

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS
TEISĖS FAKULTETAS
CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

ANETA MOCKAITĖ

PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES AIŠKINIMO
PROBLEMOS

Magistro baigiamasis darbas

Mokslinis vadovas
Prof. dr. Dangutė Ambrasienė

.....
(parašas)

VILNIUS, 2009

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. PRELIMINARIOJI SUTARTIS – VIENAS IŠ IKISUTARTINIŲ TEISINIŲ SANTYKIŲ INSTRUMENTŲ	7
1.1. Ikisutartinių teisinių santykių samprata.....	7
1.2. Ikisutartinių dokumentų rūšys bei teisinė reikšmė.....	8
1.3. Preliminariosios sutarties atskirtis nuo panašių ikisutartinių dokumentų.....	12
1.4. Preliminariosios sutarties kaip ikisutartinių teisinių santykių instrumento atskirtis nuo panašių institutų: sutartis su atidedamąja sąlyga ir sutartis su atidedamuoju terminu	12
2. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES SAMPRATA IR POŽYMAI.....	14
2.1. Preliminariosios sutarties samprata.....	14
2.2. Preliminariosios sutarties požymiai	16
2.2.1. Reikalavimai preliminariosios sutarties turiniui	17
2.2.2. Preliminariosios sutarties forma.....	17
2.2.3. Preliminariosios sutarties galiojimo terminas	18
2.2.4. Preliminariosios sutarties įvykdymo natūra problematika	18
3. PRELIMINARIOSIOS IR PAGRINDINĖS SUTARTIES AIŠKINIMAS KAIP PAGRINDINIS ŠIŲ SUTARČIŲ ATRIBOJIMO INSTRUMENTAS.....	23
3.1. Preliminariosios ir pagrindinės sutarties aiškinimo metodai.....	23
3.2. Pagrindiniai sutarčių aiškinimo (preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo) kriterijai ..	23
3.2.1. Tikrosios sutarties šalių valios nustatymas	23
3.2.2. Fakultatyviniai preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo kriterijai.....	26
(a) Kainos sumokėjimo aspektas.....	27
(b) Daikto perdavimo aspektas.....	35
(c) Sutarties forma bei įregistravimas	36
4. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES AIŠKINIMAS KAIP ŠIOS SUTARTIES PAŽEIDIMO PASEKMIŲ NUSTATYMO PRIEMONĖ.....	39
4.1. Ikisutartinės teisinės atsakomybės teorijos ir sąžiningumo pareigos pažeidimas kaip ikisutartinės atsakomybės pagrindas.....	39
4.1.1. <i>Culpa in Contrahendo</i>	43
4.1.2. <i>Abus de Droit</i>	44
4.1.3. <i>Promissory Estoppel</i>	44
4.2. Ikisutartinės teisinės atsakomybės samprata ir preliminariosios sutarties pažeidimas kaip vienas iš ikisutartinės teisinės atsakomybės pagrindų.....	46
4.3. Preliminariosios sutarties pažeidimo kvalifikavimo problematika: sutartinė, deliktinė ar sui generis	48
4.4. Nuostolių, atsirandančių pažeidus preliminariąją sutartį, rūšys	50
4.4.1. Tiesioginių nuostolių atlyginimas	53
4.4.2. Netiesioginių nuostolių atlyginimas.....	54
4.4.3. Prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas.....	56
4.4.4. Kitos atsisakymo sudaryti preliminariąją sutartį pasekmės	59
IŠVADOS.....	61
SANTRAUKA	65
SUMMARY	67
LITERATŪRA.....	69
PRIEDAI	77

IVADAS

Preliminariosios sutarties institutas Lietuvoje yra palyginti naujas: senasis, 1964 m. civilinis kodeksas, šio instituto nereglamentavo, o tiesiogiai įstatyme preliminariosios sutarties institutas buvo įtvirtintas tik naujajame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – LR CK), įsigaliojusiam 2001 m. liepos 1d. Tačiau nepaisant to, pažymėtina, jog Lietuvos teismų praktika preliminariosios sutarties aiškinimo klausimais buvo pakankamai išplėtota ir iki naujojo LR CK įsigaliojimo. Vis dėlto pastebima, jog doktrinoje pasigendama konkrečių, būtent preliminariosios sutarties aiškinimo problemų išgryninimo, kurios, tikėtina, leistų kryptingiau formuotis ir teismų praktikai, aiškinant preliminariasias sutartis, kadangi teismai susiduria su LR CK normų, reglamentuojančių preliminariąją sutartį, aiškinimo ir taikymo problemomis. Šiame magistro baigiamajame darbe būtent ir bus aptariamos pagrindinės preliminariosios sutarties aiškinimo problemos, su kuriomis susiduriama tiek Lietuvos, tiek ir daugelio kitų valstybių teisės sistemose. Visų pirma, šiame darbe bus aptariami aiškinimo metodai ir principai, kuriuos pasitelkus preliminariąją sutartį galima identifikuoti, išskirti ją kaip savarankišką teisinį instrumentą ikisutartinių teisinių santykių etape, atribojant ją nuo kitų panašių dokumentų. Kita svarbi problema – iškilus ginčui tarp preliminariąją sutartį sudariusių sutarties šalių dėl tarpusavio įsipareigojimų apimties, nevisuomet yra aiški takoskyra tarp pagrindinės ir preliminariosios sutarties. Tokiu atveju, kaip lemiamas kriterijus aiškinant tokią sutartį ir atribojant ją nuo pagrindinės sutarties, dažniausiai yra įvardijama šalių valia, arba tikrieji sutarties šalių ketinimai. Tačiau neretai tikrąją šalių valią, t.y. tikruosius šalių ketinimus, yra ganėtinai sunku išsiaiškinti, todėl keltinas klausimas, ar šalių valia pagrįstai laikoma esminiu požymiu, kuriuo remiantis konkreči sutartis pripažįstama preliminariąja arba pagrindine, ar galbūt gali būti remiamasi kitais kriterijais, tokiais kaip, pavyzdžiui, dalies pagrindinės sutarties kainos sumokėjimas pagal preliminariąją sutartį arba daikto perdavimas. Be to, ginčo atveju neretai iškyla įsipareigojimo pagal preliminariąją sutartį priverstinio įvykdymo problema. Pažymėtina, kad preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas taip pat laikomas pagrindiniu kriterijumi atribojančiu ją nuo pagrindinės sutarties. Tačiau vėlgi, keltinas klausimas, ar tai iš tiesų yra esminis kriterijus, kadangi esama atveju, kuomet galimas preliminariosios sutarties įvykdymas natūra (LR CK 6.401 str.). Dar vienas svarbus klausimas, kuris bus nagrinėjamas šiame magistro baigiamajame darbe – preliminariosios sutarties pažeidimo pasekmių problematika, apimanti tiek pačios ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problemas,

tiek tokios atsakomybės pagrindu galimų atlygintinų nuostolių rūšių problemas. Šie pagrindiniai bei kiti aktualūs klausimai bus nagrinėjami šiame magistro baigiamajame darbe.

Darbo naujumas ir aktualumas. Lietuvos teisės doktrinoje preliminariosios sutarties instituto problematika iki šiol buvo nedaug nagrinėta. Kalbant autorės minėtų preliminariosios sutarties aiškinimo problemų kontekste galima išskirti tokius Lietuvos teisės mokslininkus kaip profesorius V. Mikelėnas, kurio lyginamosios sutarčių teisės studijoje¹ be kitų svarbių sutarčių teisės klausimų, išsamiai analizuojami įvairūs ikisutartiniai dokumentai, tarp jų – ir preliminariosios sutartys. Taip pat paminėtina, kad preliminariosios sutarties instituto sampratos tema esama tokių autorių kaip doc. dr. L.V. Papirčio, T. Žuko publikacijų. Be to, preliminariosios sutarties kaip ikisutartinio dokumento reikšmę bei sukeliamų teisinių pasekmių problematiką nagrinėjo M. Gedeikis ir S. Bliuvaitė.² Išsamų bei informatyvų straipsnį ikisutartinės teisinės atsakomybės kvalifikavimo problematikos aspektu yra parengusios profesorė D. Ambrasienė ir doc. dr. S. Cirtautienė bei J. Kiršienė ir N. Leonova, nagrinėjusios prarastos galimybės kaip nuostolių atlyginimo formos preliminariosios sutarties pažeidimo atveju taikymo galimybes.

Nors šių minėtų ir kitų teisės mokslininkų indėlis į Lietuvos teisės doktriną preliminariosios sutarties instituto sampratą bei tam tikrų aspektų problematiką, neabejotinai yra žymus bei vertingas, tačiau jis nėra tokios apimties ir masto, koks yra užsienio valstybių teisėje. Autorei nagrinėjant užsienio teisinę literatūrą, įvairias publikacijas, aktualias šio darbo temos nagrinėjimo aspektu, pastebėta, jog daugelis autorių – tiek kontinentinės, tiek bendrosios teisės tradicijos šalių – tokie kaip E. A. Farnsworth, H. G. Beale, R. B. Lake, J. Dietrich, Y. Ben-Dror, T. Hassan, J. Schmidt, H. Schwartz, R. E. Scott ir daugelis kitų, nuolat kėlė ir tebekelia su preliminariosios sutarties institutu susijusius probleminius klausimus. Todėl, manytina, kad šio magistro baigiamojo darbo aktualumas yra neabejotinas.

Problema. Ar preliminariosios sutarties prigimties ypatumai leidžia nustatyti aiškius ir apibrėžtus kriterijus, padedančius ją identifikuoti kaip nepriklausomą instrumentą ikisutartinių teisinių santykių etape bei jos sukeliamas pasekmes šios sutarties šalims?

¹ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.

² Plačiau žr.: M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2005, Nr. 3(57);

M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2005, Nr. 4(58).

Hipotezė. Egzistuoja sutarties aiškinimo priemonės, būdai ir kriterijai, padedantys identifikuoti preliminariąją sutartį kaip savarankišką, ir atriboti ją nuo kitų panašių teisinių konstrukcijų bei pagrindinės sutarties.

Tikslas. Atskleisti preliminariosios sutarties kaip vieno iš ikisutartinių dokumentų aiškinimo problematiką šios sutarties atribojimo nuo panašių dokumentų, jos vykdymo bei pažeidimo pasekmių kvalifikavimo ir kitų susijusių klausimų kontekste.

Siekiant realizuoti darbo tikslą, keliami šie pagrindiniai **uždaviniai**:

- 1) Atskleisti preliminariosios sutarties instituto teisinę prigimtį bei reikšmę, atskiriant ją nuo kitų panašių ikisutartinių dokumentų bei panašių institutų.
- 2) Atskleisti preliminariosios sutarties vietą ikisutartinių teisinių santykių etape.
- 3) Aptarti preliminariosios sutarties požymius bei jos santykį su pagrindine sutartimi sutarties šalių tikrųjų ketinimų bei kitų kriterijų nustatymo kontekste.
- 4) Atskleisti preliminariosios sutarties pažeidimo pasekmių problematikos aspektus.

Tyrimo objektą sudaro preliminariosios sutarties bei kitų ikisutartinių teisinių dokumentų ir panašių institutų atribojimo, vykdymo bei pažeidimo pasekmių problemos.

Tyrimo metodai. Iškeltam tikslui pasiekti bei tyrimo objektui tinkamai atskleisti bus naudojami lyginamasis, istorinis, dokumentų analizės, kritikos ir apibendrinimo metodai.

Lyginamasis metodas. Šis metodas bus naudojamas analizuojant užsienio valstybių teisės mokslininkų požiūrį į preliminariąją sutartį ir kitas ikisutartinių dokumentų rūšis bei jų teisinę reikšmę atskirose valstybėse, bei kalbant apie ikisutartinės atsakomybės sampratą ir jos kvalifikavimo problemas. Manoma, kad lyginamasis metodas padės išryškinti preliminariosios sutarties specifiką, kurios pagrindu preliminariąją sutartį galima identifikuoti kaip savarankišką ikisutartinių teisinių santykių instrumentą bei atskleisti preliminariosios sutarties pažeidimo pasekmių problematiką.

Istorinis metodas šiame darbe bus naudojamas analizuojant ikisutartinės teisinės atsakomybės formavimosi procesą ir jo įtaką šiandieninei ikisutartinės teisinės atsakomybės sampratai.

Dokumentų analizės metodu bus analizuojamos atitinkamos užsienio valstybių, Lietuvos Respublikos, tarptautinių teisės aktų normos, taip pat aktualios nagrinėjamai temai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo bei užsienio valstybių teismų suformuotos teismų praktikos dokumentai.

Kritikos metodo pagalba bus vertinama galiojanti Lietuvos bei užsienio valstybių teisinė bazė, doktrina ir teismų praktika šio magistro baigiamojo darbo iškeltų problemų kontekste bei, atsižvelgiant į tai, siūlomos išvados.

Apibendrinimo metodas bus taikomas apibendrinant analizuotos medžiagos visumą, tikrinant iškeltą hipotezę bei formuluojant galutines išvadas.

1. PRELIMINARIOJI SUTARTIS – VIENAS IŠ IKISUTARTINIŲ TEISINIŲ SANTYKIŲ INSTRUMENTŲ

1.1. Ikisutartinių teisinių santykių samprata

Vienas iš preliminariosios sutarties aiškinimo probleminių aspektų yra šios sutarties kaip atskiro instrumento ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose identifikavimas. Bet pirmiausia, tam, kad būtų galima identifikuoti preliminariąją sutartį ikisutartinių teisinių santykių etape, būtina išsiaiškinti ir trumpai aptarti pačių ikisutartinių teisinių santykių sampratą, kadangi būtent šiame etape paprastai kyla šios sutarties identifikavimo problemų, ir, antra – apžvelgus kitų ikisutartinių dokumentų rūšių įvairovę bei teisinę reikšmę, taip pat į preliminariąją sutartį panašius institutus, surasti skiriamuosius šių dokumentų ir preliminariosios sutarties kriterijus.

Daugelis užsienio teisės bei Lietuvos teisės doktriną formuojančių teisės mokslininkų laikosi nuomonės, jog prieš pasirašydamos konkrečią sutartį, šalys pereina ikisutartinių santykių etapą, kurio metu siekia suderinti savo reikalavimus viena kitai bei galimas būsimos sutarties sąlygas.³ Lietuvos doktrina atitinka Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) formuojamą praktiką šiuo klausimu: „Šalims pradėjus derybas dėl tam tikros sutarties sudarymo, tarp jų susiklosto tam tikri (ikisutartiniai) santykiai“⁴, kuriems susiklosčius, anot A. N. Kučer, „<...> formuojasi būsimų sutartinių santykių pagrindas ir suteikiama proga nustatyti optimalias sutarties sąlygas, kurios leistų tolesniuose sutartinių santykių etapuose išvengti nesutarimų ir ginčų.“⁵

Remiantis daugelio autorių pozicija ikisutartiniai santykiai yra neatsiejami nuo derybų. Pritariant kai kurių teisės mokslininkų nuomonei ikisutartiniai santykiai „<...> yra preliminari fazė, kurios metu šalys svarsto galimybę sudaryti sutartį, derasi dėl konkrečių sąlygų ir imasi visų būtinų priemonių sutarčiai užbaigti.“⁶ Kalbant kiek konkrečiau, „Derybos yra suprantamos kaip asmeniniai susitikimai, derėjimasis telefonu, pasikeitimas pranešimais ir komentarais dėl projekto faksu, elektroniniu paštu ir t.t.“⁷ Kitose užsienio valstybėse, pavyzdžiui, Šveicarijoje šalių derybos vadinamos ikisutartine faze, kai tarp šalių susiklosto ikisutartiniai teisiniai santykiai.⁸ Bendrosios

³ Ambrasienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006, P. 138; L. V. Papirtis. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija: mokslo darbai. 2002, Nr. 28(20), P. 105;

L. A. Bebchuk, O. Ben-Shahar. Precontractual Reliance // The Journal of Legal Studies. 2001, vol. 30, P. 424.

⁴ LAT 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis Nr. 3K-3-592/2007 civilinėje byloje UAB „Albonita“ v. UAB „Kauno saulėtekis“; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N ir kt.

⁵ Кучер А. Н. Теория и практика преддоговорного этапа: юридический аспект. Москва, 2005. С. 10.

⁶ J. Kiršienė, N. Leonova. Qualification of Pre-Contractual Liability and the Value of Lost Opportunity as a Form of Losses // Jurisprudencija: mokslo darbai. 2009, Nr. 1(115), P. 224.

⁷ Кучер А. Н. Теория и практика преддоговорного этапа..., С. 24.

⁸ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai..., P. 160-161.

teisės tradicijos atstovas E. A. Farnsworth derybas apibūdina kaip „laipsnišką procesą, kuomet atitinkami šalių susitarimai pasiekiami dalimis, keliais etapais, surašant tam tikrus tarpinius dokumentus.“⁹

Tam, kad būtų galima atskirti, kada šalys vis dar derasi, o kada jų derybos jau pasibaigusios ir ikisutartiniai teisiniai santykiai peraugo į sutartinius, būtina nustatyti derybų pradžios ir pabaigos momentus. Šį atskyrimą apibrėžė J. Kiršienė bei N. Leonova, teigdamos, kad „Ikisutartinių santykių fazė prasideda, kai šalys užmezga tarpusavio ryšį turint tikslą sudaryti sutartį, ir baigiasi, kai pasiūlymas atmetamas ar pasirašoma sutartis“.¹⁰

Taigi ikisutartiniai teisiniai santykiai prasideda šalių tarpusavio ryšio užmezgimu ir tęsiasi dėl bendro šalių tikslo sudaryti sutartį, kuri siekiama realizuoti šalims derinant tarpusavio reikalavimus bei būsimos sutarties sąlygas. Šis derinimo procesas, pasireiškiantis tokiais veiksmais kaip asmeniniai susirašinėjimai, derėjimasis telefonu, tam tikrų tarpinių dokumentų surašymas yra laikomas derybomis. Vadinasi, ikisutartiniai santykiai – tai santykiai, susiklostantys tarp šalių, šalims pradėjus derybas, kurių metu pasirašomi tam tikri ikisutartiniai dokumentai. Todėl kyla šių dokumentų bei preliminariosios sutarties atribojimo poreikis.

1.2. Ikisutartinių dokumentų rūšys bei teisinė reikšmė

Pasirašyti įvairius ikisutartinius dokumentus, kol vyksta derybos, šalis gali skatinti įvairios priežastys. Pavyzdžiui, anot A. N. Kučer, tai gali būti vienos arba abiejų šalių noras įtvirtinti tarpinį rezultatą, pasiektą derybų eigoje; būtinybė patvirtinti ketinimų sudaryti sutartį rimtumą, kad viena iš šalių galėtų pradėti, tarkim, finansavimo paieškas; vienos iš šalių arba abiejų šalių noras apriboti kitos šalies galimybes lygiagrečiai vesti derybas su kitais asmenimis; šalių noras nustatyti tolesnių derybų vedimo taisykles, kas yra ypač aktualu tose teisinėse sistemose, kur nėra įtvirtinta bendra pareiga elgtis sąžiningai derybų metu; būtinybė susitarti dėl išlaidų paskirstymo tuo atveju, jeigu derybos nepavyktų, ir taip pat susitarti dėl sumos, kurią turės mokėti šalis, atsisakiusi vesti derybas toliau.¹¹

⁹ E. A. Farnsworth. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations // Columbia Law Review. 1987, vol. 87, no. 2, P. 219.

¹⁰ J. Kiršienė, N. Leonova. Qualification of Pre-Contractual Liability..., P. 245.

¹¹ Кучер А. Н. Теория и практика преддоговорного этапа...;

R. B. Lake. Letters of Intent: a Comparative Examination under English, U. S., French and West German Law // Geo. Wash. J. Int'l L. & Econ. 1984-1985, vol. 18, P. 334: „Svarbi ketinimų protokolo funkcija yra įtikinti trečiasias šalis, tokias kaip investuotojai ar paskolos davėjai, kurie gali būti nelinkę įsipareigoti investuoti arba suteikti paskolą be raštiško užtikrinimo, kad susitariančiosios šalys yra netoli pagrindinės sutarties sudarymo.“;

Lietuvoje formuojama teismų praktika išvelgia panašias preliminariųjų sutarčių sudarymo priežastis: „Tam tikro reikalingo leidimo ar subjektinės teisės į daiktą neturėjimas, esantys daiktinių teisių apsunkinimai (hipoteka ir k t.),

Bendrosios teisės tradicijos teisės mokslo atstovai taip pat išvelgia ne vieną teigiamą ikisutartinių dokumentų vaidmens derybose aspektą. Pavyzdžiui, E. A. Farnsworth teigia, jog: „paprastai šalys tikisi, jog įrašai dėl susitarimų, kuriuos jos pasiekė tam tikrame derybų etape palengvins tolesnes derybas. Tokie įrašai užkerta kelią nesusipratimams, siūlo tolesnių susitarimų formuluotes ir paruošia pagrindus tikslaus ir apibrėžto teksto surašymui. Šalys taip pat gali tikėtis, jog tokie įrašai informuos kitus, kiek yra pažengusios derybos.“¹²

R. B. Lake mano, kad: „pirminis ketinimų protokolo tikslas yra užfiksuoti preliminarius susitarimus, kurie gali būti lengvai pamirštami esant sudėtingiems sandoriams.“ Taikliai pastebi A. Schwartz bei R. Scott sakydami, kad „šalys sudarinėja preliminariąsias sutartis todėl, kad jos negali pasirašyti galutinės sutarties pačioje pradžioje, nes jos veikia sudėtingoje aplinkoje, kurioje pelningas projektas gali pasireikšti daugybe formų, ir kuris iš jų pasiteisins, iš pat pradžių nėra žinoma. Dėl to, preliminariosios sutartys dažniausiai yra „bandomojo“ pobūdžio, t.y. kartais preliminariųjų sutarčių vykdymas yra būtina sąlyga šalims susitarti dėl efektyvaus projekto vėliau.“¹³

Štai JAV teismų nuomone, preliminariosios sutartys atlieka naudingą funkciją rinkoje. Vienoje nagrinėtų bylų – *Schwanbeck vs. Federal – Mogul Corp.* Masačiūsetso Apeliacinis Teismas pažymėjo, kad: „<...> ketinimų protokolai padeda sutelkti dėmesį; jis turi neabejotiną moralinę galią primygtinai darančią spaudimą šalims, kad šios kryptingai judėtų aptartomis sąlygomis sandorio sudarymo link <...>.“¹⁴

Vadinasi ikisutartinio dokumento surašymas suteikia šalims tam tikrą „saugumo jausmą“ dėl kitos šalies ketinimų ir pasiryžimo sudaryti pagrindinę sutartį bei atlieka informavimo funkciją tretiesiems asmenims.

Ikisutartiniai dokumentai. Išsiaiškinus ikisutartinių teisinių santykių sampratą bei ikisutartinių dokumentų vaidmenį bei reikšmę ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, reikėtų pereiti prie derybų metu sudaromų ikisutartinių dokumentų, esančių pagrindine šalių valios derinimo dėl būsimos sutarties priemonė. Derybų metu sudaromi įvairūs tarpiniai susitarimai, kuriuos daugelis autorių linkę vadinti įvairiai: ketinimų protokolais, tarpusavio supratimo memorandumais,

nepakankamas daikto parengimas parduoti ir pan.“ (LAT 2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis Nr. 3K-3-366/2008 civilinėje byloje *R. K. v. A. L.*; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*; 2007 m. vasario 26 d. nutartis Nr. 3K-3-72/2007 civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“* ir kt.).

¹² E. A. Farnsworth. *Precontractual Liability and Preliminary Agreements...*, P. 258.

¹³ A. Schwartz, R. E. Scott. *Precontractual Liability and Preliminary Agreements* // Harvard Law Review. 2007, vol. 120, no. 3, P. 665-666.

¹⁴ J. Klein, C. Bachechi. *Precontractual Liability and the Duty of Good Faith Negotiation in International Transactions* // Houston Journal of International Law. 1994, vol. 17, no. 1, P. 5.

preliminariomis sutartimis ir kt. Atkreiptinas dėmesys, jog tada, kai sudaromi didelės vertės sandoriai, derantis dėl sutarties sąlygų užtrunkama ne vieną mėnesį.¹⁵ Tuomet atsiranda būtinybė fiksuoti tarpinius šalių susitarimus, kurie, viena vertus, suteikia šalims laisvės iki galo neįsipareigoti, tačiau, kita vertus, ir neišsisukti nuo pareigos sudaryti sandorį arba atlyginti nukentėjusiajai šaliai už derybų metu patirtas sąnaudas.¹⁶ Taigi kyla klausimų dėl tokių ikisutartinių dokumentų teisinės reikšmės, kaip kriterijaus, kuris lemia jų atskyrimą nuo preliminariosios sutarties. Ne visi ikisutartiniai dokumentai sukelia teises pasekmes juos sudariusiems šalims.¹⁷

Pažymėtina, kad būtent klausimas dėl ikisutartinių dokumentų teisinės reikšmės kelia bene daugiausia problemų tiek užsienio valstybių, tiek Lietuvos teisėje. Užsienio teisės mokslo atstovai K. M. Shelley bei J. J. Toronto svarsto, jog, viena vertus, ketinimų protokolai gali būti naudojami kaip pagrindinis susitarimas, kuriame aptariamos visos būsimos sutarties sąlygos ir aiškiai apibrėžtos šalių pareigos. Kita vertus, ketinimų protokolai gali būti tik tam tikrų aptartinių klausimų projektas.¹⁸

Taigi atsižvelgiant į tai, kas buvo išdėstyta anksčiau, pažymėtina, kad preliminariąją sutartį nuo kitų ikisutartinių dokumentų galima atskirti vadovaujantis teisinių pasekmių sukėlimo kriterijumi – preliminarioji sutartis visuomet sukelia teises pasekmes. Kiti ikisutartiniai dokumentai daugeliu atvejų gali sukelti tik moralinio pobūdžio pasekmes.

Pažymėtina, kad paprastai sprendimą dėl to, ar ikisutartinis dokumentas šalys ketino teisiškai įsipareigoti, ar tai tebuvo jų sudaryta tam tikra būsimos sutarties įžanga dėl sąlygų, kurios dar bus aptartos derybų metu, priima teismas, aiškindamas tokį dokumentą, atsižvelgiant į konkrečias bylos aplinkybes. Jeigu ikisutartinis dokumentas yra dvišališkas, neaiškus, sprendimas, ar šalys ketino sudaryti sutartį, turi būti grindžiamas įvertinant visas aplinkybes, kuriomis vyko šalių diskusijos,

¹⁵ Remiantis R. B. Lake, „<...> šiuolaikiniai verslo sandoriai tampa vis sudėtingesni ir dažnai apima sutartis, sudarytas iš šimtų, tūkstančių puslapių. Derybos dėl tokių sutarčių gali reikšti užsitęsusių procesų ir dažnai reikalauti sprendimų dėl daugybės klausimų. Finansinių institucijų, vyriausybės institucijų, konsultantų ir kitų profesionalų dalyvavimas tokiems atvejais yra būtinas. Tokiu atveju ikisutartiniai susitarimai, jeigu ir nesukelia teisinių padarinių, tai sukelia moralinius, ir todėl yra naudingi įvedant tvarką tokioje painaivoje.“ (R. B. Lake. *Letters of Intent...*, P. 332).

¹⁶ J. Schmidt. *Preliminary Agreements in International Contract Negotiation* // *Houston Journal of International Law*. 1983-1984, vol. 6, P. 62: „Prelimariosios sutartys yra skirtos išspręsti kiekvienos derybų šalies patiriamus vidinius prieštaravimus - išlikti laisvoms nuo konkrečių įsipareigojimų ar atsakomybės kiek įmanoma ilgiau, ir tuo pačiu įgyti tam tikrą saugumą dėl kitos šalies elgesio.“

¹⁷ Remiantis Lietuvos teismų praktika, pavyzdžiui, LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartimi Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.: „Ikisutartinių dokumentų teisinė reikšmė gali būti skirtinga. Kai ikisutartinių santykių šalys raštu užfiksuoja tam tikrus vienašalius ar dvišalius įsipareigojimus, vieni iš tokių dokumentų šalis teisiškai įpareigoja, taigi už juose nurodytų įsipareigojimų nevykdymą gali atsirasti civilinė (ikisutartinė) atsakomybė, tuo tarpu kiti gali reikšti tam tikrus moralinius, bet ne teisinius šalių įsipareigojimus, taigi tokie dokumentai nelaikomi sukeliančiais teisinių padarinių ir prievarta negalima reikalauti jų laikytis.“

¹⁸ K. M. Shelley, J. J. Toronto. *Preliminary Agreements: How to Avoid Unintended Contractual Obligations* // *Franchise Law Journal*. 2005, vol. 25, P. 52.

nustatinėjant fakto, bet ne teisės klausimus. Svarbu paminėti, jog teisėjas kvalifikuoja atitinkamą situaciją remdamasis nacionalinės teisės taisyklėmis bei procedūromis. Todėl, anot J. Schmidt, „įmanoma situacija, kai atitinkamas susitarimas gali būti laikomas įpareigojančiu pagal Prancūzijos teisę, tuo tarpu pagal Anglijos teisę tokios įpareigojančios pasekmės bus atmetos.“¹⁹

Apskritai Anglijos teisė nelinkusi pripažinti ikisutartinio dokumento, kaip galinčio sukelti teisinės pasekmes. Pavyzdžiui, esama daug prieštaravimų, susijusių su sutartimi dėl derybų (*a contract to negotiate*). Probleminis klausimas buvo kilęs konkrečios bylos kontekste. Lordo Wright priimtam sprendimui, kuriuo reikalavimas pripažinti sutartį dėl derybų byloje *Hillas and Co. Ltd. vs. Arcos Ltd.* buvo patenkintas, paprieštaravo lordas Denning byloje *Courtney and Fairbairn Ltd. vs. Tolaini Bros. (Hotels) Ltd.*, argumentuodamas tuo, kad: „Jeigu teisė nepripažįsta sutarties dėl sutarties sudarymo <...>, neturėtų būti pripažįstama ir sutartis dėl derybų. To priežastimi yra tokios sutarties pernelyg didelis neapibrėžtumas, kad ją galima būtų laikyti įpareigojančia. Joks teismas negalėtų įvertinti nuostolių todėl, kad niekas negalėtų pasakyti, ar derybos būtų buvusios sėkmingos, ar ne; ir jeigu sėkmingos, tai koks būtų rezultatas. <...> Sutartis dėl derybų, kaip ir sutartis dėl sutarties sudarymo, nėra sutartis, žinomos teisėje. <...> Turėtume taikyti bendrąjį principą, kuomet, jeigu esminis dalykas nėra nuspręstas ir dar yra derybų objektu, sutarties nėra.“²⁰

Kaip jau buvo minėta anksčiau, ikisutartinių dokumentų esama įvairių rūšių. Patogumo dėlei **prieduose** autorė pateikia lyginamąsias ikisutartinių dokumentų įvairovę atspindinčias lenteles (žr. 1 ir 2 lenteles), kurių pagalba bus aiškiau atskleista tokių dokumentų įvairovė bei jų teisinė reikšmė atitinkamoje valstybėje, bei palengvintas užduoties dėl preliminariosios sutarties santykio su panašiais institutais nustatymo atlikimas.

