningai, kai yra ikisutartiniai santykiai // Juristas. 2006, Nr. 1.
26. **Gedeikis M.** Ikisutartinių santykių samprata // Teisės žinios. 2006, Nr. 2-3 (15-16).
27. **Gedeikis M., Biluvaitė S.** Preliminarioji sutartis // Justitia. 2005, Nr. 3 (57).
28. **Grikienytė A.** Preliminariosios ir pagrindinės sutarčių tarpusavio santykis // Juristas. 2009, Nr. 7-8.
29. **Ivanauskas A.** Prarastos galimybės piniginė vertė // Justitia. 2007, Nr. 1 (63).
30. **Juodka R.** Teisinės kredito rizikos mažinimo priemonės. Monografija. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2006.
31. **Kairelytė E.** Lietuva beldžiasi į UNIDROIT duris // Teisės žinios. 2006, Nr. 4 (17).
32. **Kavalnė S., Mikuckienė V., R. Norkus** ir kt. Bankroto teisė. Pirmoji knyga. Vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009.
33. **Kucher, A. N.** Pre-Contractual Liability: Protecting the Rights of the Parties Engaged in

Negotiations.

34. **Mikelėnas V.** Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995.
35. **Mikelėnas V.** Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
36. **Mikelėnas V.** Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.
37. **Novoa R.** Culpa in contrahendo: A comparative law study: Chilean law and the united nations convention on contracts for the international sales of good (CISG) // Arizona Journal of International & Comparative Law. 2005, Vol. 22, No. 3.
38. **Papirtis L.V.** Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija. 2002, Nr. 28 (20).
39. **Petrauskaitė D.** Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Ketvirtoji knyga. Daiktinė teisė. XI skyrius. Hipoteka (1) // Justitia. 2004, Nr. 1 (49).
40. **Smaliukas A., Pacenkaitė V.** Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. 2006, Nr. 12.
41. Vartotojų teisių apsauga vartojimo sutartiniuose santykiuose: teisinio reguliavimo ir teismų praktikos apžvalga // LAT Teismų praktikos biuletenis. 2009, Nr. 30.
42. **Vileita A., Aviža S., Mikelėnas V.** ir kt. /red. **Mizaras V.** Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis. Vilnius: Justitia, 2009.
43. **Vitkevičius P., S. Vėlyvis, V. Mikelėnas** ir kt. /red. **Staskonis V.** Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vija, 1997.
44. **Хейфец М.С.** Гражданское законодательство Израиля. Санкт-Петербург: Юридический центр Пресс, 2003.

### **Teismų praktika:**

45. CA Paris 2000 m. kovo 10 d. Paryžiaus apeliacinio teismo sprendimas
46. CA Versailles 1999 m. balandžio 1 d. Versalio apeliacinio teismo sprendimas
47. Cass. com 2003 m. lapkričio 26 d. Prancūzijos Kasacinio teismo sprendimas
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Nr. 3K-7-23/2000
49. LAT 2002 m. lapkričio 4 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-1274/2002
50. LAT 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-966/2003
51. LAT 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-38/2005
52. LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-P-382/2006
53. LAT 2006 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-468/2006

54. LAT 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-156/2007
55. LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartis c.b. Nr. 3K-7-304/2007
56. LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-72/2007
57. LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-608/2008
58. LAT 2008 m. spalio 6 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-455/2008
59. LAT 2009 m. balandžio 28 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-122/2009
60. LAT 2009 m. lapkričio 9 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-489/2009
61. LAT 2009 m. sausio 27 d. nutartis c.b. Nr. 3K-3-40/2009
62. Lietuvos apeliacinio teismo 2009 m. rugsėjo 8 d. nutartis c.b. Nr. 2A-341/2009
63. Vilniaus apygardos teismo (toliau – VAT) 2009 m. kovo 4 d. nutartyje c.b. Nr. 2S-216-520/2009
64. VAT 2009 m. kovo 6 d. nutartis c.b. Nr. 2A-199-186/2009
65. VAT 2009 m. spalio 22 d. nutartis c.b. Nr. 2A-739-492/2009
66. VAT 2009 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Nr. 2A-30-492/2009

**Valstybinės vartotojų teisių apsaugos tarnybos nutarimai (toliau – VVTAT):**

67. VVTAT 2009 m. rugsėjo 25 d. nutarimas Nr. 10-404 „Dėl UAB „STEEL-M“ preliminarios busto statybos sutarties Nr. ST/2006/04/28“
68. VVTAT 2009 m. liepos 30 d. nutarimas Nr. 10-305 „Dėl UAB „Kabantys sodai“ preliminariosios būsimos nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties Nr. KS2007/08/08-5B-b10“
69. VVTAT 2009 m. gegužės 19 d. nutarimas Nr. 10-194 „Dėl UAB „Piliuona“ preliminariosios nepastatyto nepilnai įrengto buto pirkimo – pardavimo sutarties Nr. PS-A12“
70. VVTAT 2009 m. vasario 2 d. nutarimas Nr. 10-48 „Dėl UAB „Mobusta“ turto pirkimo – pardavimo sutarties“
71. VVTAT 2009 m. vasario 13 d. nutarimas Nr. 10-53 „Dėl TŪB „Mitnijos investicija“ statybos sutarties“

## SANTRAUKA

**Raktiniai žodžiai:** preliminarioji sutartis, ikisutartiniai teisiniai santykiai, prarastos galimybės pinigine vertė, *culpa in contrahendo*.

Šiame darbe nagrinėjama specifinė preliminariosios sutarties rūšis, sutinkama ikisutartiniuose pirkėjo ir pardavėjo teisiniuose santykiuose dėl būsimąjo buto arba namo pirkimo – pardavimo sutarties sudarymo ateityje (CK 6.401 str.).

Šiame darbe analizuojama:

- (i) preliminariosios sutarties pagal CK 6.401 str. samprata bei santykis su kitomis sutartimis (įskaitant ryšį su vartojimo sutartimis);
- (ii) civilinės atsakomybės problemos, susijusios su ikisutartine pardavėjo atsakomybe bei jos ribojimu;
- (iii) sąžiningumo svarba ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, *culpa in contrahendo* doktrina;
- (iv) įvairiai traktuojama civilinės atsakomybės forma (deliktinė, sutartinė, *sui generis*) ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose;
- (v) nuostolių atlyginimo klausimai, įskaitant prarastos galimybės pinigine vertę;
- (vi) teismų bei kompetentingų įstaigų praktika, susijusi su nagrinėjama problematika;
- (vii) teikiami siūlymai, susiję su pirkėjo (vartotojo) interesų apsauga.

## SUMMARY

**Keywords:** preliminary agreement, pre-contractual relationship, value of lost opportunity, *culpa in contrahendo*.

In this paper author analyzes specific form of preliminary agreement in the Republic of Lithuania (Art. 6.401 of the Civil Code). The main purpose of this preliminary agreement is to regulate relationships between buyer and seller of a flat (house) in the future.

In this paper you will find:

- (i) Definition of preliminary agreement (according to Art. 6.401 of the Civil Code) and relations with other agreements known in civil law (consumer contract included);
- (ii) Various problems found in pre-contractual liability (diverse forms of pre-contractual liability: tortious, contractual or *sui generis*);
- (iii) Importance of good faith in pre-contractual relationships and analysis of *culpa in contrahendo* doctrine in pre-contractual phase;
- (iv) Possibility to claim for losses according to preliminary agreement (value of lost opportunity included);
- (v) Suggestions for minimizing the risk of a consumer in pre-contractual relations.