

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETO
TEISĖS FAKULTETO
CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

TOMAS BALTADUONIS
CIVILINĖS TEISĖS SPECIALIZACIJA

**PRELIMINARIOJI SUTARTIS IKISUTARTINIUOSE SANTYKIUOSE:
TEISMŲ PRAKTIKOS DINAMIKA**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovė –
Asist. Asta Jakutytė-Sungailienė

Konsultantas –
Dr. prof. Vytautas Pakalniškis

Vilnius, 2007

TURINYS

IVADAS	2
1. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES SAMPRATA IR VIETA CIVILINĖS TEISĖS SISTEMOJE	7
1.1. <i>Pactum de contrahendo</i> – preliminarioji sutartis romėnų teisėje.....	7
1.2. Preliminarioji sutartis kaip viena iš civilinių sutarčių rūšių.....	9
2. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES ELEMENTAI IR TURINYS, JOS SANTYKIS SU PANAŠIAIS DOKUMENTAIS IR PAGRINDINĖMIS SUTARTIMIS	13
2.1. Preliminariosios sutarties elementai.....	13
2.2. Preliminariosios sutarties turinys.....	16
2.3. Avansas pagal preliminariąją sutartį.....	21
2.4. Preliminariosios ir pagrindinės sutarties santykis ir atskyrimo kriterijai.....	28
2.5. Preliminariosios sutarties ir ikisutartinių (teisiškai neįpareigojančių) dokumentų santykis ir atskyrimo kriterijai.....	30
3. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES UŽTIKRINIMAS IR ATSAKOMYBĖ UŽ JOS PAŽEIDIMĄ	35
3.1. Preliminariosios sutarties įvykdymo užtikrinimas.....	35
3.2. Civilinės atsakomybės rūšys ikisutartiniuose santykiuose.....	40
3.3. Civilinės atsakomybės formos – nuostoliai ir netesybos.....	41
3.4. Draudimas priverstinai įgyvendinti preliminariąją sutartį.....	46
IŠVADOS	49
Siūlymai ir rekomendacijos	52
LITERATŪROS SĄRAŠAS	54
SANTRAUKA	59

IVADAS

Temos aktualumas ir problema. Akivaizdus pastarojo dešimtmečio ekonominių santykių vystymosi aktyvumas bei plėtra Lietuvoje neišvengiamai ta pačia linkme orientuoja ir sutarčių teisę. Vis didesnę teorinę susidomėjimą ir praktinę reikšmę įgyja ikisutartiniai civiliniai teisiniai santykiai. Ikisutartiniai santykiai, preliminarioji sutartis nebuvo reglamentuojami senajame 1964 m. Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse, nors šis civilinės teisės institutas gana tiksliai buvo apibrėžiamas jau senovės Romos teisėje. Lietuvoje preliminariosios sutarties samprata išsirutuliojo iš teisės doktrinos ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau ir – LAT) praktikos. Vėliau ši samprata, galima sakyti, buvo „perkelta“ į įstatymų lygmenį – įtvirtinta naujajame Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse¹ (toliau ir – CK). Vis dėlto šis teisinis institutas, įtvirtintas pozityviojoje teisėje, aiškesnis netapo. Atvirkščiai, dėl lakoniško, abstraktaus reglamentavimo ir nevienodo preliminariosios sutarties teismo interpretavimo minėta sutartis neužtikrina civilinių santykių teisinio stabilumo ir tampa sunkiai suprantama civilinių teisinių santykių dalyviams. Lietuvoje formuojasi mišri teisės sistema ir šiandien ne tik faktiškai, bet ir formaliai teismo precedentas pripažįstamas teisės šaltiniu². Per pastarąjį dešimtmetį LAT išnagrinėta per penkiasdešimt bylų, susijusių su ikisutartiniais santykiais. Bylų skaičius nėra įspūdingas, tačiau per šį laikotarpį teismuose tie patys klausimai aiškinti nevienodai. Susiformavo nenuosekli teismų praktika. Tai suponuoja akivaizdų teisinį neapibrėžtumą. Minėtoji praktinė problema, o taip pat ir kitos – teorinio lygmens problemos – nulėmė šio magistro darbo temos pasirinkimą.

Darbe nagrinėjama tema aktuali teoriniu požiūriu. Pirmiausia, Lietuvos teisės moksle iki šiol nebuvo analizuotas esminis sisteminio pobūdžio klausimas: preliminarioji sutartis yra ikisutartinis dokumentas ar sutartis ir ar tikrai iš jos kylantys santykiai yra ikisutartiniai, kaip nurodo dauguma Lietuvos teisės mokslininkų ir LAT daugumoje savo nutarčių. Minėto klausimo analizė ir sprendimas gali padėti įveikti nemažai probleminių prieštaračių, kurie jau egzistuoja praktikoje arba dar tik teoriniame lygmenyje, tačiau netruks virsti praktinėmis problemomis. Įvairių šalių teisės doktrina preliminarąją sutartį vertina nevienodai. Skirtingų pozicijų laikomasi dėl šio susitarimo esminių sąlygų, atsakomybės rūšies, kylančios už jo pažeidimą, šios sutarties užtikrinimo ir apskritai dėl preliminariosios sutarties vietos civilinės teisės sistemoje. Tačiau šie klausimai yra antraeiliai, nes juos galima išspręsti tik atsakius į pagrindinį klausimą, ar preliminarioji sutartis yra viena iš civilinių sutarčių rūšių, ar vis dar ikisutartinis dokumentas. Tuo tarpu rimtesnio pagrindimo, kaip *turėtų būti* aiškinamas ir vertinamas šis institutas

¹ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864) // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.

² E. Laužikas, V. Mikelėnas, V. Nekrošius. Civilinio proceso teisė, II tomas. Vilnius: Justitia, 2005. P. 316.

nacionalinėje teisėje iki šiol nėra atlikta, pasigendama sisteminio požiūrio. Autoriai dažniausiai apsiriboja užsienio šalių skirtingų teisinių nuostatų palyginimu arba konstatavimu, kaip *yra* nacionalinėje teisėje, nepagrįsdami, kaip *turėtų būti* ir *kodėl*. Dėl to manome, kad preliminariosios sutarties instituto tyrimas, aiškinantis jo dinamiką teismų praktikoje, analizuojant teismų priimtų išaiškinimų motyvus, taip pat ir pasitelkiant mokslinius metodus šiems motyvams analizuoti, turėtų būti naudingas.

Temos ištirimo lygis. Bene išsamiausią preliminariosios sutarties instituto tyrimą yra atlikęs (a) prof. habil. dr. V. Mikelėnas monografijoje „Sutarčių teisė“³. Mokslininkas analizavo skirtingų teisinių sistemų valstybių bei Lietuvos ikisutartinių teisinių santykių specifiką, taip pat ikisutartinius tarptautinės prekybos santykius. Tyrimu atskleista preliminariosios sutarties samprata ir jos pagrindimas skirtingų šalių teorijoje bei teismų praktikoje. Analizė tebėra aktuali, tačiau šiandien jau nėra pakankama, kadangi darbas atliktas iki naujojo CK įsigaliojimo, taigi darbe nėra aiškinama ir reglamentuojama preliminarioji sutartis. (b) V. Mikelėnas CK šeštosios knygos prievolių teisės dalies komentare⁴ pateikia bendrąją ikisutartinių santykių ir preliminariosios sutarties institutų analizę. Išsamų šiandieninės preliminariosios sutarties instituto mokslinį tyrimą atliko (c) M.Gadeikis ir S.Bliuvaitė mokslinėje publikacijoje „Preliminarioji sutartis“⁵. Publikacijoje analizuojama ir kritikuojama LAT praktika, nurodomos skirtingos užsienio šalių teisininkų pozicijos, pateikiamos vertingos išvados. Ir vis dėlto pasigendama aiškesnio sisteminio pagrindimo dėl šio instituto vietos civilinės teisės sistemoje. (d) Doc. dr. D.Ambrasienė, doc. dr. E. Baranauskas ir kt. vadovėlyje „Civilinė teisė. Prievolių teisė“⁶ išdėstytos pagrindinės preliminariosios sutarties bei ikisutartinių santykių nuostatos. Preliminarioji sutartis, skirtingai nuo daugumos autorių bei teismų praktikos, priskiriama ne ikisutartiniam, o sutartinių santykių sistemai. Tai viena esmingesnių išvadų, tačiau minėta idėja nėra plačiau argumentuota ir išsamiau analizuota. (e) Doc. dr. D. Ambrasienė moksliniame straipsnyje „Sutartinių prievolių užtikrinimo rankpinigiais problemos“⁷ analizavo rankpinigių sampratą. Be minėto klausimo *inter alia* analizuota ir svarbi preliminariosios sutarties užtikrinimo rankpinigiais problema. Bendrąją preliminarįją sutartį reglamentuojančių teisės normų analizę yra atlikę doc. dr. L.V. Papirtis⁸, doc. dr. A. Smaliukas ir V.Pacenkaitė⁹, E.

³ V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.

⁴ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003.

⁵ M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57); 4 (58).

⁶ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004.

⁷ D. Ambrasienė. Sutartinių prievolių užtikrinimo rankpinigiais problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos. Teminis straipsnių rinkinys. Sudarytojas P.V. Rasimavičius. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2002.

⁸ L.V. Papirtis. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija. Vilnius: LTU, 2002, Nr.28 (20).

⁹ A.Smaliukas, V. Pacenkaitė. Mokėjimai pagal preliminarįją sutartį Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2006, Nr.11.

Jovsa¹⁰, S. Selilionytė¹¹, E. Dambrauskas¹², T. Žukas¹³, tačiau LAT praktikos dinamika minimuose mokslo darbuose plačiau neanalizuojama.

Užsienio šalių teisės moksle preliminariosios sutarties instituto tyrimai yra kur kas gausesni. (a) Seras Basil Markesinis, Oksfordo universiteto profesorius, moksliniame traktate „Vokietijos sutarčių teisė“¹⁴ detaliai aiškina vokiškosios ikisutartinių teisinių santykių doktrinos subtilybes bei raidą teisės moksle ir Vokietijos teismų praktikoje. (b) Paula Giliker¹⁵ Londono Karalienės Marijos Universiteto mokslininkė pateikia lyginamąją Anglijos, Prancūzijos ir Kanados teisės ikisutartinės atsakomybės analizę. (c) Diane Madeline Goderre¹⁶ atliko išsamų tyrimą ir moksliniame straipsnyje pateikė ikisutartinės atsakomybės sampratos pagal Jungtinių Tautų Prekių Pirkimo Pardavimo Konvenciją (CISG) išvadas. (d) Doc. dr. M.V. Krotovas ir asist. dr. I.V. Jelisejevas¹⁷ sistemiškai analizavo preliminariosios sutarties esmę, kilmę bei vietą Rusijos Federacijos sutarčių teisės sistemoje. (e) P.M. Permiakova¹⁸, remdamasi teismų ir arbitražų praktika, mokslinėje publikacijoje analizuoja galimybę įsipareigojimus, kylančius iš preliminarios sutarties, užtikrinti rankpinigiais. Nuomonių įvairovė teisės moksle ir faktas, jog preliminarioji sutartis bei ikisutartinių santykių koncepcija kontinentinės teisės tradicijos valstybių iš esmės buvo perimta iš romėnų teisės, paskatino minėtų institutų teisės normų prasmės atskleidimo šaltinių ieškoti senovės Romos teisės specialistų veikaluose. Šiame magistro darbe remiamasi romėnų teisės žinovų – prof. A. B. Dumaševskio¹⁹, prof. I. B. Novickio²⁰, prof. I.A. Pokrovskio²¹, prof. I. Nekrošiaus²², prof. M. Bartošeko²³, prof. J. Barono²⁴ fundamentaliomis mokslinėmis išvadomis.

¹⁰ E. Jovsa. Preliminarioji sutartis // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/3e8add10b375e?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20>, prisijungimo laikas: 2007-09-07.

¹¹ S. Selilionytė. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/4346ac277560a?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

¹² E. Dambrauskas. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2004, Nr. 4.

¹³ T. Žukas. Preliminarioji sutartis // Vadovo pasaulis. Vilnius: Pačiolis, 2002 Nr. 7-8.

¹⁴ B. Markesinis. The German law of contract. Oregon: Hart, 2006.

¹⁵ P. Giliker. A Role for Tort in Pre-Contractual Negotiations? An Examination of English, French, and Canadian Law // <http://iclj.oxfordjournals.org/cgi/content/abstract/52/4/969>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

¹⁶ D.M. Goderre. International Negotiations Gone Sour: Precontractual Liability under the United Nations Sales Convention // <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/goderre.html>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

¹⁷ И.В. Елисеев., М.В. Кротов. Предварительный договор в российском гражданском праве // <http://www.balfort.com>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

¹⁸ П.М. Пермякова. Использование задатка как способа обеспечения исполнения обязательства по предварительному договору // <http://rli.consultant.ru/magazine/2005/03/civillaw/art4/>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

¹⁹ А.Б. Думашевский. Об обязательствах по римскому праву: сочинение Б. Виндшейда. Перевод с немецкого по д. редакцию и с примечаниями Думашевского А.Б. Петербург: Типография А. Думашевского, 1875.

²⁰ И.Б. Новицкий. Римское право. Москва: Тенс, 2002.

²¹ И.А. Покровский. История Римского права // <http://www.allpravo.ru/library/doc2527p0/instrum3503/print3619.html>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

²² I. Nekrošius, V. Nekrošius, S. Vėlyvis. Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999.

²³ М. Бартошек. Римское право: понятие, термины, определение. Москва: Юридическая литература, 1989.

²⁴ Ю. Барон. Система римского гражданского права: антология юридической науки. Санкт-петербург: Юридический центр Пресс, 2005.

Darbo problemos – ikisutartinių teisinių santykių prigimties skirtingas aiškinimas įvairių šalių teisės moksle, Lietuvos teisės mokslo darbai – negausūs ir stokojantys sisteminio mokslinio pagrindimo, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, aiškinanti preliminariją sutartį dinamiška, nenuosekli ir dažnai net prieštaringa.

Darbo hipotezės :

1. Preliminarią sutartį reglamentuojančių teisės normų teismo interpretavimo problemų sumažės, jeigu preliminarioji sutartis bus aiškinama kaip viena iš civilinių sutarčių rūšių, o iš jos kylantys teisiniai santykiai bus kvalifikuojami kaip sutartiniai.

2. Prieštaravimų teismų praktikoje bus mažiau, bus pasiektas didesnis teisinis apibrėžtumas ir aiškumas, jeigu pinigų perdavimas (avansas) pagal preliminariją sutartį bus leidžiamas, preliminariosios sutarties pagrindiniu galiojimo kriterijumi bus laikomos jos esminės sąlygos ir kiekvienam sandoriui privalomi elementai, o jos atribojimo nuo kitų sutarčių esminiu kriterijumi bus laikoma – sutarties šalių valia.

Darbo objektas – preliminariosios sutarties instituto aiškinimas teismų praktikoje ir civilinės teisės doktrinoje.

Darbo dalykas – preliminariosios sutarties prigimtis, samprata, elementai ir turinio sąlygos, jos vieta Lietuvos civilinės teisės sistemoje, šios sutarties santykis su pagrindinėmis sutartimis ir ikisutartiniais dokumentais, preliminariosios sutarties užtikrinimo galimybės, bei atsakomybės taisyklės, formos ir ribos už šios sutarties pažeidimą.

Darbo tikslas – teorinių tyrimų ir teismų praktikos analizės pagalba, išsiaiškinti, kaip galėtų būti pasiektas didesnis preliminariosios sutarties instituto teisinis apibrėžtumas, aiškumas, ir šios sutarties pagrindu kuriamų civilinių teisinių santykių stabilumas.

Darbo uždaviniai:

1. Atskleisti ikisutartinių teisinių santykių bei preliminariosios sutarties prigimtį romėnų teisėje ir jų sampratą skirtingose užsienio valstybių teisės sistemose;
2. Nustatyti preliminariosios sutarties būtinuosius elementus ir jos turinio sąlygas, įvertinant avanso, kaip preliminariosios sutarties sąlygos, aiškinimo dinamiką LAT praktikoje;
3. Paaiškinti preliminariosios sutarties, teisiškai neįpareigojančių dokumentų ir pagrindinės sutarties santykį bei pateikti jų esminius atribojimo kriterijus;
4. Remiantis išanalizuota LAT praktika įvertinti preliminariosios sutarties įvykdymo užtikrinimo galimybes;
5. Išanalizuoti ir nustatyti civilinės atsakomybės rūšis, formas ir ribas, taikomas teismų praktikoje už preliminariosios sutarties pažeidimą, bei nesąžiningus ikisutartinius santykius;

6. Išskirti pagrindinius LAT praktikos dinamikos etapus bei juose pateiktus preliminariosios sutarties instituto aiškinimo prieštaravimus ir nustatyti šių prieštaravimų pašalinimo galimybes.

Tyrimo metodai:

1. *Dokumentų analizės metodas* darbe buvo naudojamas kaip teisės normų aktų, LAT nutarčių, nutarimų bei kitų dokumentų informacijos tyrimo priemonė;
2. *Lyginimo* metodas naudojamas vertinant Lietuvos ir užsienio valstybių teisės mokslo požiūrį į ikisutartinių santykių ir preliminariosios sutarties institutą;
3. *Lyginamojo istorinio* metodo pagalba buvo vertinama preliminarioji sutartis romėnų teisėje ir šios sutarties šiandieninė samprata, taip pat buvo įvertintas preliminariosios sutarties taikymo ir aiškinimo kitimas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje;
4. *Analizės metodas* tyrime buvo naudojamas suskaidant ir išskiriant preliminariosios sutarties būtinuosius elementus ir jos esmines sąlygas, įvertinant, ar ši sutartis yra laikytina civiline sutartimi;
5. *Sintezės metodu* buvo nustatoma preliminariosios sutarties instituto vieta bendrame civilinės teisės normų sistemos kontekste, atsižvelgiant į jos ryšį su prievolių įvykdymo užtikrinimo, civilinės atsakomybės ir kitais institutais;
6. *Apibendrinimo* metodas buvo taikomas analizuotai medžiagai apibendrinti, iškeltai hipotezei patikrinti bei galutinėms išvadoms ir pasiūlymams formuoti.

Pagrindinės darbe vartojamos sąvokos:

1. *Preliminarioji sutartis* – šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį²⁵;
2. *Pactum de contrahendo* – susitarimas dėl sutarties sudarymo ateityje romėnų teisėje;
3. *Culpa in contrahendo* – doktrina, kurios esmė – tai nuostata, kad šalių pareiga elgtis sąžiningai egzistuoja ne nuo pagrindinės sutarties sudarymo momento, o nuo ikisutartinių santykių pradžios ir šią pareigą pažeidus, atsiranda pagrindas taikyti ne deliktinę, o sutartinę civilinę atsakomybę. Doktrinos pagrindėju laikomas Vokietijos mokslininkas *Rudolfas von Jheringas* (1861)²⁶;
4. Sutarties turinys – sudarytos sutarties sąlygų sistema²⁷.