Kaip matyti iš 1 lentelėje pateiktų duomenų – vieni ikisutartiniai dokumentai yra procedūrinio pobūdžio, t.y. numatantys tam tikrų derybų metu pasiektų tarpinių susitarimų įtvirtinimą ikisutartiniame dokumente. Kituose, kurie įvardijami preliminariosiomis sutartimis, numatyti šalių įsipareigojimai, kurių nevykdymas sukelia atitinkamas teisinės pasekmes.

Iš 2 lentelėje pateiktų duomenų vėl gi matome, jog autoriai linkę atskirti, jog procedūriniai ikisutartiniai dokumentai nesukelia teisinių pasekmių. Tuo tarpu preliminariosios sutartys vertinamos kaip įsipareigojimas ateityje sudaryti sutartį, kurio nesilaikymas sukelia teisinės pasekmes.

¹⁹ J. Schmidt. Preliminary Agreements in International..., P. 42.

²⁰ T. Hassan. The Principle of Good Faith in the Formation of Contracts // Suffolk Transnational Law Journal. 1980-1981, vol. 5, P. 42.

Taigi ikisutartinių dokumentų pavadinimai gali skirtis, bet iš esmės visi minėtieji 1 ir 2 lentelėse ikisutartiniai dokumentai skirti palengvinti derybų procesą, fiksuoti jo metu atliekamų veiksmų bei pasiektų tarpinių susitarimų rezultatus, kurie daro šalių ikisutartinius teisinius santykius aiškesnius ir apibrėžtesnius, padeda kryptingai eiti link vienintelio tikslo – sudaryti pagrindinę sutartį. Gali skirtis šių dokumentų paskirtis: dokumentas gali tik nustatyti ateities gaires, gali reguliuoti tik derybų procesą arba fiksuoti tik dalinius susitarimus, atsirandančius derybų proceso metu arba atspindėti privalomos sutarties turinį.²¹ Pastaruoju atveju ikisutartinis dokumentas bus vertinamas kaip sukeliantis teisinės pasekmes.

1.3. Preliminariosios sutarties atskirtis nuo panašių ikisutartinių dokumentų

Preliminariosios sutarties sudarymo tikslas – ateityje sudaryti kitą sutartį preliminariojoje sutartyje aptartomis sąlygomis, dėl kurių buvo deramasi ikisutartiniame etape. Derybų metu surašinėjami kiti ikisutartiniai dokumentai, kurie naudojami kaip procedūrinis pagrindas preliminarajai sutarčiai sudaryti, t.y. laiko aspektu šie dokumentai ankstesni už preliminariosios sutarties sudarymą. Jie yra pagalbiniai ir skirti kryptingai vesti šalis link preliminariosios sutarties sudarymo baigiamajame ikisutartinių santykių etape.

Taigi pažymėtina, kad ikisutartiniai dokumentai, sudaromi derybų metu, nevisada reiškia preliminarąją sutartį tokia prasme, kokia jai yra suteikta valstybėse, pripažįstančiose preliminariosios sutarties – kaip sutarties dėl sutarties sudarymo ateityje - institutą. Dar prieš sudarant preliminarąją sutartį derybų metu pasirašinėjami ikisutartiniai dokumentai, kurie yra įžanga į pačios preliminariosios sutarties sudarymo procesą.

1.4. Preliminariosios sutarties kaip ikisutartinių teisinių santykių instrumento atskirtis nuo panašių institutų: sutartis su atidedamąja sąlyga ir sutartis su atidedamuju terminu

Be preliminariosios sutarties kaip specifinio ikisutartinių teisinių santykių dokumento atskyrimo nuo kitų ikisutartinių dokumentų problematikos, pažymėtina, kad Lietuvos teismų praktikoje kyla ir šios sutarties atribojimo nuo panašių teisės institutų, tokių kaip sutartis su atidedamąja sąlyga ir sutartis su atidedamuju terminu, klausimų. Pavyzdžiui, Kauno miesto apylinkės teismas 2009 m. gegužės 9 d. sprendimu nustatė, kad ieškovas ir atsakovas sudarė „preliminariąją sutartį su atidedamąja sąlyga“. Teismas taip kvalifikavo ieškovo ir atsakovo susitarimą, kadangi buvo sutarta, jog sutartį šalys pasirašys po to, kai atsakovas paruoš žemės sklypo pardavimui būtinus sklypo atidalijimo dokumentus. Akivaizdu, kad teismas neatskyrė šių dviejų

²¹ J. Klein, C. Bachechi. Precontractual Liability and..., P. 8.

skirtingų, nors tam tikra prasme panašių institutų, todėl apeliacinės instancijos teismas šį teismo sprendimą panaikino, konstatuodamas, kad „LR CK 6.30 ir 1.66 str. apibrėžiama atidedamoji prievolės atsiradimo sąlyga vertintina kaip šalių susitarimas, jog tam tikra prievolė atsiras tik tuo atveju, jeigu ateityje atsiras konkreči šalių nurodyta sąlyga, tuo tarpu CK 6.165 str. apibrėžtos preliminarios sutarties, kaip civilinės teisės instituto, tikslas - nustatyti terminą, per kurį šalys privalo įvykdyti esminę prievolę - sudaryti pagrindinę sutartį, t.y. šalių pareigos atsiranda nuo preliminarios sutarties sudarymo momento, tačiau pažeidusia prievolę šalis gali būti laikoma tik tuo atveju, jeigu pagrindinė sutartis per nustatytą terminą nebuvo sudaryta dėl jos kaltės.“²²

Atkreiptinas dėmesys, kad sutartis su atidedamąja sąlyga – viena iš sąlyginio sandorio rūšių. Sandoriai, sudaryti su atidedamąja sąlyga yra tokie, kai šalys sandoriu nustato teisių ir pareigų atsiradimą priklausomai nuo tam tikrų aplinkybių, kurios atsiras arba neatsiras. Šiuo atveju sudarant sandorį, šalims jokių teisių ir pareigų neatsiranda, jos atsiras tik tada, kai atsiras sandoryje numatytos sąlygos (kurios nežinoma, ar atsiras/įvyks). Jeigu sąlygai įvykus sandorio šalis neatliks prisiimtų įsipareigojimų, jai atsiras visi iš sutarties numatyti teisiniai padariniai.²³

Taigi preliminariosios sutarties tikslas – būsimos pagrindinės sutarties pasirašymas. Tam, kad šis tikslas būtų pasiektas, turi būti sudaryta pagrindinė sutartis.

Pasirašius pagrindinę sutartį su atidedamąja sąlyga ar atidedamuju terminu, šalys jau yra įsipareigojusios viena kitai ir suvaržiusios savo valią elgtis vienokiu ar kitokiu būdu. Šalis įpareigojanti pagrindinė sutartis yra jau pasirašyta, ir atsiradus tam tikrai sąlygai, kurios buvimas dar nėra žinomas, arba suėjus tam tikram terminui, ji privalės būti vykdoma ir tam nebereikia pasirašyti dar vienos pagrindinės sutarties, o tuo atveju, jei sutartis nebus vykdoma, ji galės būti priverstinai įvykdyta teisiniu keliu, jeigu įstatyme nėra numatyta kitaip.²⁴ Taigi šalys, pasirašydamos preliminariąją sutartį, turi tikslą nesusaistyti savęs tokia apimtimi, kokia jas susaistytų pagrindinė sutartis su atidedamąja sąlyga ar atidedamuju terminu.

²² Kauno apygardos teismo 2009 m. rugsėjo mėn. 8 d. nutartis Nr. 2A-1240-343/2009 civilinėje byloje R. Y. S. v. A. S., procesinio dokumento kategorijos: 42.4, 121.

²³ Baranauskas E. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis. II tomas. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2005.

²⁴ Pavyzdžiui, LR CK 6. 213 str. 2 d. 1-5 p. numatyti atvejai kuomet kita sutarties šalis negali reikalauti įvykdyti nepiniginės prievolės natūra.

2. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES SAMPRATA IR POŽYMAI

2.1. Preliminariosios sutarties samprata

Preliminariosios sutarties sampratos atskleidimas yra būtinas šio magistro baigiamojo darbo nagrinėjamai problematikai plėtoti toliau. Pradedant kalbėti apie preliminariosios sutarties sampratą, išėities tašku laikomas LR CK 6.165 str., kurio 1 d. suformuluotas preliminariosios sutarties apibrėžimas: preliminarią sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Vadinasi, preliminarioji sutartis – tai sutartis dėl kitos, pagrindinės sutarties sudarymo. Tokia preliminariosios sutarties samprata pripažįstama tiek Lietuvos teisės moksle, tiek užsienio valstybių, pripažįstančių preliminariosios sutarties institutą, teisėje.

Tarp šalių susiklosčiusių ikisutartinių teisinių santykių kulminacija – preliminariosios sutarties sudarymas. Štai T. Žukas preliminarią sutartį laiko paskutiniu šalių santykių, iki sudarant pagrindinę sutartį, etapu.²⁵ Preliminariosios sutarties, kaip ikisutartinio dokumento sampratai, pritaria ir D. Ambrasienė bei S. Cirtautienė, teigdamos, jog „Preliminarioji sutartis yra ikisutartinis dokumentas, pasirašytas abiejų šalių ir esantis rimtų šalių ketinimų sudaryti sutartį įrodymas.“²⁶ Preliminarioji sutartis – tai organizacinė sutartis.²⁷ Dėl preliminariosios sutarties, kaip organizacinės sutarties sampratos, ne kartą yra pasisakęs LAT: „Preliminarioji sutartis – tai organizacinė sutartis, priskirtina ikisutartinių santykių stadijai. Tokia sutartimi nė viena iš šalių neįgyja turtinės naudos, kas yra būdinga pagrindinėms sutartims. <...> Pagrindinėje sutartyje objektas – turtinė vertybė, dėl kurios šalys sudaro sutartį, visuomet egzistuoja.“²⁸ Tuo tarpu preliminariosios sutarties objektas – ne konkreti turtinė vertybė, o būsima pagrindinė sutartis.

²⁵T. Žukas. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai // <http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1>; prisijungimo laikas: 2009-01-21.

²⁶D. Ambrasienė, S. Cirtautienė. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija: mokslo darbai. 2008, 10(112), P. 55.

²⁷M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis, P. 57-58: „Preliminarioji sutartis yra sutartis dėl kitos (pagrindinės) sutarties sudarymo, t.y. sutartis, iš kurios kyla šalių prievolė joje numatytomis sąlygomis sudaryti pagrindinę sutartį. Dėl tokio savo pobūdžio preliminarioji sutartis dar vadinama parengiamąja arba *organizacine* sutartimi, o tai atspindi jos esmę.“;

S. Selelionytė-Drukeitinienė. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės. // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/4346ac277560a>; prisijungimo laikas: 2009-01-21.

²⁸LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.; 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis Nr. 3K-3-405/2008 civilinėje byloje J. B. M. v. V. T.; 2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis Nr. 3K-3-366/2008 civilinėje byloje R. K. v. A. L.; 2007 m. vasario 26 d. nutartis Nr. 3K-3-72/2007 civilinėje byloje R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“; 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis Nr. 3K-3-620/2006 civilinėje byloje S. J. v. T. B.; 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis Nr. 3K-3-474/2008 civilinėje byloje I. S. TŪB v. UAB „Askela“; 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-608/2008 civilinėje byloje A. K. v. UAB „Alsva“ ir kt.

Kai kuriose užsienio valstybėse preliminarioji sutartis yra suprantama taip pat, kaip ir Lietuvoje. Pavyzdžiui, Italijos CK 1351 str. yra numatyta, kad preliminarią sutartimi laikomas susitarimas, kuriuo šalys įsipareigoja per tam tikrą laiką sudaryti galutinę sutartį. Rusijoje šalių susitarimas, kuriuo jos įsipareigoja šiame susitarime numatytais sąlygomis ateityje sudaryti sutartį, taip pat laikomas preliminarią sutartimi. Preliminariosios sutarties institutas žinomas ir Šveicarijos teisėje - sutartimi dėl sutarties sudarymo, arba preliminarią sutartimi, viena ar abi šalys įsipareigoja ateityje sudaryti sutartį.

Kalbant apie preliminarią sutartį tarptautinės privatinės teisės aspektu, paminėtina, kad UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principai (toliau – UNIDROIT Principai) tiesiogiai preliminariosios sutarties instituto neįtvirtina, bet UNIDROIT Principų komentatoriai nurodo, kad po ilgai trukusių derybų šalys pasirašo ikisutartinius dokumentus – preliminariąsias sutartis, kuriose nurodo sutarties sąlygas ir išreiškia ketinimą vėliau sudaryti pagrindinę sutartį.²⁹

Matyti, jog preliminarioji sutartis, tiek remiantis Lietuvos teisės mokslininkų formuluojama, tiek kai kurių užsienio valstybių teisėje pripažįstama preliminariosios sutarties samprata, yra laikoma specialiu ikisutartiniu dokumentu. Tačiau Lietuvos teisės doktrinoje bei praktikoje esama nuomonių, jog preliminarioji sutartis yra viena iš sutarčių rūšių, todėl keltinas klausimas, ar preliminarią sutartį laikant viena iš sutarčių rūšių, nėra paneigiama preliminariosios sutarties, kaip ikisutartinio dokumento, specifika, kadangi pati sutarties samprata suponuoja tai, jog ikisutartinių teisinių santykių etapas jau pasibaigęs ir tarp šalių yra susiklostę sutartiniai santykiai. Juk, kaip sako A. N. Kučer, „Preliminarioji sutartis taip vadinama siekiant pabrėžti etapą, kurio metu šis dokumentas yra sudarytas – etapą, kuris eina pirmiau, negu sudaryta pagrindinė sutartis, etapą, esantį prieš pagrindinę sutartį“³⁰, taigi, kartu ir prieš sutartinius santykius.

Preliminarią sutartį atskira sutarties rūšimi laiko S. Bliuvaitė ir M. Gedeikis, šią poziciją grįsdami LAT suformuluota praktika dėl preliminariosios sutarties aiškinimui taikomų tokių pačių aiškinimo taisyklių kaip ir sutartims: „Aiškinantis šalių ikisutartinius santykius bei jų metu sudaromas preliminariąsias ir kitas sutartis, reikia vadovautis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, suformuluotomis CK.“³¹ M. Gedeikio bei S. Bliuvaitės nuomone, tai patvirtina preliminariosios sutarties, kaip atskiros sutarties rūšies, sampratą.

²⁹ M. Gedeikis, S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis, P. 52.

³⁰ Кучер А. Н. Теория и практика преддоговорного этапа..., С. 296.;

L. V. Papirtis: „Preliminariosios sutarties <...> sudarymas yra parengiamasis tarpinis etapas pasirašant galutinę pagrindinę sutartį. Todėl akivaizdu, kad šios sutarties specifika – ikisutartinių santykių reguliavimas.“

³¹ Gedeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis, P. 52.

Šio magistro darbo autorės manymu, tai negali būti svarus argumentas, kuriuo remiantis gali būti nusprendžiama, jog preliminarioji sutartis yra atskira sutarčių rūšis, kadangi nesant atskirų ikisutartiniams dokumentams (šiuo atveju – preliminariosios sutarties aiškinimui) taikomų aiškinimo taisyklių, galima naudoti įstatymo analogiją. Tokia teisė yra numatyta LR CK 1.8 str.³² Tai reiškia, jog faktas, kad preliminarajai sutarčiai taikytinos tokios pačios aiškinimo taisyklės, kaip ir sutartims, nepaverčia jos viena iš sutarčių rūšių, taip pat tai nereiškia jos priskyrimo sutartinių santykių etapui, kadangi preliminarioji sutartis – specialus ikisutartinių santykių instrumentas jau vien dėl to, kad nėra sutarties objekto kaip turtinės vertybės, kas būdinga visoms sutarčių rūšims. Be to, įstatymų leidėjas preliminariosios sutarties institutą įtvirtino LR CK skyriuje, nereglamentuojančiame atskiras sutarčių rūšis, o atvirkščiai – straipsnyje, einančiame pirma tų straipsnių, kurie reglamentuoja ofertą. Kaip žinia, sutartis laikoma sudaryta tik nuo to momento, kai oferta yra akceptuojama.

Autorės nuomone, preliminariją sutartį dėl jos specifinių savybių (organizacinė paskirtis, turtinės vertybės kaip preliminariosios sutarties objekto nebuvimas) reikėtų laikyti ikisutartiniu dokumentu.

2.2. Preliminariosios sutarties požymiai

Preliminariosios sutarties sampratai tinkamai atskleisti būtina išskirti šios sutarties požymius. Šie požymiai svarbūs ne tik siekiant pabrėžti preliminariosios sutarties kaip specialaus ikisutartinio dokumento specifiką, bet ir aiškinant šią sutartį. Pažymėtina, jog preliminariosios sutarties požymiai, kurie bus aptariami šiame skyriuje, pripažįstami ir LAT praktikoje.³³ Juos galima suskirstyti į tam tikras grupes:

1. Preliminariosios sutarties turiniui keliami reikalavimai;
2. Preliminariosios sutarties formai keliami reikalavimai;
3. Preliminariosios sutarties galiojimo terminas;
4. Preliminariosios sutarties įvykdymo natūra galimybė.

Be to, kai kurie šių požymių svarbūs ir kitose užsienio valstybėse pripažįstant tam tikrą šalių susitarimą preliminariją sutartimi, t.y. ikisutartiniu dokumentu, kuris, priešingai negu kiti

³² LR CK 1.8 str. 1 d. numatyta, jog: „Civilinės teisės normų nesureglamentuotiems civiliniams santykiams taikomi panašius santykius reglamentuojantys civiliniai įstatymai (įstatymo analogija).“

³³ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*; 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis Nr. 3K-3-434/2008 civilinėje byloje *D. B. v. J. V.*; 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis Nr. 3K-3-405/2008 civilinėje byloje *J. B. M. v. V. T.*; 2007 m. lapkričio 19 d. nutartis Nr. 3K-3-497/2007 civilinėje byloje *K. S. ir G. J. v. K. P. A. ir kt.*; 2009 m. sausio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-18/2009 civilinėje byloje *G. P. v. R. Ž.*

ikisutartiniai dokumentai, sukelia jį sudariusioms šalims teises pasekmes. Išvardyti požymiai ir bus aptariami toliau.

2.2.1. Reikalavimai preliminariosios sutarties turiniui

Susitarimas. Preliminarią sutartimi galima pripažinti tik aiškų šalių įsipareigojimą sudaryti ateityje konkrečią sutartį. Tai turi būti mažiausiai dviejų šalių suderintos valios išraiška.

Esminės būsimosios, arba pagrindinės, sutarties sąlygos. Preliminariojoje sutartyje privalo būti aptartos visos esminės pagrindinės sutarties sąlygos.

Kokios sąlygos yra laikomos esminėmis, priklauso nuo ketinamos sudaryti būsimosios sutarties rūšies. Pavyzdžiui, preliminarioji būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartis bus laikoma sudaryta, kai joje bus aptartos šios būsimos pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutarties sąlygos: a) sutarties dalykas - duomenys apie parduodamą nekilnojamąjį daiktą, kurį pardavėjas privalės pagal pagrindinę sutartį perduoti pirkėjui, taip pat nurodyta to daikto vieta atitinkamame žemės sklype arba parduodamo nekilnojamojo daikto vieta kitame nekilnojamame daikte; b) parduodamo nekilnojamojo daikto kaina; c) pirkėjo teisės į žemės sklypą, kurį užima parduodamas pastatas, arba pirkėjo teisės į nekilnojamąjį daiktą, parduodant žemės sklypą.

Sąlygos, kuriomis įsipareigojama ateityje sudaryti sutartį. Preliminariojoje sutartyje turi būti aptartos sąlygos, kuriomis šalys įsipareigoja sudaryti pagrindinę sutartį ateityje.

Užsienio valstybių teisėje reikalavimai preliminariosios sutarties turiniui bei aiškus šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti sutartį taip pat svarbūs, jeigu norima, kad preliminarioji sutartis būtų pripažinta: „Nepakankamas sąlygų apibrėžtumas parodo jos užbaigtumo trūkumą ir atitinkamai ketinimų trūkumą būti įpareigotam. Ir atvirkščiai, sąlygų apibrėžtumas gali parodyti užbaigtumą ir, atitinkamai, ketinimą būti įpareigotam. Kita vertus, šalių sudaryto susitarimo sąlygų apibrėžtumo reikalavimas gali būti tenkintinas, tačiau aiškiai išreikštas ketinimas nebūti įpareigotiems iki tol, kol bus paruoštas, pasirašytas ir pristatytas galutinis dokumentas.“³⁴

2.2.2. Preliminariosios sutarties forma

Preliminarioji sutartis privalo būti sudaroma **raštu** – tik tokiu atveju toks susitarimas bus pripažintinas preliminarąja sutartimi. Šis reikalavimas „atsižvelgiant į tai, kad preliminarioji sutartis yra tik organizacinio pobūdžio sutartis <...> pakankamas, kad būtų apsaugotos šalių teisės ir teisėti

³⁴ K. M. Shelley, J. J. Toronto. Preliminary Agreements: How to Avoid..., P. 47.

interesai bei nustatyta preliminariosios sutarties šalių valią.”³⁵ Šiuo imperatyviu reikalavimu siekiama suteikti civilinei apyvartai daugiau teisinio apibrėžtumo, užkirsti kelią galimiems piktnaudžiavimams teise.

Įdomu tai, kad, kai kuriose užsienio valstybėse, pavyzdžiui, Rusijoje bei Italijoje, preliminarioji sutartis turi būti sudaryta tokios formos, kuri nustatyta būsimai (pagrindinei) sutarčiai. Vadinasi, jeigu būsimąją sutartį galima sudaryti žodžiu, tai ir preliminarioji sutartis gali būti sudaroma žodžiu. Todėl tokia žodinė sutartis taip pat gali būti pripažinta preliminariąja bei sukelti teises pasekmes net ir tuo atveju, jei ji bus sudaryta žodžiu.

2.2.3. Prelinariosios sutarties galiojimo terminas

Pagrindinės sutarties sudarymo terminas. Būtina preliminariosios sutarties sąlyga – termino sudaryti pagrindinę sutartį nurodymas. Remiantis LR CK 6.165 str. 3 d. preliminariojoje sutartyje šalys turi nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti, arba, jeigu toks terminas nenurodytas, laikoma, kad preliminarioji sutartis galioja vienerius metus nuo jos sudarymo. Jeigu per preliminariojoje sutartyje nurodytą, arba įstatymo nustatytą terminą pagrindinė sutartis nesudaroma, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (LR CK 6.165 str. 5 d.).

Terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti reikšmingas tuo, kad jo nesant, būtų varžoma šalių laisvė, būtų prieštaraujama verslo interesams, nes šalys negalėtų ieškoti kitų kontrahentų ir sudaryti sutarčių su kitais asmenimis.

2.2.4. Prelinariosios sutarties įvykdymo natūra problematika

Lietuvos teismai, aiškindami preliminariąją sutartį, nutartyse pabrėžia, kad jos **negalima reikalauti įvykdyti natūra**, t.y. ši sutartis negali būti priverstinai įgyvendinta.³⁶ LAT byloje Nr. 3K-3-797/2001 pagal ieškovo V. P. ieškinį atsakovui A. R. konstatavo, kad „Preliminarioji sutartis nesuteikia teisės reikalauti sudaryti pagrindinę sutartį. Reikalavimas įpareigoti sudaryti pagrindinę sutartį preliminariosios sutarties pagrindu yra ydingas ir negalimas, nes prieštarauja vienam iš pagrindinių civilinės teisės principų – sutarties laisvės principui. Sutartis galima tik tada, kai sudaroma laisva valia. Sutartis, sudaryta prievarta, negalioja.“ Tokiam požiūriui pritariama ir teisės

³⁵ Gedeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis, P. 54.

³⁶ LAT 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis Nr. 3K-3-474/2008 civilinėje byloje *I. S. TŪB v. UAB „Askela*; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje *V. Š. v. A. N*; 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-608/2008 civilinėje byloje *A. K. vs. UAB „Alsva“* ir kt.: „Tiek Lietuvos teisės doktrinoje, tiek Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje vieningai pripažįstama, kad vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties yra tas, kad preliminariosios sutarties, nurodytos LR CK 6.165 str., negalima reikalauti įvykdyti natūra.“

doktrinoje: „Savanoriškai nevykdančių iš preliminariosios sutarties kylančios prievolės sudaryti pagrindinę sutartį šalių negalima versti sudaryti pagrindinės sutarties.“³⁷ Tačiau ar šis požymis pagrįstai laikomas atspindinčiu preliminariosios sutarties esmę yra diskutuotinas klausimas. Išanalizavus LAT praktiką, pastebima, jog esama specialių atvejų, kuomet preliminarioji sutartis gali būti priverstinai įgyvendinama.

Pažymėtina, jog LR CK įtvirtintas specifinės preliminariosios sutarties rūšies – preliminariosios būsimos (nepastatyto) gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties – institutas. Šios sutarties ypatumas yra subjektinė jos sudėtis: fizinis asmuo (pirkėjas) – iš vienos pusės, ir juridinis asmuo (pardavėjas) – iš kitos.³⁸

Be subjektinės sudėties ypatumų, LAT suformuotoje praktikoje išskiriamas dar vienas preliminariosios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties ypatumas (kuris ir yra išimtis iš bendros taisyklės, jog preliminarioji sutartis negali būti įvykdyta natūra) – ji, kitaip nei visos kitos preliminariosios sutartys, gali būti įgyvendinta priverstinai. Ši išvada grindžiama tuo, kad sudarius preliminarąją nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, CK 6.401 str. 2 d. 1 p. įtvirtinta norma tik pirkėjui suteikia teisę per dešimt dienų nuo sutarties sudarymo atsisakyti šios specifinės preliminariosios sutarties. Pardavėjo teisė atsisakyti preliminariosios sutarties nenustatyta. Vadinasi, šiam neįvykdžius savo pareigų pagal preliminarąją būsimos gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, pardavėjas gali būti teismo įpareigotas tokią sutartį sudaryti – įvykdyti ją natūra.

Teismo argumentai dėl galimybės įvykdyti preliminarąją būsimos gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį susiję su pirkėjo (fizinio asmens) kaip vartotojo, o tai reiškia – silpnesnės sandorio šalies - gynimo ypatumais. Štai nagrinėdamas vieną bylą, LAT pasisakė, kad „Atsižvelgiant į tai, kad įstatyme įtvirtintas tam tikras būsimos gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties reglamentavimo išskirtinumas iš kitų preliminariųjų sutarčių, kuriuo iš esmės siekiama visapusiškiau užtikrinti pirkėjo – fizinio asmens ir kartu vartotojo – interesus, taip pat į aptariamą preliminariosios sutarties paskirtį bei sudarymo specifiką, pirkėjo dalyvavimą

³⁷ Gedeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis, P. 31.

³⁸ LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-608/2008 civilinėje byloje A. K. v. UAB „Alsva“; 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis Nr. 3K-3-441/2006 civilinėje byloje S. A. v. UAB „Beržolė“: „Specifinė būsimos gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties subjektinė sudėtis (pirkėjas – fizinis asmuo, pardavėjas – juridinis asmuo), sutarties šalių tikslai (pirkėjo – savo ar savo šeimos narių aprūpinimas būstu, pardavėjo – paprastai veiklos vykdymas su verslu susijusiais tikslais) lemia tai, kad ši sutartis laikytina vartojimo sutartimi <...> ir jai taikytinos vartotojo (šiuo atveju – pirkėjo) interesus apsaugančios specialiosios teisės normos.“

finansuojant gyvenamojo namo ar buto statybą, darytina išvada, kad pirkėjas savo pažeistas teises 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 (CK 1.138 str.). Aptariama pirkėjo teisė nepaneigia sutarties laisvės principo, kuris nėra absoliutus. CK 6.156 str. 2 d. tiesiogiai įtvirtinta nuostata, kad asmuo gali būti įpareigotas sudaryti sutartį, jei pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį. CK 6.401 str. 1 d. nustatyta sutartis kaip tik yra vienas iš atvejų, kai pirkėjas – fizinis asmuo – gali sudaryti preliminariąją sutartį, o pardavėjas – juridinis asmuo – įsipareigoja pastatyti ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį.³⁹

Kitoje byloje, kilus tokiai pačiai problemai, t.y. ar preliminarioji buto, kuris nepastatytas, pirkimo-pardavimo sutartis, sudaryta uždarosios akcinės bendrovės ir individualios įmonės šios įmonės savininko (fizinio asmens) asmeniniams poreikiams tenkinti, gali būti kvalifikuojama kaip būsimo buto pirkimo-pardavimo sutartis, reglamentuojama CK 6.401 str., LAT konstatavo, kad „Vienas esminių nepastatyto būsto pirkimo-pardavimo sutarties, reglamentuojamos CK 6.401 str., požymių, skiriantis ją nuo kitų preliminariųjų sutarčių, sudarytų pagal CK 6.165 str., yra būsimo būsto pirkimo-pardavimo sutarties subjektinė sudėtis: viena šios sutarties šalis – pirkėjas – visada yra fizinis asmuo, o kita – pardavėjas – juridinis asmuo ir kartu profesionalus nekilnojamojo turto statytojas <...>. Pirkėjas (fizinis asmuo), sudaręs statomo gyvenamojo namo ar buto įsigijimo sutartį su profesionaliu šio nekilnojamojo turto statytoju (verslininku), laikomas silpnesne sandorio šalimi, kuri, nukentėjusi nuo nesąžiningų pardavėjo veiksmų, kada jis, suėjęs preliminariojoje sutartyje šalių sutartam pagrindinės sutarties sudarymo terminui, pasiūlo pirkėjui arba sumokėti papildomai, nes padidėjo turto rinkos kaina, arba nutraukti sutartį, pagal susiklosčiusią teismų praktiką gali tikėtis šį jo statusą atitinkančios teisinės apsaugos.“⁴⁰ Specifinė būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties subjektinė sudėtis, sutarties šalių tikslai lemia tai, kad ši sutartis laikytina vartojimo sutartimi ir jai taikytinos vartotojo interesus apsaugančios specialiosios teisės normos.“⁴¹

³⁹ LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-608/2008 civilinė byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*: „Šioje byloje ieškovė A. K. prašė pripažinti jos ir atsakovo UAB „Alsva“ <...> sudarytų preliminariųjų butų pirkimo-pardavimo sutarčių <...> vienašališką nutraukimą <...> neteisėtu ir įpareigoti atsakovą įvykdyti nurodytas sutartis, parduodant ieškovei sutartyse nustatytomis sąlygomis ir tvarka butus su jiems tenkančiomis 0,42 ha žemės sklypo dalimis.“

⁴⁰ LAT 2008 m. spalio 6 d. nutartis Nr. 3K-3-455/2008 civilinėje byloje *A. J. individuali įmonė v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“*.