²⁵ Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864) // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.

²⁶ B. Markesinis. The German law of contract. Oregon: Hart, 2006. P. 92.

²⁷ P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997. P. 383.

1. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES SAMPRATA IR VIETA CIVILINĖS TEISĖS SISTEMOJE

1.1 *Pactum de contrahendo* – preliminarioji sutartis romėnų teisėje

„*Pactum de contrahendo* – susitarimas dėl sutarties sudarymo ateityje (pvz.: *pactum de contrahendo mutuo*), suteikė teisę į ieškinį dėl nuostolių atlyginimo“²⁸.

Preliminariosios sutarties institutui yra ne mažiau kaip du tūkstančiai metų. „Preliminarioji sutartis romėnų teisėje buvo reglamentuota taip detalai, kad šį institutą reguliuojančios teisės normos buvo galiausiai, praktiškai visa apimtimi, recepuotos kontinentinės teisinės sistemos valstybių. Tuo pačiu perimta ne tik pati preliminariosios sutarties idėja, bet ir jos formos taisyklė (*punctatio*), turinys ir teisiniai padariniai jos pažeidimo atveju“²⁹. Dėl šios priežasties, manytume, kad preliminariąją sutartį reglamentuojančių teisės normų prasmei atskleisti teisinės minties šaltinių vertėtų ieškoti būtent ten, kur šis institutas ir atsirado – romėnų teisėje.

Negalime sutikti su gerb. prof. V.Mikelėnu, kad „romėnų teisė teisinės ikisutartinių dokumentų reikšmės visai nepripažino“³⁰. Juk dar Ulpianas rašė: „*Nuda pactio obligationem non parit, sed parit exptione*“ (pats paktas nesukuria prievolės, bet yra procesinio atsikirtimo pagrindas)³¹. Pretorių edikte taip pat buvo pasakyta: „*pacta conventa servabo*“ (aš pripažinsiu ir saugosiu sudarytus paktus)³². „*Pactum* – neformalus įsipareigojimas, pradžioje (skirtingai nei *contractus*) neturėjęs apsaugos ieškiniu. Iš pradžių – dar pagal XII lentelių įstatymą – jo paskirtis buvo panaikinti debitoriaus atsakomybę (dažniausiai už deliktus, *furtum* ar *iniuria*) ir tuo užbaigti teisminį ginčą. Pretoriams juos pripažinus, *pactum* imta plačiai taikyti [...]“³³. Apie preliminariąją sutartį bei ikisutartinius santykius rašė dar XIX a. romėnų teisės specialistas B.Vindšeidas. Pasak šio mokslininko, „pagal romėnų teisę iš preliminariosios sutarties atsiranda teisė reikalauti sudaryti pagrindinę sutartį tuo atveju, kai viena iš šalių atsisako nuo jos sudarymo, ir teisė reikalauti to, ką gautų ši šalis, sudarius pagrindinę sutartį. Tačiau taip yra tik tais atvejais, kai sudarant preliminariąją sutartį buvo laikytasi visų įstatyme numatytų sąlygų [...]“³⁴. Taisyklė, dėl reikalavimo įvykdyti preliminariąją sutartį natūra, šiandien daugumoje valstybių nėra pripažįstama, tačiau tai nepaneigia fakto, jog romėnų teisė *pactum de contrahendo* laikė teisiškai reikšmingu susitarimu.

²⁸ М. Бартошек. Римское право: понятие, термины, определение. Москва: Юридическая литература, 1989. Р. 236.

²⁹ И.В. Елисеев, М.В. Кротов. Предварительный договор в российском гражданском праве // <http://www.balfort.com>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

³⁰ V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996. P. 125.

³¹ I. Nekrošius, V. Nekrošius, S. Vėlyvis. Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999. P. 247

³² И.Б.Новицкий. Римское право. Москва: Теис, 2002. Р. 256.

³³ М. Бартошек. Римское право: понятие, термины, определение. Москва: Юридическая литература, 1989. Р. 236.

³⁴ А.Б. Думашевский. Обь обязательствах по римскому праву: сочинение Б.Виндшейда – Переводъ с нѣмецкаго по дѣ редакцію и съ примѣчаніями Думашевскаго А.Б. Петербургъ: Типография А.Думашевскаго, 1875. Р.142.

Bene išsamiausią romėniškosios *pactum de contrahendo* analizę yra atlikęs prof. Julijus Baronas. Autorius pateikia tris esminius aspektus, kuriuos, mūsų nuomone, būtina skirti ir šiandien taip, kaip juos skyrė romėnų teisininkai.

Pirma, „oferta pagal romėnų teisę neįpareigoja, todėl tiek oferentas, tiek akceptantas gali iki sutarties sudarymo momento atsisakyti (pasiūlymo), tačiau beveik visi sutinka su tuo (nors šaltiniai apie tai nutyli), kad asmuo, kuris savo pasiūlymą atsiima, įvykdo vadinamąją *culpa in contrahendo*, todėl jis privalo atlyginti kitam vadinamąjį neigiamą sutartinį *interesą*, t.y. sumokėti visus tuos nuostolius, kuriuos patyrė kita šalis, dėl to, kad buvo apgauta, tikėdamasi sudaryti sutartį [...]“³⁵. Antra, skirtingai nei pirmuoju atveju, „įsipareigojimas jau egzistuoja, jeigu šalys susitarė dėl to, kad turi būti sudaryta tam tikros rūšies įpareigojanti sutartis, pavyzdžiui, kad turi būti suteikta tam tikros sumos paskola, kad turi būti atliktas pirkimas arba pardavimas už nurodytą kainą (*pactum de mutuo dando, de retroemendo, de retrovendendo, protimiseos* – apskritai – *pactum de contrahendo*, preliminarioji sutartis). Tokiu būdu preliminarioji sutartis, nors ir ypatingo turinio, tačiau yra „užbaigta“ sutartis, o būtent, nukreipta į antros sutarties sudarymą, o sutarties įvykdymas – tai šios antros sutarties sudarymas“³⁶. Trečia, „jeigu asmenys, kurie numatė sudaryti sutartį, jau pateikė abipusius pareiškimus, tačiau dar „nepriejo“ prie preliminariosios sutarties, tai apsikeitimas jų pareiškimais vadinamas preliminariosiomis derybomis, *traktatais* [...] ir jeigu preliminariosios derybos vedamos rašytine forma, tai jos vadinamos *punctatio (minuta)*“³⁷. Pasak prof. M.I. Braginskio ir V.V. Vitrianskio, „nustatant *punktacijos* teisinę reikšmę reikia įvertinti laiką, vietą, o svarbiausia - tą bendrą sudėtį, dėl kurios sutarė šalys“³⁸.

Šia trumpa romėniškosios *pactum de contrahendo* analize, siekiame istorinio metodo pagalba, atkreipti dėmesį į tai, kad romėnų teisė nelaikė preliminariosios sutarties teisiškai nereikšmingu dokumentu ir aiškiai skyrė preliminariausias derybas nuo preliminariosios sutarties. Tai, mūsų nuomone, turėtume skirti ir šiandien. Anot prof. I.B. Novickio, pretorių edikte paskelbta nuostata „*pacta conventa servabo*“ (aš pripažinsiu ir saugosiu sudarytus paktus) – yra tiesioginis gerai žinomo principo „*pacta sunt servanda*“ vedinys³⁹. Vadinasi, šiandien jau jokių būdu negalime teigti, kad preliminarioji sutartis tai ikisutartinių teisinių santykių kategorija. Teigti, kad santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, yra vis dar ikisutartiniai, o ne sutartiniai, – tai sakyti, jog jai negalioja ir *pacta sunt servanda* principas.

³⁵ Ю. Барон. Система римского гражданского права: антология юридической науки. Санкт-петербург: Юридический центр Пресс, 2005. Р. 534.

³⁶ там же, Р. 535.

³⁷ там же.

³⁸ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право: книга первая. Москва: Статут, 2005. Р. 236.

³⁹ И.Б. Новицкий. Римское право. Москва: Тенс, 2002. Р. 256.

1.2 Preliminarioji sutartis kaip viena iš civilinių sutarčių rūšių

Preliminarioji sutartis – (lot. *pactum de contrahendo*; vok./šveicar. *Vorvertrag*, *precontrat*; ital. *contratto preliminare*; pranc. *promesse de contrat*; rus. *предварительный договор*)⁴⁰ – tai sutartis dėl kitos, pagrindinės sutarties sudarymo⁴¹.

Tai pats bendriausias preliminariosios sutarties apibrėžimas, dėl kurio įvairių šalių mokslininkai ir teismai iš esmės sutaria. Akivaizdūs nesutarimai atsiranda detaliau konkretinant šio susitarimo sampratą. Štai Anglijos sutarčių teisė tradiciškai laikosi „viskas arba nieko“ požiūrio: sutartinė atsakomybė kyla iš pagrindinės sutarties arba nekyla iš viso. Tai paaiškinama tuo faktu, kad nei Anglijos teisės doktrina, nei teismai nepripažįsta sutarties dėl kitos, pagrindinės sutarties, sudarymo⁴². Bendrosios teisės sistemos valstybių sutarčių teisėje kertiniu akmeniu pripažįstamas derybų laisvės principas, kuris čia reiškia, kad šalys iki sutarties sudarymo momento yra laisvos derėtis ir bet kuriuo metu gali nutraukti derybas be jokios atsakomybės rizikos. Būtent šiuo atveju, sekant tradicinių požiūrių, šalis, kuri patyrė nuostolius derybose dėl nesažiningo kitos šalies elgesio, negali tikėtis jokių nuostolių atlyginimo, jeigu pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta⁴³.

Kontinente sistema yra radikaliai priešinga ką tik minėtajai. Šioje teisės sistemoje su vienokiom ar kitokiom modifikacijom laikomasi *culpa in contrahendo* doktrinos. *Culpa in contrahendo* – tai *sui generis* koncepcija, vienais atvejais įgyjanti vieno, kitais atvejais kitų klasikinių teisinių kategorijų charakteristikas. Ši teorija amžininkų apibūdinama kaip „trečiasis kelias“ („*die dritte Spur*“). Doktrinos pagrindėju laikomas Vokietijos mokslininkas Rudolfas von Jheringas (1861)⁴⁴. Šios doktrinos esmė – tai nuostata, kad šalių pareiga elgtis sąžiningai egzistuoja ne nuo pagrindinės sutarties sudarymo momento, o nuo ikisutartinių santykių pradžios ir kad šią pareigą pažeidus, atsiranda pagrindas taikyti ne deliktinę, o sutartinę atsakomybę. Doktrina buvo perimta ir išplėta Vokietijos teismų⁴⁵. Ši koncepcija įtvirtinta ir Vokietijos civiliniame kodekse (§311 II, III)⁴⁶.

Tačiau, atrodo, kad šalims, šios doktrinos „perėmėjoms“, Vokietijos teismai *culpa in contrahendo* išaiškinimais visuotinai privalomos taisyklės nesukūrė. Kiekvienoje kontinentinės teisės tradicijos valstybėje teorija modifikavosi, įgydama vis kitoki pavidalą. Nėra vieningos

⁴⁰ V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996. P. 124-162.

⁴¹ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210.

⁴² P. Giliker. A Role for Tort in Pre-Contractual Negotiations? An Examination of English, French, and Canadian Law // <http://iclj.oxfordjournals.org/cgi/content/abstract/52/4/969>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

⁴³ D.M. Goderre. International Negotiations Gone Sour: Precontractual Liability under the United Nations Sales Convention // <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/goderre.html>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

⁴⁴ B. Markesinis. The German law of contract. Oregon: Hart, 2006. P. 92.

⁴⁵ Ibid, P. 93.

⁴⁶ Vokietijos civilinis kodeksas // http://www.cis-legal-reform.org/civil-code/deutschland/buergerliches-gesetzbuch-schuldrecht_ger.html, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

nuomonės ir dėl preliminariosios sutarties sampratos. Prancūzijos teismai iš esmės, tiems patiems atvejams (ikisutartiniais santykiams) taiko *deliktinės* atsakomybės taisykles. Šiuo atveju civilinė atsakomybė grindžiama remiantis bendrosios sąžiningumo pareigos pažeidimu⁴⁷. Taigi Prancūzijoje, skirtingai nei Vokietijoje, *culpa in contrahendo* iš esmės reformuota į deliktinę atsakomybę, esant ikisutartinių santykių pažeidimams. Tuo tarpu „Šveicarijos teisės doktrinoje apskritai nėra bendros nuomonės dėl ikisutartinės atsakomybės teisinės prigimties. Vieni autoriai mano ją esant sutartine, kiti – deliktine“⁴⁸.

Skirtingos užsienio šalių mokslinės teorijos vienodų probleminių klausimų sprendimų nepateikia, o veikiau nukreipia Lietuvos civilinės teisės specialistus į savojo „trečiojo kelio“ paieškas, aiškinant ikisutartinių teisinių santykių bei preliminariosios sutarties instituto specifiką nacionalinėje teisėje. Tačiau vargu ar galima šį „kelią“ atrasti apsiribojant vien užsienio šalių teisės lyginamąja analize ir abejotina, ar apskritai verta nuosekliai sekti vokiškąją, modifikuota prancūziškąją ar šveicariškąją *culpa in contrahendo*. „Lyginamoji analizė neturi pakeisti loginės. Būdamą atlikta, loginė kurios nors problemos analizė toliau konkretinama, plečiama lyginamąja, nes ši – istorinio metodo prototipas. Apsiribojimas tik lyginamąja analize skatina tyrimų paviršutiniškumą, nes tada gilinamasi ne į problemos esmę (logiką), o tik į jos istorinės raidos pavidalus įvairiose šalyse, nesuvokiant, kuris iš jų logiškai būtinas ir kuris – tik istorinio atsitiktinumo rezultatas“⁴⁹.

Atkreiptinas dėmesys, į tai kad LAT, nagrinėdamas bylas, susijusias su preliminarąja sutartimi, dažniausiai iš šios sutarties kylančius šalių teisinius santykius laiko ikisutartiniais⁵⁰. Beje, pastarosios nuostatos, beveik be išimčių, laikomasi ir Lietuvos civilinės teisės doktrinoje⁵¹. Tačiau tokiu atveju kyla nemažai teisinių problemų ir prieštaravimų. Pirmiausia, sudėtinga paaiškinti, nuo kurio momento prasideda ir kada baigiasi ikisutartiniai santykiai. Probleminiu tampa ir klausimas, ar galima prievolės ikisutartinuose santykiuose užtikrinti prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais, kurie, „kaip papildoma teisinė priemonė, skatinanti skolininką įvykdyti *prievoles*, taikoma ir net, galima sakyti, skirta tik *sutartinėms* prievolėms“⁵². Sunku atsakyti, kokia civilinės atsakomybės rūšis – sutartinė ar deliktinė – kyla už pažeidimus

⁴⁷ P. Giliker. A Role for Tort in Pre-Contractual Negotiations? An Examination of English, French, and Canadian Law // <http://iclj.oxfordjournals.org/cgi/content/abstract/52/4/969>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

⁴⁸ V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996. P. 159.

⁴⁹ A. Vaišvila. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2004. P. 40.

⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. Ž.Semenejeva v. 553 GNSB, Nr. 3K-7-1156/2002; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB "Ūkio bankas" v. UAB "Baltijos Orfėjas", Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“, Nr. 3K-3-325/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

⁵¹ V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996. P. 122; Mikelėnas. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995. P.49, M. Gadeikis ir S.Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P.51.

⁵² A. Rudzinskas. Prievolių, atsirandančių dėl padarytos žalos, įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos. Teminis straipsnių rinkinys. Sudarytojas P.V. Rasimavičius. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2002. P. 69.

ikisutartiniuose santykiuose. Neaišku ar netesybos, kaip viena iš civilinės atsakomybės formų, apskritai galima ikisutartiniuose santykiuose ir kt. Ir vis dėlto, ar nevertėtų nacionalinėje teisėje aiškiau skirti santykius iki preliminariosios sutarties sudarymo (ikisutartinius) ir santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties (sutartinius)? Manytume, kad tokie metodologinio pobūdžio „nesusipratimai“ kyla būtent dėl tos priežasties, jog nei teorijoje, nei teismų praktikoje nedaroma jokie esmingesnio skirtumo tarp derybų ir preliminariosios sutarties. Pažymėtina, kad ir kai kurie Lietuvos teisininkai pastebi šią problemą ir, atrodo, yra linkę preliminariją sutartį priskirti ne ikisutartiniams, o „*sutartinių*“ santykių sistemai⁵³, nors, plačiau šis klausimas nėra analizuojamas. Tačiau šią mokslininkų poziciją reikėtų palaikyti, kadangi ją sistemiškiau parėmus, pagrindus ir išplėtojus, galima būtų išspręsti nemažai sudėtingų teorinių ir praktinių prieštaravimų. Manytume, kad tarp ikisutartinių santykių (derybų) ir preliminariosios sutarties pirmiausia yra būtina daryti tam tikrą atskirtį:

Pirma. Loginis teisės aiškinimas. Kaip bendrąja priemone įveikti metodologinio pobūdžio „sunkumus“, turime remtis loginiu teisės aiškinimo metodu. „Logika čia ateina mokslams į pagalbą, turėdama tikslą nustatyti pačias efektyviausias logines tiesos pasiekimo priemones“⁵⁴. Pirmiausia būtina remtis teiginių logika ir paisyti *tertium non datur* bei *prieštaravimo* dėsnių.

„Preliminarioji sutartis yra viena iš civilinių sutarčių rūšių, todėl iš esmės jai būdingi visi sutarčių rūšiniai požymiai bei sudarymo tvarka“⁵⁵. Vadinasi, santykiai iš tokios sutarties jau negali būti kitokie, kaip tik sutartiniai teisiniai santykiai. Tačiau minėjome ir tai, kad LAT ir dauguma Lietuvos mokslininkų tokius santykius vadina ikisutartiniais. Ar gali tie patys santykiai tuo pat metu būti ir sutartiniai ir ikisutartiniai?

Prieštaravimo dėsnis užrašomas formule: $P \cdot \overline{P}$, kuri skaitoma:

netiesa, kad teiginys P ir jo neigimas $\overline{P}$ yra kartu teisingi⁵⁶. Šią išraišką skaitome: *netiesa, kad teiginys „santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, yra sutartiniai“ ir teiginys „santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, nėra sutartiniai“, yra kartu teisingi*. Vadinasi, santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, negali kartu būti ir sutartiniai, ir ikisutartiniai (nesutartiniai).

Tertium non datur dėsnis užrašomas formule: $P \vee \overline{P}$, kuri skaitoma:

teiginys P teisingas arba jo neigimas $\overline{P}$ teisingas, trečios galimybės nėra.⁵⁷ Šią išraišką skaitome: *santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, yra sutartiniai arba santykiai,*

⁵³ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P.140.

⁵⁴ R. Plečkaitis. Logikos įvadas. Vilnius: Mintis, 1978. P. 12.