⁴¹ LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-608/2008 civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*.

Taigi LAT formuojamoje praktikoje preliminarioji būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartis, kaip specifinė preliminarosios sutarties, reglamentuojamos LR CK 6.165 str., rūšis, jos nepagrįstai nevykdant, gali būti įgyvendinta priverstinai. Šitokia išvada yra daroma remiantis būsimo gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties subjektų specifika, kurioje pirkėjas – fizinis asmuo yra vartotojas, dėl to jam, kaip silpnesniajai sutarties šaliai, gali būti taikomas didesnis apsaugos standartas, negu kad numatytas LR CK 6.165 str. 4 d., t.y. numatantis tik nuostolių atlyginimą. Be to, pripažinus LR CK 6.401 str. įtvirtintą preliminariąją sutartį specialiąja preliminarosios sutarties, įtvirtintos LR CK 6.165 str., rūšimi, taikomas specialiosios normos prioriteto prieš bendrąją normą principas, taigi CK 6.165 str. 4 d. įtvirtinta bendroji nuostata, nepagrįstai nevykdant preliminarosios sutarties, numatanti tik nuostolių atlyginimą, preliminariajai nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarčiai netaikytina, nes specialioji CK 6.401 str. 2 d. 1 p. norma nustato kitaip.⁴²

Kai kuriose užsienio valstybėse, pavyzdžiui, Rusijoje, preliminarioji sutartis gali būti sudaryta priverstinai – tokia galimybė yra įtvirtinta Rusijos CK. Tačiau ši įstatymų leidėjo pozicija yra kritikuojama, nes „pirma, negalima priversti sudaryti sutarties kai iš jos kylanti prievolė bet kada gali pasibaigti vienašaliu pareiškimu; antra, įstatymų leidėjas numato galimybę šalims atsisakyti vykdyti preliminariąją sutartį: prievolės, numatytos preliminariojoje sutartyje, pasibaigia, jeigu per nustatytą terminą sudaryti pagrindinę sutartį ji nebuvo sudaryta arba viena šalis nepateikia kitai šaliai pasiūlymo sudaryti šią sutartį (RF CK 429 str. 6 d.); trečia, preliminarosios sutarties konstrukcija, kuri teismo sprendimu gali būti pripažinta pagrindine sutartimi, yra beveik tapati pagrindinės sutarties su atidedamąja sąlyga sudarymui. Tokiu atveju preliminarosios sutarties specifika išnyksta visiškai.“⁴³

Viena vertus, autorė linkusi pritarti tokiam požiūriui – galimybė preliminariąją sutartį įvykdyti natūra, sumenkina preliminarosios sutarties, kaip specifinio ikisutartinio dokumento reikšmę. Preliminarosios sutarties institutas yra patrauklus daugeliui civilinės apyvartos subjektų būtent dėl to, kad suteikia galimybę esant sudėtingiems ir didelės vertės sandoriams kruopščiai apsvarstyti visas galimybes bei kliūtis juos sudarant, ir nesusitarus dėl abiem šalims palankių bei priimtinių tokio sandorio sąlygų, išreikštų preliminariosiose sutartyse, atsisakyti sandorio, nerizikuojant, kad tokį nepageidautiną sandorį šalis bus priversta vykdyti.

⁴² Gedeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis, P. 31.

⁴³ Ten pat, P. 62.

Taigi preliminariosios sutarties įvykdymas natūra, remiantis vyraujančia teismų praktika, yra įmanomas LR CK 6.401 str. prasme, argumentuojant šiame straipsnyje nurodytos sutarties subjektine specifika, kuri yra pagrindas šios sutarties pažeidimo atveju taikyti nukentėjusiai šaliai – fiziniam asmeniui, kaip vartotojui, didesnę apsaugos standartą, kuris pasireiškia tuo, jog fizinis asmuo, remdamasis šia sutartimi, gali reikalauti priversti kitą šalį – juridinį asmenį – sudaryti pagrindinę sutartį. Tačiau kuomet kalbama apie preliminariosios sutarties, įtvirtintos LR CK 6.165 str. sampratą, LAT neigia galimybę ją reikalauti įvykdyti natūra. Kita vertus, nepaisant vyraujančios LAT praktikos dėl preliminariosios sutarties ta prasme, kuria ji apibrėžiama LR CK 6.165 str. negalimumo reikalauti įvykdyti natūra, tokia galimybė neturėtų būti kategoriškai atmesta. Pirmiausia LR CK 6.165 str. preliminarioji sutartis suprantama kaip šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Šiuo atveju reikėtų išsiginčyti priežastis, verčiančias šalis sudaryti preliminariąsias sutartis. Paprastai tai būna tam tikro reikalingo leidimo ar subjektinės teisės į daiktą neturėjimas ir pan. Tai reiškia, jog sudaryti sutartį „čia ir dabar“ šalims kliudo minėtos aplinkybės. Jos jau pasiryžusios sudaryti sutartį, bet negali to padaryti dėl objektyvių kliūčių. Vadinasi, jeigu kita šalis, aiškiai išreiškusi savo valią įsipareigoja sudaryti tokią sutartį, kuri būtų buvusi sudaryta iškart, jeigu ne jau minėtos kliūtys, ir po to nepagrįstai atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, nors jau preliminariojoje sutartyje dėl to įsipareigojo, o kita šalis šiuo pagrindu pagrįstai tikėjosi, kad šis įsipareigojimas bus vykdomas kai tik išnyks objektyvios kliūtys, teoriškai galėtų būti priversta sudaryti pagrindinę sutartį. Tokią sutarties laisvės principo išimtį numato ir LR CK 6.156 str. 2 d., kuria remiantis, darytina išvada, kad asmuo gali būti priverstas sudaryti sutartį, kai tokią jo pareigą nustato savanoriškas įsipareigojimas sudaryti sutartį.

3. PRELIMINARIOSIOS IR PAGRINDINĖS SUTARTIES AIŠKINIMAS KAIP PAGRINDINIS ŠIŲ SUTARČIŲ ATRIBOJIMO INSTRUMENTAS

3.1. Preliminariosios ir pagrindinės sutarties aiškinimo metodai

Preliminariosios ir pagrindinės sutarties aiškinimo poreikis paprastai atsiranda ginčo atveju, kuomet reikia nustatyti, ar tarp ginčo šalių buvo sudaryta pagrindinė ar preliminarioji sutartis. Sutartį aiškina teismas, vadovaudamasis tam tikrais metodais, kuriuos būtina trumpai aptarti, siekiant atskleisti jų reikšmę aiškinant sutartį, ir tuo pačiu - atribojant preliminariąją bei pagrindinę sutartis.

Subjektyvusis aiškinimo metodas. Šis metodas labiau pabrėžia šalių ketinimus ir valią, ir jį taikydami teismai nesureikšmina pažodinio sutarties teksto.

Objektyvusis aiškinimo metodas. Taikant šį metodą pabrėžiama valios išraiška ir daugiausia remiamasi pažodiniu sutarties tekstu. Pagrindinis tikslas – nustatyti ne šalių tarpusavio valią, bet sąlygas priimančios, protingo asmens kriterijų atitinkančios šalies supratimą.

Pažymėtina, kad abu minėti sutarčių aiškinimo metodai grynu pavidalu neegzistuoja ir nėra absoliutinami. Paprastai prioritetas teikiamas kuriam nors vienam iš minėtų metodų, o tada, kai dominuojančio metodo negalima taikyti, numatomas mechanizmas taikyti kitą, konkrečioje byloje prieinamą sutarčių aiškinimo metodą.⁴⁴ Pavyzdžiui LR CK 6.193 str. 1 d. numatyta, kad „Aiškinant sutartį, pirmiausia turi būti nagrinėjami tikrieji sutarties šalių ketinimai, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto aiškinimu“, o „Jeigu šalių tikrų ketinimų negalima nustatyti, tai sutartis turi būti aiškinama atsižvelgiant į tai, kokią prasmę jai tokiomis pat aplinkybėmis būtų suteikę analogiški šalims protingi asmenys.“

Taigi atsižvelgiant į sutarčių aiškinimo taisykles, aiškinimui svarbūs du pagrindiniai metodai – subjektyvusis ir objektyvusis.

3.2. Pagrindiniai sutarčių aiškinimo (preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo) kriterijai

3.2.1. Tikrosios sutarties šalių valios nustatymas

Subjektyvusis aiškinimo metodas. Tikroji šalių valia nustatoma naudojant subjektyvųjį sutarčių aiškinimo metodą. Remiantis subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu, aiškinamasi, ko šalys atitinkamu susitarimu iš tikrųjų siekė, kokie buvo tikrieji sutarties šalių ketinimai – ar sudaryti

⁴⁴ Daugiau apie sutarties aiškinimo metodus bei su jais susijusią problematiką žr.: O. Petroševičienė. Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimų problemos // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2007, Nr. 3(65), P. 26-39.

preliminariąją sutartį, ar pagrindinę: „Tais atvejais, kai šalys susitarimu siekia tik susitarti dėl pagrindinės sutarties sudarymo ateityje, neatsiranda pagrindo tokį susitarimą kvalifikuoti kaip pagrindinę sutartį, <...> nes tai prieštarautų šalių valiai ir pažeistų sutarties laisvės principą. Byloje nustatė, kad išreikšta šalių valia rodo jų susitarimą ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį, pripažintinas ikisutartinių santykių etapas ir preliminariosios sutarties sudarymo faktas.“⁴⁵

Taigi LAT formuojamoje praktikoje pabrėžiama, kad vienas pagrindinių kriterijų, atribojant preliminariąją sutartį nuo pagrindinės, yra tikrosios šalių valios, arba tikrųjų šalių ketinimų, nustatymas, nes „pagrindinė preliminariosios sutarties sąlyga, skirianti ją nuo pagrindinės sutarties – aiškiai išreikštas įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį.“⁴⁶

Tikrosios šalių valios principas nustatant ikisutartinio dokumento teises pasekmes taip pat svarbus ir užsienio valstybėse. Pavyzdžiui, nors Anglijoje nei teisės doktrina, nei teismų praktika nepripažįsta preliminariųjų sutarčių, t.y. sutarčių dėl derybų ar sutarties sudarymo ateityje (teismai tokius šalių susitarimus laiko teisinių padarinių nesukeliantiais džentelmeniškais susitarimais), bet jeigu derybose šalys pasiekė tam tikrą susitarimą ir jį įformino dokumente, teismai, nustatę buvus šalių ketinimą sukurti tarpusavio teises ir pareigas, gali tokį ikisutartinį susitarimą pripažinti savarankiška sutartimi. Tačiau būtina, kad šalys šiuo susitarimu ketintų sukurti tarpusavio teises ir pareigas.⁴⁷ Taigi Anglijoje, lemiamas veiksnys sprendžiant dėl ikisutartinio susitarimo įpareigojančio pobūdžio yra tikroji šalių valia, arba tikrieji šalių ketinimai.⁴⁸

Prancūzijos teismai, vertindami ikisutartinių dokumentų teisinę reikšmę, taip pat atsižvelgia į tikruosius šalių ketinimus - ne tik į šiuose dokumentuose vartojamų žodžių reikšmę, t.y. kaip tų dokumentų turinį suprato pačios šalys.⁴⁹

Objektyvusis aiškinimo metodas. Šalių valia neabejotinai yra svarbus kriterijus aiškinantis, kokia sutartis yra sudaryta ir kokias teises pasekmes ji sukelia. Tačiau galima situacija, kai tikrieji šalių ketinimai nesutampa, šalys tyčia nevienodai juos aiškina, todėl teismo dėmesys turi būti sutelktas į lingvistinę sutarties teksto analizę, t.y. teismai privalo vadovautis objektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu: „Šalims skirtingai aiškinant savo ketinimus pagal sutartį ir kai neįmanoma jų

⁴⁵ LAT 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-608/2008 civilinėje byloje A. K. v. UAB „Alsva“; 2009 m. sausio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-18/2009 civilinėje byloje G. P. v. R. Ž.; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.; 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis Nr. 3K-3-405/2008 civilinėje byloje J. B. M. v. V. T.

⁴⁶ LAT 2009 m. sausio 27 d. nutartis Nr. 3K-3-40/2009 civilinėje byloje A.J., A. K., J. K. ir kt. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“.

⁴⁷ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai..., P. 127.

⁴⁸ J. Schmidt. Preliminary Agreements in International..., P. 42.

⁴⁹ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai..., P. 148: „Rašytinis dokumentas – ketinimų protokolas, tarpusavio supratimo memorandumas ar kitoks rašytinis dokumentas, kuriame aiškiai išreikšti šalių ketinimai – laikomas pakankamu įrodymu, kad tarp šalių egzistuoja susitarimo pagrindus atsidarę prievoliniai santykiai.“

nustatyti taikant subjektyvų sutarties aiškinimo būdą, prioritetas teiktinas pažodiniam sutarties teksto aiškinimui, kaip objektyviausiai atspindinčiam tikrąją šalių valią dėl prisiimtų įsipareigojimų turinio.⁵⁰ Aiškinant sutartį, t.y. sprendžiant, ar tai preliminarioji, ar pagrindinė sutartis, subjektyvusis sutarčių aiškinimo metodas neturėtų būti suabsoliutinamas. LAT yra išaiškinęs, jog svarbios tokios aplinkybės kaip sutarties sąlygų tarpusavio ryšys, sutarties esmė, tikslas, sudarymo aplinkybės, taip pat šalių derybos dėl sutarties sudarymo, šalių elgesys po sutarties sudarymo ir kt. Be to, akcentuojamas ir sutarties turinys: „Sprendžiant dėl konkrečios civilinių santykių dalyvių valia sudarytos sutarties esmės ir teisinės reikšmės, svarbiausias šaltinis yra sutarties turinys. Būtent pagal konkrečios sutarties turinį galima nuspręsti, pripažinti šią sutartį preliminarąja sutartimi ar kvalifikuoti joje įtvirtintą susitarimą kaip pagrindinę sutartį. Preliminarioji sutartis nuo pagrindinės skiriasi savo turiniu. Sutarties turinys yra šalių *consensus ad idem*, t.y. šalių surastas sutarimas, bendra nuomonė.“⁵¹

Šiuo aspektu panaši ir užsienio valstybių teisės doktrina bei praktika. Pavyzdžiui, Švedijoje, Vokietijoje⁵² ir Olandijoje, jeigu ikisutartiniame dokumente aptartos esminės sutarties sąlygos, gali būti pripažinta, kad šalys sudarė sutartį, nors tas dokumentas pavadintas ne sutartimi, o ketinimų protokolu ar kaip nors kitaip.⁵³ Reikėtų sutikti ir su J. Schmidt, kad „sutarties teisinės pasekmės priklauso ne nuo to, kokį pavadinimą joms suteikė šalys, bet nuo jos turinio.“⁵⁴ Šiai autorei pritaria ir E. N. Nedzel, teigdama, kad „Vien tik susitarimo pavadinimas ketinimo protokolu nedaro jo neįpareigojančio.“⁵⁵

Apibendrinant pažymėtina, kad tiek bendrosios teisės tradicijos valstybėse, tiek kontinentinės teisės tradicijos valstybėse, siekiant atskleisti ikisutartinio dokumento teisinę reikšmę dėmesys sutelkiamas į tikrąją šalių valią, t.y. tikruosius šalių ketinimus, kurių jos siekė ir norėjo atitinkamu ikisutartiniu dokumentu, o ne į tokios valios išraiškos formą. Tiesa, bendrosios teisės tradicijos valstybėse tikrųjų ketinimų kriterijus nėra toks svarbus kaip kontinentinės teisės tradicijos valstybėse, kadangi teismai, sprenddami, ar susiklostė sutartiniai santykiai, dažniau taiko objektyvųjį

⁵⁰ LAT 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis Nr. 3K-3-474/2008 civilinėje byloje *I. S. TŪB v. UAB „Askela“*; 2008 m. gruodžio 1d. nutartis Nr. 3K-3-577/2008 civilinėje byloje *UAB „Semerta“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*; 2008 m. rugpjūčio 25 d. nutartis Nr. 3K-3-304/2008 civilinėje byloje *A. R. v. J. R., G. A., G. K. (G. K.), A. B.*; 2008 liepos 8 d. nutartis Nr. 3K-3-378/2008 civilinėje byloje *R. U. v. S. K.* ir kt.

⁵¹ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*; 2005 m. sausio 19 d. nutartis Nr. 3K-3-38/2005 civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*.

⁵² Vokietijos CK 154 str. nustato, kad sutartis nėra laikoma sudaryta, kol šalys nesusitarė dėl visų esminių jos sąlygų.

⁵³ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai..., P. 127, 146;

J. Sperling. Enforceability of Letters of Intent under Dutch Law // *International Business Lawyer*, 1991, vol. 19, P. 407.

⁵⁴ J. Schmidt. Preliminary Agreements in International..., P. 37.

⁵⁵ N. E. Nedzel. A Comparative Study..., P. 120.

aiškinimo metodą, pagal kurį konkretaus ketinimo įrodymas nevisada būtinas.⁵⁶ Ne ką mažiau svarbus veiksnys yra šalių susitarimas dėl būsimos sutarties esminių sąlygų. Priešingu atveju gali būti konstatuojama, kad ikisutartinis dokumentas neturi jokio įpareigojamojo pobūdžio, o tėra tik vienos iš šalių moralinis įsipareigojimas, negalintis sukelti jokių teisinių pasekmių. Dažniausiai galutinis sprendimas yra paliekamas susiklosčiusioms aplinkybėms: atsižvelgiama į sandorio dydį, sudėtingumą bei į susiklosčiusią tokių sandorių sudarymo praktiką. Jeigu šalys viena su kita prieš tai turėjo reikalų, susijusių su preliminariosiomis sutartimis, jų ankstesni santykiai taip pat gali turėti įtakos nustatant tikruosius šalių ketinimus.⁵⁷ Įtaką teismams taip pat daro tokios aplinkybės kaip šalys, ir svarbiausia – paties sandorio prigimtis.⁵⁸

Nors teismai yra linkę atsižvelgti į daugelį veiksnių, siekdami nustatyti šalių valią būti įpareigotoms pagal preliminariasias sutartis, tačiau jokio aiškaus ir sėkmingo kriterijaus nustatant šią valią nėra suformuluota.⁵⁹ Bet kuriuo atveju, pažymėtina, kad būtinybė spręsti, ar tam tikras ikisutartinis dokumentas sukelia kokių nors pasekmių jį sudariusioms šalims atsiranda tik kilus ginčui. Tokiu atveju tampa svarbus teismo vaidmuo, kuris, atsižvelgdamas į konkrečios bylos aplinkybes, yra kompetentingas nuspręsti dėl ikisutartinio dokumento teisinės reikšmės, vadovaudamasis subjektyviuoju bei objektyviuoju sutarčių aiškinimo metodais.

3.2.2. Fakultatyviniai preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo kriterijai

Tikrosios šalių valios nustatymo kriterijus LAT formuojamoje praktikoje yra pabrėžiamas kaip esminis, aiškinantis, kokia sutartis yra sudaryta – preliminarioji ar pagrindinė. Šis kriterijus yra veiksmingas tuo atveju, kai tarp šalių yra kilęs ginčas dėl sutarties. Sutarčių aiškinimo prerogatyva priklauso teismui - teismas nustatinėja, kokie buvo tikrieji šalių ketinimai, ir kokią sutartį šalys ketino sudaryti - preliminariąją ar pagrindinę. Todėl kyla klausimas, ar galima vadovautis kitais kriterijais, kurie padėtų nustatyti, kokia – preliminarioji ar pagrindinė – sutartis yra sudaryta. Pavyzdžiui, galbūt 90 procentų pagrindinės sutarties kainos pagal preliminariąją sutartį sumokėjimas, rodo, jog sutartis yra pagrindinė, o ne preliminarioji, nors šalys tokioje sutartyje ir būtų aiškiai išreiškusios ketinimą sudaryti preliminariąją sutartį, numčiusios pagrindinės sutarties sudarymo terminą ir pan.? Tokiu atveju tuo pačiu išryškėja ir galimų mokėjimų pagal preliminariąją sutartį problemos dinamika. Arba, tarkime, ar daikto perdavimas būsimajam pirkėjui valdyti, gali

⁵⁶ R. B. Lake. *Letters of Intent...*, P. 335.

⁵⁷ E. A. Farnsworth. *Precontractual Liability and Preliminary Agreements...*, P. 260.

⁵⁸ *Ibid*, P. 262.

⁵⁹ J. Klein, C. Bachechi. *Precontractual Liability and...*, P. 13.

būti pagrindas vertinti, jog sudaryta sutartis yra pagrindinė pirkimo-pardavimo sutartis, o ne preliminarioji? Įžvelgiama ir tam tikra problema dėl sandorio registravimo, t.y., ar, pavyzdžiui, preliminariosios sutarties notarinė forma ir įregistravimas, „priartina“ ją prie pagrindinės sutarties? Šie aspektai, vertinant juos LAT priimtų nutarčių kontekste, ir bus aptariami šiame poskyryje.

(a) Kainos sumokėjimo aspektas

Pažymėtina, jog ankstesnėse nutartyse LAT dalies kainos pagal sutartį sumokėjimą traktavo kaip kriterijų pripažįstant sutartį ne preliminarąja, o pagrindine, argumentuodamas mokėjimų būsimosios (pagrindinės) sutarties sąskaita negalimumu pagal LR CK 6.165 str. prasmę. Štai LAT 2005 m. sausio 5 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo P. K. ieškinį atsakovams V. B. ir V. Č., Nr. 3K-3-11/2005, konstatavo, kad „Viena iš esminių preliminariosios sutarties sąlygų yra ta, kad pagal preliminarąją sutartį nėra atliekami jokie piniginiai atsiskaitymai, mokėjimai. Tokia išvada darytina iš CK 6.165 straipsnio, kuriame nenumatyti jokie mokėjimai būsimosios - pagrindinės - sutarties sąskaita. Tai - sutartis dėl sutarties sudarymo ateityje, pagal kurią mokėjimo pareiga neatsiranda.“ Šioje nutartyje buvo svarbus ir kitas momentas – ieškovas, pagal sudarytą preliminarąją žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, sumokėjo didžiąją mokėtinos sumos būsimos sutarties sąskaita dalį – daugiau nei 90 procentų, todėl teismas nusprendė, kad „Vien pagal šį požymį <...> sudarytų sutarčių negalima vadinti preliminariosiomis.“ Taigi šalių sudaryta sutartis teismo buvo pripažinta pagrindine, o ne preliminarąja, kadangi ieškovas sumokėjo didžiąją būsimos sutarties kainos dalį⁶⁰ bei dėl to, kad pagal preliminarąją sutartį jokie piniginiai mokėjimai neatliekami.

Teismo argumentaciją dėl didžiosios sutarties kainos dalies sumokėjimo kaip pagrindo pripažinti sutartį pagrindine, o ne preliminarąja, galima laikyti pagrįsta. Tačiau kaip būtų tuo atveju, jeigu sumokėta būsimos sutarties sumos dalis, tačiau ši dalis nesudarytų 90-ties arba daugiau procentų visos sumos? Kaip tada vertinti kainos dalies sumokėjimą? Esama LAT nutarčių, kuriose teismas net ir sumokėjus dalį kainos, kuri nėra didelė palyginus su galutine suma, teismas pripažino

⁶⁰ LAT 2005 m. sausio 5 d. nutartis Nr. 3K-3-11/2005 civilinėje byloje P. K. v. V. B. ir V. Č.: „Kaip matyti iš <...> sutarčių, sudarytų P. K. (ieškovo) su V. B. ir V. Č. (atsakovėmis), ieškovas atsakovei V. B. sumokėjo 13 000 Lt iš suderėtų 14 000 Lt ir V. Č. – 9000 Lt iš suderėtų 10 000 Lt, šias sumas įvardijant avansu, kuris bus įskaitomas į žemės sklypo pirkimo-pardavimo kainą. Taigi pirmuoju atveju ieškovas už perkamą žemę sumokėjo 93 procentus, o antruoju – 90 procentų suldytos žemės kainos. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad vien pagal šį požymį <...> sudarytų sutarčių negalima vadinti preliminariosiomis, nes pagal šias notarine tvarka patvirtintas sutartis ieškovas nesumokėjo atsakovėms tik po 1000 Lt. Dėl šios priežasties negali būti taikoma ir CK 6.165 straipsnio 4 dalis, numatanti vengimo sudaryti sutartį teisinės pasekmes. Byloje nustatyta, kad atsakovės valdė ginčo žemę, tik ši nebuvo išpirkta iš valstybės, todėl <...> sutartimis atsakovės įsipareigojo išpirkti žemės sklypus iš valstybės <...> ir juos parduoti ieškovui <...>, o ieškovas sumokėjo atsakovėms sutarčių sudarymo metu 90 procentų ir 93 procentus šalių gera valia suldytos žemės kainos.“

sutartį pagrindine dėl to, kad pagal preliminariąją sutartį jokie mokėjimai nėra galimi, vadinasi, konstatuota, jog šalys ketino sudaryti pagrindinę sutartį. Pavyzdžiui, kiek vėlesnėje, 2005 m. balandžio 20 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo J. G. ieškinį atsakovams A. K. ir N. K., Nr.3K-3-225/2005, LAT konstatavo, kad tarp šalių sudaryta sutartis yra pagrindinė žemės sklypų pirkimo pardavimo sutartis, nors sumokėtos pagal sutartį sumos dydis ir nebuvo didžioji dalis tos, kuri turėjo būti sumokėta sudarius pagrindinę sutartį. Argumentacija buvo panaši: „Preliminarioji sutartis yra organizacinė (parengiamoji) sutartis, t. y. sutartis dėl sutarties sudarymo ateityje, pagal kurią mokėjimo pareiga neatsiranda. Tokia išvada darytina iš CK 6.165 straipsnio, kuriame nenumatyti jokie mokėjimai būsimosios – pagrindinės – sutarties sąskaita.“⁶¹ Laikyta, kad viena iš šalių, sandorį, kuriam buvo būtinas notaro patvirtinimas, įvykdė iš dalies, tuo tarpu kita šalis, anot teismo, vengė įforminti sandorį notarine tvarka, todėl teismas įvykdžiusios sandorį šalies reikalavimu pripažino žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį galiojančia, t.y. dalies kainos sumokėjimas vertintas kaip sutarties įvykdymas iš dalies pagal LR CK 1.93 str. 4 d.

Situacija dėl mokėjimų pagal preliminariąją sutartį reikšmės bei funkcijų pasikeitė LAT civilinių bylų skyriaus plenarinei sesijai (toliau – Plenarinė sesija) priėmus 2006 m. lapkričio 6 d. nutartį civilinėje byloje pagal ieškovo V. Š. ieškinį atsakovui A. N., Nr. 3K-P-382/2006, kurioje konstatavo, jog „Preliminariąją sutartimi nesukurama pinigine prievolė, t. y. tokia prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo–atsiskaitymo funkciją.“ Tačiau pridūrė, kad taip suvokiamas mokėjimas pagal preliminariąją sutartį, „bus už preliminarosios sutarties ribų CK 6.165 straipsnio 1 dalyje pateikiama siaurąja jos sampratos reikšme, tačiau nereikš prieštaravimo teisės normose nustatytiems imperatyvams, įskaitant ir CK 6.165 straipsnio 1 dalį.“⁶² Taigi, jeigu pagal preliminariąją sutartį bus perduota tam tikra dalis visos būsimos sutarties sumos, tai tokiu būdu šis mokėjimas atlieka ne mokėjimo-atsiskaitymo funkciją, o kitokias, dėl kurių Plenarinė sesija taip pat pasisakė šioje nutartyje.

⁶¹ LAT 2005 m. balandžio 20 d. nutartis Nr.3K-3-225/2005 civilinėje byloje *J. G. v. A. K. ir N. K.* „Kaip matyti iš <...> sutarties, sudarytos tarp ieškovės J. G. ir atsakovo S. K., ieškovė sumokėjo atsakovui 7200 Lt avansą <...>, kuris turėjo būti įskaitytas į šalių sutartą žemės sklypų pirkimo-pardavimo kainą. Dėl šios priežasties <...> sutartis negali būti laikoma preliminariąją sutartimi. Byloje taip pat nustatyta, kad <...> sutartimi atsakovas įsipareigojo parduoti ieškovei konkrečius detalijame plane apibrėžtas ribas turinčius ir jam nuosavybės teise priklausančius žemės sklypus, tik nebuvo sutvarkyti visi žemės sklypų pirkimo-pardavimo notarinei sutarčiai sudaryti reikalingi dokumentai (nebuvo pakeista žemės sklypų tikslinė naudojimo paskirtis ir sklypai nebuvo įregistruoti nekilnojamojo turto registro įstaigoje kaip atskiri nuosavybės teisės objektai), todėl šia sutartimi atsakovas įsipareigojo parduoti žemės sklypus ieškovei <...>, žadėdamas iki to laiko sutvarkyti žemės sklypų nuosavybės dokumentus, o ieškovė sutarties sudarymo metu sumokėjo atsakovui dalį (7200 Lt) šalių gera valia sulytos žemės sklypų kainos.“

⁶² LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartis Nr. 3K-3-72/2007 civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*.