⁵⁵ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P.143.

⁵⁶ R. Plečkaitis. Logikos įvadas. Vilnius: Mintis, 1978. P. 26.

kylantys iš preliminariosios sutarties, yra nesutartiniai. Trečios galimybės nėra. Iš šių teiginių tėra teisingas kuris nors vienas. Jau sakėme, kad santykiai, kylantys iš sutarties, negali būti kitokie, kaip tik sutartiniai. Taigi santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, neprieštaraudami bendriesiems logikos dėsniams, turime laikyti sutartiniais. Taikant teiginiams *prieštaravimo* dėsni, pasak prof. R. Plečkaičio, „šiuos teiginius reikia vartoti tuo pačiu požiūriu, viena ir ta pačia prasme. Jei teiginį p vartosime vienu požiūriu, o jo neigimą $\overline{p}$ - kitu požiūriu, tai prieštaravimo dėsnis tokių teiginių atžvilgiu negalios“⁵⁸. Taip yra ir šiuo atveju, t.y. preliminarioji sutartis pagrindinės sutarties atžvilgiu yra „ikisutartinė“ (sudaryta „iki“ pagrindinės), todėl atsiranda painiava ir santykiai iš tokios (preliminariosios) sutarties „nejučia“ imti kvalifikuoti kaip ikisutartiniai, nors taip, sakėme, nėra. Vadinasi, santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, vadinti ikisutartiniais galime tik sąlygiškai ir tik pagrindinės sutarties atžvilgiu, t.y. kaip santykius „iki“ pagrindinės sutarties vykstančius. Tačiau, minėta, *per se* šie santykiai yra sutartiniai.

Antra. pradžios ir pabaigos momentas. Ikisutartinių santykių sąvoka yra tradiciškai siejama su santykiais iki sutarties sudarymo momento. Pagal LR CK 6.181 straipsnio 1 dalį, „sutartis laikoma sudaryta nuo momento, kai oferentas gauna akceptą, jei sutartyje nenumatyta ko kito.“ Vadinasi, ikisutartiniais santykiais reikėtų laikyti šalių veiksmus ar neveikimą nuo momento, kai derybos dėl sutarties sudarymo jau pradėtos, tačiau dar nepasibaigusios, t.y. oferentas akcepto dar nėra gavęs.

Tuo tarpu preliminarajai sutarčiai, nepaisant jos ypatumų, yra būdingi ir visi esminiai sutarčių požymiai. Todėl taip pat ir šios sutarties sudarymui turi būti taikoma bendroji sutarčių sudarymo tvarka. Vadinasi, ir preliminarioji sutartis turi būti „*laikoma sudaryta nuo momento, kai oferentas gauna akceptą, jeigu sutartyje nenumatyta ko kito*“ (LR CK 6.181 straipsnis). Tokiu atveju reikėtų laikyti, kad sudarius preliminarąją sutartį, tarp šalių atsiranda sutartiniai santykiai, o ikisutartiniai – pasibaigia.

Kiti šiame skyriuje kaip probleminiai įvardyti klausimai toliau darbe analizuojami pirmiausia remiantis šio darbo pagrindine mokslinė prielaida, sistemiškai siejant kiekvieno klausimo sprendimą su šiame darbo poskyryje išdėstytais loginiais argumentais.

⁵⁷Ten pat, P. 26.

⁵⁸R. Plečkaitis. Logikos įvadas. Vilnius: Mintis, 1978. P. 27.

2. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES ELEMENTAI IR TURINYS, JOS SANTYKIS SU PANAŠIAIS DOKUMENTAIS IR PAGRINDINĖMIS SUTARTIMIS

„Preliminariąją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį“ (CK 6.165 str. 1 d.). Jau sakytą, kad preliminarioji sutartis teisės doktrinoje dažniausiai priskiriama ne sutartinių, bet ikisutartinių civilinių teisinių santykių etapui⁵⁹. Tokia pozicija vyrauja ir daugumoje LAT bylų⁶⁰. Tačiau, jeigu taip, tai beprasmiškas pasidaro ir sutarties elementų bei jos turinio sąlygų nustatymas. Tokius santykius laikydami ikisutartiniais, tuo pačiu pripažįstame ir tai, kad nėra jokios sutarties. Nepaisant to, tiek doktrina, tiek teismų praktika juos nustatinėja. Tačiau prasmingas šis darbas yra tik tada, kai tokius santykius pripažįstame sutartiniais, nes tik tada reikia aiškintis, ar esama sutartis galioja. O tam būtina nustatyti sutarties elementus ir esmines jos sąlygas. Dėl to šiame darbe ir toliau nuosekliai laikomasi nuostatos, kad preliminarioji sutartis yra viena iš sutarčių rūšių, o santykiai, kylantys iš tokios sutarties, yra sutartiniai.

2.1 Preliminariosios sutarties elementai

Pripažinus, kad preliminarioji sutartis yra atskira sutarties rūšis, reikšmingi tampa sutarties elementai, nustatant, ar sudaryta sutartis galioja. „Sutartys galioja tiktai esant šalių valios ir jos išreiškimo vienybei, teisėtam jos turiniui ir veiksniams jos dalyviams. Sutartims taip pat taikomos sandorių formą nustatančios taisyklės“⁶¹. Kad įsitikintumėme, jog preliminarioji sutartis apskritai yra sutartis, o iš jos kylantys santykiai vadintini sutartiniais, pirmiausia siūlome pažvelgti į ją kaip į sandorį. Sekant klasikine civilinės teisės doktrina, „kiekvieno sandorio būtini elementai yra subjektai, valia, valios išreiškimas, turinys, kurį sudaro išreiškiant valią suformuluotos sąlygos ir forma“⁶². Taigi preliminariosios sutarties, kaip sandorio, privalomieji elementai yra: 1) *šalys ir jų veiksnumas*; 2) *valios išraiška ir jos atitikimas sandorio dalyvių tikrajai valiai*; 3) *sandorio forma*; 4) *sandorio turinys*.

Šalys ir jų veiksnumas. Šalių veiksnumui preliminariosios sutarties instituto teisės normos specialių reikalavimų nekelia. Išskyrus specialiąją preliminariosios sutarties rūšį,

⁵⁹ V. Mikelėnas. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996. P. 122; M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 51.

⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. Ž. Semenejeva v. 553 GNSB, Nr. 3K-7-1156/2002; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB "Ūkio bankas" v. UAB "Baltijos Orfėjas", Nr. 3K-3-966/200; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“, Nr. 3K-3-325/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

⁶¹ P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997. P. 379.

⁶² Ten pat, P. 194.

numatytą CK 6.401 str., t.y. būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartį. Sudarant tokią sutartį, pirkėju gali būti tik fizinis asmuo, o pardavėju – tik juridinis asmuo. Kaip pažymėta vienoje iš LAT nutarčių, „tai preliminariosios sutarties specifinė rūšis. [...] Be to, CK 6.401 straipsnyje reglamentuojami būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo–pardavimo santykiai pagal subjektinę sudėtį ir tikslą, kurio siekiama, yra artimi iš vartojimo sutarčių atsiradusiems santykiams; minėta, kad prievolėms, kylančioms iš tokių santykių, keliami didesni sąžiningumo ir teisingumo reikalavimai, o tam tikros abejonės aiškinamos ekonomiškai silpnės šalies naudai“⁶³. Taigi, kaip teisingai pažymi kai kurie autoriai, „jei tokios sutarties šalimis būtų asmenys, neatitinkantys šių kriterijų, jos nebūtų galima laikyti būsimą gyvenamojo namo ar buto pirkimo – pardavimo sutartimi. Tai būtų paprasta preliminarioji sutartis“⁶⁴.

Valios išraiška turi atitikti sandorio dalyvio tikrąją valią. „Sandoris yra asmens valios aktas. Savaimė asmens valia nesukelia jokių teisinių padarinių. [...] Būtent dėl savo išorinės išraiškos valia tampa žinoma aplinkiniams ir tik tada gali būti jų įvertinta. Tais atvejais, kai išorinė valios išraiška neatitinka tikrosios sandorio subjekto valios, sandoris gali būti nugrinčytas“⁶⁵. Šis elementas, analizuojant preliminarąsias sutartis LAT praktikoje, yra apibūdinamas kaip „suderinta šalių valia pasiektas susitarimas sukurti teisinius santykius, t. y. įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį“⁶⁶. Pažymėtina, kad minimas elementas reikšmingas ne tik kaip bendroji analizuojamo sandorio galiojimo sąlyga. Šalių valia yra esminis kriterijus, kuriuo būtina remtis, nustatant, ar sudaryta sutartis yra pagrindinė ar preliminarioji sutartis (platesnė analizė pateikiama šio darbo 2.4 poskyryje).

Sandorio forma. „Preliminarioji sutartis turi būti rašytinė. Formos reikalavimų nesilaikymas preliminarąją sutartį daro negaliojančia“ (CK 6.165 str. 2 d.). „Būsimą gyvenamojo namo arba buto preliminarąjai sutarčiai taip pat taikomi bendrieji reikalavimai, nurodyti CK 6.165 str. – taip pat ir dėl sutarties formos“⁶⁷. Vadinasi, visais atvejais preliminariosios sutarties forma turi būti rašytinė. Reikia pastebėti, kad LAT iki naujojo CK įsigaliojimo ne visuomet reikalavo rašytinės preliminariosios sutarties formos. Štai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 11 d. nutartyje civilinėje byloje V.Vaitkevičius v. J.Dzimidienė Nr. 3K-3-262/2002 preliminariosios sutarties rašytinės formos nebuvimo LAT nesureikšmino. Šalys buvo susitarusios dėl kavinės pirkimo – pardavimo ateityje. Ieškovas jokių rašytinių įrodymų teismui nepateikė, tačiau teigė, kad perdavė 20 000 Lt. atsakovei, todėl, atsakovei atsisakius, ieškovas reikalavo priteisti iš atsakovės 20 000 Lt, kaip įgytų be įstatymo ar

⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007.

⁶⁴ M. Gadeikis ir S.Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 53.

⁶⁵ L. V. Papirtis, E. Baranauskas, J. Kiršienė ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis, II tomas. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2005. P. 27.

⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

⁶⁷ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 325.

sandoriu nustatyto pagrindo. LAT konstatavo, jog „byloje teismai nustatė, kad atsakovė J. Dzimidienė iš tikrųjų iš ieškovo V. Vaitkevičiaus gavo 20 000 litų avansą už ketinamą pirkti pastatą. Šios aplinkybės neneigė ir pati atsakovė. Šalys pastato pirkimo-pardavimo sutarties nesudarė, nes atsakovė atsisakė pastatą parduoti pagal sutartas sąlygas. LR CK 259 straipsnis numato pirkėjo teisę atsisakyti nuo sutarties ir pareikalauti atlyginti nuostolius, jeigu pardavėjas, pažeisdamas sutartį, neperduoda pirkėjui sutarto parduoti daikto. Iš bylos duomenų matyti, kad ieškovas kaip tik ir reikalavo atlyginti jo turėtus nuostolius – sugrąžinti sumokėtą avansą, nes atsakovė atsisakė parduoti pastatą, dėl kurio pirkimo-pardavimo buvo susitarta ir už kurį sumokėtas 20 000 litų avansas. Nors ieškovas, ieškininiame pareiškime išdėstęs savo ieškinio pagrindą, klaidingai nurodė CK 512 straipsnį, teismai pagrįstai pritaikė CK 259 straipsnio nuostatas“⁶⁸.

Taigi šioje byloje LAT nusprendė, kad preliminarioji sutartis tarp šalių buvo, tuo pagrindu, kad atsakovė pripažino avansą gavusi, nepaisant to, kad nebuvo rašytinės sutarties formos. Be to, LAT pabrėžė, kad ieškovas klaidingai nurodė materialinės teisės normą, reikalaudamas perduotų pinigų, kaip įgytų be įstatymu ar sandoriu nustatyto pagrindo, todėl buvo pritaikyta norma, atitinkanti išdėstytą ieškinio pagrindą, t.y. konstatuota, kad, atsakovei atsisakius parduoti aptartą pastatą, pirkėjas turi teisę atsisakyti nuo sutarties ir pareikalauti atlyginti nuostolius. Kaip matyti, teismų praktikos būta kitokios nei šiandieninė. Aptariama byla tik patvirtina, kad preliminariosios, kaip ir bet kurios sutarties, esmė, šalių susitarimas, jų valios išraiška, o ne tos valios išorinė forma. Ir vis dėlto, manome, kad galiojant naujam LR CK, teismų sprendimai dėl preliminariosios sutarties formos nesilaikymo turėtų būti griežtesni. Mat CK 6.165 str. 2 d. norma yra įsakmi, o tokiu atveju, t.y. nesilaikant šio formos reikalavimo CK 1.93 str. 6 d. išimtys neturėtų būti taikomos.

Sandorio turinys. Preliminariajai sutarčiai, kaip ir kiekvienam sandoriui, keliamas esminis reikalavimas, kuris yra būtina jo galiojimo sąlyga, - sandorio turinys turi neprieštarauti imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei.

Primintina, kad čia analizuodami preliminariją sutartį, specialiai išskyrėme jos, kaip sandorio, privalomuosius elementus. Toks išskyrimas reikšmingas tikslesniam preliminariosios sutarties prigimties suvokimui. Minėti elementai yra kiekvieno sandorio galiojimo sąlygos. Nors vieno iš jų nebuvimas sąlygoja arba gali sąlygoti sandorio negaliojimą. Tas taikytina ir preliminarijai sutarčiai. O tai yra pagrindas, paremiant šio darbo pagrindinę hipotezę – laikyti preliminariją sutartį viena iš civilinių sutarčių rūšių, o iš jos kylančius santykius – sutartiniais. Mat yra visiškai suprantama, kad sutartį galima pripažinti negaliojančia, remiantis bent vieno iš

⁶⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 11 d. nutartis c.b. V. Vaitkevičius v. J. Dzimidienė, Nr. 3K-3-262/2002.

aptartų elementų ydingumu, tačiau abejotina, ar būtų galima, remiantis tų pačių elementų ydomis, pripažinti negaliojančiu ikisutartinį dokumentą.

Žinoma, „kiekviena sutartis yra sandoris, tačiau ne kiekvienas sandoris yra sutartis“⁶⁹. Sutarties turinį sudarančios sąlygos tradiciškai yra skirstomos į 3 rūšis: 1) esmines arba būtinąsias, 2) įprastines, 3) atsitiktines⁷⁰. Būtent dėl esminių preliminariosios sutarties sąlygų yra aiškių nesutarimų teisės doktrinoje, prieštaringa yra ir LAT praktikos dinamika, todėl šios sąlygos yra aptartinos atskirai.

2.2 Preliminariosios sutarties turinys

Sudarant preliminarąją sutartį (kaip ir kitas sutartis), turi būti susitariama dėl visų esminių sutarties sąlygų. Jei bent vienos iš tokių sąlygų sutartyje nenumatyta, konstatuotina, kad preliminarioji sutartis nesudaryta. Taigi, kokias preliminariosios sutarties sąlygas galima laikyti esminėmis?

Sutarties dalykas ir objektas. „Iš CK 6.165 straipsnyje įtvirtintos preliminariosios sutarties sampratos matyti, kad iš šios sutarties kylančios prievolės dalykas yra asmenų veiksmai, kuriais siekiama sudaryti pagrindinę sutartį“⁷¹. Abstrakčiau tariant, preliminariosios sutarties dalyku, manome, turėtų būti laikoma pati šalių prievolė sudaryti pagrindinę sutartį. „Preliminariosios sutarties objektas yra būsima pagrindinė sutartis, tačiau toks objektas negali būti pripažintas civilinių teisių objektu turtinių teisių požiūriu“⁷². Ir tai suprantama, tačiau manytina, kad tas objektas turi būti tam tikra pagrindinė sutartis. Juk negalima preliminarąją sutartimi įsipareigoti sudaryti „kažkokią“ sutartį. Teisės doktrinoje nurodoma, kad „preliminarioji sutartis gali būti sudaroma susitariant sudaryti ateityje ir konsensualinę, ir realinę sutartį“⁷³. Tačiau neužtenka nurodyti vien pagrindinės sutarties rūšį, o būtina aptarti ir šios pagrindinės sutarties tam tikras sąlygas.

Aptartos sąlygos. Manome, kad „aptartos sąlygos“ CK 6.165 str. 1 d. prasme yra preliminariosios sutarties objekto sudėtinė dalis, kitaip tariant, jos detalizuoja preliminariosios sutarties objektą (būsimą pagrindinę sutartį), dėl to ši sąlyga laikytina esmine. Dėl šios preliminariosios sutarties esminės sąlygos teisės doktrinoje nesutariama. Be to, yra aiškūs prieštaravimai LAT praktikoje. Kokios „aptartos sąlygos“ turėtų būti preliminariojoje sutartyje, kad pastaroji galiotų? Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartyje civilinėje

⁶⁹ P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997. P. 379.

⁷⁰ Ten pat, P. 383.

⁷¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

⁷² Ten pat.

⁷³ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 142.

byloje J. P. v. G. J., V. J., Nr. 3K-3-124/2006 buvo išaiškinta, kad „*sudarant preliminarąją sutartį, turi būti suderintos esminės sutarties sąlygos; vadinasi, jeigu tariamasi dėl nekilnojamųjų daiktų pirkimo–pardavimo sutarties sudarymo ateityje, preliminariojoje sutartyje nurodomas sutarties dalykas – nekilnojamieji daiktai, jų kaina, kitos, šalių požiūriu, svarbios aplinkybės*“⁷⁴. Pažymėtina, kad „aptartų sąlygų“, kaip būsimosios pagrindinės sutarties esminių sąlygų sampratos, nors ir nenuosekliai, buvo laikomasi ir ankstesnėje LAT praktikoje. Štai, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. civilinėje byloje Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/2000 šalys buvo sudariusios sutartį, kurią pavadino medienos pirkimo-pardavimo sutartimi. Šalys buvo susitarusios dėl pagrindinės sutarties dalyko ir kainos. Tačiau šio susitarimo sudarymo momentu nebuvo sutarties dalyko, t.y. 2,7 ha sklypas, kuriame buvo šalių aptarta mediena, nebuvo įformintas kaip atsakovo nuosavybė. LAT minėtą sutartį kvalifikavo kaip preliminarąją sutartį⁷⁵. Ir tai suprantama, šalys preliminariojoje sutartyje apibrėžė pagrindinės sutarties esmines sąlygas, o tai yra ne kas kita, kaip „aptartos sąlygos“ CK 6.165 str. 1 d. prasme.