Vadinasi LAT formuojamos praktikos kryptis dėl mokėjimų pagal preliminarią sutartį po 2006 m. lapkričio 6 d. Plenarinės sesijos priimtos nutarties pasikeitė: net ir tuo atveju, kai pagal preliminarią sutartį atliekami atitinkami mokėjimai, jie netampa pagrindu pripažinti tokios sutarties pagrindine ir priversti kitą šalį sudaryti pagrindinę sutartį, sumokant likusią sumos dalį, kadangi tokie mokėjimai neatlieka atsiskaitymo funkcijos, kai yra sudaryta preliminarioji sutartis.

Mokėjimų pagal preliminarią sutartį reikšmė ir funkcijos. Mokėjimų pagal preliminarią sutartį reikšmės ir funkcijos priklauso nuo to, bus preliminarus įsipareigojimas įvykdytas ar ne. Šalys numato galimas preliminariosios sutarties pažeidimo pasekmes ir siekia jų išvengti, taigi „perduoti pagal preliminarią sutartį pinigai atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas ir gali būti laikomi šalių susitarimu nustatyta prievolės įvykdymo užtikrinimo būdu, nes CK 6.70 str. pateiktas prievolių užtikrinimo sąrašas nėra baigtinis ir leidžia šalims susitarti dėl kitokių preliminariosios sutarties užtikrinimo būdų <...>.“

Įsipareigojimo nevykdymo atveju, perduodamų pinigų reikšmė vertinama per galimas dvi civilinės atsakomybės formas – netesybas (baudą, delspinigius) ir nuostolius. Jeigu preliminarioji sutartis įvykdoma, t.y. sudaroma pagrindinė sutartis, perduoti pinigai įskaitomi į mokėjimus pagal pagrindinę sutartį.

Atkreiptinas dėmesys, jog jau minėtose 2005 m. LAT nutartyse, tai, kad perduota dalis būsimos sutarties sumos, teismo buvo vertinama kaip pagrindinės, o ne preliminariosios sutarties sudarymo įrodymas. LAT Plenarinė sesija, tokius mokėjimus vertino kaip avansą, bet pažymėjo, kad „nereikia sureikšminti vartojamos terminijos, nes avanso turinys teisės aktuose nėra atskleidžiamas <...>. <...> Avanso sąvoka gali būti vartojama ir pagrindinėje pirkimo-pardavimo, ir preliminariojoje sutartyse.“⁶³ Vadinasi, nors ir laikydamas mokėjimą, atliktą pagal preliminarią sutartį, avansu, teismas nepaneigė galimybės, kad, pavyzdžiui, tuo atveju, jeigu būtų sumokėta didžioji dalis būsimosios sutarties kainos pagal preliminarią sutartį, galima būtų pripažinti sutartį pagrindine, nes avansas gali būti mokamas ir sudarius pagrindinę sutartį. Pagal preliminarią sutartį sumokėjus dalį kainos gali atrodyti, kad šalys sudarė pagrindinę sutartį. Tačiau gali būti, jog sudarytame susitarime šalys aiškiai išreiškė savo valią laikyti tokius veiksmus preliminarus susitarimo sąlygomis. Tarkime, pinigai gali būti perduodami dėl to, kad pardavėjas galėtų atlikti parengiamuosius darbus, reikalingus pagrindinei sutarčiai sudaryti (pvz., parengti reikalingus dokumentus, projektus, planus ir pan.).⁶⁴ Taigi vadovautis vien kainos sumokėjimo aspektu skiriant

⁶³ Daugiau žr.: LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

⁶⁴ Ten pat.

preliminarią sutartį nuo pagrindinės nėra racionalu – reikia atsižvelgti ir į kitas aplinkybes bei aiškintis tikrąją šalių valią.

Vis dėlto kainos sumokėjimo aspektas išlieka problemiškas. O kaip būtų tokiu atveju, jeigu sumokėta didžioji dalis kainos pagal sutartį? Plenarinės sesijos nutartyje buvo konstatuota, kad „kai šalys susitaria dėl visos pardavimo kainos sumokėjimo, tai gali būti pagrindas pripažinti, kad ikisutartiniai santykiai modifikavosi į sutartinius pirkimo-pardavimo santykius.“⁶⁵ Tačiau LAT pasisakė tik dėl visos kainos sumokėjimo kaip pagrindo pripažinti preliminarią sutartį pagrindine. Bet, kaip vertinti tą atvejį, kuomet yra sumokama ne visa suma, bet daugiau negu 90 proc. sumos, taip ir lieka atviras klausimas. Prievolės įvykdymo, t.y. pagrindinės sutarties sudarymo atveju, remiantis LAT Plenarinės sesijos išaiškinimu, ši suma būtų įskaitoma į visą mokėtiną sumą. Bet jeigu pagrindinė sutartis nesudaroma ir kyla ginčas? Vėl gi remiantis LAT Plenarinės sesijos išaiškinimu, teismas turi įvertinti kaip kvalifikuoti tokius perduotus pinigus pagal šalių valią. Jeigu tai būtų avansas, sumokėjusi šalis gali reikalauti jį grąžinti visais atvejais, tačiau priversti kitą šalį įvykdyti sutartį natūrai, t.y. pinigus davusiai šaliai leisti sumokėti likusią sumą ir įpareigoti kitą šalį šią sumą priimti ir tokiu atveju sudaryti pagrindinę sutartį, Plenarinės sesijos išaiškiniame nenumatyta, nes „vienas iš esminių preliminarinės sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties yra tas, kad <...> negalima reikalauti įvykdyti jos natūrai.“⁶⁶

LAT praktika toliau buvo plėtojama vadovaujantis Plenarinės sesijos nutartimi. Pavyzdžiui, 2007 m. vasario 26 d. nutartyje, priimtoje byloje pagal ieškovo R. J. ieškinį atsakovui UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007, konstatavo, kad „<...> Avanso sumokėjimas sudarant preliminarią būtų pirkimo-pardavimo sutartį ir kitų ieškovės nurodytų veiksmų atlikimas nėra pagrindas pripažinti, jog šalys <...> sudarė ne preliminarią, o atsakovo vėliau pastatytą kūrybinių dirbtuvių pirkimo-pardavimo sutartį.“⁶⁷ Tačiau teismui pripažinus ieškovę nukentėjusia prievolinio santykio šalimi, jos pažeistos teisės ar teisėti interesai turi būti ginami civilinės teisės nustatytais priemonėmis, tinkamai taikant teisę ir atsisakant taikyti ieškovo nurodytą teisių gynimo būdą (prievolės įvykdymas natūrai), jeigu tai nesiderina su to teisės instituto prigimtimi, ypatumais ir kt.: „Nustačius, kad šalys susitarimu siekė tik susitarti dėl tam tikros sutarties sudarymo ateityje, nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties ir reikalauti įvykdyti ją natūrai.“⁶⁸

⁶⁵ Ten pat.

⁶⁶ Ten pat.

⁶⁷ LAT 2007 m. vasario 26 d. nutartis Nr. 3K-3-72/2007 civilinėje byloje R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“.

⁶⁸ Ten pat.

Panašiai LAT argumentavo atsisakymą pripažinti žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą ir 2008 m. rugsėjo 1 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo J. B. M. ieškinį atsakovui V. T., Nr. 3K-3-405/2008, konstatuodamas, kad buvo sudaryta preliminarioji, o ne pagrindinė sutartis ir sumokėtas avansas, kadangi „Preliminariojoje sutartyje mokėjimas nėra sutarties sąlyga, nes tokia sutartimi nesukuriama pinigine prievolė, t.y. prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo-atsiskaitymo funkciją“.⁶⁹

LAT 2009 m. sausio 23 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo G. P. ieškinį atsakovui R. Ž., Nr. 3K-3-18/2009, taip pat sprendė klausimą dėl to, kaip reikia kvalifikuoti ginčo šalių teisinius santykius – sutartiniais nekilnojamųjų daiktų pirkimo-pardavimo ar ikisutartiniais, kylančiais iš preliminariosios sutarties, civiliniais teisiniais santykiais.⁷⁰ Vienas iš argumentų, kuriuo ieškovė grindė savo reikalavimą pripažinti sutartį pagrindine pirkimo-pardavimo sutartimi, buvo dalies kainos sumokėjimas. LAT, atsižvelgdamas į bylos aplinkybes bei šalių susitarimą, konstatavo, kad toks dalies kainos sumokėjimas yra avansas, teigdamas, kad „Šalių ikisutartinių santykių teisiniam kvalifikavimui nedaro įtakos ir tokio kvalifikavimo nenuginčija aplinkybė, kad ieškovė sumokėjo dalį pastatų bei žemės sklypo kainos. <...> Sutartyje šalys susitarė dėl avanso dydžio ir sąlygos, kad atsisakymo pirkti nurodytus žemės sklypą ir pastatus atveju sumokėtas avansas ieškovei bus gražintas. <...> ieškovei gražinta jos sumokėta avanso suma <...>“.

Taip pat paminėtina viena nutartis, kurioje LAT konstatavo, jog buvo sudaryta ne preliminarioji, o pagrindinė pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartis, iškėlusį klausimą dėl to, ar daliniai mokėjimai gali būti pagrindu pripažinti preliminariąją sutartį pagrindine. Remiantis bylos aplinkybėmis buvo sumokėta dalis buto kainos, o likusią kainą pagal sutartį ieškovai toliau mokėjo dalimis, t.y.: „<...> buvo aiškiai sutarta, jog ieškovai išpirks ginčo butą, o atsakovas ateityje, sumokėjęs visą buto kainą, perduos jį ieškovų nuosavybėn.“ Taigi, tai nebuvo preliminarioji sutartis, nors šalys ją taip ir buvo įvardijusios. Pastebėtina, kad šiuo atveju, dalies buto kainos sumokėjimą teismas įvertino ne kaip avansą, bet kaip dalį visos sumos, kuri per sutartą laikotarpį turi būti visiškai sumokėta pardavėjui pagal pirkimo-pardavimo sutarties išsimokėtinai esmę. LAT vadovavosi ne kainos kriterijumi, bet atsižvelgdamas į šalių valią suteikiant tokiam mokėjimui

⁶⁹ LAT 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis Nr. 3K-3-405/2008 civilinėje byloje *J. B. M. v. V. T.*

⁷⁰ LAT 2009 m. sausio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-18/2009 civilinėje byloje *G. P. v. R. Ž.*: Ieškovė G. P. prašė teismo patvirtinti pirkimo-pardavimo sutarties, kuria atsakovė R. Ž. pardavė ieškovei G. P. asmeninės nuosavybės teise žemės sklypą, gyvenamąjį namą, ūkinį pastatą ir kiemo statinius už 230 000 Lt, sudarymą. Sutartis pasirašyta notarų biure, sumokėtas 35 000 Lt avansas. Ieškovė apsigyveno name, deklaravo šiuo adresu savo gyvenamąją vietą. Galutinai įforminti pirkimo-pardavimo sandorio nepavyko dėl atsakovės vykstančių civilinių ginčų su buvusiu sutuoktiniu.

kitokią prasmę – buvo susitarta, kad butas bus išpirktas, o perduota suma yra dalis tos išpirkimui skirtos sumos.⁷¹

Trumpą apibendrinimą avanso, kaip mokėjimo pagal pirkimo-pardavimo sutartį, reikšmę ir įtaką, pripažįstant sutartį pagrindine ar preliminariąja, atspindi viena naujausių LAT nutarčių, priimta 2009 m. rugsėjo 29 d. civilinėje byloje pagal ieškovo V. P. ieškinį atsakovams V. R., A. R., Nr. 3K-3-363/2009, kurioje LAT nustatė, kad: „Įstatyme įtvirtinta prezumpcija, kad pinigų sumos sumokėjimas perduoti daiktą įsipareigojusiam asmeniui pripažįstamas dalies kainos sumokėjimu (avansu), jeigu šalys nėra susitarusios kitaip (CK 6.309 straipsnio 2 dalis). Taigi, suinteresuotai ginčo šaliai tenka pareiga šią prezumpciją paneigti ir leistinomis priemonėmis įrodyti, kad lėšos perduotos prievolės užtikrinimo tikslu, kaip netesybos, ar kt. Jeigu lėšos kvalifikuojamos kaip avansas, nesudarius sutarties, pardavėjas netenka teisinio pagrindo jas turėti ir turi būti grąžinti pirkėjui kaip be teisinio pagrindo įgytas turtas (CK 6.237 straipsnio 2 dalis) <...>.“⁷²

Taigi būsimosios sutarties kainos dalies sumokėjimas pagal preliminariąją sutartį yra pagalbinis (fakultatyvus) požymis, sprendžiant, ar sudaryta pagrindinė ar preliminaroji sutartis, nes LAT vis dėlto prioritetą teikia tikrosios šalių valios nustatymo kriterijui: jeigu šalys susitarė sudaryti preliminariąją sutartį, o ne pagrindinę, nepriklausomai nuo atliktų mokėjimų dydžio tokia sutartis negali būti perkvalifikuojama į pagrindinę.

Avansas ir rankpinigiai: kvalifikavimo problematika. Teismų praktikoje neretai kyla klausimų dėl avanso ir rankpinigių kaip mokėjimo pagal preliminariąją sutartį kvalifikavimo. Teismai neretai turėjo identifikuoti, koks tai mokėjimas – rankpinigiai ar avansas – bei pagrįsti, kodėl vienu ar kitu atveju mokėjimas, šalių pavadintas rankpinigiais, teismo buvo įvertintas kaip avansas arba netesybos.⁷³

Paprastai šiuo aspektu LAT nutarčių fabula būna panaši: šalis perduoda kitai šaliai tam tikrą pinigų sumą pagal preliminariąją sutartį, įvardydamą ją rankpinigiais, o kilus ginčui ir kreipusis į teismą, šis kvalifikuoja tokį mokėjimą kaip avansą. Pažymėtina, kad būtent nuo mokėjimo kvalifikavimo priklauso ir tokio mokėjimo pasekmės – kai yra perduodami rankpinigiai, prievolės

⁷¹ LAT 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis Nr. 3K-3-434/2008 priimta civilinėje byloje *D. B. v. J. V.*; Teismų nustatytos faktinės aplinkybės (ieškovai valdo ir naudojami ginčo butu nuo 1995 m., sumokėta dalis kainos) leidžia teigti, kad ieškovų ir atsakovo <...> sudaryta sutartis galėtų būti laikoma pagrindine ginčo buto pirkimo-pardavimo išsimokėtinai sutartis, pagal kurią nuosavybės teisė į ginčo butą ieškovams pereis sumokėjus visą sutartą kainą. Nagrinėjamoje byloje ieškovų ir atsakovo <...> sudaryta sutartis bei šalių elgesys prieš ir po sutarties sudarymo leidžia teigti, kad sutartis dėl ginčo buto pirkimo negalėtų būti laikoma preliminariąja pirkimo-pardavimo sutartimi CK 6.165 str. prasme, nors ir pavadinta preliminariąja.“

⁷² LAT 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis Nr. 3K-3-363/2009 civilinėje byloje *V. P. v. V. R., A. R.*

⁷³ Apie netesybas kaip mokėjimą pagal preliminariąją sutartį plačiau bus kalbama šio darbo ketvirtajame skyriuje.

neįvykdymo atveju, jeigu prievolės neįvykdo rankpinigius davusi šalis – rankpinigiai lieka kitai šaliai. Jeigu prievolės neįvykdo rankpinigius gavusi šalis – ji privalo gražinti dvigubą rankpinigių sumą.

LAT, aiškindamas mokėjimą pagal preliminarią sutartį, paprastai lygindavo rankpinigius bei avansą vadovaudamasis trimis pagrindinėmis rankpinigių atliekamomis funkcijomis: mokėjimo, įrodomąja ir užtikrinamąja:

1) Mokėjimo - rankpinigiai perduodami mokėjimų pagal sutartį sąskaita ir įskaitomi į visiško atsiskaitymo pagal sutartį pinigų sumą, jei šalys įvykdė sutarties sąlygas, tai yra tokiu atveju rankpinigiai yra sumos, kurią skolininkas turi sumokėti kreditoriui, dalis.

2) Įrodomoji - tai reiškia, kad sudarytas susitarimas dėl rankpinigių kartu patvirtina ir pagrindinės sutarties pagal įstatymo reikalavimus sudarymo faktą, bet ne susitarimą dėl pagrindinės prievolės atsiradimo ateityje.

3) Užtikrinamoji - rankpinigiai perduodami pagrindinės prievolės įvykdymo užtikrinimui. Susitarimo dėl rankpinigių šalys supranta, kad jei už sutarties neįvykdymą yra atsakinga davusi rankpinigius šalis, tai rankpinigiai lieka antrajai šaliai, o jei už sutarties neįvykdymą yra atsakinga gavusi rankpinigius šalis, tai ji privalo sumokėti antrajai šaliai dvigubą rankpinigių sumą.⁷⁴

LAT, remdamasis šių trijų rankpinigių funkcijų visetu, skirdavo, kada yra perduodami rankpinigiai, o kada – avansas: „<...> rankpinigių funkcijų visuma leidžia atskirti juos nuo avansinio mokėjimo. Avansas, kaip ir rankpinigiai atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomąją funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje). Tačiau, skirtingai nuo rankpinigių, avansas niekada neatlieka užtikrinamosios funkcijos, nes šalis, sumokėjusi avansą, turi teisę reikalauti jį gražinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, jokiais aplinkybėmis neturi jo gražinti dvigubai.“⁷⁵ Šalims susitarime pavartojus rankpinigių sąvoką, nereiškia, kad teismas būtent taip ir kvalifikuos tokį šalių susitarimą, kadangi „teisinių santykių kvalifikaciją lemia ne šalių pavartota terminologija, o tų santykių turinys, kaip tuos santykius šalys beįvardintų.“⁷⁶ Be to, LAT konstatuoja dar vieną svarbų momentą: „Pinigų suma, perduodama skolininko kreditoriui pripažįstama rankpinigiais tik tada, kai šalys rankpinigių perdavimo momentu suprato (ir tinkamai įformino), kokias funkcijas turi atlikti perduodama rankpinigių suma. Jei kurios nors iš funkcijų

⁷⁴ LAT 2000 m. spalio 4 d. nutartis Nr. 3K-3-949/2000 civilinėje byloje *J. S., I. S. v. E. P.*; 2000 m. vasario 2 d. nutartis Nr. 3K-7-23/2000 civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*

⁷⁵ LAT 2000 m. vasario 2 d. nutartis Nr. 3K-7-23/2000 civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*

⁷⁶ Ten pat.

<...> šalys nenumatė (tinkamai neiformino), tai perduotos kreditoriui sumos negalima laikyti rankpinigiais.⁷⁷

Pažymėtina, kad nagrinėjama rankpinigių ir avanso kvalifikavimo bei atskyrimo problematika svarbi tuo aspektu, kad preliminariosios sutarties negalima užtikrinti rankpinigiais (LR CK 6.98 str. 2 d.), todėl, jeigu šalys išreiškė tikrąją savo valią sudaryti preliminariąją, o ne pagrindinę sutartį, tai faktiškai jos sumoka ne rankpinigius, o avansą, nepriklausomai nuo to kaip tokį mokėjimą įvardijo. Rankpinigiai įrodo pagrindinės sutarties egzistavimą, o preliminariosios sutarties atveju rankpinigiai negali būti perduoti, nes negali atlikti ne tik mokėjimo, bet ir įrodomosios funkcijos, kadangi nėra sudarytos sutarties. Tuo tarpu avansas gali būti mokamas ir pagal preliminariąją sutartį.

Kaip matyti iš pateikto LAT praktikos apibendrinimo teismai dažniausiai perduodamas sumas pagal preliminariąją sutartį įvardija avansu. Visgi po Plenarinės sesijos pateikto išaiškinimo perduodamos sumos pagal preliminariąją sutartį įvardijimu avansu LAT skatino nesureikšminti, nes „avanso turinys teisės aktuose nėra atskleidžiamas, todėl praktiškai kiekvienoje konkrečioje situacijoje jis gali turėti tam tikrų ypatumų.“ Šiuo teiginiu iš esmės buvo pasisakyta, jog preliminariojoje sutartyje galima numatyti ne tik avansą, bet ir apskritai bet kokius mokėjimus, kurie atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas, t.y. visus mokėjimus, išskyrus rankpinigius, nes, kaip jau buvo minėta anksčiau, rankpinigiams būdingas visų trijų funkcijų visetas (mokėjimo, įrodomoji, užtikrinamoji), o kaip žinia, pagal preliminariąją sutartį perduodami pinigai negali atlikti mokėjimo funkcijos, nes „preliminariąją sutartimi nesukuriama piniginė prievolė, t.y. prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo-atsiskaitymo funkciją.“⁷⁸

Vis dėlto, manytina, kad praktiškai rankpinigiai gali būti mokami netesybų forma. Tarkime, šalys susitaria dėl 40 000 Lt pradinio įnašo, kuris užskaitomas kaip netesybos, jei neįvykdomas įsipareigojimas, sumokėjimo, o šaliai, pažeidusiai savo įsipareigojimus, nustatyta 40 000 Lt bauda. Pagal LAT, „Tokie mokėjimai kvalifikuotini kaip skatinamąją ir užtikrinančiąją funkciją atliekantys mokėjimai ir laikytini šalių susitarimu nustatytu prievolės užtikrinimo būdu.“⁷⁹ Šią poziciją taip pat grindžia ir D. Ambrasienės išsakyta mintis, jog sisteminis rankpinigių sampratos aiškinimas, turint omenyje tai, kad rankpinigių kaip ir netesybų samprata yra pateikiama LR CK skirsnyje „Prievolių įvykdymo užtikrinimas“, rodo, kad kaip ir netesybos, rankpinigiai sietini su atsakomybe už prievolių

⁷⁷ Ten pat.

⁷⁸ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

⁷⁹ LAT 2009 m. balandžio 3 d. nutartis Nr. 3K-3-87/2009 civilinėje byloje I. R. v. M. K.

nevykdymą.⁸⁰ Taigi, nors formaliai rankpinigiai draudžiami, praktiškai juos galima mokėti netesybų forma. LAT konstatuoja, kad „imperatyviosioms teisės normoms neprieštarauja pinigų pagal preliminariąją sutartį mokėjimas, kaip būsimos baudos užtikrinimas, su sąlyga, kad pinigus gavusi ir pažeidusi preliminarųjį susitarimą šalis grąžins dvigubą nukentėjusios šalies sumokėtą sumą.“⁸¹

(b) Daikto perdavimo aspektas

Daikto perdavimo aspektas, vertinant, ar sudaryta preliminarioji ar pagrindinė sutartis, gali būti išskiriamas kaip atskiras kriterijus. Šio aspekto aptarimo būtinumas kyla iš LR CK 6.309 str. Šio straipsnio 1 d. numatyta, kad „<...> įsipareigojimas parduoti daiktą kartu perduodant daiktą būsimajam pirkėjui valdyti yra to daikto pirkimas-pardavimas.“ Ar tai reiškia, kad daikto perdavimas vien tik įsipareigojus jį parduoti ir nepardavus, t.y. kitai šaliai (pirkėjui) nesumokėjus visos to daikto kainos, arba sumokėjus tik jos dalį (LR CK 6.309 str. 2 d.), gali būti laikomas pagrindu, kuriuo remiantis preliminarioji sutartis pripažįstama pagrindine?

Pavyzdžiui, LAT 2009 m. sausio 23 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo G. P. ieškinį atsakovui R. Ž., Nr. 3K-3-18/2009, buvo sprendžiama, ar ieškovo apsigyvenimo ir gyvenamosios vietos deklaravimo ginčo name faktas suteikia jam nekilnojamojo daikto savininko valdymo teises. LAT nusprendė, kad vien ieškovo apsigyvenimo ir gyvenamosios vietos deklaravimo ginčo name faktas tokių teisių jam nesuteikia, konstatuodamas, kad: „Nekilnojamojo daikto perdavimas pirkėjui atliekamas CK 6.398 str. 1 d. nustatyta tvarka, pagal kurią nekilnojamojo daikto perdavimas ir jo priėmimas turi būti įformintas pardavėjo ir pirkėjo pasirašytu priėmimo-perdavimo aktu arba kitokiu sutartyje nurodytu dokumentu. <...> Faktinis asmens apsigyvenimas ginčo name nereiškia, kad toks asmuo įgijo ginčo namo savininkui priklausančias valdymo teises.“⁸²

Taigi kartu buvo pripažinta, kad tarp atsakovo ir ieškovo sudaryta preliminarioji sutartis, o daikto perdavimas, t.y. ieškovo faktinis apsigyvenimas ginčo name, neįforminus tokio perdavimo įstatymo numatyta tvarka, nereiškia, jog sudaryta pagrindinė sutartis. Tačiau ar tai reiškia, kad, jeigu toks perdavimas įvyktų pagal įstatymo reikalaujamą tvarką, vien remiantis tokio įforminto perdavimo faktu, būtų galima pripažinti, kad tai yra pagrindinė, o ne preliminarioji sutartis? Atsakant į šį klausimą, nederėtų nukrypti nuo nagrinėjamos bylos konteksto – LAT sutartį pripažino preliminariąją remdamasis šalių aiškiai išreikšta valia ateityje sudaryti sutartį, o ieškovo faktinis

⁸⁰ D. Ambrasienė. Rankpinigiai kaip prievolių užtikrinimo būdas // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2000, Nr. 4-5, P. 37.

⁸¹ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

⁸² LAT 2009 m. sausio 23 d. nutartis Nr. 3K-3-18/2009 civilinėje byloje G. P. v. R. Ž.

apsigyvenimas name bei tai, kad buvo sumokėta dalis kainos, nebuvo vertinami kaip esminiai kriterijai pripažinti preliminariąją sutartį pagrindine. Kita vertus, remiantis Plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutartimi „Kai viena šalis perduoda pagrindinės sutarties objektą valdyti kitai šaliai, o ši sumoka daikto kainą ar jos dalį, tai paprastai leistų teigti, kad sudaryta pagrindinė sutartis, nes šalys atliko būtent tuos veiksmus, kurie būdingi pagrindinei sutarčiai.“⁸³

Vis dėlto, cituojant Plenarinės sesijos poziciją, išsakytą 2006 m. lapkričio 6 d. nutartyje⁸⁴ reikėtų paminėti, jog: „Negalima vienareikšmiškai teigti, kad šalių veiksmai, būdingi pagrindinės sutarties turiniui, reiškia tik pagrindinės sutarties sudarymą. <...> tokius atvejus vis dėlto reikėtų laikyti daugiau išimtiniais negu įprastais. <...> Visais atvejais esminis kriterijus atskirti preliminariąją sutartį nuo pagrindinės – atitinkamo susitarimo sudarymo metu buvusi šalių valia ir tikslas, kurio jos siekė šiuo susitarimu“, kadangi, pavyzdžiui, pirkimo-pardavimo sutarties objektas gali būti perduodamas būsiamam pirkėjui naudoti tam, kad šis įvertintų, ar tas daiktas yra jam tinkamas ir pan., ir tik po to šalys gali tartis dėl jo pardavimo. Be to, atkreiptinas dėmesys, jog remiantis LAT išaiškinimu vien daikto perdavimas nelemia preliminariosios sutarties perkvalifikavimo į pagrindinę – kartu vertinama ir tai, ar sumokėta būsimosios sutarties kainos dalis, ir ko šalys iš tiesų siekė sudarydamos sutartį.

(c) Sutarties forma bei įregistravimas

Kalbant apie preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimą, svarbu išanalizuoti LR CK 1.93 str., kurio 3 d. numatyta, kad „Įstatymų reikalaujamos notarinės formos nesilaikymas sandorį daro negaliojantį.“ Pažymėtina, kad nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis turi būti notarinės formos (LR CK 6.393 str. 1 d.). Todėl kyla klausimas, ar sandorio sudarymas notarine forma yra svarus kriterijus pripažįstant preliminariąją sutartį pagrindine, jeigu, tarkim, viena iš šalių sumokėjo sandorio kainos dalį, bet toks sandoris neiformintas notariškai? Šiuo atveju, atsakymą pateikia LR CK 1.93 str. 4 d.: „Jeigu viena iš šalių visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas, o antroji šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka, teismas, įvykdžiusios sandorį šalies reikalavimu turi teisę pripažinti sandorį galiojančiu. Šiuo atveju sandorio po to notarine tvarka įforminti nebereikia.“ Vadinasi, notarinės sandorio formos nesilaikymas iš esmės nelemia sandorio pripažinimo negaliojančiu, jeigu pagal sandorį viena šalis sumokėjo dalį kainos, tačiau įforminti sandorį notarine tvarka taip ir nepavyko, tad preliminariosios sutarties

⁸³ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

⁸⁴ Ten pat.

pripažinimas pagrindine gali remtis tik kainos dalies sumokėjimu. Tačiau šiuo klausimu teismų praktika nebuvo vienoda.

LAT 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovės V. M. ieškinį atsakovui UAB „Progresyvios investicijos, Nr. 3K-3-451/2004, sandorį dėl preliminariosios būsimos buto pirkimo-pardavimo sutarties (CK 6.401 straipsnis) pripažino galiojančiu, nors atsakovas vengė įforminti sandorį notarine tvarka, kadangi „Teismai nustatė, kad akivaizdi šalių valia buvo ne tik sudaryti, bet ir įvykdyti sandorį.“⁸⁵

Kitoje LAT nutartyje⁸⁶, tas faktas, kad buvo sumokėta dalis kainos pagal preliminariąją žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, teismo neįtikino pripažinti preliminariąją sutartį pagrindine ir priversti kitą šalį patvirtinti ją notarine tvarka, kadangi buvo pasibaigęs įstatyme numatytas vienerių metų preliminariosios sutarties terminas, per kurį šalys turėjo sudaryti pagrindinę žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį, todėl teismas sprendė, kad: „<...> toks susitarimas negali būti patvirtintas CK 1.93 straipsnio 4 dalies ir 6.309 straipsnio 3 dalies pagrindais, nes vienai iš šalių neįvykdžius ikisutartinių prievolių ir pasibaigus jų įvykdymo terminui nėra pagrindo reikalauti įvykdyti susitarimą natūra – tai prieštarautų šalių valiai ir pažeistų sutarties laisvės principą. <...> šis principas draudžia versti kitą asmenį sudaryti sutartį.“ Tokia teismo išvada leidžia kelti klausimą: jeigu preliminariosios sutarties terminas nebūtų pasibaigęs, tai priversti patvirtinti sutartį notarine tvarka būtų įmanoma ir tai neprieštarautų sutarties laisvės principui?