Priešingas atvejis, kuriam, manome, pritarti negalima, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje AB „Kauno baldai“ v. UAB „Skraja“, Nr. 3K-3-1005/2003. Ieškovas AB „Kauno baldai“ su atsakovu UAB „Skraja“ sudarė sutartį, kuri pavadinta pirkimo-pardavimo sutartimi. Šia sutartimi šalys įsipareigojo viena kitai tiekti prekes arba vykdyti patarnavimus pagal užsakymus, atsiskaitant tarpusavio užskaitos aktais. Taigi pagrindinės sutarties dalykas turėjo būti detalizuotas šalių pasirašytuose užsakymuose, kurie taptų sudėtine pačios sutarties dalimi. Tačiau esmė ta, kad nei iš pačios sutarties, nei iš užsakymų, nei iš kitų dokumentų nebuvo galima nustatyti prekių (daikto) pavadinimo, nei jo kiekio, todėl buvo padaryta išvada, kad šia sutartimi ginčo šalys dėl pirkimo-pardavimo sutarties dalyko nesusitarė. Kasacinis teismas nusprendė, jog „*sutarties turinys patvirtina, kad ši sutartis savo teisine prigimtimi yra preliminarioji sutartis*“⁷⁶. Pastarajai teismo išvadai nepritariame. Pabandysime palyginti paskutiniąsias dvi aptartas bylas. Esminis jų skirtumas yra tas, kad pirmojoje byloje sutarties dalyko sutarties sudarymo momentu nebuvo, tačiau jis šalių buvo aptartas (apibrėžtas), tuo tarpu antrojoje byloje, sutarties dalyko net nebuvo galima nustatyti iš jokių esamų dokumentų. Kyla klausimas, ar galima preliminarąją sutartimi įsipareigoti sudaryti pagrindinę sutartį dėl „kažkokių“ prekių pirkimo - pardavimo? Juk tai reikštų, kad preliminariojoje sutartyje gali būti nenumatytas pagrindinės sutarties dalykas. Mes manome priešingai ir šią problemą sprendžiame remdamiesi šio darbo pagrindine hipoteze. T.y. pirmiausia turime pripažinti, kad preliminarioji sutartis yra ne šiaip ikisutartinis dokumentas, bet

⁷⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. J. P. v. G. J., V. J., Nr. 3K-3-124/2006.

⁷⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000.

⁷⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. AB "Kauno baldai" v. UAB "Skraja", Nr. 3K-3-1005/2003.

viena iš sutarčių rūšių, o iš jos kylantys teisiniai santykiai yra sutartiniai. Kad apskritai galėtumėm preliminarniąją sutartį vadinti teisine sutartimi, joje neabejotinai turi būti apibrėžtas šios sutarties dalykas, objektas ir būsimosios sutarties esminės sąlygos, kurios, kaip sakėme, yra objekto sudėtinė dalis. „Aptartos sąlygos“ turėtų būti aiškinamos, kaip esminės pagrindinės sutarties sąlygos.

Rusijos mokslininkai M. V. Krotovas bei I. V. Jelisejevas prieina kiek kitokios išvados. Anot šių autorių, „sudarant preliminarniąją sutartį dažniausiai dar nėra įmanoma numatyti visu pagrindinės sutarties esminių sąlygų, todėl preliminarioji sutartis tampa juridškai netikslinga. Preliminariojoje sutartyje visiškai pakaktų numatyti pagrindinės sutarties dalyką, o kitų esminių pagrindinės sutarties sąlygų įtraukimas į preliminarniąją sutartį turėtų priklausyti tik nuo šalių valios“⁷⁷. Šia nuomone bando sekti ir Lietuvos teisininkai, teigdami, kad „LAT ir doktrinos tendencija aiškinti sąvoką „aptartos sąlygos“ kaip esminės būsimos sutarties sąlygas, t.y. siaurinamai, nėra pakankamai pagrįsta“⁷⁸. Su tokio pobūdžio išvadomis, manome, sutikti negalima. Jos yra „perteklinės“, turint omenyje tai, jog ir taip akivaizdu, kad kiekviena sutartis turi turėti dalyką, o kaina, terminas ar kitos sąlygos, nėra būtinos kiekvienos sutarties sąlygos. Todėl pritardami gerb. doc. dr. D. Ambrasienei, „pagrindinės sutarties sąlygos, aptartos preliminariniojoje sutartyje, yra ne tik privalomos, bet ir pakankamos transformuoti preliminarniąją sutartį į pagrindinę“⁷⁹. Tokios pažiūros laikosi ir M. I. Braginskis su V. V. Vitrianskiu, nurodydami, kad „esminėmis preliminarinės sutarties sąlygomis turėtų būti laikomos ir esminės pagrindinės sutarties sąlygos“⁸⁰. Jokiais atvejais negalim sutikti su LAT išvada, kad preliminariniojoje sutartyje gali būti neaptartas pagrindinės sutarties dalykas. Tokiu atveju neliktų ir pačios preliminarinės sutarties turinio (jos esminių sąlygų), t.y. neliktų nieko, dėl ko šią sutartį būtų galima laikyti sutartimi.

Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006 buvo konstatuota dar viena taisyklė: „*preliminariniojoje sutartyje turi būti įvardytas konkretus būsimos sutarties objektas, kuris, sudarant preliminarniąją sutartį, gali būti aiškiai identifikuotas arba gali būti susitarta jį tiksliai identifikuoti ateityje*“⁸¹.

Suprantama, tiksliai identifikuoti būsimos sutarties objektą nėra būtina, nes dažnai ir nėra įmanoma. Tačiau pabrėžtina, kad neidentifikuoti tiksliai – nelygu apskritai nenurodyti. Pavyzdžiui, savininkas įsipareigoja esamą, suformuotą kaip atskirą kadastrinį vienetą, žemės sklypą, padalyti į du atskirus – 0,0800 ha ir 0,0898 ha dydžio sklypus ir konkrečiai 0,0800 ha

⁷⁷ И.В. Елисеев, М.В.Кротов. Предварительный договор в российском гражданском праве // <http://www.balfort.com>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

⁷⁸ M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 56.

⁷⁹ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 141 - 142.

⁸⁰ М.И. Брагинский, В.В. Витрянский. Договорное право: книга первая. Москва: Статут, 2005. P. 237.

⁸¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

būsimą sklypą ateityje parduoti kitai preliminariosios sutarties šaliai. Akivaizdu, kad, esant tokioms aplinkybėms, preliminariojoje sutartyje aptariamas būsimos pagrindinės sutarties objektas nėra ir negali būti apibrėžtas taip tiksliai, kaip jis bus identifikuotas, sudarant pagrindinę sutartį, kai jau bus galima aiškiai įvardyti jo kadastrinį numerį, adresą ir kt. Tačiau ir esamos informacijos gali užtekti objektui identifikuoti (nurodoma jo vieta, gretimybės, plotas, kraštinės ir kt.). Esant tokioms aplinkybėms, su LAT išvada negalima nesutikti, t.y. šalys tada gali preliminariojoje sutartyje susitarti šį objektą tiksliai identifikuoti ateityje. Tačiau, jau sakėme, kad minėtos taisyklės negalima absoliutinti, nes ją galima taikyti tik tada, kai preliminariojoje sutartyje, nors ir ne tiksliai, tačiau yra įvardytas konkretus būsimos sutarties objektas, priešingu atveju nei teisinės pareigos, nei sutartinė atsakomybė iš preliminariosios sutarties, manome, kilti negali.

Terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti. Bendrąja prasme ši sąlyga nėra esminė, o greičiau įprastinė, kadangi, remiantis CK 6.165 str. 3 d., „jeigu šis terminas nenurodytas, pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo.“ Tačiau pažymėtina, kad tokiu atveju itin svarbi tampa preliminariosios sutarties data, kurios nenurodžius, manome, galėtų kilti tokios sutarties galiojimo problema. Neabejotina, kad terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti yra naikinamasis, kadangi, jam suėjus, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (6.165 str. 5 d.). Štai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartyje civilinėje byloje S.A. v. UAB „Beržolė“ Nr. 3K-3-441/2006 kasacinės instancijos teismas nustatė, kad tarp šalių sudaryta preliminarioji nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutartis. Apžiūros akte nustatytus buto statybos defektus atsakovas pašalino ir kvietė ieškovą atvykti sudaryti buto pirkimo – pardavimo sutartį, tačiau ieškovas neatvyko ir sutartos sumos nesumokėjo. Terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti, numatytas preliminariojoje sutartyje pasibaigė. Atsakovas išsiuntė ieškovui pranešimą apie preliminariosios sutarties nutraukimą. LAT konstatavo, kad *„pranešimas apie preliminariosios sutarties nutraukimą nieko nelėmė, nes preliminarioji sutartis jau buvo pasibaigusi, įvykus įstatyme nurodytam faktui – suėjus terminui, per kurį šalys buvo įsipareigojusios sudaryti pagrindinę sutartį. Šios prievolės pasibaigimas reiškia ir preliminariosios sutarties pabaigą, jokios papildomos šalių valios išraiškos įstatymas nereikalauja“*⁸². Iš LAT praktikos analizės taip pat matyti, kad, nors analizuojamas terminas yra naikinamasis ir įtvirtintas rašytinės formos sutartyje, jis gali būti pratęstas šalių veiksmais. Tas buvo išaiškinta vienoje iš LAT bylų. Sudaryta preliminarioji sutartis dėl administracinio pastato ir sporto salės pardavimo ateityje. Atsakovas taip pat įsipareigojo iki pirkimo–pardavimo sandorio sudarymo parengti parduodamų objektų žemės sklypų suformavimo detalų planą pagal sutarties priede nurodytą schemą. Atsakovas nustatytu terminu dokumentų neparengė,

⁸² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c.b. S.A. v. UAB „Beržolė“ Nr. 3K-3-441/2006.

tačiau šalys apsigėrė raštais ir patikinimais, jog ateityje pagrindinė sutartis joje numatytomis sąlygomis bus pasirašyta. Atsakovas atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį, motyvuodamas tuo, kad tarp šalių kilo ginčas dėl detalizajame plane nustatytų žemės sklypų plotų. Be to, pasak atsakovo, pastatų perleidimo sandorio sudarymo galutinis terminas, nustatytas preliminariojoje sutartyje, yra naikinamasis terminas, reiškiantis, kad šia sutartimi sulagta prievolė pasibaigia. LAT išaiškino, kad „šalys ir po pagrindinės sutarties sudarymo pradinės datos praleidimo tęsė santykius dėl pagrindinės sutarties sudarymo, nes apsigėrė raštais ir patikinimais, jog ateityje pagrindinė sutartis joje numatytomis sąlygomis bus pasirašyta. Sutarčių sudarymą reglamentuojančių teisės normų prasme tai yra sutarties nuostatos, numatančios pagrindinės sutarties sudarymo laiką, pakeitimas – naujo sutarties sudarymo laiko nustatymas. [...] Šalys turi teisę sudaryti naują sutartį, bet gali būti pakeičiama atitinkama sutarties dalis, nekeičiant visos sutarties“⁸³.

Taigi, kaip minėjome, terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti nėra esminė preliminariosios sutarties sąlyga, tačiau yra neabejotinai reikšminga. Be to, tai, kad teismas remiasi bendrosiomis sutarčių pakeitimą ir sudarymą reglamentuojančiomis nuostatomis, yra papildomas argumentas laikyti preliminariją sutartį viena iš sutarčių rūšių, o iš jos kylančius santykius – sutartiniais.

Kitos sąlygos. Be analizuotų esminių ir įprastinių preliminariosios sutarties sąlygų, joje neabejotinai gali būti susitarta ir dėl kitų sąlygų, kurios civilinės teisės moksle paprastai vadinamos atsitiktinėmis⁸⁴. Praktikoje nemaža atvejų, kai šalis nepripažįsta, kad būtent ji vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį. Todėl šalys, būdamos apdairios, gali susitarti dėl pagrindinės sutarties sudarymo vietos ir laiko, nes tai labai palengvintų preliminariją sutartį pažeidusios šalies nustatymą (pvz.: jeigu pagrindinės sutarties objektas – nekilnojamas turtas, sutarties sudarymo vieta galėtų būti konkretus notarų biuras ir pan.). Dažnai pasitaiko atvejų, kai numatomos vienos iš šalių pareigos gauti atitinkamus leidimus, parengti įvairius dokumentus ir kt. Todėl kitos sąlygos, jeigu jos neprieštarauja imperatyvioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai, gerai moralei, pagrindiniams teisės principams preliminariojoje sutartyje, taip pat yra galimos. Tiesa, nors LAT praktika yra stipriai pasikeitusi, vis dėlto, kai kurios nuostatos ir sąlygos preliminariojoje sutartyje yra nepageidautinos, kaip sukeliančios bereikalingą painiavą vėliau nustatant šalių valią sudaryti preliminariją ar pagrindinę sutartį, pvz.: tokios nuostatos, kaip mokėjimai, avansas ir kt. (LAT praktika, aiškinanti minėtas sąvokas yra itin dinamiška, todėl ji atskirai analizuojama kitame, 2.3 poskyryje).

⁸³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. UAB Club Baltika v. UAB Alkesta, Nr. 3K–3–79/2005.

⁸⁴ P. Vitkevičius, S. Vėlyvis, V. Mikelėnas ir kt. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vija, 1997. P. 384.

2.3 Avansas pagal preliminariją sutartį

Mokėjimai, piniginiai atsiskaitymai, avansas – sąvokos, keliančios dviprasmybes, o teismų nutartyse esantys išaiškinimai – dažnai sunkiai paaiškinami tradicinės formaliosios logikos taisyklėmis. Nors gerokai pasikeitus teismų praktikai, minėtos sąvokos imtos aiškinti kur kas lanksčiau, vis dėlto, jos, kaip preliminariosios sutarties sąlygos iki šiol yra nepageidautinos. Avanso pagal preliminariją sutartį problemą teismų praktikoje sąlyginai galima skirstyti į tris etapus: **(I)** 2000 m. – 2005 m. *praktika*; **(II)** 2005 m. – 2006 m. *praktika*; **(III)** 2006 m. – *dabar*.

Ko gero, pagrindinė nutartis, kurioje pateikti teisminiai išaiškinimai sukūrė „didžiules sunkumus“, mokėjimų pagal preliminariją sutartį klausimu – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000. Mat šioje byloje buvo suformuotos gana prieštaringos išvados. LAT, stengdamasis kuo tiksliau paaiškinti rankpinigių sampratą išskyrė tris jų būtinąsias funkcijas 1) mokėjimo; 2) įrodomąją ir 3) užtikrinamąją. Konstatuota, kad „*preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos*“⁸⁵. Tačiau bėda ta, kad teismas avanso galimybę pagal preliminariją sutartį pripažino ir jis (avansas), skirtingai nei rankpinigiai, anot kasacinio teismo, atlieka tik dvi funkcijas: „*mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomąją funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje)*“⁸⁶. Būtent šių teiginių sugretinimas ir sukėlė neaiškumų teismų praktikoje, kadangi, jeigu „*preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos*“, tai logikos požiūriu preliminariojoje sutartyje neturėtų būti ir avanso sąlygos, nes šiam taip pat yra būdinga mokamoji funkcija. Tačiau avanso galimumas buvo pripažintas. Nuo šio išaiškinimo teismų praktikoje kilo daug nesusipratimų. Bylos spęstos nevienodai remiantis ta pačia preliminariojoje sutartyje šalių pavartota avanso, piniginių atsiskaitymų, mokėjimų, pinigų perdavimo, kuris turėtų būti įskaitomas į mokėjimus pagal pagrindinę sutartį, terminologija. Vienose bylose, tokios terminologijos preliminariojoje sutartyje vartojimas laikomas galimu, kitose – tokia terminologija laikoma nesuderinama su preliminariją sutartimi ir yra pagrindas šią sutartį pripažinti ne preliminariją, o pagrindine vien dėl pavartotos avanso, mokėjimų, piniginių atsiskaitymų terminologijos.

(I) Antai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartyje civilinėje byloje J.Paugaitė v. J.Solodovkinas, Nr. 3K-3-704/2000, tarp šalių buvo sudaryta rašytinė sutartis, kurioje šalys aiškiai išreiškė savo valią sudaryti buto pirkimo – pardavimo sutartį

⁸⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000.

⁸⁶ Ten pat.

ateityje. Perduoti pinigai, kuriuos šalys sutartyje pavadino rankpinigiais. Sutartis nustatyta terminu neįvykdyta ir perduoti pinigai negrąžinti. LAT sprendė, kad „šiuo atveju ieškovės sumokėti 4000 Lt turi būti vertinami kaip avansinis mokėjimas, kuriuos ieškovė turi reikalauti grąžinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais. Kadangi preliminarinę sutartį reikia laikyti šalis teisiškai įpareigojančia sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, tai jos nevykdymo atveju kaltoji šalis turi atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Šalys reikalavimų dėl nuostolių atlyginimo nepateikė, o atsakovas, nesudarius pirkimo-pardavimo sutarties, turi grąžinti 4000 Lt kaip avansinį mokėjimą, kurį gavo pagal 1999 m. kovo 4 d. sutartį, todėl ieškinyis turi būti tenkintinas iš dalies“⁸⁷.

Kitas panašus išaiškinimas – Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio mėn. 4 d. nutartis civilinėje byloje J.Sūdžius ir kt. v. E. Puidokienė, Nr. 3K-3-949/2000. Šiuo atveju taip pat buvo pripažinta, kad tarp šalių sudaryta preliminarinioji sutartis ir kad avansas, kuris atlieka mokėjimo funkciją, pagal šią sutartį yra galimas. Šioje byloje kasacinės instancijos teismas nusprendė, kad „tarp šalių sudarytas susitarimas negali būti laikytinas susitarimu dėl rankpinigių, o sumokėti 59700 Lt laikytini avansiniu mokėjimu, kuris turi būti grąžinamas visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais. Todėl šiuo atveju įrodinėjimo dalyku negali būti rankpinigių sutarties sąlygų vykdymas, tai yra nustatymas aplinkybės, dėl kokių priežasčių nebuvo įvykdytas susitarimas dėl rankpinigių. Šių aplinkybių nustatymas būtų svarbus esant reikalavimui dėl nuostolių atlyginimo ryšium su preliminarinės gyvenamojo namo pirkimo-pardavimo sutarties neįvykdymu“⁸⁸. Analizuojamų bylų bendras bruožas, kaip minėjome, yra tas, jog jose aiškiai pasisakoma, kad avansas, kuris, kaip pripažįstama, atlieka ir mokėjimo funkciją, pagal preliminarinę sutartį yra galimas. O tai reiškia, kad galimas ir pinigų perdavimas, kuris atlieka mokėjimo – atsiskaitomąją funkciją. Ir tokia praktika tęsėsi net iki 2005 m.⁸⁹

(II) Susidaro įspūdis, kad tik tada teismai suprato taisyklės, suformuluotos dar Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius byloje loginį prieštarumą. Juk, jeigu „preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos,“ tai, kaip sakėme, preliminariojoje sutartyje neturėtų būti ir avanso, kadangi šiam taip pat būdinga mokamoji funkcija. Būtent nuo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutarties civilinėje byloje P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė, Nr. 3K-3-11/2005, pateikto išaiškinimo teismų praktika pakrypo visiškai priešinga linkme. Byloje P. Kučinskas sudarė su atsakove V. Basiene sutartį, pagal kurią jis įsipareigojo nupirkti,

⁸⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. J.Paugaitė v. J.Solodovkinas, Nr. 3K-3-704/2000.

⁸⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio mėn. 4 d. nutartis c.b. J.Sūdžius ir kt. v. E.Puidokienė, Nr. 3K-3-949/2000.

⁸⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. R.Trimailienė v. E.Bobrovskij, Nr. 3K-3-998/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB "Ūkio bankas" v. UAB "Baltijos Orfėjas", Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis c.b. R.Kijevičius v. UAB "Helenos kolekcija", Nr. 3K-3-809/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. M. Urbonas v T. Urbonas, Nr. 3K-3-626/2004.

o atsakovė V. Basienė - perduoti 2,79 ha žemės sklypą iki sutartyje nurodyto termino už 14 000 Lt, taip pat išpirkti žemės sklypą iš valstybės, sudaryti ir pasirašyti žemės sklypų pirkimo-pardavimo sutartį, gauti visus reikiamus dokumentus, reikalingus pirkimo-pardavimo sutarčiai sudaryti. Iš bylos aplinkybių buvo akivaizdu, kad šalių valia sutarties sudarymo metu buvo – sudaryti preliminarniąją, o ne pagrindinę sutartį: sklypas dar nebuvo išpirktas iš valstybės, reikiamų dokumentų dar nebuvo, galų gale šalys šioje sutartyje aiškiai nurodė, kad savininkas ateityje parduos (vadinasi, ateityje sudarys pirkimo – pardavimo sutartį), o kita sutarties šalis ateityje nupirks (vadinasi, ateityje sudarys pirkimo – pardavimo sutartį). Tokios sutarties, atsižvelgiant į šalių valią ir sutartyje vartojamą šios sutarties sampratą, jokių atveju negalime laikyti pagrindine sutartimi. Mat pirkimo pardavimo sutarties samprata apibrėžiama visiškai kitaip. Pagal CK 6.305 str. 1 d. pirkimo – pardavimo sutartimi viena šalis (pardavėjas) įsipareigoja perduoti (o *ne perduoti*) daiktą (prekę) kitai šaliai (pirkėjui) nuosavybės ar patikėjimo teise, o pirkėjas įsipareigoja priimti (o *ne nupirkti*) daiktą (prekę) ir sumokėti už jį nustatytą pinigų sumą (kainą). Nepaisant minėtų aplinkybių Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, skirtingai nei ankstesnėse bylose, pabrėžė, kad „*ieškovas V. Basienei sumokėjo 13 000 Lt iš suderėtų 14 000 Lt ir V. Černauskytei – 9000 Lt iš suderėtų 10 000 Lt, šias sumas įvardydami avansu, kuris bus įskaitomas į žemės sklypo pirkimo-pardavimo kainą. Taigi pirmuoju atveju ieškovas už perkamą žemę sumokėjo 93 procentus, o antruoju – 90 procentų sulygotos žemės kainos. Teisėjų kolegija konstatuoja, kad vien pagal šį požymį 2000 m. gruodžio 5 d. sudarytų sutarčių negalima vadinti preliminariosiomis, nes pagal šias notarine tvarka patvirtintas sutartis ieškovas nesumokėjo atsakovėms tik po 1000 Lt*“⁹⁰.

Ši byla, kaip sakėme, nukreipė teismų praktiką visiškai priešinga linkme. Nuo šiol aiškiai pabrėžiama, kad avansas, kuris taip pat atlieka mokėjimo funkciją, pagal preliminarniąją sutartį yra negalimas. Mokėjimai yra galimi tik pagal pagrindinę sutartį. Tokia nuostata buvo remtasi ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartyje civilinėje byloje J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko, Nr.3K-3-225/2005, kurioje LAT nurodė, jog „*viena esminių preliminariosios sutarties sąlygų yra ta, kad pagal preliminarniąją sutartį jokie piniginiai mokėjimai ar atsiskaitymai tarp šalių nėra atliekami. 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. Kaip matyti iš 2001 m. rugsėjo 26 d. sutarties, sudarytos tarp ieškovės J. Gubavičienės ir atsakovo S. Krivoščenko, ieškovė sumokėjo atsakovui 7200 Lt avansą, kuris turėjo būti įskaitytas į šalių sutartą žemės sklypų pirkimo-*

⁹⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c.b. P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė, Nr. 3K-3-11/2005.

pardavimo kainą. Dėl šios priežasties 2001 m. gruodžio 26 d. sutartis negali būti laikoma preliminarąja sutartimi“⁹¹.

Negalima teigti, kad ir tokioms išvadoms teisinio pagrindo nėra. Sakėme, kad jau Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius byloje teismas be įrodomosios avanso funkcijos pripažino ir mokėjimo funkciją. Be to, tokioms išvadoms yra ir įstatyminis pagrindas. CK 6.309 str. 2 d. nedviprasmiškai nurodoma: „Pinigų sumos sumokėjimas parduoti daiktą įsipareigojusiam asmeniui pripažįstamas dalies kainos sumokėjimu (avansu), jeigu šalys nėra susitarusios kitaip“.

(III) Tačiau „Lietuvos Aukščiausiasis Teismas formuoja vienodą bendrosios kompetencijos teismų praktiką aiškinant ir taikant įstatymus ir kitus teisės aktus“⁹². O aptartoji praktika yra visai nepanaši į vienodą. Beje, tą pripažįsta ir pats LAT, vienoje iš bylų nurodydamas, kad „kasatoriaus argumentas dėl teismų sprendimų neatitikties teismų praktikai taikant CK 6.165 straipsnio nuostatas teisingas tik ta prasme, kad teismų praktika yra nevienoda. Kita vertus, šis teiginys nėra pagrindas kasatoriaus padarytoms išvadoms, teisiškai vertinant šios civilinės bylos faktines aplinkybes“⁹³. Visa laimė, kad LAT visuomet nuosekliai laikėsi taisyklės: „teisinių santykių kvalifikaciją lemia ne šalių pavartota terminologija, o tų santykių turinys, kaip tuos santykius šalys beįvardintų“⁹⁴. Ir būtent ši taisyklė, atvėrė galimybę Lietuvos Aukščiausiajam Teismui perkopti į trečiąjį etapą, aiškinant avanso pagal preliminarąją sutartį galimybę. LAT civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos nutarime buvo pasakyta: „bet kuriuo atveju nereikia sureikšminti vartojamos terminijos, nes avanso turinys teisės aktuose nėra atskleidžiamas, todėl praktiškai kiekvienoje konkrečioje situacijoje jis gali turėti tam tikrų ypatumų. Taigi avanso sąvoka gali būti vartojama ir pagrindinėje pirkimo–pardavimo, ir preliminariojoje sutartyse“⁹⁵.

Iš esmės nutarime avanso sąvoka laikoma visiškai neutralios „pinigų perdavimo“ sąvokos sinonimu, kurios nei paskirties, nei funkcijų, skirtingai nuo „avanso“ sąvokos griežtąja prasme, iki šiol teismai dar nebuvo analizavę. Tuo protingai išvengiama prieštaravimų su taisyklėmis ankstesnėse bylose, kurios buvo suformuluotos aiškinant avanso sąvoką. Taigi, anot LAT, „pagal preliminarąją sutartį perduodami pinigai gali būti:

pirma, šalių sutartas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, kuriuo užtikrinamas baudos sumokėjimas, kai tokia bauda nustatyta už įsipareigojimo pagal preliminarąją sutartį neįvykdymą ir tokį įsipareigojimą pažeidžia pinigų perdavęs asmuo. Pavyzdžiui, sutartyje šalys nustato baudas už atsisakymą ar vengimą sudaryti pagrindinę sutartį ir nurodo, kad tokiu atveju perduoti pinigai liks pardavėjui kaip bauda; antra, atskaitos taškas nustatant baudos dydį, kai

⁹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c.b. J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko, Nr.3K-3-225/2005.

⁹² Lietuvos Respublikos teismų įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851, 23 str. 2 d.

⁹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006.

⁹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000.

⁹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

preliminariąją sutartį pažeidžia pinigus gavęs asmuo. Pavyzdžiui, šalys sutartyje nustato, kad tuo atveju, jeigu pardavėjas atsisakys ar vengs sudaryti pagrindinę sutartį, jis privalės grąžinti gautą sumą ir sumokėti tokio paties dydžio netesybas (baudą); trečia, šalių sutartas prievolės įvykdymo užtikrinimo būdas, kuriuo užtikrinamas iš anksto šalių aptartų nuostolių (angl. liquidated damages) atlyginimas. Pavyzdžiui, šalys preliminariojoje sutartyje susitaria, kad pirkėjo perduodama suma, jam atsisakius ar vengiant sudaryti sutartį, liks pardavėjui kaip nuostolių kompensacija; ketvirta, atskaitos taškas apskaičiuojant nurodytus šalių sutartus nuostolius, kai preliminarąją sutartį pažeidžia pinigus gavęs asmuo. Pavyzdžiui, šalys nustato, kad pardavėjui atsisakius ar vengiant sudaryti pagrindinę sutartį, jis privalės sumokėti pirkėjui sumą, lygią dvigubai gautai sumai, ir ši suma šalių susitarimu laikoma pirkėjo nuostoliais.

*Taigi teismas kiekvienu konkrečiu atveju turi įvertinti, kaip kvalifikuoti tokius perduotus pinigus*⁹⁶.

Nutarime išdėstyta LAT pažiūra į avanso, pinigų perdavimo sąvokas, yra labiau pagirtina, nei kritikuotina. Šis nutarimas parodo aiškią tendenciją, jog konsensualizmo principo prioritetinis pobūdis jau pasiekė ir preliminarąją sutartį, t.y. preliminarioji, kaip ir kitos sutartys, aiškinamos pirmiausia nagrinėjant tikruosius šalių ketinimus, o ne vien remiamasi pažodiniu sutarties teksto aiškinimu (CK 6.193 str. 1 d.). Tai reiškia, kad vien avanso sąlygos numatymas preliminariojoje sutartyje ar kitoks pinigų perdavimas nereiškia prieštaravimo imperatyvams. Tokia sąlyga taip pat nebus pakankamas pagrindas pripažinti, kad tarp šalių sudaryta pagrindinė, o ne preliminarioji sutartis, jeigu iš susitarimo turinio būtų galima spręsti apie aiškią šalių valią sudaryti preliminarąją sutartį. Atvirkščiai, jeigu iš susitarimo turinio galima spręsti apie aiškią šalių valią sudaryti preliminarąją sutartį, tai ir avanso ar perduotų pinigų sąlyga yra visiškai subordinuotos šiai šalių valiai ir preliminariosios sutarties įstatyminei sampratai. Avansas ar pinigų perdavimas tada negalės būti aiškinamas kaip atliekantis mokėjimo funkciją, o tik kaip užtikrinamąją ir skatinamąją, o sudarius pagrindinę sutartį perduoti pinigai jau gali būti įskaitomi ir į mokėjimus, kitaip tariant, tie patys perduoti pinigai jau pradeda atlikti mokėjimo funkciją. Ir tai suprantama, nes sudarius pagrindinę sutartį, pasikeičia ir teisinis santykis: šalių teisės ir pareigos jau kyla iš kitos – pagrindinės sutarties.

Vis dėlto kai kurios analizuojamo nutarimo nuostatos kritikuotinos: pirma, LAT iki šiol santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, vadina ikisutartiniais, nors ir analizuoja jau esamos sutarties sąlygas bei šalių teises ir pareigas, kylančias iš šios sutarties. Tai neabejotinai formuoja naujas dviprasmybes. Juk vienokios ar kitokios sutarties sąlygos galimumą ar jos prasmę galima svarstyti ir ją aiškinti, tik pripažinus, kad apskritai preliminarioji sutartis yra sutartis. Todėl santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, tada negali būti kitokie kaip tik

⁹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

sutartiniai. Antra, aiškiai prasilenkiama su ankstesniu kategoriniu teiginiu: „*avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos*“⁹⁷. Pripažinus, kad perduoti pagal preliminarąją sutartį pinigai atlieka skatinamąją ir užtikrinamąją funkcijas, o perduodamą sumą galima laikyti avansu, tuo pačiu pripažįstama, kad tam tikrais atvejais ir avansas gali atlikti užtikrinamąją funkciją, tačiau tada tampa sudėtinga paaiškinti rankpinigių ir avanso esminius skirtumus.

Be išsakytos kritikos, galime teigti, kad LAT civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos pateiktos taisyklės vertintinos teigiamai, nes iškelia konsensualizmo principo primatą prieš formalizmą, t.y. kiekvienos sutarties esmė – pirmiausia šalių tikroji valia. Plenarinėje sesijoje suformuluotų nuostatų LAT nuosekliai laikosi. Antai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje civilinėje byloje S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006 konstatuota, kad „*nagrinėjamuose šalių susitarimuose pastebimi visi preliminarinės sutarties bruožai: 1) šalių valia ateityje sudaryti ginčijamo žemės sklypo, kuris bus suformuotas ateityje kaip atskiras objektas, pirkimo-pardavimo sutartį; 2) būsimos pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties sąlygų aptarimas; 3) terminas, iki kurio turi būti sudaryta pagrindinė sutartis. Kasatoriaus argumentas, kad jis sumokėjo dalį žemės sklypo kainos, nenulemia sutarties vertinimo kaip pirkimo-pardavimo. Preliminariojoje sutartyje mokėjimas nėra sutarties sąlyga. Kita vertus, sutarčių laisvės principas leidžia šalims susitarti dėl bet kokių sąlygų, neprieštaraujančių imperatyviosioms įstatymo normoms, viešajai tvarkai ir gerai moralei. Iš bylos duomenų matyti, kad šalys buvo susitarusios dėl avanso ir tokio pat dydžio baudos, pardavėjui atsisakius sudaryti pagrindinę pirkimo-pardavimo sutartį. Tai taip pat patvirtina preliminarinės, bet ne pirkimo-pardavimo sutarties sudarymą*“⁹⁸. Plenarinės sesijos nutarime pateiktomis išvadomis LAT vadovaujasi ir naujausioje praktikoje. Štai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartyje civilinėje byloje R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007, iš esmės pakartotos pagrindinės LAT plenarinės sesijos nutarime suformuluotos taisyklės⁹⁹.

Paminėtina, jog teisės moksle yra ir nuomonių, priešingų analizuojamo LAT nutarimo išvadoms dėl mokėjimų galimumo pagal preliminarąją sutartį. Pasak doc. dr. A. Smaliuko ir V. Pacenkaitės „LAT praktika, draudžianti mokėjimus preliminarinių sutarčių pagrindu vertintina kritiškai“¹⁰⁰. Šios nuomonės laikosi ir L. Basiulis, teigdamas, kad „turėtų būti nustatytos taisyklės, pagal šią sutartį leidžiančios mokėjimus pagrindinės sutarties sąskaita“¹⁰¹. Su tokia pozicija sutinkame tik tokiu atveju, kai apie piniginius mokėjimus kalbama CK 6.401 str. prasme. Mat šio straipsnio 5 dalyje nurodoma, kad „preliminariojoje sutartyje gali būti

⁹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/2000.

⁹⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006.

⁹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007.

¹⁰⁰ A.Smaliukas, V. Pacenkaitė. Mokėjimai pagal preliminarąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2006, Nr.11.

¹⁰¹ L. Basiulis. Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis: magistro baigiamasis darbas // Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Teisės fakulteto, verslo teisės katedra, 2006.

numatyta, kad pirkėjas *finansuoja* gyvenamojo namo ar buto statybą, sutartyje numatytomis sąlygomis, o pardavėjas atlieka užsakovo funkcijas“. Vadinasi, pagal šią specifinę preliminariosios sutarties rūšį, iš tiesų mokėjimai gali būti galimi. Kitais atvejais su panašiomis išvadomis, manome, sutikti negalima. Preliminariąją sutartį 6.165 str. prasme, turime aiškinti atsižvelgdami į šios sutarties specifiką. Preliminariosios sutarties dalyku, kaip sakyta, yra prievolė sudaryti pagrindinę sutartį, o prievolė, kurioje pinigai atlieka mokėjimo – atsiskaitymo funkciją, nėra nesukuriama. Tokiu būdu, jeigu nustatome, kad tai preliminarioji sutartis, tai pinigai pagal šią sutartį visgi yra perduodami, jie vertintini kaip atliekantys užtikrinamąjį bei skatinamąjį funkcijas, taigi ne mokėjimo. Mokėjimo funkciją jie ims atlikti tik nuo momento, kai įsigalios pagrindinė sutartis, vykdžius preliminarinį. O jeigu pastaroji nebus vykdyta, tai perduoti pinigų mokėjimo funkcija neatsiras, o išliks užtikrinamoji ir skatinamoji funkcijos.

Apibendrinant būtina pasakyti, jog avanso pagal preliminariąją sutartį problemą LAT praktikoje sąlyginai galima skirstyti į **3 etapus**:

(I) 2000 m. – 2005 m. praktiką galima apibrėžti taip: nors avansas be įrodomosios atlieka ir mokėjimo funkciją, avansas pagal preliminariąją sutartį yra galimas.

(II) 2005 m. – 2006 m. praktiką galima apibrėžti taip: kadangi avansas be įrodomosios atlieka ir mokėjimo funkciją, avansas pagal preliminariąją sutartį yra negalimas. Mokėjimai galimi tik pagal pagrindinę sutartį.

(III) 2006 m. – dabar praktiką galima apibrėžti taip: avansas – perduodami pinigai, kurie gali turėti kitas reikšmes ir atlikti kitas – ne mokėjimo ir atsiskaitymo – funkcijas. Todėl avanso sąvoka gali būti vartojama ir pagrindinėje pirkimo – pardavimo, ir preliminariojoje sutartyse.

Aiškinant avanso sąvoką, LAT praktika buvo itin intensyvi ir dinamiška, be to, prasilenkta su ankstesniu kategoriniu teiginiu, kad *avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos*. Vis dėlto, remdamiesi naujausia LAT praktika, darome išvadą, kad avansas pagal preliminariąją sutartį yra galimas ir yra vertintinas, pirmiausia kaip atliekantis užtikrinamąjį bei skatinamąjį funkcijas, o mokėjimo funkciją šie perduoti pinigai ims atlikti tik nuo momento, kai įsigalios pagrindinė sutartis, vykdžius preliminarinį. Tai kitaip yra, kai kalbame apie specifinę preliminariosios sutarties rūšį, numatytą CK 6.401 str. Dėl čia numatytos finansavimo sąlygos galimumo, pagal šią preliminariąją sutartį, mokėjimai gali būti galimi.

Paremdami šio darbo pagrindinę hipotezę, taip pat darome išvadą, kad vienokios ar kitokios sutarties sąlygos (avanso, pinigų perdavimo ir kt.) galimumą ar jos prasmę galima svarstyti ir ją aiškinti tik pripažinus, kad apskritai preliminarioji sutartis yra sutartis. Todėl santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties, tada negali būti kitokie kaip tik sutartiniai.