LAT 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartyje civilinėje byloje pagal ieškovo V. P. ieškinį atsakovams V. R., A. R., Nr. 3K-3-363/2009, konstatavo, kad „Buto, kaip nekilnojamojo turto, perleidimo sutartis yra specifinė sutarties formos ir momento, nuo kurio sutartis laikoma sudaryta, požiūriu. Nekilnojamojo turto perleidimo sutarčiai, kaip dvišaliam sandoriui, privaloma notarinė forma, notarinės formos reikalavimo nesilaikymas daro sutartį niekiniu sandoriu, todėl pagal bendrąją taisyklę tokia sutartis laikoma sudaryta ne nuo šalių susitarimo, o nuo sutarties notarinio patvirtinimo momento (CK 6.159, 6.181 straipsnio 4 dalis, 6.393 straipsnio 1, 2 dalys). Jeigu pagal

⁸⁵ LAT 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis Nr. 3K-3-451/2004 civilinėje byloje V. M. v. UAB „Progresyvios investicijos“: „Bylą nagrinėję pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai nustatė, kad šalys <...> sudarė preliminariąją būsimos buto pirkimo-pardavimo sutartį (CK 6.401 straipsnis), pagal kurią atsakovas UAB „Progresyvios investicijos“ įsipareigojo pastatyti sutartyje numatytą butą ir <...> sudaryti notarine tvarka buto pirkimo-pardavimo sutartį. Šalys susitarė, kad ieškovė duos atsakovui sutikimą statyti daugiabutį namą greta jai nuosavybės teise priklausančio gyvenamojo namo priestato ir žemės sklypo arčiau, negu normatyviniuose aktuose nustatytas atstumas nuo statomo namo iki ieškovei priklausančio sklypo ribos. Už tai atsakovas įsipareigojo parduoti butą už 48 000 Lt, pritaikant 100 000 Lt nuolaidą. Ieškovė tokį sutikimą atsakovui davė ir sumokėjo jam 48 000 Lt. <...> atsakovas UAB „Progresyvios investicijos“ priėmė iš ieškovės sutartą buto kainą (48 000 Lt), pastatė daugiabutį gyvenamąjį namą greta ieškovės žemės sklypo arčiau teisės aktais nustatytų ribinių atstumų, tačiau vengia įforminti sandorį notarine tvarka.“

⁸⁶ LAT 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis Nr. 3K-3-405/2008 civilinėje byloje J. B. M. v. V. T.

faktines aplinkybes būtų konstatuota, kad šalys ne tik susitarė dėl esminių buto pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų, bet ir pradėjo vykdyti jos turinį sudarančius įsipareigojimus, tačiau viena iš šalių vengia sutartį patvirtinti notariškai, sutartį įvykdžiusios ir jos sudarymu suinteresuotos šalies teisės galėtų būti ginamos CK 1.93 straipsnio 4 dalies ir 6.309 straipsnio normų pagrindu ir tokia sutartis galėtų būti pripažinta galiojančia teismo sprendimu. <...> kai šalys dėl buto pirkimo-pardavimo derasi žodžiu ir susitaria dėl esminių sutarties sąlygų, tačiau derybos nutrūksta iki notarinio sutarties įforminimo ir nė viena šalių nereikalauja ją pripažinti sudaryta, susiklostę teisiniai santykiai kvalifikuotini kaip ikisutartiniai, o dėl civilinės atsakomybės sprendina pagal CK 6.163 straipsnio taisykles.“⁸⁷

Problema dėl preliminarosios sutarties atribojimo nuo pagrindinės kyla tuomet, kai pagrindinė sutartis turi būti patvirtinta notaro. Tokia sutartimi paprastai laikoma nekilnojamojo daikto pirkimo pardavimo sutartis (LR CK 6.393 str.). Šios problemos sprendimas yra LR CK 1.93 str. 4 d. Taigi notarinė sandorio forma perkvalifikuojant preliminarąją sutartį į pagrindinę yra fakultatyvusis kriterijus. Sutartis galėtų būti pripažinta pagrindine tik tuomet, jeigu būtų sumokėta dalis kainos, t.y. remiantis LR CK 1.93 str. 4 d. sandoris būtų laikomas įvykdytu iš dalies. Vadinasi preliminarosios sutarties notarinė forma galėtų „priartinti“ preliminarąją sutartį prie pagrindinės nebent tuo atveju, jeigu sumokėta kainos dalis.

⁸⁷ LAT 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis Nr. 3K-3-363/2009 civilinėje byloje V. P. v. V. R., A. R.

4. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES AIŠKINIMAS KAIP ŠIOS SUTARTIES PAŽEIDIMO PASEKMIŲ NUSTATYMO PRIEMONĖ

Remiantis LAT Plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutartimi, pažymėtina, kad „Tarptautinėje praktikoje galioja prezumpcija, kad ikisutartinio dokumento pasirašymas yra rimto ketinimo sudaryti sutartį įrodymas. Taigi toks dokumentas yra rimtas teisinės pasekmės sukeliantis bei įpareigojantis dokumentas, ir jo nevykdymas yra pagrindas taikyti atsakomybę <...>.“⁸⁸ Preliminarioji sutartis – tarp šalių susiklosčiusių ikisutartinių teisinių santykių instrumentas, t.y. dokumentas, kurio pažeidimas sukelia teisinės pasekmės jos šalims. Todėl preliminariosios sutarties aiškinimo problematika atsiskleidžia ne tik per jos kaip specifinio ikisutartinio dokumento vaidmenį bei jos ir pagrindinės sutarties pažeidimo problematikos aspektus, bet ir šios sutarties pažeidimo atvejais. Galima būtų išskirti tokius preliminariosios sutarties pažeidimo klausimus:

(1) Ikisutartinės atsakomybės, atsirandančios iš preliminariosios sutarties pažeidimo, kvalifikavimas, t.y. kokia tai atsakomybė – deliktinė, sutartinė ar *sui generis*;

(2) Pasekmių, galinčių atsirasti pažeidus preliminariąją sutartį, problematika (ar jos ribojamos tik tiesioginių nuostolių atlyginimu, ar galima reikalauti ir prarastos galimybės pinigines vertės atlyginimo, arba netgi neturtinės žalos atlyginimo).

Tokie neretai praktikoje kylantys probleminiai klausimai, apsunkinantys preliminariosios sutarties aiškinimą, ir bus aptariami šioje magistro baigiamojo darbo dalyje.

4.1. Ikisutartinės teisinės atsakomybės teorijos ir sąžiningumo pareigos pažeidimas kaip ikisutartinės atsakomybės pagrindas

Ikisutartinė atsakomybė – tai atsakomybė, kylanti šalims pažeidus tam tikras ikisutartines pareigas, kurias šalys prisiima derybų metu. Kadangi preliminarioji sutartis yra specialus ikisutartinių santykių instrumentas, kurio pagrindu šalys prisiima atitinkamus ikisutartinius įsipareigojimus, t.y. sudaryti pagrindinę sutartį ateityje, preliminariosios sutarties pažeidimas turėtų būti vertinamas kaip ikisutartinė atsakomybė. Paprastai tiek Lietuvos teisėje, tiek tarptautinėje privatinėje teisėje, pagrindinė šalių pareiga derybose – sąžiningumas. Pavyzdžiui, LR CK 6.163 str. 1 d. nurodyta, kad šalys privalo elgtis sąžiningai ir esant ikisutartiniams santykiams. Europos sutarčių teisės principų (toliau – PECL) 3.301 str. 2 d. taip pat numatyta, kad, „jeigu šalis derybose dėl sutarties sudarymo derasi pažeisdama sąžiningumo ir sąžiningos dalykinės praktikos principus, ji atsako už antrosios šalies patirtus nuostolius.“ Vadinasi, šalys derybose privalo būti sąžiningos, o

⁸⁸ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

pažeidus sąžiningumo principą, joms kyla ikisutartinė atsakomybė. Pažymėtina, kad kalbėti apie ikisutartinę atsakomybę negalima atskirai nuo sąžiningumo pareigos, kadangi jos pažeidimas ir lemia ikisutartinės atsakomybės atsiradimą. Tas pats pasakytina ir apie ikisutartinę atsakomybę pažeidus preliminarią sutartį: „Neįvykdžius preliminarosios sutarties, t.y. nesudarius pagrindinės sutarties, atsakomybė <...> gali kilti tik tuo atveju, jeigu atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai <...>“⁸⁹, t.y. pažeidus sąžiningumo pareigos, kuri savo esme yra kompleksinė ir apima kai kurias kitas pareigas, pavyzdžiui, konfidencialumo pareigą derybose ir kt., kurios taip pat bus aptartos šiame skyriuje.

Sąžiningumo pareigos pažeidimo kaip ikisutartinės atsakomybės pagrindo ištakos glūdi įvairiose ikisutartinės atsakomybės teorijose. Tačiau, prieš pradėdant kalbėti apie šias teorijas, tam, kad būtų galima tinkamai atskleisti jų turinį, reikėtų trumpai aptarti pačią sąžiningumo pareigos derybose sampratą.

Sąžiningumo pareigos samprata derybose. Pradedant kalbėti apie sąžiningumo sampratą derybose, reikėtų pritari P. J. Powers ir P. B. Quagliato, teigiantiems, jog sąžiningumo samprata gali priklausyti nuo teisės sistemos ypatumų (pvz., bendrosios ar kontinentinės teisės sistemos),⁹⁰ sutarties rūšies (pvz., komercinės, darbo ar vartojimo sutarties), nuo sutarties dalyko prigimties (pvz., pirkimas – pardavimas, darbo santykiai, paslaugos).⁹¹ Norint identifikuoti sąžiningumą santykiyje tarp šalių, reikėtų turėti omenyje jų elgesį ir kiekvienos bylos duomenis, tarkim, asmeninę, kultūrinę ir ekonominę sandorio šalių padėtį.⁹²

Pažymėtina, kad daugelis Europos Sąjungos valstybių narių pripažįsta bendrąją pareigą elgtis sąžiningai ikisutartinių teisinių santykių etape. Pavyzdžiui, Nyderlanduose pripažįstama, kad šalims pradėjus derėtis, tarp jų susiklosto sąžiningumu grindžiami teisiniai santykiai, reikalaujantys, kad šalys paisytų viena kitos interesų.⁹³ Sąžiningumo principo pripažinimas išreiškiamas įvairiai: pavyzdžiui, į daugelio šalių jurisdikcijų civilinius įstatymus yra įtrauktos nuostatos, numatančios bendrą pareigą elgtis sąžiningai ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose.⁹⁴

⁸⁹ Ten pat.

⁹⁰ P. J. Powers manymu, „sąžiningumo pareigos apimtis ir taikymas priklauso nuo to, kokia teisės tradicija remiasi konkretus komercinis sandoris. Kontinentinės teisės tradicijos valstybės yra linkusios remtis plečiamuoju sąžiningumo sampratos požiūriu, taikant ją tiek sutarties formavimo etapui, tiek jos vykdymui. Bendrosios teisės tradicijos valstybės teikia pirmenybę siauresniam sąžiningumo standarto taikymui apsiribojant tik sutarties vykdymu.“

⁹¹ P. B. Quagliato. The Duty to Negotiate in Good Faith // International Journal of Law and Management. 2008, vol. 50, no. 5, P. 215

⁹² *Ibid.*

⁹³ Beale H. G. et al. Cases, Materials and Text on Contract Law. Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2002, P. 240.

⁹⁴ *Ibid.*, P. 238;

Sąžiningumas – tai kriterijus, pagal kurį šalis turi modeliuoti savo elgesį derybų metu: šalis turi padaryti viską, ko galima būtų tikėtis iš protingo žmogaus, veikiančio tomis pačiomis sąlygomis bei turinčio tokią pačią informaciją, t.y. šalis turi elgtis protingai. Sąžiningumo pareiga taip pat apima ir pareigą gerbti kitos ikisutartinių teisinių santykių šalies teises ir teisinę padėtį.⁹⁵

Kai kurie autoriai mano, kad „Apskritai sąžiningumo koncepciją yra sudėtinga vienareikšmiškai ir neklystamai apibrėžti: susitelkiama ties abstrakčiomis moralės sąvokomis“,⁹⁶ arba bandoma pateikti sąrašą veiksmy, kurie iliustruoja nesąžiningą elgesį – visa tai, kas nepatektų į šį sąrašą, būtų laikoma sąžiningumu.⁹⁷

N. E. Nedzel manymu, „Sąžiningumo pareiga yra tarptautinio masto koncepcija, reikalaujanti tarptautinių sandorių šalių protingo veikimo, tokio, kaip tikima, jog veiktų kita sandorio šalis.“⁹⁸ Sąžiningumas derybose reiškia, kad kiekviena šalis derybose turi atsižvelgti į teisėtus kitos šalies interesus, turi derėtis atidžiai ir atsargiai.⁹⁹

Jau anksčiau cituotas P. B. Quagliato siūlo, jog „Norėdami taikyti sąžiningumo standartą, turėtume analizuoti ne veiksmo pasekmes, bet veiksmą *kaip tokį (per se)*. Todėl, derybų stadijoje, „<...>, jeigu šalis veikia neturėdama ketinimo pažeisti kitos šalies teisių, tai turėtų būti laikoma sąžiningumu.“¹⁰⁰

Nereikėtų pamiršti, kad sąžiningumas yra kompleksinė sąvoka. Tarkime, pateikiant Rusijos pavyzdį, paminėtina, jog šioje valstybėje yra skiriama keleta nesąžiningo elgesio pasireiškimo atvejų, kuriems esant, šaliai gali kilti ikisutartinė atsakomybė. Tai gali būti atsisakymas vesti derybas arba derybų nutraukimas be pateisinamų priežasčių, kai kita šalis pagrįstai tikėjosi, jog sutartis bus sudaryta; esminės informacijos sudarant sutartį neatskleidimas; konfidencialumo

LR CK taip pat numatyta pareiga elgtis sąžiningai ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose: „Šalys privalo elgtis sąžiningai ir esant ikisutartiniams santykiams.“ (LR CK 6. 163 str. 1 d.);

Tiesiogiai įstatymuose sąžiningumo pareiga yra įtvirtinta Italijos CK 1337 str., kuris numato, kad „šalys, vedamos derybas ir sudarydamos sutartį, privalo elgtis sąžiningai“.

⁹⁵ Research Group on the Existing EC Private Law (*Acquis Group*). Contract I. Precontractual Obligations. Conclusion of Contract. Unfair Terms. European Law Publishers, 2007, P. 65-67.

⁹⁶ E. C. Zaccaria. The Dilemma of Good Faith in International Commercial Trade // *Macquarie Journal of Business Law*. 2004, vol. 1: Pagal Italijos teisę, sąžiningumo principas yra laikomas „etine pareiga“, kuri yra neatskiriama viešosios politikos dalis ir šalys privalo jos laikytis visą sutarties egzistavimo laiką;

P. B. Quagliato. The Duty to Negotiate..., P. 215: „Sąžiningumas plačiąja prasme yra dorovės sąvoka, reiškianti veikimą be jokio piktavališkumo ar troškimo apgauti kitus.“

⁹⁷ N. E. Nedzel. A Comparative Study..., P. 154;

P. J. Powers. Defining the Undefinable: Good Faith and the United Nations Convention on the Contracts for the International Sale of Goods // *Journal of Law and Commerce*. 1998-1999, vol. 18, P. 340.

⁹⁸ N. E. Nedzel. A Comparative Study..., P. 352.

⁹⁹ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai..., P. 146.

¹⁰⁰ P. B. Quagliato. The Duty to Negotiate..., P. 215.

pareigos pažeidimas,¹⁰¹ derybų vedimas su keliais potencialiais kontrahentais tuo pačiu metu,¹⁰² vengimas bendradarbiauti arba nebendradarbiavimas ir kt.¹⁰³

Pažymėtina, kad sąžiningumo pareiga Lietuvoje taip pat yra laikoma vienu pagrindinių sutarčių teisės principų. Be to, LAT nutartyse ne kartą buvo pabrėžęs, kad šis principas veikia ir ikisutartiniame teisinių santykių etape, konstatavęs, kad ikisutartinių santykių dalyviams, kaip ir sutarties šalims, privaloma abipusė pareiga elgtis sąžiningai, kuri nustatyta LR CK 1.5, 6.4, 6.158 ir 6.163 str.¹⁰⁴ Taip pat, tęsiant mintį dėl sąžiningumo pareigos sampratos kompleksinės prigimties, svarbu paminėti, kad ikisutartinės pareigos elgtis sąžiningai turinį LAT ne kartą yra atskleidęs priimtose nutartyse: „<...> sąžiningumas ikisutartiniuose santykiuose apima keletą svarbių pareigų. Pirma, šalis neturėtų vesti derybų, jeigu ji apskritai neketina sudaryti sutarties. Antra, nors ir nėra šalių pareigos sudaryti sutartį, tačiau sąžiningumas reikalauja, kad toli pažengusios derybos nebūtų nutrauktos be pakankamos priežasties, nes tokiose derybose viena ar kita šalis jau turi visiškai pagrįstą pagrindą tikėtis, jog priešingos šalies ketinimai yra rimti ir sutartis tikrai bus sudaryta. Ikisutartiniams santykiams yra svarbus sąžiningumas, nes tik sąžiningai šalims elgiantis ikisutartinių santykių stadijoje galima tikėtis, kad šie santykiai transformuosis į sutartinius.“¹⁰⁵

Taigi sąžiningumą galima traktuoti kaip abstrakčią moralinę pareigą, kuri turėtų sulaikyti šalį nuo neteisėtų ir neteisingų kitos šalies atžvilgiu veiksmų (neveikimo) bei kaip tam tikrą standartą (matą), kuriuo privalo vadovautis kiekvienas protingas asmuo. Be to, aukščiau atlikta sąžiningumo principo sampratos derybose lyginamoji analizė, patvirtina, kad šaliai, ikisutartinių santykių metu elgiantis nesąžiningai, t.y. pažeidžiant sąžiningumo principą, arba pažeidus pareigas, kurios yra sudėtine sąžiningumo principo dalimi, gali kilti ikisutartinė atsakomybė. Ikisutartinės atsakomybės

¹⁰¹ Pažymėtina, kad konfidencialumo pareiga yra pripažįstama daugelyje valstybių ir paprastai laikoma sąžiningumo sudėtine dalimi. Konfidencialia informacija laikoma, tarkim, gamybos paslaptis (*know-how*), komercinės strategijos, klientų ir tiekėjų sąrašai, įmonės balansas, audito arba teisinio patikrinimo rezultatai ir pan. Konfidencialumo pareiga bus pažeista, jeigu derybų metu konfidencialią informaciją atskleidžianti šalis aiškiai išreiškia (pvz., pasiūlo sudaryti kitai šaliai sutartį dėl konfidencialios informacijos neatskleidimo) jos konfidencialų pobūdį, ir kita šalis, tai žinodama, panaudoja atskleistą informaciją savanaudiškais tikslais arba ją atskleidžia tretiesiems asmenims.

¹⁰² Svarbu pabrėžti, kad daugelyje Europos teisės sistemų lygiagretus derybų vedimas pats savaime nereiškia nesąžiningumo. Praktikoje įprasta, ir iš tikrųjų būtina rinkos ekonomikoje, palyginti skirtingus pasiūlymus ir pasirinkti naudingiausią. Tačiau nesąžiningumu yra laikoma būtent tai, kad viena šalis paskatino kitą šalį patikėti tuo, jog ši derasi išskirtinai tik su ja. Nesąžiningumu yra laikytina ir tai, kad viena šalis tęsia derybas net ir tuo atveju, kuomet jau yra nusprendusi sudaryti sutartį su kita šalimi.

¹⁰³ Кучер А. Н. Теория и практика преддоговорного этапа..., С. 241-248; Beale H. G. et al. Cases, Materials and Text..., P. 243.

¹⁰⁴ LAT 2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis Nr. 3K-3-366/2008 civilinėje byloje R. K. v. A. K.; 2007 m. vasario 26 d. nutartis Nr. 3K-3-72/2007 civilinėje byloje R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“.

¹⁰⁵ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.; 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis Nr. 3K-3-592/2007 civilinėje byloje UAB „Albonita“ v. UAB „Kauno saulėtekis“; 2005 m. sausio 19 d. nutartis Nr. 3K-3-38/2005 civilinėje byloje UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“.

kaip sąžiningumo principo pažeidimo derybose sampratą pagrindžia atitinkamos ikisutartinės atsakomybės teorijos, kurios aptariamoms toliau.

4.1.1. Culpa in Contrahendo

Culpa in contrahendo teorijos pradininku yra laikomas Vokietijos teisininkas Rudolf von Jhering (toliau – R. Jhering). R. Jhering 1861 m. publikacijoje¹⁰⁶ tvirtino, kad šalis gali būti patraukta atsakomybėn dėl netinkamo elgesio derybose. Jo požiūriu, šaliai, kuri paskatino kitą šalį patikėti tuo, kad bus sudaryta pagrindinė sutartis, gali kilti atsakomybė dėl *culpa in contrahendo*, t.y. netinkamo šalies elgesio derybų metu.¹⁰⁷ Tai argumentuojama ikisutartinių teisinių santykių specifika, nes, anot R. Jhering, kai tik šalys pradeda derėtis, tarp jų susiklosto pasitikėjimo santykiai, nepriklausomai nuo to, ar ateityje derybos bus sėkmingos, ar ne. Todėl apsauga yra suteikiama nuo netinkamo kitos šalies elgesio, kuris užkerta kelią sudaryti pagrindinę sutartį. Šalis yra atsakinga už tai, kad savo nerūpestingumu sukėlė kitos šalies lūkesčius, jog sutartis bus sudaryta, nors ir žinodama ar turėdama žinoti, kad tokie kitos šalies lūkesčiai negali būti įgyvendinti.¹⁰⁸

Pažymėtina, kad R. Jhering pirmiausia domėjosi kaip kaltės (*culpa*) poveikis pasireiškia sutartims, sudarytoms suklydus, tačiau, *culpa in contrahendo* tematika domėjęsis T. Hassan pabrėžia, kad „nors paprastai daugiausia teorija taikoma esamoms sutartinėms teisėms, jos taikymas ir ikisutartinėse situacijose taip pat žinomas.“¹⁰⁹

Kiek vėliau, 1907 m., prie šios teorijos plėtotės prisidėjo prancūzų teisės mokslininkas Raymond Saleilles (toliau - R. Saleilles) teigdamas, kad, jeigu šalys jau pradėjo derėtis, abi turi elgtis sąžiningai ir nė viena iš jų negali nutraukti derybų savavališkai, neatlyginusi kitai šaliai pasitikėjimo nuostolių.¹¹⁰

Culpa in contrahendo teorija yra taikoma situacijose, kuriose yra trys pagrindiniai elementai: (1) ikisutartiniai teisiniai santykiai, (2) sąžiningumo pareigos pažeidimas ir (3) nuostoliai.¹¹¹

Culpa in contrahendo teorijos esmė ta, kad šalių pareiga elgtis sąžiningai atsiranda nuo ikisutartinių santykių pradžios, o jos pažeidimas užtraukia ikisutartinę atsakomybę.

¹⁰⁶ Y. Ben-Dror. The Perennial Ambiguity of *Culpa in Contrahendo* // The American Journal of Legal History. 1983, vol. 27, P. 143: „*Culpa in contrahendo* arba nuostoliai, kylantys iš negaliojančių arba netinkamai įformintų sutarčių“ („*Culpa in contrahendo* or damages for contracts that are void or not brought to perfection“).

¹⁰⁷ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai..., P. 160-161: „*Culpa in contrahendo* doktrinos esmė sudaro teiginys, kad šalių pareiga elgtis sąžiningai egzistuoja nuo pat ikisutartinių santykių pradžios. Tad bet koks kaltas šalies veiksmas esant ikisutartinėms santykiams laikomas pagrindu taikyti sutartinę civilinę atsakomybę.“

¹⁰⁸ T. Hassan. The Principle of Good Faith..., P. 5.

¹⁰⁹ *Ibid*, P. 7.

¹¹⁰ E. A. Farnsworth. Precontractual Liability and Preliminary Agreements..., P. 240.

¹¹¹ J. Kiršienė, N. Leonova. Qualification of Pre-Contractual Liability..., P. 226.

Pažymėtina, kad tik nedaugelio šalių civilinė teisė tiesiogiai teisės aktuose įtvirtina *culpa in contrahendo* doktriną (Italija, Izraelis, Graikija, Argentina, Portugalija, Lietuva),¹¹² tačiau teismų praktikoje ji yra taikoma labai plačiai. Štai į Vokietijos – R. Jhering tėvynės – CK *culpa in contrahendo* teorija nebuvo įtraukta, tačiau Vokietijos teismų praktika išplėtė sąžiningumo pareigos ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose taikymą, sukurdama precedentų, numatančių ikisutartinę atsakomybę už šios pareigos pažeidimą.¹¹³

4.1.2. Abus de Droit

Prancūzijoje prancūzų teisininkų dėka XIX a. vid. – XX a. pr. buvo suformuluota ir išplėta *abus de droit*, arba piktnaudžiavimo teisėmis, teorija¹¹⁴, kuri taip pat buvo pripažinta daugelio valstybių teisinėse sistemose. Prancūzijoje ikisutartinė atsakomybė buvo suprantama kaip piktnaudžiavimas teisėmis (*abus de droit*).¹¹⁵ Vis dėlto teorija, kaip ir *culpa in contrahendo* Vokietijoje, nėra tiesiogiai įtvirtinta Prancūzijos CK, tačiau Prancūzijos teismai ją taiko kaip bendrąjį teisės principą. Pažymėtina, kad autorės nagrinėtoje užsienio teisės literatūroje buvo išskirta keleta kriterijų, galinčių būti *abus de droit* teorijos taikymo pagrindais. Šių kriterijų sąrašas nėra baigtinis. Tai yra, pavyzdžiui, naudojimasis teise turint ketinimą daryti žalą, naudojimasis teise be jokio rimto teisinio pagrindo, naudojimasis teise priešingai nusistovėjusiems geriems papročiams (*bonos mores*) arba moralės normoms, arba sąžiningumui, naudojimasis teisėmis priešingai tikslams, kuriems pasiekti ši teisė buvo suteikta.¹¹⁶ Taigi, apibendrinant *abus de droit* teorijos esmę, pasakytina, jog pagal šią teoriją, ikisutartinė teisinė atsakomybė atsiranda sąžiningumo pažeidimo pagrindu, kuris suprantamas kaip piktnaudžiavimas šalies turimomis teisėmis.

4.1.3. Promissory Estoppel

Amerikos teisėje *promissory estoppel* teorija taikoma kaip alternatyvus atsakomybės pagrindas.¹¹⁷ Užsienio teisės literatūroje ji lyginama su kontinentinės teisės tradicijos valstybėse paplitusia ir jau aptarta *culpa in contrahendo* teorija, kaip atliekanti panašią funkciją.¹¹⁸ Šią doktriną 1920 m. suformulavo Harvardo teisės mokyklos profesorius Samuel Williston.¹¹⁹ *Promissory*

¹¹² *Ibid*, P. 227.

¹¹³ *Ibid*.

¹¹⁴ T. Hassan. *The Principle of Good Faith...*, P. 9.

¹¹⁵ E. A. Farnsworth. *Precontractual Liability and Preliminary Agreements...*, P. 241.

¹¹⁶ T. Hassan. *The Principle of Good Faith...*, P. 11.

¹¹⁷ M. Y. Mattar. *Promissory Estoppel: Common Law Wine in Civil Law Bottles* // *Tulane Civil Law Forum*. 1988, vol. 4, P. 86.

¹¹⁸ *Ibid*, P. 108.

¹¹⁹ *Ibid*, P. 33.

estoppel doktrina yra grindžiama teisingumo idėja, pagal kurią yra įpareigojama laikytis pažadu, norint išvengti neteisingumo, kurį gali patirti asmuo, kuriam duodamas pažadas. Svarbu paminėti, kad egzistuoja keturi būtini *promissory estoppel* elementai: (1) pažadas; (2) protingas pažadą davusio asmens tikėjimasis, jog pažadas paskatins pažadą gavusio asmens veiksmus arba susilaikymą nuo jų; (3) pažadas iš tikrųjų paskatina gavusio pažadą asmens veiksmus arba susilaikymą nuo jų; (4) priverstinis pažado vykdymas yra būtinas, norint išvengti neteisingumo.¹²⁰

Teorija taikoma, kai šalis, protingai pasikliaudama derybų metu gautu kitos šalies pažadu, patiria nuostolių.¹²¹ Be to, pažymėtina, kad *promissory estoppel* taikoma tik tada, jeigu ja besiremianti šalis, galės įrodyti, kad pasitikėjimas kitos šalies pažadu buvo protingas ir pateisinamas, atsižvelgiant į konkrečias aplinkybes. Nagrinėdamas konkrečią ikisutartinę situaciją, tirdamas, ar taikytinas *promissory estoppel*, teismas įvertina duoto pažado prigimtį bei apimtį: tik rimtai apsvarstytas pažadas gali pateisinti neabejotiną ir esminį pasitikėjimą juo. Štai vienoje byloje - *Rosnick vs. Dinsmor* - Nebraskos Aukščiausiasis Teismas konstatavo, jog „<...> pasitikėjimas turi būti protingas ir iš anksto numatomas. Paprastai labiau tikėtina, jog pasitikėjimas yra protingas bei iš anksto numatomas tuomet, kai šalių derybos tęsiasi ilgą laiką. Mažai tikėtina, jog pasitikėjimas gali būti protingas, kai derybos yra trumpos ir paviršutiniškos.“¹²² Tik esant tokioms sąlygoms, nukentėjusiajai šaliai bus atlyginami pasitikėjimo nuostoliai.¹²³ Pasižadėjimas sudaryti sutartį be kita ko privalo turėti visus esminius galutinės sutarties elementus. Vadinasi, jeigu, pavyzdžiui, pasižadėjimas parduoti nenustato pardavimo objekto arba to objekto kainos, toks pasižadėjimas žlunga dėl nepakankamo apibrėžtumo.¹²⁴

Geriausiai *promissory estoppel* doktrinos taikymą reprezentuojantis pavyzdys yra pateikiamas *Hoffman vs. Red Owl Stores, Inc.* byloje. Viskonsino Aukščiausiasis Teismas priteisė ieškoviui nuostolių atlyginimą *promissory estoppel* pagrindu, nepaisydamas to, jog tarp šalių nebuvo sudaryta sutartis. Teismas pažymėjo, jog „nėra reikalaujama, kad pažadas, sukeliantis pasitikėjimą, savo apimtimi būtų toks išsamus, kad atitiktų ofertai, peraugšiančiai į sutartį, keliamus reikalavimus, jeigu asmuo, kuriam pažadas buvo duotas, būtų jį priėmęs“. Tokiu būdu *promissory estoppel*

¹²⁰ *Ibid*, P. 34.