2.4 Preliminariosios ir pagrindinės sutarčių santykis ir atskyrimo kriterijai

Klausimas dėl preliminariosios ir pagrindinės sutarčių santykio, skirtumų bei jų atribojimo pagal savo esmę yra artimas mokėjimų pagal preliminarąją sutartį problemai, kuri LAT nutarimu buvo išspręsta, prioritetu laikant tikrąją šalių valią, o ne formalias į sutartį įtrauktas sąlygas dėl avanso, mokėjimų ir kt. Todėl ir preliminariosios bei pagrindinės sutarties atribojimas gali būti sprendžiamas ne kitaip, kaip tik esminiu kriterijumi laikant tikrąją šalių valią. Remiantis civilinės teisės doktrina, „konsensualizmas priešingas formalizmui, nes formalizmas teikia prioritetą ne šalių valiai, o tos valios išorinei formai ir pan. Vertinant istoriškai, sutarčių teisei būdingas formalizmas [...]. Bet šiuolaikinei teisei būdingas ne formalizmas, o konsensualizmas“¹⁰². Būtent, remiantis minėta dichotomija, galima skirstyti ir LAT nutartis, kuriose buvo spęsti preliminariosios ir pagrindinės sutarčių santykio klausimai. Vienose LAT bylose vyrauja formalizmo bruožai, kitose – remiamasi konsensualizmo pagrindais. Formalizmo bruožai, nors apskritai ir nebuvo itin dažni, visgi ypač būdingi antrajam šio darbo 2.3 poskyryje sąlygiškai išskirtam teismų praktikos etapui. Šie bruožai pasireiškia kaip pažodinis sutarties aiškinimas, kai viena sutarties sąlyga lemia visos sutarties kvalifikavimą, neatsižvelgiant į tai, ko šia sutartimi šalys iš tikrųjų siekė, t.y., kokia buvo jų tikroji valia. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartyje civilinėje byloje J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko, Nr.3K-3-225/2005, vienintelis avanso sąlygos įtraukimas buvo pakankamas pagrindas nelaikyti tarp šalių sudarytos sutarties preliminarąja. Čia LAT pabrėžė, kad būtent „*dėl šios priežasties 2001 m. gruodžio 26 d. sutartis negali būti laikoma preliminarąja sutartimi*“¹⁰³. Panašiai ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartyje civilinėje byloje P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė, Nr. 3K-3-11/2005, vieninteliu esminiu kriterijumi laikytas perduotos pinigų sumos dydis. LAT pareiškė, „*kad vien pagal šį požymį 2000 m. gruodžio 5 d. sudarytų sutarčių negalima vadinti preliminariosiomis, nes pagal šias notarine tvarka patvirtintas sutartis ieškovas nesumokėjo atsakovėms tik po 1000 Lt*“¹⁰⁴. Visiškai kitaip tie patys klausimai sprendžiami remiantis konsensualizmo doktrina, kas jau yra dėsninga trečiajam šio darbo 2.3 poskyryje sąlygiškai išskirtam teismų praktikos etapui. Šiuo atveju esminis preliminariosios ir pagrindinės sutarčių atribojimo kriterijus – ne atskira sutarties nuostata ar perduotos sumos dydis, o šalių valia. Štai LAT nutarime pasisakoma, kad

¹⁰² D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 113.

¹⁰³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c.b. J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko, Nr.3K-3-225/2005.

¹⁰⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c.b. P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė, Nr. 3K-3-11/2005.

„tais atvejais, kai būtina atskirti preliminariją sutartį nuo pagrindinės, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje, lemiamą reikšmę turi susitarimą sudariusių šalių valia“¹⁰⁵.

Be abejo, negalima teigti, kad sutarties sąlygos apskritai nėra reikšmingos, kvalifikuojant konkrečią sutartį preliminariją ar pagrindinę. Tačiau šiuo atveju, t.y. remiantis konsensualizmo principu, sutarties sąlygos yra reikšmingos ne pačios savaime, o tik kaip priemonė tikrajai šalių valiai nustatyti. Be to, svarbu, kad išvados apie tikrąją šalių valią jau yra daromos ne iš atskiros sutarties nuostatos, o iš visos sutarties sąlygų visumos (turinio), atliktų šalių veiksmų ir šių veiksmų tikslų. Tą patvirtina minėto LAT nutarimo suformuluotos išvados:

„Nustatant, gali būti šalių susitarimas kvalifikuojamas kaip pagrindinė sutartis ar ne, esminę reikšmę turi šalių atlikti veiksmai, šių veiksmų tikslai, sutarties objekto formavimo specifika. Pavyzdžiui, 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.[...]

Kita vertus, nustačius tokius šalių veiksmus, iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti, kad šalys sudarė pagrindinę sutartį, tačiau gali būti, jog sudarytame susitarime šalys aiškiai išreiškė savo valią laikyti tokius veiksmus preliminarų susitarimo sąlygomis. Pavyzdžiui, pirkimo–pardavimo sutarties objektas gali būti perduodamas būsimam pirkėjui naudoti tam, kad šis įvertintų, ar tas daiktas yra jam tinkamas ir pan., ir tik po to šalys gali tartis dėl jo pardavimo. Pinigai taip pat gali būti perduodami, pavyzdžiui, tam tikslui, kad pardavėjas galėtų atlikti parengiamuosius darbus, reikalingus pagrindinei sutarčiai sudaryti (pvz., parengti reikalingus dokumentus, projektus, planus ir pan.). Taigi negalima vienareikšmiškai teigti, kad šalių veiksmai, būdingi pagrindinės sutarties turiniui, reiškia tik pagrindinės sutarties sudarymą. Antra vertus, tokius atvejus vis dėlto reikėtų laikyti daugiau išimtiniais negu įprastais. Civilinių bylų skyriaus plenarinė sesija pažymi, kad visais atvejais esminis kriterijus atskirti preliminariją sutartį nuo pagrindinės – atitinkamo susitarimo sudarymo metu buvusi šalių valia ir tikslas, kurio jos siekė šiuo susitarimu“¹⁰⁶.

Jau teigėme, kad aiški konsensualizmo kryptis prioritetine laikant šalių valią sutarties sudarymo metu, sudaro jau atskirą LAT praktikos etapą. Ir tai akivaizdu, kadangi nutarime išdėstytais išaiškinimais remiamasi ir naujausioje LAT praktikoje. Štai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje civilinėje byloje S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006 pabrėžta, jog, *„kai kyla ginčas, kokia sutartis buvo sudaryta (preliminarioji ar pagrindinė, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje), lemiamą reikšmę turi sutartį sudariusių šalių valios prasmė. Nustačius, kad išreikšta šalių valia rodo jų susitarimą ateityje sudaryti kitą*

¹⁰⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

¹⁰⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

– pagrindinę – sutartį, pripažintinas ikisutartinių santykių etapas ir preliminariosios sutarties sudarymo faktas“¹⁰⁷. Dar naujesnėje LAT nutartyje konstatuota, kad „pagal įstatyme įtvirtintą preliminariosios sutarties sampratą, pagrindinis šios sutarties bruožas – aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį; preliminariojoje sutartyje turi būti įvardytas būsimos pagrindinės sutarties dalykas bei aptartos esminės pagrindinės sutarties sąlygos. Tais atvejais, kai būtina atskirti preliminariąją sutartį nuo pagrindinės, dėl kurios šalys galėjo tartis preliminariojoje sutartyje, lemiamą reikšmę turi susitarimą sudariusių šalių valia“¹⁰⁸.

Apibendrinant šiame poskyryje pateiktą LAT praktikos analizę, pasakytina, kad preliminariosios ir pagrindinės sutarčių atribojimo kriterijai ir šių sutarčių santykis LAT praktikoje gali būti įvertintas per konsensualizmo ir formalizmo principų prizmę. Formalizmo bruožai, nors apskritai ir nebuvo itin dažni, visgi yra ypač būdingi 2005 m. – 2006 m. LAT praktikos etapui. Šie bruožai pasireiškia kaip pažodinis sutarties aiškinimas, kai viena sutarties sąlyga (avansas, pinigų perdavimas ar mokėjimai), lemia visos sutarties kvalifikavimą, neatsižvelgiant į tai, ko šia sutartimi šalys iš tikrųjų siekė, t.y., kokia buvo jų tikroji valia. 2006 m. – dabar LAT praktikos etape jau užtikrintai remiamasi konsensualizmo pagrindais. Todėl, remiantis naujausia LAT praktika, darytina išvada, kad tais atvejais, kai būtina atskirti preliminarąją sutartį nuo pagrindinės, lemiamą reikšmę turės susitarimą sudariusių šalių valia. Sutarties sąlygos bus reikšmingos ne pačios savaime, o tik kaip priemonė tikrajai šalių valiai nustatyti. Be to, svarbu, kad išvados apie tikrąją šalių valią jau darytinos ne iš atskiros sutarties nuostatos, o iš visos sutarties sąlygų visumos (turinio), atliktų šalių veiksmų ir šių veiksmų tikslų.

2.5 Preliminariosios sutarties ir ikisutartinių (teisiškai neįpareigojančių) dokumentų santykis ir atskyrimo kriterijai

Kaip jau kalbėta, Lietuvos civilinės teisės moksle yra išsivyravusi tendencija tapatinti ikisutartinius dokumentus su preliminarąja sutartimi. Štai M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė šią sutartį vadina ikisutartiniu dokumentu¹⁰⁹; kai kurie autoriai apskritai teigia, kad „būdingas teisinių bruožų, kuriais remiantis preliminarioji sutartis būtų kvalifikuojama kaip teisiškai pareigojanti arba ne pareigojanti, nėra“¹¹⁰. Tokiai nuomonei šio darbo autorius nepritaria, nes, jeigu sutartis toki „bruožų“ neturėtų, tai jos nebūt galima laikyti sutartimi ir apskritai – sandoriu. Ši ydinga pažiūra,

¹⁰⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006.

¹⁰⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007.

¹⁰⁹ M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 50.

¹¹⁰ L. Basiulis. Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis: magistro baigiamasis darbas // Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Teisės fakulteto, verslo teisės katedra, 2006.

manome, kyla iš kitos visuotinai paplitusios nuomonės – laikyti santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, vis dar ikisutartiniais. Preliminarioji sutartis, sakėme, yra sandoris, kuriai privalomi visi sandoriams būtini elementai bei esminės šios sutarties sąlygos. O santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, vadinti ikisutartiniais galime tik sąlygiškai ir tik pagrindinės sutarties atžvilgiu, t.y. kaip santykius „iki“ pagrindinės sutarties vykstančius. Tačiau, minėta, *per se* šie santykiai yra sutartiniai, nes kyla jau iš sutarties. Pagrindinius preliminariosios sutarties ir ikisutartinių (teisiškai neįpareigojančių) dokumentų atribojimo kriterijus LAT pateikė šiame darbe jau ne kartą analizuotame nutarime:

„Kilus ikisutartinių santykių dalyvių ginčui, apie kiekvieno jų pasirašyto dokumento esmę ir teisinę reikšmę būtina spręsti ne pagal šio dokumento pavadinimą, bet pagal jo turinį, aiškinant jį vadovaujantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis.

CK 6.165 straipsnyje nustatyta, kad preliminarąją sutartimi laikomas šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Taigi trumpai preliminarąją sutartį galima apibrėžti kaip šalių susitarimą dėl kitos sutarties sudarymo ateityje, t. y. kaip sutartį dėl sutarties sudarymo. Tokiu preliminarium susitarimu sukuriamą sutartinę prievolę CK 6.1 straipsnio prasme.

Pagal CK 6.165 straipsnyje įtvirtintą preliminariosios sutarties sampratą galima išskirti tokius šios sutarties bruožus: pirma, aiškus šalių susitarimas ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį; antra, šalių sutarimas dėl būsimos pagrindinės sutarties dalyko ir esminių pagrindinės sutarties sąlygų aptarimas; trečia, terminas, per kurį turi būti sudaryta pagrindinė sutartis; ketvirta, šio susitarimo įforminimas rašytine forma.

Būtinai preliminariosios sutarties elementai: suderinta šalių valia pasiektas susitarimas sukurti teisinius santykius, t. y. įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį; pagrindinės sutarties esminių sąlygų aptarimas; susitarimo išreiškimas rašytine forma (CK 6.159 straipsnis, 6.165 straipsnio 1, 2 dalys, 1.73 straipsnio 1 dalies 7 punktas) ¹¹¹.

Aptariamose nutarimo išaiškinimuose esminių atribojimo kriterijumi, skiriant preliminarąją sutartį nuo teisiškai neįpareigojančių dokumentų, laikomi tie patys, jau aptarti, preliminariosios sutarties elementai ir jos esminės sąlygos. Toks atribojimas yra neabejotinai teisingas ir jam būtina pritarti. Tačiau šiuo kriterijum skiriame ne tik preliminarąją, bet ir bet kurią kitą sutartį nuo teisiškai neįpareigojančių dokumentų. Vis dėlto teismas, be kita ko pripažindamas, kad tokiu preliminarium susitarimu sukuriamą sutartinę prievolę ir kad reikia aiškinant jį vadovaujantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, analizuojamame LAT nutarime vadina ikisutartiniais. Tokiai pozicijai, kaip sakėme, nepritariame, nes šie santykiai kyla jau iš sutarties.

¹¹¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

Beje, pritarimą šio darbo pagrindinei hipotezei galima aptikti ir LAT praktikoje. Pavyzdžiui, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. balandžio 17 d. nutartyje civilinėje byloje A.Gušinec v. A.Zacharonko ir kt., Nr.3k-3-438/2000, LAT nepripažino, kad tarp šalių sudaryta pagrindinė rangos sutartis, ieškovai nėra ir negalėjo būti užsakovais pagal statybos rangos sutartį, kadangi jie neturėjo išskirto garažų statybai žemės sklypo, nerengė statinio projektinės dokumentacijos, neturėjo leidimo vykdyti garažų statybą. Tačiau LAT pabrėžė, kad „pagal ieškovų nurodytas faktines bylos aplinkybes negalima taikyti ir CK 483 straipsnyje numatytą teisės normą, nes deliktinė atsakomybė kyla tik tais atvejais, kada asmenų prievolėje nesieja jokie **sutartiniai** ar kitokie prievoliniai santykiai. Tačiau bylą nagrinėję teismai neįvertino, jog pagal CK 4 straipsnio 2 dalies 1 punktą civilinės teisės ir pareigos atsiranda ne tik iš įstatymuose numatytų sandorių, tačiau ir iš sandorių, nors įstatymuose ir nenumatytų, bet jiems neprieštaraujančių. [...] Asmenį į bendrijos narius priėmus, sumokėjęs visą garažo bokso statybos kainą, toks asmuo taptų garažo bokso savininku (pavyzdinių įstatų 14.6 punktas) ir tokiu būdu būtų realizuota tarp šalių buvusi preliminarinė sutartis dėl garažo bokso statybos“¹¹².

Taigi aptariamoje byloje pasakyta, kad tarp šalių buvo sudaryta preliminarioji sutartis ir buvo iš jos kylantys sutartiniai (o ne ikisutartiniai) santykiai, kurie įstatymams neprieštaravo. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartyje civilinėje byloje J. M. v. UAB „PVP“ Nr. 3K-3-522/2006, LAT nustatė, kad tarp šalių buvo sudaryta preliminarioji sutartis. Ieškovas reikalavo netesybų, nes sutartis neįvykdyta nustatytais terminais dėl atsakovo kaltės. Atsakovas nurodė, kad už netinkamą sutarties įvykdymą ginčo atveju jis galėtų sumokėti ieškovei nuostolius, jei ši įrodytų, kad juos patyrė dėl atsakovo kaltės. Teisėjų kolegija konstatavo, „kad atsakovas pakankamai siaurai aiškina šalių **sutartinius santykius** bei kylančią iš jų civilinę atsakomybę, jos formas. Teisėjų kolegija taip pat konstatuoja, kad šalys, sudarydamos buto pirkimo-pardavimo preliminariąją sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti ir tokiais prievolių užtikrinimo būdais kaip netesybos ar įkeitimas“¹¹³.

Nors aptariama LAT praktika, aiškinanti santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, kaip sutartinius nėra itin gausi ir, matyt, bendresnės taisyklės nesukūrė, ją būtina palaikyti, nes tik taip galima išvengti neapibrėžtumo ir dviprasmybių. Didesnio aiškumo ir tikslumo dėlei, siūlome skirti dvi bylų kategorijas, kurios, mūsų nuomone, yra savo esme skirtingos: 1) bylas, kuriose derybų šalių ginčas kyla dar nesudarius preliminariosios sutarties ir 2) bylas, kuriose šalių ginčas kyla dėl preliminariosios sutarties pažeidimo.

1) Bylos, kuriose derybų šalių ginčas kyla dar nesudarius preliminariosios sutarties. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. lapkričio 4 d. nutartyje civilinėje byloje UAB

¹¹² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. balandžio 17 d. nutartis c.b. A.Gušinec v. A.Zacharonko ir kt., Nr.3k-3-438/2000.

¹¹³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b J. M. v. UAB „PVP“ Nr. 3K-3-522/2006.

"Vingida" v. TŪB "L. Dinius ir partneriai", Nr.3K-3-1303/2002, tarp šalių vyko derybos faksu ir elektroniniu paštu dėl mobilaus angaro (surenkamo paviljono) pirkimo-pardavimo sąlygų. Ieškovas UAB „Vingida“ pareiškė ieškinį ir tvirtino, kad derybos baigėsi pirkimo – pardavimo sutartimi. Atsakovas TŪB „L.Dinius ir partneriai“ neigė, kad tokia sutartis sudaryta. Lygiagrečiai ieškovas derėjosi dėl to paties mobilaus angaro nuomos su AB „Kalnapilis“ naudingesnėmis ieškovui sąlygomis. LAT konstatavo, kad *„lygiagrečios derybos dėl sutarties sudarymo su keliais partneriais, gaminio paso nepateikimas parodo paties ieškovo nesąžiningumą, kuris prieštarauja sutarčių sąžiningumo ir teisingumo principams. Šalių tarpusavio santykiai teisingai ir pagrįstai teismų buvo vertinami kaip ikisutartiniai santykiai, o tuo metu galiojęs Civilinis kodeksas nenumatė specialių normų, reguliuojančių šalių ikisutartinius santykius ir ikisutartinę atsakomybę“*¹¹⁴. Kitas pavyzdys. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005. Šioje byloje derybų šalys taip pat nesutarė, ar rangos sutartis yra sudaryta, ar ne. LAT nustatė, kad tarp šalių sutartis nesudaryta. Tačiau pabrėžė, kad, *„vykstant deryboms dėl sutarties sudarymo, pagrindinė abipusė šalių pareiga yra pareiga elgtis sąžiningai, kuri įtvirtinta CK 1.5, 6.4, 6.158 ir 6.163 straipsniuose. Sąžiningumas ikisutartiniuose santykiuose apima keletą svarbių pareigų. Pirma, šaliai draudžiama vesti derybas, 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. Draudimas nutraukti toli pažengusias derybas paaiškinamas tuo, kad tokiose derybose viena ar kita šalis jau turi visiškai pagrįstą pagrindą tikėtis, jog priešingos šalies ketinimai yra rimti ir sutartis tikrai bus sudaryta. CK 6.163 straipsnio 3 dalyje nustatyta, kad šalis, kuri derybų metu elgiasi nesąžiningai, privalo atlyginti kitai šaliai nuostolius“*¹¹⁵. Aptariamų bylų bendras bruožas tas, jog tarp derybų šalių nebuvo sudaryta nei pagrindinė, nei preliminarinioji sutartis. Todėl būtina sutikti su teismo išvada, kad derybų šalis siejo ikisutartiniai santykiai, o derybų šalių dokumentus, kurie teismo nebuvo pripažinti nei pagrindine, nei preliminarioja sutartimi, neabejotinai galima vadinti ikisutartiniais dokumentais.