¹²¹ R. B. Lake. *Letters of Intent...*, P. 347;

M. Y. Mattar. *Promissory Estoppel...*, P. 104.

¹²² N. E. Nedzel. *A Comparative Study...*, P. 131-135.

¹²³ *Ibid*, P. 122.

¹²⁴ *Ibid*;

M. B. Metzger, M. J. Phillips. *Promissory Estoppel and Reliance on Illusory Promises // Southwestern Law Journal*. 1990-1991, vol. 44, P. 848.

doktrinos taikymas buvo išplėstas iki derybų proceso.¹²⁵ Anot M. B. Metzger ir M. J. Phillips, *Hoffman vs. Red Owl Stores, Inc.* „<...> iliustruoja augančią teisminę tendenciją taikyti ikisutartinę atsakomybę, grindžiamą pažadu, duotu kitam asmeniui derybose, ir šiuolaikinės sutartinės sąžiningumo koncepcijos įsibrovimą į derybų kontekstą.“¹²⁶

Taigi tiek *culpa in contrahendo*, tiek *abus de droit* bei *promissory estoppel* su šioms teorijoms būdinga specifika ikistartinę atsakomybę kildina iš sąžiningumo pareigos, kurios privaloma laikytis ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, pažeidimo.

4.2. Ikisutartinės teisinės atsakomybės samprata ir preliminariosios sutarties pažeidimas kaip vienas iš ikisutartinės teisinės atsakomybės pagrindų

Ikisutartinė civilinė atsakomybė – tai yra turbinė prievolė, kuri atsiranda dėl to, kad šalis pažeidžia pareigą sąžiningai elgtis esant ikisutartinėms santykiams, ir kurios viena šalis turi teisę reikalauti atlyginti nuostolius, o kita šalis privalo atlyginti dėl nesąžiningo elgesio padarytus nuostolius.¹²⁷ LAT 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo V. P. ieškinį atsakovams V. R., A. R., Nr. 3K-3-363/2009, taip pat pabrėžė, kad „<...> ikisutartinės civilinės atsakomybės pagrindas visais atvejais yra sąžiningumo principo pažeidimas.“

Europos Teisingumo Teismas (toliau – ETT) byloje *Fonderie Officine Meccaniche Tacconi Spa vs. Heinrich Wagner Sinto Maschinenfabrik GmbH*¹²⁸ išskyrė tris derybų stadijas:

- 1) **Pradinė stadija.** Joje šalys tik apsieičia pradiniais pasiūlymais. Vienai šaliai pasiūlius kita sutinka pradėti derybas. Šioje stadijoje šalys gali laisvai nutraukti derybas be jokių teisinių pasekmių.
- 2) **Antroji stadija.** Šioje stadijoje jau yra sukuriamas vienos šalies pasitikėjimas kita šalimi ir dėsninga derybų eiga, todėl nepagrįstas, netikėtas derybų nutraukimas yra laikomas nesąžiningu elgesiu ir sukelia neigiamas teises pasekmes derybas nutraukusiai šaliai. Šioje stadijoje jau yra sutarta dėl didesnės dalies būsimos sutarties sąlygų. Iš esmės yra pasiekiamas principinis susitarimas, kad sutartis bus sudaryta. Derybų eiga ir pasiekti susitarimai gali būti įforminami procesiniais dokumentais. Derybų nutraukimo atveju aiškinamasi, dėl kokių priežasčių tai įvyko.

¹²⁵ M. Y. Mattar. *Promissory Estoppel...*, P. 104.

¹²⁶ M. B. Metzger, M. J. Phillips. *Promissory Estoppel and Reliance...*, P. 855-856.

¹²⁷ Norkūnas A., Selelionytė-Drukteinienė. Civilinės atsakomybės praktikumas : mokomasis leidinys. Vilnius: Mykolo Romerio universiteto Leidybos centras. 2009, P. 24.

¹²⁸ European Court of Justice: *Fonderie Officine Meccaniche Tacconi Spa vs. Heinrich Wagner Sinto Maschinenfabrik GmbH*, 31 January 2002, No. C-334/00.

Jei šalis nutraukė derybas dėl svarbių priežasčių, jokių pasekmių neatsiranda. Tačiau, nutraukus derybas be svarbios priežasties, laikoma, kad buvo sugriautas kitos šalies pagrįstas pasitikėjimas. Todėl nukentėjusi šalis turi teisę į nuostolių atlyginimą.

- 3) **Galutinė stadija.** Viskas jau iš esmės sutarta, belieka tik pasirašyti sutartį. Nors sutartis ir nėra tinkamai įforminta, tačiau iš aplinkybių (procesinių derybų dokumentų) matyti, kad šalys jau yra įsipareigojusios, sutarta dėl esminių sutarties sąlygų, todėl derybų nutraukimas šioje stadijoje pakenktų sąžiningos šalies interesams. Galimos situacijos, kai galutinėje derybų stadijoje šalis ima ruošti būsimos sutarties vykdymui, patiria tam tikrų išlaidų ir pan. Todėl manytina, kad ir derybų nutraukimo priežastys, kurias būtų galima laikyti pateisinamomis, turėtų būti svaresnės nei antrojoje stadijoje.

Taigi, kaip matyti iš ETT sprendimo, ikisutartinė atsakomybė gali kilti tik esant toli pažengusioms deryboms. ETT praktiką atitinka ir LAT nutartyse formuluojami ikisutartinės atsakomybės taikymo pagrindai. Štai LAT 2005 m. sausio 19 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „Vingio kino teatras“ ieškinį atsakovui UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005, nusprendė, kad: „Nors ir nėra šalių pareigos sudaryti sutartį, tačiau toli pažengusios derybos negali būti nutrauktos be pakankamos priežasties, nes tokiose derybose viena ar kita šalis jau turi visiškai pagrįstą pagrindą tikėtis, kad priešingos šalies ketinimai yra rimti ir sutartis tikrai bus sudaryta.“

Derybų metu „Kadangi tinkamai įformintos sutarties dar nėra, tai siekiant apginti <...> pažeistas subjektines teises labai svarbūs yra procesiniai derybų dokumentai, kuriuose atsispindi šalių elgesys derybų metu ir pasiekti susitarimai. Tokie dokumentai, kaip ketinimų ar derybų protokolai, yra reikšminga įrodinėjimo priemonė teisme.“¹²⁹

LAT Plenarinė sesija 2006 m. lapkričio 6 d. nutartyje nurodė, kad preliminarioji sutartis yra sudaroma baigiamajame ikisutartinių santykių etape, todėl, atsižvelgiant į tai, šios sutarties pažeidimas traktuojamas kaip ikisutartinės atsakomybės atsiradimo pagrindas, kadangi preliminariosios sutarties sudarymas baigiamajame derybų etape rodo, kad derybos yra toli pažengusios, ir kad šalys rimtai ketina sudaryti pagrindinę sutartį – šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta.¹³⁰

Taigi preliminariosios sutarties pažeidimas reiškia, kad kita šalis pažeidė sąžiningumo principą derybose ir dėl to jai taikytina ikisutartinė atsakomybė.

¹²⁹ LAT 2005 m. sausio 19 d. nutartis Nr. 3K-3-38/2005 civilinėje byloje UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“.

¹³⁰ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

4.3. Preliminariosios sutarties pažeidimo kvalifikavimo problematika: sutartinė, deliktinė ar *sui generis*

Preliminariosios sutarties pažeidimas sukelia ikisutartinę teisinę atsakomybę. Tačiau tiek Lietuvoje, tiek užsienio valstybių teisėje esama diskusijų dėl to, kaip preliminariosios sutarties pažeidimo atveju kvalifikuoti ikisutartinę atsakomybę. Priklausomai nuo to, kaip ji bus kvalifikuota – ar kaip deliktinė, ar sutartinė, arba apskritai – kaip *sui generis* – priklausys šios teisinės atsakomybės pasekmės ikisutartinių teisinių santykių šalims, nes sutartinė ir deliktinė atsakomybė gina skirtingus interesus: sutartinės atsakomybės tikslas yra užtikrinti pažado įgyvendinimą, o deliktinės – grąžinti nukentėjusįjį asmenį į *status quo*, taigi ir numato nevienodas priteistinių nuostolių rūšis bei nuostolių apskaičiavimo principus.¹³¹ Pavyzdžiui, kaip teigia D. Ambrasienė bei S. Cirtautienė, „<...> kai asmuo pažeidžia įstatyme numatytą pareigą elgtis sąžiningai ir rūpestingai, ir jos nepaisydamas savo veiksmais padaro žalos kitam asmeniui, tam asmeniui atlyginami pasitikėjimo – negatyvūs nuostoliai, patenkantys į deliktinės atsakomybės interesų apsaugą.“¹³² Kalbėdamos apie galimybę taikyti sutartinės atsakomybės taisykles, esant ikisutartinei atsakomybei, autorės pažymi, jog „<...> esant ikisutartiniams santykiams teisės saugomo intereso apimtis, nulemta pasitikėjimo santykių apsaugos, nepatenka į sutartinės atsakomybės teisės saugomo lūkesčio intereso apimtį, kuris yra pagrindas reikalauti įvykdyti prievolę natūra bei pagal sutartį išieškoti negautą naudą.“¹³³

Be to, skiriasi ir nevienodai taikomi sutartinės bei deliktinės atsakomybės senaties terminai. Taip pat ikisutartinės teisinės atsakomybės kvalifikavimas svarbus tarptautinės privatinės teisės aspektu: skirtingų valstybių teisė skirtingai reguliuoja ikisutartinės teisinės atsakomybės klausimus, todėl, esant normų kolizijai, vienoje valstybėje už ikisutartinės pareigos pažeidimą bus taikoma sutartinė atsakomybė, tuo tarpu kitoje – bus pagrindas taikyti deliktinę.¹³⁴

Sui generis. Kai kurie autoriai tiek Lietuvoje, tiek užsienyje, linkę laikyti ikisutartinę atsakomybę *sui generis* atsakomybe, argumentuodami tuo, jog jai be išlygų negali būti taikomos nei deliktinės, nei sutartinės atsakomybės taisyklės. Štai D. Ambrasienės bei S. Cirtautienės manymu, ikisutartinė teisinė atsakomybė turėtų būti vertinama kaip *sui generis*, teigdamos, jog „<...> šiandieninio teisinio reguliavimo sąlygomis esminis požymis, lemiantis šalių santykių, kaip ikisutartinių, kvalifikavimą <...> yra pasikliovimo santykių tarp šalių pripažinimas, todėl ir

¹³¹ J. Kiršienė, N. Leonova. Qualification of Pre-Contractual Liability..., P. 236-246.

¹³² D. Ambrasienė, S. Cirtautienė. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema..., P. 61.

¹³³ Ten pat.

¹³⁴ Beale H. G. et al. Cases, Materials and Text..., P. 251.

atsakomybė ikisutartiniuose santykiuose vertintina kaip savarankiška atsakomybės rūšis – *sui generis*, t.y. kitokia atsakomybės rūšis, kurios taikymo apimtį lemia dėl pasitikėjimo teisinių santykių pažeidimo atsiradę nuostoliai, todėl jai negali būti iki galo taikomos nei deliktinės, nei sutartinės atsakomybės taisyklės.¹³⁵

Ikisutartinės atsakomybės, kaip *sui generis* atsakomybės idėjai, pritaria ir kai kurie užsienio teisės autoriai. Pavyzdžiui, J. Dietrich, teigia, kad „deliktinė atsakomybė bei sutartinė atsakomybė dažnai yra supriešinamos. Tačiau <...> tiek viena, tiek kita atsakomybės rūšis yra du skirtingi atsakomybės, grindžiamos kalte, poliai; ir tarp šių dviejų polių yra jungiamoji (tarpinė) grandis. Dėl to ikisutartinė atsakomybė gali būti kvalifikuojama abiejų atsakomybės rūšių taisyklių pagrindu.“¹³⁶ Y. Ben-Dror taip pat sutinka, kad vis dėlto turėtų būti tarpinis požiūris, mėginant suformuluoti autonominę ikisutartinės teisinės atsakomybės teoriją. Autorius pritaria, jog iš tiesų sudėtinga suformuluoti vieningą požiūrį, pritaikytiną visoms ikisutartinių teisinių santykių situacijoms be išimčių. Todėl vienas galimas sprendimas yra jungtinis požiūris.¹³⁷

Pažymėtina, kad pripažinus ikisutartinę atsakomybę *sui generis*, t.y. tokia atsakomybės rūšimi, kuriai taikyti naudotinos tiek deliktinės, tiek sutartinės atsakomybės taisyklės, turėtume pripažinti, kad nukentėjusioji šalis turės teisę reikalauti tiek pasiklovimo, tiek lūkesčių interesą saugančių nuostolių atlyginimo.

Deliktinė ir sutartinė. Nepaisant teisės mokslininkų pastangų teoriškai pagrįsti ikisutartinės atsakomybės kaip *sui generis* atsakomybės prigimties, daugelio valstybių teisėje ikisutartinės atsakomybės klausimas sprendžiamas remiantis dviem tradicinėmis atsakomybės rūšimis – sutartine arba deliktine.

Tarkime Prancūzijoje sąžiningumui derybose kontroliuoti pasitelkiama deliktinė teisė - deliktinė atsakomybė išlieka vienintele reakcija nesąžiningai nutraukus derybas, o sutartinė civilinė atsakomybė Prancūzijoje gali būti taikoma tik kai derybose pasiekiamas tam tikras susitarimas ir įforminamas ketinimų protokolu ar kitokiu ikisutartiniu dokumentu.¹³⁸ Taigi Prancūzijoje deliktinė

¹³⁵ D. Ambrasienė, S. Cirtautienė. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema..., P. 61;

Kessler F., Fine E. *Culpa in Contrahendo*, Bargaining in Good Faith, and Freedom of Contract, a Comparative Study // Harvard Law Review, 1964, vol. 77, no. 3, p. 404.

¹³⁶ J. Dietrich. Classifying Precontractual Liability: a Comparative Analysis. // Legal Studies. 2001, vol. 21, no. 2, P. 183-184.

¹³⁷ Y. Ben-Dror. The Perennial Ambiguity..., P. 196.

¹³⁸ R. B. Lake. Letters of Intent..., P. 350-351.

atsakomybė už ikisutartinių pareigų pažeidimą atlyginama remiantis deliktinės atsakomybės taisyklėmis tik nesant sudaryto ikisutartinio dokumento.¹³⁹

Vokietijoje šios ikisutartinės pareigos pažeidimo klausimas gali būti sprendžiamas tiek pagal sutartinės, tiek pagal deliktinės atsakomybės taisykles, t.y. deliktinė civilinė atsakomybė atsiranda tik esant tyčiai ar neatsargumui, o sutartinė civilinė atsakomybė atsiranda esant bent menkiausiam neatsargumui.¹⁴⁰

Remiantis kai kurių Lietuvos teisės doktrinos atstovų, pavyzdžiui, J. Kiršienės ir N. Leonovos nuomone, „turint omenyje preliminariosios sutarties <...> prigimtį, ETT bei užsienio teismų jurisprudenciją, bylose, kuriose šalys pasirašo ikisutartinius dokumentus (pvz. preliminarįsias sutartis), teismai turėtų taikyti sutartinės teisinės atsakomybės taisykles. Žinoma, tik tuo atveju, jeigu nagrinėjama preliminarioji sutartis atitinka įstatymų nustatytus reikalavimus.“¹⁴¹

Taigi tiek Lietuvos, tiek užsienio teisės doktrinoje ikisutartinė atsakomybė vertinama trejopai: kaip deliktinė, sutartinė arba *sui generis*, t.y. tokia, kuriai be išlygų negali būti taikomos nei deliktinės, nei sutartinės atsakomybės taisyklės. Toks ikisutartinės atsakomybės skirstymas yra aiškinamas preliminariosios sutarties specifika: viena vertus, dar nėra sutarties, kadangi preliminarioji sutartis – tai tik įsipareigojimas sudaryti kitą sutartį ateityje, ir tik sudarius šią – pagrindinę – sutartį, tarp šalių susiklostys sutartinio pobūdžio santykiai, ir, esant pažeidimui, bus galima taikyti sutartinę atsakomybę; kita vertus – jeigu nėra sutarties, kuri yra būtina sutartinei atsakomybei atsirasti, ikisutartinė atsakomybė gali būti grindžiama deliktinės atsakomybės taisyklėmis, kadangi šiuo atveju pažeidimas yra įžvelgiamas sąžiningos ikisutartinių santykių šalies pasitikėjimo sužlugdyme, kurį sukėlė nesąžiningi kitos šalies veiksmai, dėl kurių nukentėjusioji šalis patyrė žalą.

4.4. Nuostolių, atsirandančių pažeidus preliminarįją sutartį, rūšys

Aiškinant preliminarįją sutartį teismų praktikoje kyla klausimų, susijusių su nukentėjusios šalies teise reikalauti atlyginti nuostolius, kuriuos ji patyrė taip ir nesudarius pagrindinės sutarties. LR CK 6.165 str. 4 d. numatyta, kad, jeigu preliminarįją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar

¹³⁹ „Remiantis Prancūzijos teise atsakomybė paprastai kyla tuomet, kai viena šalis pradeda derybas neturėdama jokių ketinimų sudaryti sutartį, tačiau sukelia protingus kitos šalies lūkesčius, jog sutartis bus sudaryta, dėl ko nukentėjusioji šalis patiria esminių išlaidų. Taip pat atsakomybė kils, jeigu derybos yra toli pažengusios, ir viena iš šalių nutraukia derybas grynai dėl kaprizo, savavališkai ir neteisėtu būdu.“ (N. E. Nedzel. A Comparative Study..., P. 150).

¹⁴⁰ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai..., P. 160-161.

¹⁴¹ J. Kiršienė, N. Leonova. Qualification of Pre-Contractual Liability..., P. 242.

atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Taigi „šalies teisė pradėti derybas ir jas nutraukti nėra absoliuti – šią teisę šalis gali įgyvendinti nepažeisdama sąžiningumo principo. Jeigu viena iš šalių elgėsi nesąžiningai ir sutartis nebuvo sudaryta dėl šios nesąžiningų veiksmų, tai nesąžiningai šaliai gali būti taikoma civilinė atsakomybė. <...> T.y. atsakomybė nuostolių atlyginimo forma gali kilti tik tuo atveju, jeigu atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį nepagrįstai, ir ši atsakomybė gali būti taikoma tai šaliai, kuri kalta dėl atsisakymo ją sudaryti.“¹⁴²

Svarbu tai, kad kiekvienu atveju, kai civilinė atsakomybė reiškia nuostolių atlyginimą, reikšmingas yra priežastinio ryšio nustatymas, kadangi gali būti atlyginami tik tie nuostoliai, kurie pagal savo prigimtį yra prievolę pažeidusio asmens veiksmų ar neveikimo padarinys. Todėl turi būti nustatyti kaltė bei priežastinis ryšys tarp asmens veiksmų ir tokių veiksmų padarinių. Be to, turi būti įvertinami ir nuostolius patiriančio asmens veiksmai, t.y., ar jis buvo pakankamai atidus, rūpestingas, ar galėjo numatyti galimas pasekmes, jei nebūtų sudaryta pagrindinė sutartis.¹⁴³ Tačiau bet kuriuo atveju nukentėjęs asmuo ikisutartinės atsakomybės atveju – pažeidus preliminarią sutartį, gali reikalauti tik nuostolių atlyginimo. Anot V. Mikelėno, „Ikisutartinių pareigų pažeidimo pasekmė – nuostolių atlyginimas nukentėjusiajai šaliai, t.y. nuostoliai atlyginami dėl vienos iš šalių arba abiejų šalių prisiimtų tam tikrų vienašalių arba dvišalių išipareigojimų (ikisutartinių prievolių) pažeidimo.“¹⁴⁴ Klausimų praktikoje paprastai kyla dėl to, kokie nuostoliai gali būti atlyginami pažeidus preliminarią sutartį.

Pažymėtina, kad apibendrinus analizuotas Lietuvos bei užsienio teisės mokslininkų publikacijas bei teismų praktiką, galimos kelios atlygintinų nuostolių rūšys pažeidus ikisutartines pareigas. Tai yra:

- 1) Tiesioginiai derybų nuostoliai;
- 2) Netiesioginiai nuostoliai;
- 3) Prarastos galimybės pinigine vertė.

Savo ruožtu šiuos nuostolius galima priskirti atitinkamai arba pozityviųjų, arba negatyviųjų nuostolių grupei. Pozityvūs (lūkesčių) nuostoliai apima visą tą naudą, kurią asmuo turėtų, jeigu sutartis būtų buvusi įvykdyta. Negatyvūs (pasitikėjimo) nuostoliai paprastai reiškia išlaidas bei

¹⁴² LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.

¹⁴³ Ten pat.

¹⁴⁴ Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai..., P. 124-125: „Jeigu jau derybose viena šalis ar abi šalys gali prisiimti tam tikrų vienašalių ar dvišalių išipareigojimų, tai reiškia, kad atsiranda ikisutartinės prievolės, ir už jų nevykdymą taip pat gali atsirasti civilinė atsakomybė, vadinama ikisutartine civiline atsakomybe.“

praradimus, kuriuos patiria asmuo pasikliaudamas sutartimi.¹⁴⁵ Pasitikėjimo nuostolių atlyginimas reiškia, kad ieškovas gauna ekvivalentą to, ką jis būtų turėjęs, jeigu derybų nebūtų buvę apskritai. Taigi jam gali būti atlygintos patirtos išlaidos – kelionių, užmokesčio teisininkams, ruošusiems preliminarius dokumentus, ir pan. Pažymėtina, kad kai kurie užsienio teisės autoriai mano, jog netiesioginiai nuostoliai neturėtų būti atlyginami ikisutartinės atsakomybės atveju. Štai H. G. Beale manymu, pozityvūs (lūkesčių)¹⁴⁶ nuostoliai neatlyginami, nes besideranti šalis nėra įpareigota sudaryti pagrindinės sutarties. Taip yra todėl, kadangi, jeigu asmuo nesažiningai nutraukia derybas, teisės priekaištai kyla ne dėl to, kad nebuvo sudaryta pagrindinė sutartis, bet dėl to, kad kitai šaliai buvo sudarytas įspūdis, kad pagrindinė sutartis bus sudaryta. Vadinasi, šalis pasitikėjo kita šalimi - ji nuostolių patyrė dėl pasitikėjimo sužlugdymo, o pasitikėjimo nuostoliai apima išlaidas ir galimybės sudaryti sutartį su trečiosiomis šalimis praradimas,¹⁴⁷ t.y. tik tiesioginius nuostolius.

Panašiai yra ir Italijos teisėje: negautų pajamų ikisutartinės atsakomybės atveju Italijos teismai dažniausiai nepriteisia, kadangi nėra aišku, ar sutartis apskritai būtų buvusi sudaryta, todėl negalima būtų tiksliai apskaičiuoti negautų pajamų, kaip netiesioginių nuostolių, dydžio.¹⁴⁸

Prancūzijoje taip pat laikomasi požiūrio, kad pozityvūs (lūkesčių) nuostoliai negali būti atlyginami, kadangi tai sukeltų spėliojimų dėl neegzistuojančios sutarties sąlygų, ir būtų priešinga sutarties šalių valiai. Todėl gali būti atlyginami tik tiesioginiai nuostoliai – išleisti pinigai, susiję su numatomos sutarties sudarymu – kuriems, be to, dar yra keliamas būtinumo reikalavimas – tokie nuostoliai turi būti būtini.¹⁴⁹

Tiek Lietuvos teisės, tiek užsienio teisės doktrinoje kyla diskusijų dėl prarastos galimybės pinigines vertės priskyrimo neigatyviesiems ar pozityviesiems nuostoliams.

Pavyzdžiui, E. A. Farnsworth nuomone pasitikėjimo nuostoliai, t.y. neigatyvieji nuostoliai, gali apimti ir prarastos galimybės atlyginimo pinigines vertę, t.y. praradimus, kuriuos šalis patyrė dėl to, kad neteko galimybės sudaryti alternatyvios sutarties su trečiąja šalimi, dėl to, kad buvo įtraukta į derybas su pirmąja šalimi, nes ja pasiklioė.

¹⁴⁵ Taip pat žr. M. van Rossum. *Concurrency of Contractual and Delictual Liability in a European Perspective* // *European Review of Private Law*. 1995, vol. 3, P. 542: „Sutarties pažeidimo nuostolių tikslas – išpildyti ieškovo lūkesčius, nukeliant jį į tokią padėtį, kurioje jis būtų buvęs, jeigu sutartis būtų buvęs įvykdyta. Pasitikėjimo nuostolių, arba *status quo* apsaugos nuostolių paskirtis – grąžinti asmenį į tą padėtį, kuri būtų buvęs, jeigu nebūtų padaryta delikto.“;

Taip pat žr.: N. E. Nedzel. *A Comparative Study...*, P. 146.

¹⁴⁶ angl. *expectation damages*.

¹⁴⁷ Beale H. G. et al. *Cases, Materials and Text...*, P. 255-256.

¹⁴⁸ Mikelėnas V. *Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai...*, P. 75.

¹⁴⁹ N. E. Nedzel. *A Comparative Study...*, P. 149.

Tam, kad prarastos galimybės nuostoliai yra pasitikėjimo nuostolių instituto dalis, pritaria ir J. Kiršienė bei N. Leonova, kadangi sąžininga šalis pasikliauja kita derybų šalimi ir dėl to praranda galimybę sudaryti tapačią sutartį su kitu potencialiu kontrahentu. Dėl to prarastos galimybės nuostolių atlyginimas nukelia nukentėjusiąją šalį į padėtį, kurioje ji būtų buvusi, jeigu derybų partneris nebūtų buvęs nesąžiningas ir nebūtų padaręs delikto.¹⁵⁰

Kitų autorių nuomone, vis dėl to prarastos galimybės piniginės vertės, kaip nuostolių atlyginimo forma yra orientuota į ateitį - lūkesčių interesas suteikia ieškovui finansinį ekvivalentą to, ką jis būtų gavęs, jeigu pagrindinė sutartis būtų buvęs sudaryta.¹⁵¹

4.4.1. Tiesioginių nuostolių atlyginimas

Sutartiniai nuostolių atlyginimo pagrindai. LAT, nagrinėdamas civilinę bylą pagal ieškovo M. U. ieškinį atsakovui T. U., Nr. 3K-3-626/2004, 2004 m. lapkričio 22 d. priimtoje nutartyje nustatė, kad preliminariosios sutarties dėl buto pirkimo-pardavimo šalys susitarė, jog nepagrįstai vengianti sudaryti pagrindinę sutartį dėl buto su rūšiu šalis privalės atlyginti kitos šalies nuostolius, ir toje pačioje sutartyje, bet kitame sutarties punkte numatė baudą (netesybas). Sudarydamos preliminariąją sutartį, šalys jos užtikrinimą numatė nustatydamos atitinkamo dydžio netesybas (baudą). Tokio sutarties užtikrinimo būdo įstatymas nedraudžia, kuomet netesybos pasirenkamos būdu kompensuoti sutarties šaliai dėl kitos šalies sutarties neįvykdymo padarytus nuostolius.

Pažymėtina, kad minėtoji byla tinkamai iliustruoja tai, kas teismų praktikoje dažnai vadinama „netesybų dvejopa teisine prigimtimi“, t.y. viena vertus, netesybos yra prievolės įvykdymo užtikrinimo priemonė, kita vertus - tai civilinės atsakomybės už sutartinio išsipareigojimo nevykdymą taikymas.¹⁵² Pastarasis netesybų bruožas reikšmingas preliminariosios sutarties pagrindu atsirandančios prievolės sudaryti pagrindinę sutartį pažeidimo aspektu, kaip sutartinis nuostolių atlyginimo pagal preliminariąją sutartį pagrindas. Sutartinės netesybos – netesybos, dėl kurių šalys iš anksto susitarė, reiškia tai, kad kreditoriui nereikia įrodinėti savo patirtų nuostolių dydžio, nes sutartimi sulgytos netesybos laikomos iš anksto nustatytais būsimais kreditoriaus nuostoliais, kurie gali būti pripažinti minimaliais nuostoliais.¹⁵³ Tačiau, tam tikrais atvejais teismas gali netesybų dydį mažinti. Kita vertus, šalys sutartyje gali taip pat susitarti ir dėl nuostolių bei netesybų santykio. Tai neleistų jų mažinti iki kreditoriaus įrodytų nuostolių dydžio.¹⁵⁴

¹⁵⁰ J. Kiršienė, N. Leonova. Qualification of Pre-Contractual Liability..., P. 237.

¹⁵¹ Beale H. G. et al. Cases, Materials and Text..., P. 251.

¹⁵² LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartis Nr. 3K-7-304/2007 civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*

¹⁵³ Ten pat.

¹⁵⁴ Ten pat.

LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo J. N. ieškinį atsakovams T. M. ir V. M., Nr. 3K-7-304/2007, konstatavo, kad „Šalių susitarimu nustatytų netesybų tikslas – kompensuoti kreditoriaus galimus praradimus neįvykdžius ar netinkamai įvykdžius sutartinius arba ikisutartinius išpareigojimus.“ Taigi netesybos atlieka kompensuojamąją funkciją, siekiant atlyginti nukentėjusiajai šaliai nuostolius, tačiau jokių būdu „netesybos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise bei nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita.“¹⁵⁵ Tokiais atvejais svarbu nustatyti netesybų, sutartų preliminarinioje sutartyje, bei nuostolių atlyginimo santykį,¹⁵⁶ kuris suprantamas kaip draudimas šalims nustatyti baudines netesybas.

LAT 2009 m. balandžio 28 d. nutartyje, priimtoje civilinėje byloje pagal ieškovo UAB „ACDC“ ieškinį atsakovams V. V., G. V., Nr. 3K-3-122/2009, sprendamas klausimą dėl preliminarinioje sutartyje nustatytų netesybų mažinimo, išaiškino, kad „Tais atvejais, kai nuostolių suma didesnė nei sutartyje nustatytos netesybos, pagal CK 6.73 str. 1 d. priteisiamas nuostolių atlyginimas, apimantis įskaitomų netesybų sumą. Kai reikalaujama sutartinių netesybų suma viršija priteistinus nuostolius, teismas priteisiamas sumas nustato tokia tvarka: į priteistiną nuostolių sumą įskaito ją atitinkančią sutartinių netesybų sumą <...> ir sprendžia klausimą dėl likusių sutartinių netesybų dydžio mažinimo <...> ir nustato galutinę priteisiamą netesybų sumą. <...> Teismas turi teisę mažinti pagal sutartį atsiradusias netesybas tik nustatęs, kad netesybos aiškiai per didelės arba prievolė iš dalies įvykdyta.“ Be to, teismas pažymi, kad „įstatyme sąvokos „aiškiai per didelės netesybos“ arba „neprotingai didelės netesybos“ nesukonkretintos. <...> nurodytos aplinkybės vertintinos atsižvelgiant į konkrečias bylos aplinkybes (sutartinių santykių pobūdį, prievolės vertę, prievolės pažeidimo aplinkybes, kreditoriaus patirtų nuostolių dydį ir kt.), remiantis <...> teisingumo, sąžiningumo, protingumo principais bei siekiant nepažeisti sutarties šalių interesų pusiausvyros.“

Taigi ikisutartinė atsakomybė reiškia, kad preliminarinę sutartį pažeidusi šalis privalo atlyginti kitai šaliai nuostolius, dėl kurių atlyginimo šalys susitarė sutartyje, numatydamos netesybas kaip nuostolių atlyginimo būdą.

4.4.2. Netiesioginių nuostolių atlyginimas

Netiesioginiai nuostoliai teisės doktrinoje apibrėžiami kaip dėl neteisėtų veiksmų patiriamos išlaidos arba turto sumažėjimas. Turto sumažėjimas ar negautos pajamos yra kreditoriaus numatytos

¹⁵⁵ LAT 2003 m. vasario 5 d. nutartis Nr. 3K-3-218/2003 civilinėje byloje *B. R. v. V. P.*

¹⁵⁶ LAT 2009 m. balandžio 3 d. nutartis Nr. 3K-3-87/2009 civilinėje byloje *I. R. v. M. K.*

ir realiai tikėtinos gauti sumos, kurių jis negavo dėl neteisėtų skolininko veiksmų, arba dėl tokių veiksmų prarasta nauda.

Negautos pajamos. LAT Plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutartyje buvo išaiškinta, kad tai, ar patirti nuostoliai gali būti vertinami kaip negautos pajamos arba turto sumažėjimas, sprendina pagal tokius kriterijus: 1) ar pajamos buvo numatytos gauti iš anksto; 2) ar pagrįstai tikėtasi jas gauti esant normaliai veiklai; 3) ar šių pajamų negauta dėl neteisėtų skolininko veiksmų.

Remiantis LAT pajamos turi būti suprantamos kaip suma, kurią sudarytų lėšos, kuriomis iš tikro asmuo praturtėtų iš teisėtos veiklos.¹⁵⁷ Tai turėtų būti jo grynas pelnas. Teismas be kita ko pažymėjo, kad negautos pajamos kaip nuostoliai, kurios suprantamos kaip grynas pelnas, turi būti įrodomos. Jos neturi būti suprantamos kaip sąmatoje nurodomas pelno norma ar pelnas.¹⁵⁸

Problema dėl netiesioginių nuostolių atlyginimo yra ta, kad sudarant preliminarįją sutartį dar nėra visiško tikrumo dėl to, ar bus sudaryta ir vykdoma pagrindinė sutartis, nes tai gali lemti įvairios aplinkybės. Tokiai nuomonei Lietuvos teisės doktrinoje pritaria V. Mikelėnas, teigdamas, jog nukentėjusi šalis negali reikalauti negautos naudos atlyginimo, kadangi tai sudarytų prielaidą įsigaliooti sutarčiai, kurios niekada nebuvo.¹⁵⁹ Be to, sudėtinga nustatyti ir įrodyti netiesioginių nuostolių dydį, todėl teisės doktrinoje yra nuomonių, kad ikisutartinių prievolių pažeidimo atveju gali būti atlyginami tik tiesioginiai nuostoliai. Kai kuriose valstybėse, pavyzdžiui, Prancūzijoje, netiesioginių nuostolių kaip negautos naudos (negautų pajamų) atlyginimas taip pat ribotas, kadangi patirtiems nuostoliams yra keliamas būtinumo reikalavimas.¹⁶⁰ O tai reiškia, kad šalis, reikalaujanti negautų pajamų atlyginimo, privalo įrodyti, kad tokios pajamos tikrai būtų gautos, t.y. nukentėjusi šalis būtų būtinai jas gavusi, jeigu būtų buvus sudaryta pagrindinė sutartis.

Tačiau LAT vienoje savo nutarčių, sprenddamas klausimą dėl prarastos naudos, kaip netiesioginių nuostolių atlyginimo galimybės, konstatavo, kad prarasta nauda gali būti atlyginama ir ikisutartiniuose santykiuose, t.y. ir preliminariosios sutarties, kuri sudaroma baigiamajame ikisutartinių santykių etape, pažeidimo atveju: „Kai nesąžininga ikisutartinių santykių šalis iš savo neteisėto elgesio gauna naudos, sąžininga šių santykių šalis galėtų reikalauti pripažinti šią naudą jos nuostoliais, nes faktiškai nesąžiningos šalies gauta nauda ir yra sąžiningos šalies patirti nuostoliai.“¹⁶¹

¹⁵⁷ LAT 2008 m. vasario 11 d. nutartis Nr. 3K-3-62/2008 civilinėje byloje *R. J. firma v. Kauno miesto savivaldybės administracija*.

¹⁵⁸ Ten pat.

¹⁵⁹ Mikelėnas V. *Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai...*, P. 75.

¹⁶⁰ N. E. Nedzel. *A Comparative Study...*, P. 149.

¹⁶¹ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*; 2008 m. spalio 22 d. nutartis Nr. 3K-3-483/2008 civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.*; 2009 m. sausio 27 d. nutartis Nr. 3K-3-40/2009 civilinėje

Teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai gali reikalauti, kad pažeidėjo gautos naudos išieškojimas būtų taikomas ir preliminariosios sutarties pažeidimo atveju. Tai galėtų būti, pavyzdžiui, tais atvejais, kai sąžininga preliminariosios sutarties šalis pagerina turtą, kuri tikisi ateityje valdyti ar įgyti nuosavybėn pagrindinės sutarties pagrindu, o nesąžininga šalis, nepagrįstai atsisakiusi sudaryti sutartį, naudoja ar disponuoja pagerintu turtu ir gauna (didesnę) naudą.“ Gauta nauda gali būti savarankiškas sąžiningos preliminariosios sutarties šalies nuostolių apskaičiavimo būdas.¹⁶² Tačiau šiuo atveju pažymėtina, kad „pripažinti nesąžiningos preliminariosios sutarties šalies gautą naudą kitos šalies nuostoliais teismas gali tik nustatęs ryšį tarp preliminariosios sutarties bei jos pagrindu egzistavusių abiejų šalių santykių ir nesąžiningos preliminariosios sutarties šalies gautos naudos.“¹⁶³

Reikėtų akcentuoti ir tai, kad teismų praktikoje galimybė reikalauti pažeidėjo gautos naudos atlyginimo kaip sąžiningos preliminariosios sutarties šalies patirtų nuostolių, gali būti taikoma tik tais atvejais, kai sudėtinga įrodyti tikslų nuostolių dydį.¹⁶⁴

4.4.3. Prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas

LAT Plenarinė sesija, aiškindama LR CK 6.165 str. 4 d., yra nurodžiusi, kad be tiesioginių nuostolių, sąžiningos preliminariosios sutarties šalies nuostoliais taip pat gali būti pripažinta prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė, kurios realumą ši šalis sugebėtų pagrįsti: „<...> ir ikisutartinių prievolių pažeidimo atveju galimos tokios faktinės ir teisinės situacijos, kai teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principai reikalautų, kad nukentėjusiai sąžiningai ikisutartinių santykių šaliai būtų kompensuotos ne tik tiesioginėse derybose dėl sutarties sudarymo turėtos išlaidos, tačiau taip pat prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė, kurios realumą ši šalis sugebėtų pagrįsti.“¹⁶⁵ Tai reiškia, kad „sąžiningos preliminariosios sutarties šalies praradimai dėl prarastos galimybės nėra preziumuojami; asmuo, teigiantis patyręs tokius praradimus, turi juos įrodyti.“¹⁶⁶

Svarbu pažymėti tai, kad atlyginant prarastos galimybės nuostolius, būtina vadovautis bendraisiais civilinės atsakomybės taikymo pagrindais, t.y. turi būti nustatyti kaltė bei priežastinis

byloje A. J., A. K., J. K. ir kt. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“; 2009 m. balandžio 3 d nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“ ir kt.

¹⁶² LAT 2009 m. balandžio 3 d nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“.

¹⁶³ Ten pat.

¹⁶⁴ LAT 2003 m. lapkričio 5d. nutartis Nr. 3K-3-1054/2003 civilinėje byloje UAB „Urticae“ v. Kauno žydų religinė bendruomenė ir kt.

¹⁶⁵ LAT 2009 m. balandžio 3 d nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“.

¹⁶⁶ LAT 2009 m. balandžio 3 d nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“; 2007 m. gegužės 28 d. nutartis Nr. 3K-3-209/2007 civilinėje byloje N. V. v. R. K., S. K.; 2008 m. birželio 17 d. nutartis Nr. 3K-3-333/2008 civilinėje byloje UAB „Iviltra“ v. R. Z., A. Z.

ryšys tarp asmens veiksmų ir tokių veiksmų padarinių: „Sprendžiant dėl nukentėjusios ikisutartinių santykių šalies teisės reikalauti piniginio atlyginimo už prarastą galimybę, esminę reikšmę turėtų šalies, atsisakančios sudaryti pagrindinę sutartį, veiksmai sąžiningumo požiūriu: jei derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tai ji, kaip nesąžininga šalis, privalėtų atlyginti kitai šaliai nuostolius už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą – ne tik derybų metu turėtas išlaidas, bet ir prarastos galimybės piniginę vertę.“¹⁶⁷ Be to, turi būti įvertinami ir nuostolius patiriančio asmens veiksmai, t.y. ar jis buvo pakankamai atidus, rūpestingas, ar galėjo numatyti galimas pasekmes, jei nebūtų sudaryta pagrindinė sutartis.¹⁶⁸

Pažymėtina, kad prarastos galimybės piniginė vertė, priteistina nukentėjusiai sąžiningai preliminariosios sutarties šaliai, privalo būti pagrįsta realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis.¹⁶⁹

Lietuvos teismų praktikoje vis dar iki galo nėra išspręstas klausimas dėl prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo principų. Kaip vieną (bet ne vienintelį) prarastos galimybės piniginės vertės nustatymo būdą LAT Plenarinė sesija yra nurodžiusi CK 6.258 str. 5 d. įtvirtintą kainų skirtumo principą:¹⁷⁰ „<...> Sąžininga preliminariosios sutarties šalis, besiremianti šiuo principu, turi įrodyti, kad dėl derybų su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi ji prarado galimybę sudaryti pagrindinę sutartį su kitais asmenimis palankesnėmis sąlygomis ir turėjo sudaryti sutartį su trečiuoju asmeniu blogesnėmis sąlygomis. Kainų skirtumas (t.y. prarastos konkrečios galimybės piniginė vertė) nustatomas palyginant kainą, kuria pagrindinė sutartis būtų buvusi sudaryta su trečiaisiais asmenimis, jei nebūtų vykusios derybos su nesąžininga preliminariosios sutarties šalimi, ir sudarytos pagrindinės sutarties kainą. <...> Taikant kainų skirtumo principą, sutartis turi būti sudaroma per protingą terminą ir protingomis sąlygomis, t.y. turi būti įvertintas ir nukentėjusios šalies elgesys (ar jis buvo pakankamai atidus, rūpestingas, ar galėjo numatyti galimas pasekmes, jei nebūtų sudaryta pagrindinė sutartis).“¹⁷¹

¹⁶⁷ LAT 2009 m. balandžio 3 d. nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“.

¹⁶⁸ LAT 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.; 2009 m. balandžio 3 d. nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“.

¹⁶⁹ LAT 2009 m. balandžio 3 d. nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“.

¹⁷⁰ LR CK 6.258 str. 5d. nustatyta, kad jeigu šalis nutraukė sutartį dėl to, kad kita šalis ją pažeidė, ir per protingą terminą sudarė nutrauktą sutartį pakeičiančią sutartį, tai ji turi teisę reikalauti iš sutartį pažeidusios šalies kainų skirtumo.

¹⁷¹ LAT 2009 m. balandžio 3 d. nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“; 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis Nr. 3K-P-382/2006 civilinėje byloje V. Š. v. A. N.; 2008 m. spalio 22 d. nutartis Nr. 3K-3-483/2008 civilinėje byloje V. Š. v. A. N., A. N.

Be to, LAT pažymėjo, kad „kainų skirtumo principas yra tik vienas, bet ne vienintelis galimų prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdų. Ypač tai akivaizdu tais atvejais, kai sąžininga preliminariosios sutarties šalis nesudaro pagrindinės sutarties su trečiuoju asmeniu – tokiu atveju kainų skirtumo principas objektyviai negalėtų būti taikomas.“¹⁷² Vis dėlto, kalbant apie prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimą taikant kainų skirtumo principą, atsižvelgtina į tai, kad „<...> dažnai nuostolius lemia ir objektyvūs, t.y. nepriklausantys nuo šalių valios, veiksniai – valstybėje vykstantys ekonominiai procesai <...>. Teisinės preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmės <...> visada priklauso nuo konkrečių individualios preliminariosios sutarties ypatumų, jos sudarymo aplinkybių, tikslų, objekto, dėl kurio tariamasi, specifikos, taip pat teisingumo, sąžiningumo, sąžiningos dalykinės praktikos ir protingumo kriterijų.“¹⁷³

Prarasta galimybė, priklausomai nuo situacijos, galėtų būti apskaičiuojama ir kitais būdais, pvz. palūkanų netekimu. Pavyzdžiui, remiantis LAT 2007 m. liepos 18 d. nutarties, priimtos civilinėje byloje pagal ieškovo E. A. ieškinį atsakovui B. P., Nr. 3K-3-308/2007, aplinkybėmis šalys sudarė žemės sklypo preliminariąją pirkimo-pardavimo sutartį. Artėjant sutarties sudarymo laikui, atsakovė ėmė vengti sudaryti sutartį, neįregistravo nuosavybės teisės į ginčo sklypą ir neišdavė reikalingo įgaliojimo ieškovui. Byloje nustatyta, kad ieškovas buvo įsipareigojęs už perkamą žemės sklypą sumokėti 2 065 000 Lt. Tokios pinigų sumos ieškovas nepanaudojo, nes jie turėjo būti sumokėti tuo atveju, jeigu šalys įvykdys preliminariąją sutartį ir sudarys žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutartį. Per preliminariųjų sutarčių nustatytą terminą (beveik vienerius metus) ieškovas turėjo pagrindą manyti, kad ieškovė savo įsipareigojimus įvykdys. Kadangi ieškovas buvo susaistytas preliminariąją sutartimi su atsakove, tai neturėjo pagrindo siekti įsigyti žemės sklypą iš kito asmens. Esant tokioms aplinkybėms ieškovas iš nurodytos sumos galėjo gauti bent minimalias palūkanas ar nusipirkti kitą žemės sklypą pagal tuo metu buvusią rinkos kainą. Taigi ieškovas, negalėdamas laiku nusipirkti žemės sklypą pagal preliminariųjų sutarčių sudarymo metu buvusias rinkos kainas, prarado didelę galimybės įsigyti žemės sklypą piniginę vertę, nes už tą pačią sumą gali įsigyti daug mažesnę žemės sklypą negu buvo susitarta su atsakove.

Manytina, kad apskaičiuojant prarastos galimybės piniginę vertę, kiekvienu konkrečiu atveju turi būti įvertintas nukentėjusios šalies elgesys ir objektyvūs veiksniai (pavyzdžiui, valstybėje vykstantys ekonominiai procesai), kadangi pastarieji nuo šalių valios nepriklauso.

¹⁷² LAT 2009 m. balandžio 3 d nutartis Nr. 3K-3-126/2009 civilinėje byloje A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“.

¹⁷³ LAT 2008 m. spalio 22 d. nutartis Nr. 3K-3-483/2008 civilinėje byloje V. Š. v. A. N., A. N.

4.4.4. Kitos atsisakymo sudaryti preliminarią sutartį pasekmės

Neturtinės žalos atlyginimas. Teismų praktikoje būta atvejų, kai už preliminariosios sutarties pažeidimą, be kitų nuostolių atlyginimo rūšių, reikalauta ir neturtinės žalos atlyginimo. Pavyzdžiui, kalbant LAT 2007 m. spalio 12 d. nutarties, priimtos civilinėje byloje pagal ieškovo J. N. ieškinį atsakovams T. M. ir V. M., Nr. 3K-7-304/2007, kontekste, LAT, reaguodamas į ieškovo reikalavimą atlyginti neturtinę žalą dėl to, kad nebuvo sudaryta preliminarioji sutartis, konstatavo, kad „Neturtinės žalos atlyginimą reglamentuojančiose teisės normose <...> nenumatyta ribojimo priteisti neturtinę žalą, atsižvelgiant į tai, ar neturtinė žala padaryta sutarties, delikto ar ikisutartinių santykių pažeidimo atvejais. Tačiau neturtinės žalos atlyginimas yra civilinės atsakomybės forma, todėl neturtinei žalai priteisti būtina nustatyti visas civilinės atsakomybės sąlygas <...>.“ Taigi iš esmės LAT nepaneigė galimybės reikalauti neturtinės žalos atlyginimo ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose padaryto pažeidimo atveju ir konstatavo, kad, jeigu bus įrodyta, kad tokią žalą nukentėjusioji šalis tikrai patyrė – ją galima atlyginti. Tokiu būdu buvo paneigta apeliacinio teismo, nagrinėjusio analizuojamą bylą, išvada, jog „<...> pagal CK 6.250 str. 2 d. neturtinė žala atlyginama tik įstatymų nustatytais atvejais, o už preliminariosios sutarties sąlygų nevykdymą įstatyme nenumatyta neturtinės žalos atlyginimo.“¹⁷⁴ Reikia turėti omeny ir tai, kad „neturtinė žala nėra bet koks asmeniui padarytas neigiamas poveikis, bet žalą darantys veiksmai ar veiksniai yra pakankamai intensyvūs, jie yra nepriimtini asmens gero vertinimo požiūriu <...>.“¹⁷⁵ Konkrečiai šioje byloje buvo nuspręsta, kad ieškovė neįrodė, kad jos sveikata pablogėjo būtent dėl preliminariosios sutarties neįvykdymo. Be to, svarbu paminėti, kad teisiškai reikšminga ir tai, kad asmuo, sudarydamas preliminarią sutartį, turi prisiimti riziką, jog pagrindinė sutartis gali būti nesudaryta, ir veikti apdairiai, kad išvengtų neigiamų padarinių, jeigu sutartis bus nesudaryta.¹⁷⁶

Neturtinės žalos atlyginimas pažeidus preliminarią sutartį yra problemiškas ta prasme, kad įstatyme tiesiogiai nėra numatyta, jog gali būti atlyginama neturtinė žala už preliminariosios sutarties pažeidimą. Tačiau, reikėtų sutikti su kasacinio skundo, kurio pagrindu ir buvo priimta minėta LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartis, teisiniu argumentu, kad „CK 6.155 str. 1 d. nustatyta, kad CK šeštosios knygos XI skyriuje įtvirtintos sutarčių teisės bendrosios normos taikomos visoms sutartims atsižvelgiant į sutarčių prigimtį. Bendrosios sutarčių teisės normos yra ne tik nurodytame skyriuje, bet visoje CK šeštosios knygos II dalyje (CK 6.154 – 6.288 straipsniai), todėl šios normos

¹⁷⁴ LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartis Nr. 3K-7-304/2007 civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*

¹⁷⁵ Ten pat.

¹⁷⁶ Ten pat.

taikytinos visoms sutartims, atsižvelgiant į kiekvienos pobūdį, taip pat preliminariajai sutarčiai. Taigi, jei asmeniui padaryta neturtinė žala, taikomos XXII skyriaus pirmojo skirsnio civilinę atsakomybę reglamentuojančios bendrosios normos (CK 6.250 str.).¹⁷⁷

Taigi neturtinė žala, pažeidus preliminarią sutartį, gali būti atlyginama, jeigu įrodomos visos civilinės atsakomybės sąlygos.

¹⁷⁷ Ten pat.

IŠVADOS

Atlikta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos, Lietuvos teisės doktrinos bei užsienio valstybių teisės doktrinos ir praktikos analizė leidžia konstatuoti, kad preliminariosios sutarties instituto prigimties ypatumai lemia preliminariosios sutarties aiškinimo poreikį, siekiant identifikuoti preliminariąją sutartį kaip nepriklausomą ikisutartinių teisinių santykių instrumentą bei jos sukeliamas pasekmes šios sutarties šalims. Ištyrus 2000-2009 metų Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, matyti, kad palaiapsniui buvo formuojamos sutarties aiškinimo priemonės, būdai ir kriterijai, padedantys identifikuoti preliminariąją sutartį kaip savarankišką, ir atriboti ją nuo kitų panašių teisinių konstrukcijų bei pagrindinės sutarties. Pažymėtina, kad kompleksiskai šie preliminariosios sutarties identifikavimo kriterijai buvo nagrinėjami 2006 metų lapkričio 6 dienos Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus Plenarinės sesijos nutartyje, tačiau tolesnė teismų praktika indikuoja, jog minėtoji nutartis iki galo neišsprendė preliminariosios sutarties aiškinimo problematikos ir ji lieka aktuali iki šiol. Pastebėta, kad, jeigu preliminariosios sutarties institutas gali būti nesunkiai atskiriamas nuo kitų ikisutartinių dokumentų, tai preliminariosios bei pagrindinės sutarties atribojimo bei preliminariosios sutarties įvykdymo natūra problematika vis dar išlieka aktuali. Pažymėtina, jog vienu aktualiausių klausimų iki šiol ir išlieka preliminariosios sutarties įvykdymas natūra. Nors, remiantis dabartinės teismų praktikos tendencijomis, preliminariosios sutarties įvykdymas natūra yra negalimas (išskyrus specialųjį LR CK 6.401 str. numatytą atvejį), tačiau, pažymėtina, kad preliminarioji sutartis gali būti vertinama kaip savanoriškas šalies įsipareigojimas sudaryti sutartį (LR CK 6.156 str. 2d.), suponuojantis galimybę priversti kitą asmenį sudaryti sutartį. Tokiu atveju reikėtų aiškintis šios normos priėmimo tikslus ir jos turinį, kadangi, atsižvelgiant į tam tikras aplinkybes, pavyzdžiui, beveik visos arba didžiosios dalies būsimosios sutarties kainos pagal preliminariąją sutartį sumokėjimo ir daikto perdavimo valdyti kitai šaliai atvejais, vadovaujantis teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principais, būtų teisinga pripažinti tokią sutartį pagrindine, o ne preliminariąją, nes šalys tokiu atveju atliktų tuos veiksmus, kurie būdingi ne preliminariajai, o pagrindinei sutarčiai.

Atskleidus preliminariosios sutarties instituto teisinę prigimtį bei reikšmę, nustačius jos vietą ikisutartinių teisinių santykių etape ir išskyrus preliminariosios sutarties požymius bei jos santykį su pagrindine sutartimi, patvirtinama hipotezė, kad egzistuoja sutarties aiškinimo priemonės, būdai ir kriterijai, padedantys identifikuoti preliminariąją sutartį kaip savarankišką, ir atriboti ją nuo kitų

panašių teisinių konstrukcijų bei pagrindinės sutarties. Magistro baigiamojo darbo pradžioje iškelta hipotezę patvirtina šios *išvados*:

1. Remiantis Lietuvos ir užsienio teisės doktrina bei praktika preliminarioji sutartis yra laikoma ikisutartiniu organizacinio pobūdžio dokumentu, kuris sudaromas baigiamajame derybų etape. Preliminariąją sutartimi šalys įsipareigoja ateityje sudaryti pagrindinę sutartį preliminariojoje sutartyje numatytais sąlygomis. Nustatyta, kad nuo kitų ikisutartinių dokumentų preliminarioji sutartis skiriasi esminių būsimosios sutarties sąlygų numatymu ir teisinių pasekmių sukėlimu įsipareigojimo sudaryti pagrindinę sutartį nevykdymo atveju, bei aiškiai ir nedviprasmiškai išreikštu ketinimu sudaryti pagrindinę sutartį, kurio egzistavimą ginčo tarp šalių atveju nustato teismas.

2. Atribojant preliminariąją sutartį nuo sutarties su atidedamąja sąlyga arba atidedamuju terminu atkreiptinas dėmesys į šių dviejų panašių institutų prigimtį bei šios prigimties ypatumų nulemtas galimas nevykdymo pasekmes. Sutartis su atidedamąja sąlyga ar atidedamuju terminu pati savaime yra pagrindinė sutartis, ir tam, kad ji būtų vykdoma, nereikia sudaryti dar vienos sutarties (kaip yra preliminarosios sutarties atveju) – vykdymas bus pradėtas atsiradus tam tikrai sąlygai arba suėjus atitinkamam terminui. Suėjus preliminarosios sutarties galiojimo terminui, šalių prievolė sudaryti pagrindinę sutartį pasibaigia ir šalis gali būti atsakinga už pareigos sudaryti sutartį nevykdymą tik tada, jei buvo nesąžininga. Tuo tarpu, jeigu atsiradus atitinkamai sąlygai arba suėjus terminui pagal sutartį su atidedamąja sąlyga arba terminu, šalis nepradės vykdyti šios sutarties, ji gali būti priversta ją vykdyti teismo nustatyta tvarka, jeigu įstatymas nenumato kitaip.

3. Vadovaujantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, preliminarioji sutartis negali būti priverstinai įgyvendinta, t.y. įvykdyta natūra, išskyrus LR CK 6.401 str. įtvirtintą specialią preliminarosios sutarties rūšį - preliminariąją būsimąjo gyvenamojo namo (buto) pirkimo pardavimo sutartį, kurios nevykdymo atveju, pardavėjas gali būti priverstas sudaryti šią sutartį su pirkėju. Tai aiškinama didesnio apsaugos standarto taikymo pirkėjui kaip vartotojui – silpnesniajai sandorio šaliai – būtinybe. Tačiau, kalbant apie preliminariąją sutartį LR CK 6.165 str. prasme, jos įvykdymas natūra, remiantis dabartiniais Lietuvos Aukščiausiojo Teismo išaiškinimais – negalimas. Vis dėlto LR CK nustatytas reguliavimas nėra kategoriškas ir, autorės nuomone, remiantis darbe atlikta analize, yra tam tikra tikimybė, kad ateityje gali susiformuoti ir kiek kitokia teismų praktika, remiantis LR CK 6.156 str. 2 d. normos pagrindu.

4. Darbe atlikta užsienio šalių teismų praktikos bei doktrinos analizė patvirtina, kad užsienio valstybėse, taip pat kaip ir Lietuvoje, sprendžiant dėl tam tikro ikisutartinio dokumento teisinės reikšmės, pagrindiniu kriterijumi yra laikomi tikrieji šalių ketinimai, arba tikroji šalių valia.

5. Siekiant atskirti preliminarią sutartį nuo pagrindinės galima remtis fakultatyviaisiais pagrindinės ir preliminariosios sutarties atskyrimo kriterijais - pagrindinės sutarties kainos dalies sumokėjimas pagal preliminarią sutartį, daikto perdavimas, preliminariosios sutarties notarinis patvirtinimas. Tai objektyvūs kriterijai, patvirtinantys tikruosius šalių ketinimus.

6. Atsižvelgiant į magistro baigiamajame darbe išanalizuotą Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, daroma išvada, kad preliminarioji sutartis negali būti užtikrinama rankpinigiais. Visgi, manytina, kad, nors rankpinigiais preliminarią sutartį užtikrinti draudžiama, praktiškai jie gali būti mokami netesybų forma. Preliminariojoje sutartyje galima numatyti apskritai bet kokius mokėjimus, kurie atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas, ir tokio mokėjimo pagal preliminarią sutartį kvalifikavimas yra teismo prerogatyva.

7. Atsižvelgiant į atliktą tiek Lietuvos, tiek užsienio valstybių teisės doktrinos bei praktikos analizę, konstatuotina, jog yra trys pozicijos dėl ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo – ji gali būti vertinama kaip deliktinė, sutartinė arba *sui generis*. Deliktinę atsakomybę linkstama taikyti tuomet, kai nėra jokio ikisutartinio dokumento, bet šalys pažeidžia bendrą pareigą elgtis sąžiningai derybų metu. Sutartinė atsakomybė gali būti taikoma, kai yra sudarytas ir pažeidžiamas ikisutartinis dokumentas – preliminarioji sutartis. Autorės nuomone, sutartinės atsakomybės taikymas – problemiškas, kadangi preliminarioji sutartis dar nėra sutartis. Savo ruožtu deliktinės atsakomybės taikymas reiškia tik negatyvaus intereso gynimą, tuo tarpu, atsižvelgiant į dabartinę Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, pažeidus preliminarią sutartį, galimas ir pozityvaus intereso gynimas. Todėl, manytina, kad ikisutartinė atsakomybė turėtų būti vertinama kaip *sui generis* atsakomybė.

9. Remiantis dabartine Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika preliminariosios sutarties pažeidimo atveju galimas tiesioginių derybose patirtų nuostolių, negautų pajamų ir prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas. Pastarasis apskaičiuojamas remiantis kainų skirtumo principu arba palūkanų netekimu. Tai nėra vieninteliai prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdai, bet tenka konstatuoti, kad šiuo metu teismų praktika dėl alternatyvių prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdų nėra gausi. Bet kuriuo atveju, po 2006 metų lapkričio 6 dienos Plenarinės sesijos nutarties teismų praktikoje akcentuojama ir tai, kad kiekvienu individualiu atveju reikia įvertinti nukentėjusios šalies elgesį, ar ji galėjo numatyti galimas pasekmes, kadangi neretai nuostolius lemia nuo šalių valios nepriklausantys veiksniai.