2) Bylos, kuriose šalių ginčas kyla dėl preliminariosios sutarties pažeidimo. Tai, bylos, kuriose LAT nustatė, kad tarp šalių jau buvo sudaryta preliminarinioji sutartis, dėl kurios nuostatų pažeidimo kilo ginčas. Kartu LAT šiuos santykius taip pat tiesiogiai vadina ikisutartiniais¹¹⁶. Antai, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartyje civilinėje

¹¹⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. lapkričio 4 d. nutartis c.b.UAB "Vingida" v. TŪB "L.Dinius ir partneriai", Nr.3K-3-1303/2002.

¹¹⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005.

¹¹⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. Ž.Semenejeva v. 553 GNSB, Nr. 3K-7-1156/2002; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB "Ūkio bankas" v. UAB "Baltijos Orfėjas", Nr. 3K-3-966/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen

byloje AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“, Nr. 3K-3-966/2003 tarp šalių sudarytas ketinimų protokolą teismo pripažintas preliminarąja sutartimi, nepaisant to santykius, kylančius iš šios sutarties LAT, vadina ikisutartiniais, tačiau toliau taip pat konstatuoja, kad „*apeliacinės instancijos teismas, aiškindamas šalių **ikisutartinius** ir **sutartinius** santykius, nesilaikė sutarčių aiškinimo taisyklių, suformuluotų CK 6.193 straipsnyje, t. y. aiškindamas šalių pasirašytą ketinimų protokolą, apsiribojo tik pažodiniu ir formaliu šio protokolo 7 ir 9 punktų teksto aiškinimu, bet neatsižvelgė į tikruosius šalių ketinimus, susitarimo esmę ir tikslus*“¹¹⁷.

Kyla klausimas, kurie iš teismo įvardytų santykių yra ikisutartiniai, o kurie sutartiniai? Vengiant tokio nenuoseklumo ir painiavos, šio darbo autorius siūlo šios kategorijos bylas skirti ir santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties, laikyti jau sutartiniais, o ne vis dar ikisutartiniais, tuo tarpu preliminarąją sutartį laikyti civiline sutartimi, o ne ikisutartinio dokumentu. Mat preliminariosios sutarties ir ikisutartinių (teisiškai neįpareigojančių) dokumentų santykio ir atribojimo kriterijų problema atsiranda tik tada, kai ją vadiname ikisutartinio dokumentu, nes tada iš tiesų problemiška tampa atriboti vieną ikisutartinį dokumentą nuo kito. Tuo tarpu problemos nelieka, kai preliminarąją sutartį pripažįstame viena iš civilinių sutarčių rūšių, o iš jos kylančius teisinius santykius – sutartiniais. Tuomet nekyla ir klausimas, ar tokių būdingų teisinių bruožų, kuriais remiantis preliminarioji sutartis būtų kvalifikuojama kaip teisiškai įpareigojanti arba neįpareigojanti, yra ar nėra, ir kaip atskirti preliminarąją sutartį nuo teisiškai neįpareigojančių dokumentų. Nuo tokių dokumentų ji tada skiriasi ne mažiau nei bet kuris kitas galiojantis sandoris ar sutartis. O esminis atskyrimo kriterijus, iš esmės toks pat t.y. kiekvienam sandoriui privalomi elementai ir šios sutarties esminės sąlygos.

Šiame poskyryje pateiktas civilinių bylų atribojimas yra reikšmingas ir sprendžiant prievolių įvykdymo užtikrinimo, civilinės atsakomybės rūšių ir formų ikisutartinuose santykiuose problemas (platesnė analizė pateikiama 3 šio darbo skyriuje).

challenge“, Nr. 3K-3-325/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

¹¹⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“, Nr. 3K-3-966/2003.

3. PRELIMINARIOSIOS SUTARTIES UŽTIKRINIMAS IR ATSAKOMYBĖ UŽ JOS PAŽEIDIMĄ.

3.1 Preliminariosios sutarties įvykdymo užtikrinimas

Preliminariosios sutarties įvykdymo užtikrinimo klausimas yra toks pat problemiškas, kaip ir kiti šiame darbe analizuojami klausimai. Ir tas problemiškumas, atrodo, kyla dėl Lietuvoje visuotinai pripažintos taisyklės, paaiškinamos sutarties laisvės principu, t.y. taisyklės, nurodančios, kad preliminarioji sutartis negali būti priverstinai įgyvendinta¹¹⁸. Kyla klausimas, ar apskritai tokia sutartis gali būti užtikrinta tradiciniais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais?

Rankpinigiai. Remiantis CK 6.98 str. 1 d., „rankpinigiais laikoma pinigų suma, kurią viena sutarties šalis pagal sudarytą sutartį jai priklausančių mokėti sumų sąskaita duoda antrajai šaliai, kad įrodytų sutarties egzistavimą ir užtikrintų jos įvykdymą.“ Antroji šio straipsnio dalis nurodo: „Rankpinigiais negali būti užtikrinta preliminarioji sutartis, taip pat sutartis, kuriai privaloma notarinė forma.“ Pažymėtina, kad tokia rankpinigių samprata buvo suformuluota LAT praktikos, ne kartą šiame darbe analizuotoje Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/2000 byloje¹¹⁹. Reikia pasakyti, kad šios sampratos ir čia suformuluotos taisyklės, draudžiančios rankpinigiais užtikrinti preliminarąją sutartį, LAT nuosekliai laikėsi daugelyje vėliau nagrinėtų bylų¹²⁰. Tačiau iki minėtos Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/2000 bylos, buvo laikomasi priešingos nuostatos, t.y. LAT pripažindavo, kad rankpinigiai pagal preliminarąją sutartį yra galimi¹²¹. Paminėtina ir tai, kad „prieškario Lietuvoje galiojęs Rusijos civilinių įstatymų X tomo 1 d. numatė „užpardavimo sutartį“, kuri laikytina viena iš preliminarų sutarčių rūšių“¹²². „Nekilnojamojo turto užpardavimo sutartis užpardavimo rašto forma buvo tam tikros rūšies preliminarinė sutartis, kurioje kaip užtikrinimo priemonė užpardavimo sutarčiai įvykdyti, buvo numatytas rankpinigių sumokėjimas“¹²³. Taigi praeityje net ir Lietuvos civilinei teisei draudimas užtikrinti preliminarąją sutartį rankpinigiais nebuvo būdingas. Rusijos mokslininkė

¹¹⁸ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210; M. Gadeikis ir S.Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr.4 (58). P. 61; D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P.141.

¹¹⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/2000.

¹²⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. J.Paugaitė v. J.Solodovkinas, Nr. 3K-3-704/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio mėn. 4 d. nutartis c.b. J.Sūdžius ir kt. v. E.Puidokienė, Nr. 3K-3-949/2000; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 rugsėjo 12 d. nutartis c.b. V. Pocius v. P. Daukševičius ir kt., Nr. 3K-3-797/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 05 d. nutartis c.b. B. Roščin v. V. Percovskis, Nr. 3K-3-218/2003; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. J. P. v. G. J., V. J., Nr. 3K-3-124/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

¹²¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1997 m. balandžio 2 d. nutartis c.b. G.Stalionis v. G.Miliuškienė, Nr. 3K-291/1997; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1997 m. spalio 5 d. nutartis c.b. V.Smalskienė v. UAB "Verbum" ir kt., Nr. 3K-3-494/1997.

¹²² D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P.138.

¹²³ D. Ambrasienė. Sutartinių prievolių užtikrinimo rankpinigiais problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos.Teminis straipsnių rinkinys. Sudarytojas P.V. Rasimavičius. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2002. P. 27.

P.M. Piarmiakova rankpinigių sampratą apibrėžia trimis jų atliekamomis būtinomis funkcijomis: mokamąja, įrodomąja ir užtikrinamąja, tačiau pabrėžia, kad minėtos trys funkcijos ne visada buvo išskiriamos civilinėje teisėje¹²⁴. Jau minėtoje Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000 byloje taip pat pabrėžtos trys pagrindinės funkcijos, kurias atlieka rankpinigiai:

1) *mokėjimo - rankpinigiai perduodami "priklausančių ... mokėjimų sąskaita", t.y. rankpinigiai yra sumos, kurią skolininkas turi sumokėti kreditoriui, dalis.*

2) *įrodomąją - rankpinigiai perduodami "sutarties sudarymui įrodyti". Ši funkcija reiškia, kad susitarimas dėl rankpinigių yra aksesorinio pobūdžio: jei nėra pagrindinės prievolės, tai negali būti ir susitarimo dėl rankpinigių.*

3) *užtikrinamąją - rankpinigiai perduodami pagrindinės prievolės "vykdymui užtikrinti". 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 sumą¹²⁵.*

Įrodomoji funkcija, mūsų nuomone, reikalauja papildomo paaiškinimo, kadangi ją ne visi teisininkai vienodai supranta. Štai M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė teigia, kad „tai, kad rankpinigių mokamoji funkcija negalima preliminariojoje sutartyje, buvo konstatuotas dėl to, kad susitarimas dėl rankpinigių yra aksesorinio pobūdžio“¹²⁶. Čia, mūsų nuomone, be reikalo yra sutapatinami du semantiniai lygmenys: „pagrindinė sutartis“ ir „pagrindinė prievolė“. Manome, kad teismo išaiškinimas dėl įrodomosios rankpinigių funkcijos turėtų būti suprantamas netiesiogiai, t.y. rankpinigiai perduodami tik pagrindinės „sutarties sudarymui įrodyti“, o pagrindinės prievolės nėra ne dėl to, kad iš preliminariosios sutarties pagrindinė prievolė apskritai nekyla, o dėl to, kad rankpinigiai įrodo tik pagrindinės sutarties sudarymą. Jeigu aptariamasis išaiškinimas būtų suprantamas tiesiogiai, t.y. taip, kad sudarius preliminarįją sutartį vis dar nėra pagrindinės prievolės, tai vargu ar galėtumėm paaiškinti netesybas ir įkeitimą, kuriomis teismas leidžia pasinaudoti šalims preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti, nes netesybos ir įkeitimas taip pat laikytinos papildomomis, šalutinėmis prievolėmis, kaip ir dauguma kitų. Jos galioja tik galiojant pagrindinei prievolei. Šiuos argumentus patvirtina ir toliau aptariamoje byloje pateiktas teismo paaiškinimas: „dėl įrodomosios rankpinigių funkcijos neįvertinimo apeliacinės instancijos teismas padarė klaidingą išvadą, jog „nebūtina, kad rankpinigių perdavimo metu jau būtų pirkimo-pardavimo sutartis““¹²⁷. Taigi pagal šią formuluotę aiškiai galime suprasti, kad rankpinigių perdavimo metu turi būti ne preliminarioji, o

¹²⁴ П.М. Пермякова. Использование задатка как способа обеспечения исполнения обязательства по предварительному договору // <http://rli.consultant.ru/magazine/2005/03/civillaw/art4/>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

¹²⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000.

¹²⁶ M. Gadeikis ir S.Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia, Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57). P. 59.

¹²⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000.

pagrindinė sutartis. Be to, teismas pabrėžė, kad „*preliminarinę sutartį reikia laikyti šalis teisiškai įpareigojančia sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, o jos nevykdymo atveju (nepagrįsto vengimo arba atsisakymo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį atveju), kaltoji šalis turėtų atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu). Bet preliminarinės sutarties įvykdymas negali būti užtikrintas rankpinigiais, nes tokioje sutartyje jie negali atlikti mokamosios funkcijos*“¹²⁸.

Kiti prievolių įvykdymo užtikrinimo būdai. Taisyklės, suformuluotos Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000 byloje, teigiančios, kad „*šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu)*“, LAT savo praktikoje laikosi nuosekliai¹²⁹. Štai Lietuvos Aukščiausiojo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartyje civilinėje byloje M. Urbonas v T. Urbonas, Nr. 3K-3-626/2004 kasacinės instancijos teismas ne tik patvirtino, kad preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti galima naudotis netesybomis, bet ir itin įtikinamai paaiškino ir rankpinigių bei netesybų santykį. Šalys buvo sudariusios preliminarąją sutartį dėl buto su rūsiu pirkimo-pardavimo sutarties sudarymo. Sutartyje buvo numatyta bauda, už preliminariosios sutarties pažeidimą, kurios piniginės išraiškos dydis atitinka CK 6.100 straipsnyje numatytą dvigubą rankpinigių sumą. Atsakovas, neįvykęs sutarties, reikalavo pripažinti minėtą sutarties nuostatą negaliojančia CK 1.80 straipsnio 1 dalies pagrindu kaip prieštaraujančią CK 6.98 straipsnio 2 daliai. LAT pabrėžė, kad „*priilyginti minėtas netesybas rankpinigiams vien dėl to, kad šalių laisva valia pasirinktas netesybų (baudos) piniginės išraiškos dydis atitinka CK 6.100 straipsnyje numatytą dvigubą rankpinigių sumą, negalima. Toks šalių laisva valia numatytų netesybų aiškinimas būtų neteisingas, nes aiškiai neatitiktų sutarties turinio ir šalių pasirinkto sutarties užtikrinimo būdo, iškreiptų šalių tikrąją valią, kuri ir buvo išreikšta sutarties 6 ir 7 punktuose. Be to, CK 6.98 straipsnio 1 dalis apibrėždama rankpinigių sąvoką numato, kad rankpinigiais laikoma pinigų suma, duodama antrajai šaliai tam, kad įrodytų sutarties egzistavimą ir užtikrintų jos vykdymą. Tuo tarpu nagrinėjamos bylos atveju pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta, dėl to negalėjo būti užtikrintas dar nesudarytos sutarties vykdymas. Tai reiškia, kad netesybomis šalys numatė sankciją už preliminariosios sutarties nevykdymą. Taigi*

¹²⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius, Nr. 3K-7-23/ 2000.

¹²⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. R.Trimailienė v. E.Bobrovskij, Nr. 3K-3-998/2001; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 05 d. nutartis c.b. B. Roščin v. V. Percovskis, Nr. 3K-3-218/2003; Lietuvos Aukščiausiojo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. M. Urbonas v T. Urbonas, Nr. 3K-3-626/2004; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“, Nr. 3K-3-325/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c.b. V. Leonavičius v. S.Švabauskas, Nr. 3K-3-621/2005; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. J. P. v. G. J., V. J., Nr. 3K-3-124/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b. J. M. v. UAB „PVP“ Nr. 3K-3-522/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b. Ž.M. v. UAB „Eika“ Nr. 3K-3-511/2006; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. E.M. v. R.K., Nr. 3K-3-585/2006.

*preliminariojoje sutartyje numatyta bauda atitiko šalių susitarimą dėl netesybų, tačiau tai nėra laikytina rankpinigiais, nes neįrodo pagrindinės sutarties sudarymo*¹³⁰.

Su tokiomis teismo išvadomis visiškai sutinkame, tačiau, manome, kad šios išvados ne itin dera su teismų praktikoje ir doktrinoje paplitusiu požiūriu, jog preliminarioji sutartis yra vis dar ikisutartinis dokumentas. Paremdami šio darbo pagrindinę hipotezę, pirmiausia turime pasakyti, kad tik laikydami preliminariją sutartį sutartimi (bet ne ikisutartiniu dokumentu), o iš jos kylančius santykius – sutartiniais (o ne ikisutartiniais), galime paaiškinti jau visuotinai pripažintą nuostatą, kad „šalys, sudarydamos preliminarinę sutartį, gali jos įvykdymui užtikrinti pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (pvz., netesybomis, įkeitimu).“ Mat „prievolių įvykdymo užtikrinimas, kaip papildoma teisinė priemonė, skatinanti skolininką įvykdyti prievolę, taikoma ir net, galima sakyti, skirta tik *sutartinėm* prievolėm“¹³¹. Vadinasi, „remiantis tuo, kad preliminarajai sutarčiai taikytinos tokios pat taisyklės kaip ir sudarant pagrindinę sutartį, darytina išvada, kad preliminariją sutartį galima užtikrinti tais sutarčių užtikrinimo būdais, kurių nedraudžia įstatymas“¹³². Aišku, preliminariosios sutarties užtikrinimo atveju, egzistuoja tam tikri ypatumai. Tačiau pažymėtina, kad šie ypatumai nepaneigia preliminariosios sutarties užtikrinimo galimybės apskritai. Pavyzdžiui, CK 6.73 str. 1 d. pasakyta, kad „jeigu nustatytos netesybos, kreditorius negali reikalauti iš skolininko kartu ir netesybų, ir realiai įvykdyti prievolę, išskyrus atvejus, kai skolininkas praleidžia prievolės įvykdymo terminą.“ Šios teisės normos ypatumas šiuo atveju pasireiškia kaip kreditoriaus teisė reikalauti tik netesybų, kuriomis buvo užtikrinta preliminarioji sutartis, jos pažeidimo atveju arba nuostolių, nes preliminariosios sutarties, kaip sakėme, negalima priverstinai įvykdyti teismo keliu. Atsižvelgiant į tai, kad preliminarioji sutartis negali būti priverstinai įvykdyta teismo keliu, kai kurie autoriai teigia, kad „bet kuriuo prievolių įvykdymo užtikrinimo būdu bus užtikrintas ne preliminariosios sutarties dalykas, o nukentėjusiosios šalies nuostolių atlyginimas“¹³³. Pabrėžtina, kad panašūs teiginiai neturėtų būti suprantami taip, lyg iš preliminariosios sutarties nekiltų jokia sutartinė prievolė, nes tada preliminariosios sutarties apskritai negalėtumėm laikyti „šalis teisiškai įpareigojančia sudaryti pagrindinę sutartį“. Be to, kaip jau sakėme, tada preliminarioji sutartis negalėtų būti užtikrinta ir prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais, kurių dauguma yra papildomos prievolės, t.y. jų likimas priklauso nuo pagrindinės prievolės likimo. Taip pat vargu ar būtų galima taikyti *sutartinę atsakomybę* netesybų forma, kurią LAT dažnai

¹³⁰ Lietuvos Aukščiausiojo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. M. Urbonas v T. Urbonas, Nr. 3K-3-626/2004.

¹³¹ A. Rudzinskas. Prievolių, atsirandančių dėl padarytos žalos, įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos. Teminis straipsnių rinkinys. Sudarytojas P.V. Rasimavičius. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2002. P. 69.