10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje numatyta galimybė atlyginti neturtinę žalą asmeniui, kurią šis patyrė dėl to, kad pagrindinė sutartis, dėl kurios sudarymo buvo susitarta

preliminariojoje sutartyje, nebuvo sudaryta. Nors tiesiogiai įstatyme tokia galimybė nėra numatyta, tačiau atsižvelgiant į bendrąsias sutarčių teisės nuostatas ji nėra atmetama, su sąlyga, kad įrodytos visos civilinės atsakomybės atsiradimo sąlygos.

SANTRAUKA

Magistro baigiamajame darbe analizuojama preliminariosios sutarties kvalifikavimo ir aiškinimo problematika, apimanti preliminariosios sutarties kaip savarankiško ikisutartinių teisinių santykių instrumento identifikavimo klausimus, jos atribojimo nuo pagrindinės sutarties ir galimybės įvykdyti preliminariąją sutartį natūra problema bei dėl preliminariosios sutarties teisinės prigimties ypatumų kylančius šios sutarties pažeidimo pasekmių klausimus.

Prelimnariosios sutarties institutas teismų praktikoje kėlė ir tebekelia nemažai įvairių klausimų, kurie kompleksiskai buvo sprendžiami Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus Plenarinės sesijos 2006 metų lapkričio 6 dieną priimtoje nutartyje. Vis dėlto vėlesnė teismų praktika rodo, kad šie klausimai tebeišlieka aktualūs, ir todėl šiuo metu akademinų darbų poreikis nagrinėjamoje srityje yra didelis.

Analizuojant šiuos klausimus magistro baigiamajame darbe pasitelkiami lyginamasis, istorinis, kritikos, dokumentų analizės bei apibendrinimo metodai, padedantys išryškinti ir atskleisti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje esančius prieštaravimus aiškinant preliminariąją sutartį jos atribojimo nuo panašių dokumentų, jos vykdymo bei pažeidimo pasekmių kvalifikavimo ir kitų susijusių klausimų kontekste.

Darbe iškeliamą hipotezę, kad egzistuoja sutarties aiškinimo priemonės, būdai ir kriterijai, padedantys identifikuoti preliminariąją sutartį kaip savarankišką, ir atriboti ją nuo kitų panašių teisinių konstrukcijų bei pagrindinės sutarties.

Darbas susideda iš keturių dalių.

Pirmojoje darbo dalyje aptariama preliminariosios sutarties kaip vieno iš ikisutartinių teisinių santykių instrumento samprata. Remiantis tiek Lietuvos, tiek užsienio teisės doktrinos bei praktikos tendencijomis pagrindžiama preliminariosios sutarties kaip specifinio ikisutartinio dokumento prigimtis, argumentuojant jos organizacinio pobūdžio požymiu bei šios sutarties objekto specifika, kuri pasireiškia materialaus objekto – tam tikros turtinės vertybės, būdingos visoms sutarčių rūšims – nebuvimu, kadangi preliminariosios sutarties objektas yra būsima pagrindinė sutartis.

Antrojoje darbo dalyje aptariama preliminariosios sutarties samprata bei esminiai šios sutarties požymiai, kurių vienas problemiškesnis – preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas. Nors, remiantis dabartinės teismų praktikos tendencijomis, preliminariosios sutarties negalima reikalauti įvykdyti natūra, vis dėlto manytina, kad LR CK nustatytas reguliavimas nėra kategoriškas,

ir tikėtina, kad ateityje gali susiformuoti ir kiek kitokia teismų praktika LR CK 6.156 str. 2 d. normos, kuri galėtų būti pagrindu priversti įvykdyti preliminariąją sutartį natūra, pagrindu.

Trečioji darbo dalis yra skirta preliminariosios sutarties ir pagrindinės sutarties aiškinimui kaip pagrindiniam šių sutarčių atribojimo instrumentui. Iškilus ginčui tarp preliminariąją sutartį sudariusių sutarties šalių dėl tarpusavio įsipareigojimų apimties, nevisuomet yra aiški takoskyra tarp pagrindinės ir preliminariosios sutarties. Tokiu atveju, kaip lemiamas kriterijus aiškinant tokią sutartį ir atribojant ją nuo pagrindinės sutarties, dažniausiai yra įvardijama šalių valia, arba tikrieji sutarties šalių ketinimai. Tačiau neretai tikrąją šalių valią, t.y. tikruosius šalių ketinimus, yra ganėtinai sunku išsiaiškinti, todėl teismai turėtų pasitelkti fakultatyviusius preliminariosios bei pagrindinės sutarties atribojimo kriterijus, tokius kaip dalies pagrindinės sutarties kainos sumokėjimas pagal preliminariąją sutartį arba daikto perdavimas.

Ketvirtojoje darbo dalyje analizuojama preliminariosios sutarties teisinės prigimties ypatumų nulemta šios sutarties pažeidimo pasekmių aiškinimo problematika, aptariant galimų nuostolių, pažeidus preliminariąją sutartį, atlyginimo rūšis. Preliminariosios sutarties pažeidimas sukelia ikisutartinę atsakomybę, kuri apibrėžiama kaip sąžiningumo pareigos pažeidimas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Kita vertus, tiek teisės doktrinoje, tiek praktikoje, kvestionuojama šios ikisutartinės atsakomybės prigimtis.

Raktiniai žodžiai: preliminarioji sutartis, ikisutartinis dokumentas, pagrindinė sutartis, ikisutartiniai santykiai, tikroji šalių valia, ikisutartinė atsakomybė, sutarčių aiškinimas.

SUMMARY

The Final Paper examines the problems of qualification and interpretation of a preliminary agreement, including questions of identifying a preliminary agreement as an independent legal instrument in precontractual relations, the problem of delimitating a preliminary and principal agreements and a question of specific performance. There is also a number of specific legal issues arising from a breach of a preliminary agreement due to peculiarities of its legal nature.

The legal institute of preliminary agreement rose various questions, which were solved in complexity in the Supreme Court's of Lithuania ruling on the 6 November 2006. Nevertheless, subsequent court rulings indicate, that the questions mentioned above still remain relevant, therefore a demand for the academic papers is significant.

The Final Paper is based on a comparative, historical, documentary analysis and other methods, helping to reveal and highlight contradictions in the rulings of the Supreme Court of Lithuania, while interpreting a preliminary agreement in the context of its delimitation from the similar documents, performance and qualification problems of consequences of a breach of a preliminary agreement, and other related questions.

The hypothesis of the Final Paper is formulated in the following way: there are means and criteria of contract interpretation that help to identify a preliminary agreement as an independent agreement and to delimitate it from other similar constructions including the principal agreement.

The Final Paper consists of four parts.

The first part is devoted to a conception of a preliminary agreement as one of the independent instruments in precontractual relations. Making reference to the tendencies of a legal doctrine and jurisprudence of Lithuania and foreign countries, the specific nature of preliminary agreement is stated. The reasoning is concerned with the peculiarities of an object of a preliminary agreement, which is not a material itself – the object of a preliminary agreement is a commitment to make a principal agreement in the future.

The second part of a Final Paper deals with the conception of a preliminary agreement including the fundamental features of a preliminary agreement, where the possibility of specific performance of a preliminary agreement is treated as the most problematic one. According to the tendencies of the Supreme Court rulings, the specific performance of a preliminary agreement is impossible. However it is assumed that this position should not be taken emphatically due to the

regulation of the Lithuanian Civil Code in an Article 6.156 Part 2, which could be considered as a background to specific performance of a preliminary agreement.

The third part of a Final Paper is devoted to the interpretation of a preliminary and principal agreement, as a fundamental measure of delimitating these two legal instruments. During the litigation process between the parties of a preliminary agreement, regarding the extent of mutual rights and obligations, the division between a preliminary and principal agreement is vague. The real intentions, or will of the parties, are named as a basic criterion for such delimitation. However, the real intentions of the parties are often difficult to determine, thus the courts should invoke optional criterions of delimitating a preliminary and principal agreement, such as partial payment or putting the subject matter of the agreement at the party's disposal.

The fourth part of the Final Paper analyses problematic aspects of consequences inflicted by a preliminary contract infringement, discussing possible measures of recovery for the aggrieved party. Breach of a preliminary agreement entails precontractual liability defined as a violation of a good faith principle in a precontractual stage. However, the legal nature of precontractual liability remains the matter under debates in legal doctrine as well as in legal practice.

Key words: *preliminary agreement, principal agreement, letter of intent, precontractual relations, real intentions of the party, precontractual liability, interpretation of contracts.*

LITERATŪRA**Teisės aktai:***Nacionaliniai:*

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo, įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas // Valstybės žinios. 2000. Nr.74-2262. (Civilinis kodeksas).

Tarptautiniai:

2. UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principai (UNIDROIT Principles of International Commercial Contract) (2004).
3. Europos sutarčių teisės principai (Principles of European Contract Law) (1994).

Vadovėliai, monografijos:

4. Ambrasienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006.
5. Baranauskas E. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis. Vadovėlis. II tomas. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2005.
6. Beale H. G. et al. Cases, Materials and Text on Contract Law. - Oxford and Portland, Oregon: Hart Publishing, 2002.
7. Beale H. G. et al. Chitty on Contracts. General Principles / 29th ed., vol. 1. - London: Sweet & Maxwell, 2007.
8. Farnsworth E. A. Farnsworth on Contracts / 3rd ed., vol. 2. - Avenue of Americas, New York: Aspen Publishers, 2004.
9. Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996.
10. Mikelėnas V. ir kt. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003.
11. Norkūnas A., Selelionytė-Drukteinienė. Civilinės atsakomybės praktikumas: mokomasis leidinys. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2009.
12. Research Group on the Existing EC Private Law (*Acquis Group*). Contract I. Precontractual Obligations. Conclusion of Contract. Unfair Terms / European Law Publishers, 2007.
13. Кучер А. Н. Теория и практика преддоговорного этапа: юридический аспект. - Москва, 2005.

Straipsniai ir publikacijos:

14. Ambrasienė D., Cirtautienė S. Iksutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. - 2008, Nr. 10(112), p. 52-63.
15. Ambrasienė D. Rankpinigiai kaip prievolių užtikrinimo būdas // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2000, Nr. 4-5, p. 36-39.
16. Bebhuk L. A., Ben-Shahar O. Precontractual Reliance // *The Journal of Legal Studies*, 2001, vol. 30, p. 423-457.
17. Ben-Dror Y. The Perennial Ambiguity of *Culpa in Contrahendo* // *The American Journal of Legal History*, 1983, vol. 27, p. 142-198.
18. Dietrich J. Classifying Precontractual Liability: a Comparative Analysis. // *Legal Studies*, 2001, vol. 21, no. 2, p. 153-191.
19. Farnsworth E. A. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations // *Columbia Law Review*, 1987, vol. 87, no. 2, p. 217-294.
20. Gedeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2005, Nr. 3(57), p. 50-61.
21. Gedeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. - Vilnius, 2005, Nr. 4(58), p. 61-71.
22. Hassan T. The Principle of Good Faith in the Formation of Contracts // *Suffolk Transnational Law Journal*, 1980-1981, vol. 5, p. 1-52.
23. Kessler F., Fine E. *Culpa in Contrahendo*, Bargaining in Good Faith, and Freedom of Contract, a Comparative Study // *Harvard Law Review*, 1964, vol. 77, no. 3, p. 401-449.
24. Kiršienė J., Leonova N. Qualification of Pre-Contractual Liability and the Value of Lost Opportunity as a Form of Losses // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. – Vilnius, 2009, Nr. 1(115), p. 221-246.
25. Klein J., Bachechi C. Precontractual Liability and the Duty of Good Faith Negotiation in International Transactions // *Houston Journal of International Law*, 1994, vol. 17, no. 1, p. 1-25.
26. Lake R. B. Letters of Intent: a Comparative Examination under English, U. S., French and West German Law // *Geo. Wash. J. Int'l L. & Econ.*, 1984-1985, vol. 18, p. 331-354.
27. Mattar M. Y. *Promissory Estoppel*: Common Law Wine in Civil Law Bottles // *Tulane Civil Law Forum*, 1988, vol. 4, p.71-149.

28. Metzger M. B., Phillips M. J. *Promissory Estoppel* and Reliance on Illusory Promises // *Southwestern Law Journal*, 1990-1991, vol. 44, p. 841-903.
29. Nedzel N. E. A Comparative Study of Good Faith, Fair Dealing and Precontractual Liability // *Tulane European & Civil Law Forum*, 1997, vol. 12, p. 97-158.
30. Papirtis L. V. Preliminarioji sutartis // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. – Vilnius, 2002, Nr. 28(20), p. 105-111.
31. Petroševičienė O. Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimų problemos // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2007, Nr. 3(65); p. 26-39.
32. Powers P. J. Defining the Undefinable: Good Faith and the United Nations Convention on the Contracts for the International Sale of Goods // *Journal of Law and Commerce*, 1998-1999, vol. 18, p. 333-353.
33. Quagliato P. B. The Duty to Negotiate in Good Faith // *International Journal of Law and Management*, 2008, vol. 50, no. 5, p. 213-225.
34. Rossum M. V. Concurrency of Contractual and Delictual Liability in a European Perspective // *European Review of Private Law*, 1995, vol. 3, p. 539-560.
35. Schmidt J. Preliminary Agreements in International Contract Negotiation // *Houston Journal of International Law*, 1983-1984, vol. 6, p. 37-62.
36. Schwartz A., Scott R. E. Precontractual Liability and Preliminary Agreements // *Harvard Law Review*, 2007, vol. 120, no. 3, p. 661-707.
37. Selelionytė-Drukteinienė S. Deliktinės ir sutartinės atsakomybės konkurencija // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2008, Nr. 1(67), p. 2-14.
38. Shelley K. M., Toronto J. J. Preliminary Agreements: How to Avoid Unintended Contractual Obligations // *Franchise Law Journal*, 2005, vol. 25, p. 47-55.
39. Sperling J. Enforceability of Letters of Intent under Dutch Law // *International Business Lawyer*, 1991, vol. 19, p. 407-408.
40. Zaccaria E. C. The Dilemma of Good Faith in International Commercial Trade // *Macquarie Journal of Business Law*, 2004, vol. 1, p. 101-112.

Straipsniai internete:

37. Žukas T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai // <http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1> [žiūrėta 2009 01 21].
38. Selelionytė-Drukteinienė S. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/4346ac277560a> [žiūrėta 2009 01 21].

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys:

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*, Nr. 3K-7-23/2000, procesinio sprendimo kategorija 43.
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. balandžio 3d. nutartis civilinėje byloje *AB „Turto bankas“ v. UAB „Vaidluvė“*, Nr. 3K-3-406/2000, procesinio sprendimo kategorija 14.
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis civilinėje byloje *J. P. v. J. S.*, Nr. 3K-3-704/2000, procesinio sprendimo kategorija 43.
4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *J. S. v. I. S.*, Nr. 3K-3-949/2000, procesinio sprendimo kategorija 43.
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *I. B. v. A. G ir kt.*, Nr. 3K-3-1145/2000, procesinio sprendimo kategorija 42.
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartis 2001 m. rugsėjo 24 d. nutartis civilinėje byloje *K. G. v. L.P.*, Nr. 3K-3-837/2001, procesinio sprendimo kategorijos: 15.2.2.7, 15.2.2.6, 15.2.1.1.
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis civilinėje byloje *R. T. v. E. B.*, Nr. 3K-3-998/2001, procesinio sprendimo kategorijos: 15.2.1.1, 32.1, 32.4.
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje *V. V. v. J. D.*, Nr. 3K-3-262/2002, procesinio sprendimo kategorijos: 32.4, 38.2.
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. birželio 17 d. nutartis civilinėje byloje *A. T. v. A. T.*, Nr. 3K-3-868/2002, procesinio sprendimo kategorijos: 31.5, 32.4, 37.6, 37.9.
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *B. R. v. V. P.*, Nr. 3K-3-218/2003, procesinio sprendimo kategorija 32.4.
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis civilinėje byloje *R. K. v. UAB „Helenos kolekcija“ ir kt.*, Nr. 3K-3-262/2002, procesinio sprendimo kategorijos: 32.4, 37.3, 31.6.1.
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Sauliuta“ v. „Lytagra“*, Nr. 3K-3-813/2003, procesinio sprendimo kategorija 31.4.
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos orfėjas“*, Nr. 3K-3-966/2003, procesinio sprendimo kategorijos: 37.3, 37.6.
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. kovo 3 d. nutartis civilinėje byloje *D. B., D. B. v. UAB „Mobusta“*, Nr. 3K-3-163/2004, procesinio sprendimo kategorija 32.1.

15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 8 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Aukštinis varnas“ v. AB „Lietuvos geležinkeliai“*, Nr. 3K-3-424/2004, procesinio sprendimo kategorijos: 37.6, 37.7.
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis civilinėje byloje *V. M. v. UAB „Progresyvios investicijos“*, Nr. 3K-3-451/2004, procesinio sprendimo kategorijos: 19.3, 37.8, 40.6.
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje *M. U. v. T. U.*, Nr. 3K-3-626/2004, procesinio sprendimo kategorija 37.3.
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio mėn. 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, Nr. 3K-3-38, procesinio sprendimo kategorija 42.5, 42.6, 52.3.
19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. Š. v. Labdaros ir paramos fondas „Teen Challenge“*, Nr. 3K-3-325/2005, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 116.1.
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. rugsėjo 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Bivainis“ v. A. B. „ARUM“*, Nr. 3K-3-406/2005, procesinio sprendimo kategorijos: 114.4, 45.1, 35.5.
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 28 d. nutartis civilinėje byloje *A. M., M. V. v. UAB „Pušų alėja“*, Nr. 3K-3-630/2002, procesinio sprendimo kategorija 43.2.
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *V. L. v. S. Š.*, Nr. 3K-3-621/2005, procesinio sprendimo kategorijos: 36.1, 42.4.
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J.*, Nr. 3K-3-124/2006, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 42.11.4.
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. birželio 21 d. nutartis civilinėje byloje *Vilniaus miesto savivaldybės taryba v. R. S. IĮ „Ridetas“*, Nr. 3K-3-421/2006, procesinio sprendimo kategorijos: 42.8, 50.5.
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje *S. A. v. UAB „Beržolė“*, Nr. 3K-3-441/2006, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 16 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Rovė“ v. UAB „Serneta“, UAB „Acumen“*, Nr. 3K-3-521/2006, procesinio sprendimo kategorijos: 42.11.4, 42.11.3, 42.9, 42.8, 42.11.1.

27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. M. v. UAB „Eika“*, Nr. 3K-3-511/2006, procesinio sprendimo kategorijos: 35.5, 35.4, 42.4.
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *J. M. v. UAB „PVP“*, Nr. 3K-3-522/2006, procesinio sprendimo kategorijos: 36.1, 42.4, 42.8.
29. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, Nr. 3K-P-382/2006, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 45.1, 45.6.
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis civilinėje byloje *S. J. v. T. B.*, Nr. 3K-3-620/2006, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, Nr. 3K-3-72/2007, procesinio sprendimo kategorijos: 25.3, 42.4.
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. V. v. R. K., S. K.*, Nr. 3K-3-209/2007, procesinio sprendimo kategorijos: 35.5, 36.1, 42.4, 42.5, 42.10.
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Pristis“ v. UAB „Optometrijos centras“*, Nr. 3K-3-290/2007, procesinio sprendimo kategorijos: 42.8, 114.11, 52.1, 40.2.
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje *E. A. v. B. P.*, Nr. 3K-3-308/2007, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*, Nr. 3K-7-304/2007, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 36.1.
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *K. S. ir G. J. v. K. P. A. ir kt.*, Nr. 3K-3-497/2007, procesinio sprendimo kategorijos: 45.1, 121.21, 45.6, 35.5, 42.4.
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Albonita“ v. UAB „Kauno saulėtekis“*, Nr. 3K-3-592/2007, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 42.9, 35.5.
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. sausio 28 d. nutartis civilinėje byloje *V. V. II v. UAB „Statnuoma“*, Nr. 3K-3-44/2008, procesinio sprendimo kategorija 42.8.
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. vasario 11 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. firma v. Kauno miesto savivaldybės administracija*, Nr. 3K-3-62/2008, , procesinio sprendimo kategorijos: 52.5, 36.1.

40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. kovo 26 d. nutartis civilinėje byloje *A. T. v. UAB „Serneta“*, Nr. 3K-3-189/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 21.4.2.7, 42.8, 45.6, 121.11.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. balandžio 8 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „NT Service“ v. Latvijos įmonė SIA „Radio Telecommunication Network“*, Nr. 3K-3-231/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.8, 44.5.1, 114.8.2, 121.13, 121.21.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 15 d. nutartis civilinėje byloje *E. G. v. R. G.*, Nr. 3K-3-243/2008, procesinio sprendimo kategorija 75.8.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gegužės 19 d. nutartis civilinėje byloje *R. T. v. L. G.*, Nr. 3K-3-271/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.8, 114.11.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. birželio 17 d. nutartis civilinėje byloje, *UAB „Iviltra“ v. R. Z., A. Z.*, Nr. 3K-3-333/2008, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. liepos 8 d. nutartis civilinėje byloje *R. U. v. S. K.*, Nr. 3K-3-378/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.8, 63.1, 71, 114.3, 114.9.3.3, 114.9.3.4.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugpjūčio 1 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kirstnė“ v. UAB „Medicinos bankas“*, Nr. 3K-3-317/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 21.4.1.1, 21.4.2.1, 24.2, 25.3, 27.3.2.1, 36.4, 42.4, 43.2.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis civilinėje byloje *R. K. v. A. L.*, Nr. 3K-3-366/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 75.6.2.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugpjūčio 25 d. nutartis civilinėje byloje *A. R. v. J. R. ir kt.*, Nr. 3K-3-304/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 24.2, 24.4, 42.8, 75.8.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis civilinėje byloje *J. B. M. v. V. T.*, Nr. 3K-3-405/2008, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 15 d. nutartis civilinėje byloje *R. P v. R. N.*, Nr. 3K-3-416/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 75.6.1.
51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. rugsėjo 30 d. nutartis civilinėje byloje *D. B. v. J. V.*, Nr. 3K-3-434/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 41, 42.4, 129.3, 129.2, 129.19.4.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. IĮ v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“*, Nr. 3K-3-455, procesinio sprendimo kategorijos: 45.6, 42.4, 35.5.

53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N. ir kt.*, Nr. 3K-3-483, procesinio sprendimo kategorijos: 44.5.1, 42.4.
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje *I. S. TŪB v. UAB „Askela“*, Nr. 3K-3-474/2008, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. lapkričio 17 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vilniaus vandenys“ v. AB „Rytų skirstomieji tinklai“*, Nr. 3K-3-567/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.8, 43.2, 45.5, 114.9.3.2.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 1d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Semerta“ v. Vilniaus apskrities viršininko administracija*, Nr. 3K-3-577/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 50.8, 42.8, 20.3.7, 114.11.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*, Nr. 3K-3-608/2008, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 45.6, 94.2.1.
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G. P. v. R. Ž.*, Nr. 3K-3-18/2009, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 42.5, 45.6.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. sausio 27 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. ir kt. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“*, Nr. 3K-3-40/2009, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *I. R. v. M. K.*, Nr. 3K-3-87/2009, procesinio sprendimo kategorija 42.4.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“*, Nr. 3K-3-126/2009, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 44.2.4.1.
62. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. balandžio 28 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „ACDC“ v. V. V., G. V.*, Nr. 3K-3-122/2009, procesinio sprendimo kategorijos: 42.4, 42.10, 121.13, 121.21.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v. V. R., A. R.*, Nr. 3K-3-363/2009, procesinio sprendimo kategorija 42.5.

Europos Teisingumo Teismo sprendimas:

64. European Court of Justice: *Fonderie Officine Meccaniche Tacconi Spa vs. Heinrich Wagner Sinto Maschinenfabrik GmbH*, 31 January 2002, No. C-334/00.

PRIEDAI

1 lentelė. Ikisutartinių dokumentų rūšys kai kuriose valstybėse

Valstybė	Ikisutartinio dokumento rūšis	Reikšmė
Prancūzija	Esminis susitarimas (<i>agreement in principle, accord de principe</i>)	Esminis susitarimas nesukuria pareigos sudaryti sutartį, tačiau įpareigoja derėtis.
	Įsipareigojamoji sutartis (<i>contrat de promesse</i>)	Naudojama nekilnojamojo turto bei kreditinių sandorių srityje ir sukuria vienai arba visoms šalims pareigą sudaryti sutartį. Ši sutartis preliminarinė tuo atžvilgiu, jog įsigalios tam tikru momentu ateityje.
	Susitarimas sudaryti sutartį jau aptartomis sąlygomis (<i>accord-cadre, contrat-cadre</i>)	Dažnai naudojamas kaip pagrindinės sutarties priedas, papildymas.
Vokietija	Ankstyvesnioji sutartis (<i>precontract arba Vorvertrag</i>)	Naudojama, kai šalys negali įforminti pagrindinės sutarties; Šalys ankstyvesniąja sutartimi įsipareigoja pagal šios sutarties sąlygas, ir ši sutartis iš esmės yra pagrindinės sutarties pakaitalas. Šitokia sutartis bus pripažinta ankstyvesniąja sutartimi, tik jeigu šalys tą aiškiai išreiškė ir toks dokumentas yra užbaigtas.
	Susitarimas dėl derybų vedimo (<i>Vorfelddvertrag</i>)	Ja derybų šalys gali susitarti reguliuoti patį derybų vedimą. Šios rūšies sutartis apima tam tikrų ikisutartinių pareigų numatymą, tokių kaip konfidencialumo reikalavimą arba prekės ženklo apsaugą.
	Optacija	Ja šalys įformina savo susitarimą sudaryti sutartį ateityje tam tikromis, iš anksto aptartomis sąlygomis. Šiame dokumente numatoma kokia nors papildoma sąlyga, kurią iki sudarydama sutartį turi įvykdyti viena šalis, pvz. gauti licenciją, gauti direktorių valdybos sutikimą ir t.t.

1 lentelės tęsinys kitame puslapyje

Rusija	Preliminarioji sutartis	Nesukuria konkrečių piniginių ir daiktinių prievolių, bet už jos nevykdymą gali būti taikomos įstatyme nustatytos sankcijos.
Olandija	(1) Procesiniai (2) Materialiniai	Procesiniais dokumentais šalys nustato derybų eigą; materialiniu dokumentu yra laikoma preliminarioji sutartis, kurioje šalys nustato būsimos sutarties sąlygas.

Šaltiniai:

N. E. Nedzel. A Comparative Study of Good Faith, Fair Dealing and Precontractual Liability // Tulane European & Civil Law Forum. 1997, vol. 12, P. 126.

R. B. Lake. Letters of Intent..., P. 345 – 346.

Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai..., P. 156, 163.

2 lentelė. Kai kurių teisės mokslininkų išskiriamos ikisutartinių dokumentų klasifikacijos

Autorius	Ikisutartinių dokumentų klasifikacija	Pastabos
Prof. V. Mikelėnas	<u>Nesukuriantys prievolių šalims:</u>	
	Patvirtinimo, arba garantinis ikisutartinis dokumentas (<i>assurance letter of intent</i>)	***
	Procedūrinis ketinimų protokolai (<i>framework letter of intent</i>)	***
	Informaciniai ketinimų protokolai (<i>publicity letters of intent</i>)	***
	Preliminarieji ketinimų protokolai	
R.B. Lake	<u>Tipai:</u>	
	Dokumentai skirti suteikti informaciją (<i>letters designed to provide information</i>)	***
	Susitarimai skirti daryti įtaką tik derybų procesui (<i>framework agreements intended to govern only the negotiation process</i>)	***
J. J. Toronto, K. M. Shelley	<u>Preliminariosios sutartys gali būti:</u>	
	Preliminariosios tik formos požiūriu (<i>preliminary only in form</i>)	Šalys yra įpareigosos vykdyti sutarties sąlygas net ir tuo atveju, jeigu dokumento taip ir nepavyko tinkamai įforminti.

2 lentelės tęsinys kitame puslapyje

	Preliminarūs įsipareigojimai (<i>binding preliminary commitment</i>)	Šalys yra įpareigotos tik sąžiningai dėti visas pastangas derybose, kad būtų pasiektas galutinis susitarimas bei susitarti dėl likusių atvirų klausimų ir pagrindinės sutarties.
E. A. Farnsworth	Atvirų sąlygų susitarimai (<i>agreements with open terms</i>)	Atvirų sąlygų susitarimo atveju šalys įsipareigoja viena kitos atžvilgiu, nors toks susitarimas dar nėra iki galo užbaigtas, tačiau bus užbaigtas tolesnėje derybų eigoje, įtraukiant neaptartas sąlygas į pagrindinę sutartį. Tarkime, tokio susitarimo pavyzdžiu gali būti pirkimo-pardavimo sutarties sąlyga, jog kainą šalys nustatys vėliau. Tokiu atveju, jeigu kiltų ginčas, būtų laikoma, jog šalys yra saistomos visų likusių susitarimo sąlygų, o kainą ginčo metu nustatytų teismas.
	Susitarimai tęsti derybas (<i>agreements to negotiate</i>)	Susitarimais derėtis dėl sutarties sąlygų ateityje yra patvirtinami šalių ketinimai tęsti derybas, taip pat susitarimai dėl tam tikrų būsimos sutarties sąlygų, tačiau tokių susitarimų šalys nėra teisiškai saistomos.
	Sutartis dėl sutarties (<i>agreements to engage in transaction</i>)	Sutartis dėl sutarties yra preliminarioji sutartis. Šios sutarties dalykas – pareiga sudaryti pagrindinę sutartį.
	Susitarimai dėl derybų procedūrų (<i>stop-gap agreements</i>)	Susitarimuose dėl derybų procedūrų yra numatoma tik derybų vedimo procedūra. Į tokius susitarimus, pavyzdžiui, gali būti įtraukiamas informacijos konfidencialumo reikalavimas, sąlyga, numatanti tam tikros sumos mokėjimą tuo atveju, jeigu bus atsisakyta derėtis (<i>break-up fee</i>) ir pan.

Šaltiniai:

- Mikelėnas V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisė klausimai..., P. 125-127.
R. B. Lake. Letters of Intent..., P. 331 – 332.
K. M. Shelley, J. J. Toronto. Preliminary Agreements: How to Avoid..., P. 48.
N. E. Nedzel. A Comparative Study..., P. 120-121.

E. A. Farnsworth. Precontractual Liability and Preliminary Agreements..., P. 249-269; Farnsworth E. A. Farnsworth on Contracts. Avenue of Americas, New York: Aspen Publishers, 2004. 3rd ed., vol. 2. P. 231-400.