¹³² D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 143.

¹³³ L. Basiulis. Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis: magistro baigiamasis darbas // Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Teisės fakulteto, verslo teisės katedra, 2006. P. 25.

taiko, nes ji galima tik tada, kai asmuo neįvykdo ar netinkamai įvykdo savo *sutartinę prievolę* (CK 6.256 str. 2 d.). Pagal CK 6.1 str., „prievolė – tai teisinis santykis, kurio viena šalis (skolininkas) privalo atlikti kitos šalies (kreditoriaus) naudai tam tikrą veiksmą arba susilaikyti nuo tam tikro veiksmo, o kreditorius turi teisę reikalauti iš skolininko, kad šis įvykdytų savo pareigą.“ Manome, kad dėl to, jog kreditoriaus reikalavimo teisė įvykdyti pareigą natūra negali būti realizuota procesine prasme (teismo keliu) dar nereiškia, kad pati prievolė dėl to išnyksta. Tokią reikalavimo teisę kreditorius visuomet turi materialiąja prasme, t.y. jis visuomet gali reikalauti iš skolininko tiesiogiai įvykdyti teisinę pareigą. Šią kreditoriaus reikalavimo teisę ir šią skolininko pareigą, o bendrai prievolę, reikia vadinti teisine, nes ji kyla iš galiojančio sandorio – preliminariosios sutarties. Skolininkui pareigos neįvykdžius, kyla sutartinė atsakomybė dėl *sutartinės prievolės* neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo (CK 6.256 str. 2 d.; 6.258 str. 1 d.). Be to, „iš romėnų teisės atėjęs prievolės apibrėžimas reikšmingas tuo, kad atskleidžia pagrindinius prievolės požymius: pirma, prievolė yra dviejų asmenų – kreditoriaus ir skolininko, civilinis teisinis santykis; antra, kreditorių ir skolininką sieja tarpusavio teisės ir pareigos; trečia, už pareigų nevykdymą skolininkui taikomos civilinės teisinės sankcijos“¹³⁴. Manome, kad prievolė, kylanti iš preliminariosios sutarties atitinka visus minėtus požymius. Šių teiginių patvirtinimą galime rasti ir LAT praktikoje, kurioje konstatuojama, kad „*sudarius preliminarąją sutartį, šalims atsiranda prievolė per joje nustatytą laiką sudaryti kitą sutartį ir būtent šios prievolės pažeidimas yra pagrindas taikyti preliminariosios sutarties šaliai civilinę atsakomybę*“¹³⁵. Galiausiai, tą patvirtina ir naujausia LAT praktika, kurioje pasisakoma, kad „*preliminariąją sutartimi sukuriami sutartinė prievolė CK 6.1 straipsnio prasme*“¹³⁶.

Apibendrinami čia išdėstyti argumentus turime pasakyti, kad 1) rankpinigiais negali būti užtikrinta preliminarioji sutartis, tačiau ne dėl to, kad iš preliminariosios sutarties nekyla *pagrindinė* prievolė, o veikiau dėl to, kad rankpinigiai perduodami *pagrindinės* sutarties sudarymui įrodyti; 2) preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti šalys gali pasinaudoti netesybomis, įkeitimu, o taip pat ir kitais Lietuvos civilinėje teisėje žinomais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais, kurių nedraudžia įstatymas. Tačiau tokia išvada darytina tik pripažinus preliminarąją sutartį sutartimi, o iš jos kylančius teisinius santykius sutartiniais, nes prievolių įvykdymo užtikrinimas, kaip papildoma teisinė priemonė, taikoma ir net, galima sakyti, skirta tik sutartinėms prievolėms.

¹³⁴ V. Mikelėnas. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002. P. 17.

¹³⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. kovo 3 d. nutartis c.b. D. Butkienė v. UAB "Mobusta", Nr. 3K-3-163/2004.

¹³⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007.

3.2 Civilinės atsakomybės rūšys ikisutartinuose santykiuose

„Dualistinį civilinės atsakomybės pobūdį apsprendžia visų prievolių skirstymas pagal jų atsiradimo pagrindą į dvi rūšis – į sutartines ir nesutartines. Nors būdamos skirtingos, sutartinė ir deliktinė atsakomybė turi ir kelis bendrus bruožus“¹³⁷. Pagrįstai turime kelti klausimą, kokia civilinės atsakomybės rūšis, sutartinė ar deliktinė taikytina ikisutartiniams santykiams? Vargu ar į šį klausimą galima atsakyti vienareikšmiškai. LAT vienose bylose už pažeidimus ikisutartinuose santykiuose taiko deliktinės atsakomybės taisykles, o būtent, kai *„pažeidžiama pareiga elgtis sąžiningai ar pareiga nepiktnaudžiauti savo teise ir nedaryti savo veiksmais žalos kitam asmeniui, yra taikytina deliktinė atsakomybė, nes tai bendro pobūdžio pareigos, kurios yra taikytinos ir sutartiniams ir nesutartiniams santykiams“*¹³⁸. Tačiau įprastai už preliminarinės sutarties pažeidimus LAT taiko sutartinę atsakomybę. Štai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. balandžio 17 d. nutartyje civilinėje byloje A.Gušinec v. A.Zacharonko ir kt., Nr.3K-3-438/2000, buvo pasakyta, kad *„deliktinė atsakomybė kyla tik tais atvejais, kada asmenų prievolėje nesieja jokie sutartiniai ar kitokie prievoliniai santykiai. Tačiau bylą nagrinėję teismai neįvertino, jog pagal CK 4 straipsnio 2 dalies 1 punktą civilinės teisės ir pareigos atsiranda ne tik iš įstatymuose numatytų sandorių, tačiau ir iš sandorių, nors įstatymuose ir nenumatytų, bet jiems neprieštaraujančių. [...] Asmenį į bendrijos narius priėmus, sumokėjęs visą garažo bokso statybos kainą, toks asmuo taptų garažo bokso savininku (pavyzdinių įstatų 14.6 punktas) ir tokiu būdu būtų realizuota tarp šalių buvusi preliminarinė sutartis dėl garažo bokso statybos“*¹³⁹. Panašus išaiškinimas pateiktas ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartyje civilinėje byloje J. M. v. UAB „PVP“ Nr. 3K-3-522/2006, kurioje atsakovas, pažeidęs tarp šalių sudarytą preliminarinę sutartį, nurodė, kad už netinkamą sutarties įvykdymą jis galėtų sumokėti ieškovei nuostolius, jei ši įrodytų, kad juos patyrė dėl atsakovo kaltės. LAT konstatavo, kad *„atsakovas pakankamai siaurai aiškina šalių sutartinius santykius bei kylančią iš jų civilinę atsakomybę, jos formas. [...] nagrinėjamu atveju, ieškovė nereikšė ieškinio dėl nuostolių atlyginimo, o prašė priteisti netesybas, nustatytas sutartyje. [...] Šalis, nevykdanti ar netinkamai vykdanči savo sutartinius įsipareigojimus, turi kitai šaliai sumokėti sulygtas netesybas“*¹⁴⁰. Iš aptariamų bylų matyti, jog LAT vis dėlto dažniau yra „linkęs“ už preliminarinės sutarties pažeidimus taikyti sutartinę, o ne deliktinę atsakomybę arba bent jau tokią taisyklę laikyti bendrąja.

¹³⁷ V. Mikelėnas. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995. P. 43.

¹³⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. Ž.Semenejeva v. 553 GNSB, Nr. 3K-7-1156/2002.

¹³⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. balandžio 17 d. nutartis c.b. A.Gušinec v. A.Zacharonko ir kt., Nr.3k-3-438/2000.

¹⁴⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b J. M. v. UAB „PVP“ Nr. 3K-3-522/2006.

Kita vertus, dėl civilinės atsakomybės rūšių ikisutartiniuose santykiuose apskritai, vienodos nuomonės nėra net Lietuvos civilinės teisės moksle. Vienų autorių nuomone, „atsakomybė už žalą (nuostolius) dėl nesąžiningų derybų yra nustatyta pagal deliktinės atsakomybės, taikytinos ikisutartiniuose santykiuose, principus“¹⁴¹. Kiti mokslininkai dar teigia, kad „jeigu pažeidžiama pareiga elgtis sąžiningai ar pareiga nepiktnaudžiauti savo teise ir nedaryti savo veiksmais žalos kitam asmeniui, turėtų būti taikoma deliktinė atsakomybė, nes tokios pareigos, būdamos bendro pobūdžio yra taikomos ir sutartiniais, ir nesutartiniais santykiams. Tačiau, jeigu *ikisutartinių* santykių metu šalys *įsipareigoja atlikti tam tikrus veiksmus arba jų neatlikti viena kitos atžvilgiu*, tai žala, pažeidus šiuos įsipareigojimus, turėtų būti atlyginama pagal sutartinės atsakomybės taisykles“¹⁴².

Tikriausiai formuluotė „*įsipareigoja atlikti tam tikrus veiksmus arba jų neatlikti viena kitos atžvilgiu*“ šiuo atveju turėtų būti suprantama kaip preliminarinės sutarties sudarymas. Susidaro įspūdis, jog autoriai kalba apie „*skirtingus*“ ikisutartinius santykius, t.y. tuos, kurie kyla dar nesudarius preliminarinės sutarties, ir tuos, kurie kyla jau sudarius preliminariją sutartį. Tačiau ar galima santykius, kylančius iš preliminarinės sutarties vadinti ikisutartiniais? Vengiant tokio nenuoseklumo šio darbo autorius, remdamasis pagrindine šio darbo moksline prielaida ir kitais šiame darbe pateiktais argumentais, siūlo aiškiau skirti 1) santykius ir bylas, kuriose derybų šalių ginčas kyla dar nesudarius preliminarinės sutarties bei 2) santykius ir bylas, kuriose sutarties šalių ginčas kyla dėl preliminarinės sutarties pažeidimo (platesnė šių bylų analizė pateikta šio darbo 2.7 poskyryje). Pirmuoju atveju derybų šalių santykiai turėtų būti vadinami *ikisutartiniais* ir šiuo atveju *bendroji taisyklė* turėtų būti ta, jog atsakomybė už žalą (nuostolius) dėl nesąžiningų derybų yra nustatyta pagal *deliktinės* atsakomybės, taikytinos ikisutartiniuose santykiuose, principus. Tuo tarpu, antruoju atveju sutarties šalių santykiai turėtų būti vadinami *sutartiniais* ir šiuo atveju *bendroji taisyklė* turėtų būti ta, jog pažeidus sutartinius įsipareigojimus, atsakomybė nustatyta pagal sutartinės atsakomybės taisykles.

3.3 Civilinės atsakomybės formos – nuostoliai ir netesybos.

„Sutartinė ir deliktinė atsakomybė skiriasi savo forma: sutartinė atsakomybė gali pasireikšti nuostolių arba netesybų forma [...], deliktinė atsakomybė – tik nuostolių atlyginimo forma [...]. Atitinkamai skiriasi ir jų atsiradimo sąlygos: deliktinei atsakomybei atsirasti visada yra būtina žala, tuo tarpu sutartinė atsakomybė netesybų forma atsiranda ir nesant žalos“¹⁴³. CK

¹⁴¹ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 140; P.207.

¹⁴² V. Mikelėnas. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995. P.50

¹⁴³ Ten pat. P.51-52.

6.245 str. 2 d. taip pat sutartinei civilinei atsakomybei priskiria nuostolių ar netesybų formas, o CK 6.245 str. 3 d. deliktinei civilinei atsakomybei priskiria tik vieną, nuostolių atlyginimo formą. Tokiu atveju keliame klausimą, kokios civilinės atsakomybės formos yra galimos ikisutartiniuose santykiuose? Vargu ar į šį klausimą galėsime apibrėžtai ir pagrįstai atsakyti ikisutartiniais santykiais laikydami tiek tuos santykius, kurie kyla derybų metu, tiek tuos, kurie kyla jau iš preliminariosios sutarties.

Todėl, remdamasis pagrindine šio darbo hipoteze ir kitais šiame darbe pateiktais argumentais, šio darbo autorius siūlo: bylose, kuriose derybų šalių ginčas kyla dar nesudarius preliminariosios sutarties, šalių santykius vadinti *ikisutartiniais*. Atsakomybę už žalą (nuostolius) dėl nesąžiningų derybų nustatydami pagal deliktinės atsakomybės, taikytinos ikisutartiniuose santykiuose, principus, pagrindine civilinės atsakomybės forma tada turime laikyti tik *nuostolių atlyginimo* formą. Tuo tarpu bylose, kuriose šalių ginčas kyla dėl preliminariosios sutarties pažeidimo, sutarties šalių santykiai vadintini *sutartiniais*. Atsakomybę už sutartinių įsipareigojimų pažeidimus nustatydami pagal sutartinės atsakomybės taisykles, civilinės atsakomybės formomis turime laikyti *nuostolius arba netesybas*.

Nuostoliai. Pagal CK 6.165 str. 4 d., „Jeigu preliminarįją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius.“ Šioje teisės normoje minimi nuostoliai civilinės teisės teorijoje ilgą laiką buvo aiškinami kaip apimantys tik tiesioginius nuostolius, t.y. buvo teigiama, kad „tokias išlaidas gali sudaryti šalies išlaidos iki preliminariosios sutarties sudarymo (kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentacijos parengimas ir pan.), taip pat pasirengimo sudaryti pagrindinę sutartį nuostoliai (pvz.: partnerių būsimai pagrindinei sutarčiai vykdyti paieška ir pan.). Bet kokiais atvejais į nuostolius neįskaitomos negautos pajamos, t.y. tos, kurias nukentėjusioji šalis būtų gavusi, jei sutartis būtų sudaryta“¹⁴⁴. Pažymėtina, kad ši taisyklė teismų praktikos buvo pakeista. Remiantis teismų praktika, pirmiausia reikia pabrėžti, kad tokie nuostoliai negali būti neprotingai dideli ir kreditorius dėl jų atsiradimo neturi būti prisiėmęs rizikos. Tas buvo konstatuota Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartyje civilinėje byloje UAB „Eurovista ir KO“ v. L.A. Balevičienė, Nr.3K-3-673/2005¹⁴⁵. Tačiau šia byla LAT mokslinio išaiškinimo dėl CK 6.165 str. 4 d. numatytų nuostolių, tik kaip tiesioginių nuostolių sampratos, nepakeitė, nes ieškovas iš esmės reikalavo tik tiesioginių nuostolių. LAT *prarastos galimybės piniginių vertės* sąvoką pateikė kiek ankstesnėje Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartyje civilinėje byloje UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005, kurioje

¹⁴⁴ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003. P. 211; D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 141.

¹⁴⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis c.b. UAB „Eurovista ir KO“ v. L.A. Balevičienė, Nr.3K-3-673/2005.

išaiškino, kad „net ir pripažinus, kad sutartis nebuvo sudaryta, būtina įvertinti derybas nutraukusios šalies elgesį sąžiningumo principo požiūriu ir atsakyti į klausimą, derybas be pakankamo pagrindo nutraukusi šalis savo elgesiu sukūrė ar ne kitai šaliai pagrįstą pasitikėjimą ir įsitikinimą, jog sutartis tikrai bus sudaryta. Jeigu atsakymas į šį klausimą būtų teigiamas, tai nesąžininga šalis privalėtų kitai šaliai atlyginti nuostolius, kuriuos sudaro derybų metu turėtos išlaidos bei prarastos galimybės pinigine vertė (UNIDROIT Principles of International Commercial Contracts. Rome, 1994, p. 50–52)“¹⁴⁶. Pažymėtina, kad šioje byloje teismas pirmą kartą pateikdamas prarastos galimybės piniginės vertės sąvoką nė karto neminėjo CK 6.165 straipsnio, nors turint galvoje, kad LAT dažniausiai iš preliminariosios sutarties kylančius santykius laiko taip pat ikisutartiniais, hipotetiškai galima buvo samprotauti, kad ši taisyklė turėtų būti taikoma ir CK 6.165 str. 4 daliai. Galiausiai tas buvo patvirtinta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime civilinėje byloje V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006, kuriame *inter alia* buvo išsamiau paaiškinta, kaip turėtų būti nustatoma prarastos galimybės pinigine vertė. Teismas išaiškino, kad „prarastos galimybės pinigine vertė galėtų būti nustatoma taikant CK 6.258 straipsnio 5 dalyje nurodytą kainų skirtumo principą. Pažymėtina, kad, taikant kainų skirtumo principą, kiekvienu individualiu atveju reikia įvertinti ir nukentėjusios šalies elgesį. Nustačius, kad ši šalis pati elgėsi nesąžiningai ir savo veiksmais prisidėjo prie nuostolių atsiradimo ar jų padidėjimo, kitos šalies atsakomybė dėl prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo, remiantis CK 6.259 straipsniu, gali būti sumažinta arba ji gali būti visiškai atleista nuo šios nuostolių dalies atlyginimo. Taigi tam tikrais ikisutartinių prievolių pažeidimo atvejais gali būti pagrindas spręsti ne tik dėl tiesioginių išlaidų, bet ir dėl prarastos galimybės piniginės vertės, pagrįstos realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis, priteisimo nukentėjusiai sąžiningai preliminariosios sutarties šaliai. Be to, 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. [...] Pažymėtina, kad dažnai nuostolius lemia ir objektyvūs, t. y. nepriklausantys nuo šalių valios, veiksniai – valstybėje vykstantys ekonominiai procesai (pvz., sparti ir ne visada prognozuojama kainų kaita, ypač nekilnojamojo turto rinkoje). Tačiau vien tik šie veiksniai neturėtų būti pagrindas reikalauti piniginio atlygio už prarastą galimybę, taip pat vieninteliai kriterijai, nustatant piniginę prarastos galimybės vertę“¹⁴⁷.

¹⁴⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005.

¹⁴⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

Netesybos. „Netesybų prigimtis yra dvejopa, jos yra ir prievolių užtikrinimo būdas, ir sutartinės civilinės atsakomybės forma (CK 6.258 str.)“¹⁴⁸. Tačiau sakėme, kad netesybos pagal preliminarąją sutartį apskritai būtų galimos, tiek vienu, tiek kitu atveju, pirmiausia preliminarąją sutartį turime laikyti sutartimi, o santykius, kylančius jos pagrindu, sutartiniais. CK 6.165 str. 4 d. tiesiogiai numato tik nuostolių atlyginimą, tačiau netesybos teismų yra pripažįstamos ir kaip sutartinės civilinės atsakomybės forma, nors dažnai yra įvardijamos kaip „sankcija už preliminarosios sutarties nevykdymą. T.y. preliminariojoje sutartyje, kaip ir bet kurioje kitoje, šalys gali nustatyti netesybas už sutartinių įsipareigojimų nevykdymą ar netinkamą vykdymą“¹⁴⁹. Šis sutartinių įsipareigojimų nevykdymas ar netinkamas vykdymas CK 6.256 str. 2 d. prasme, preliminarosios sutarties atveju dažniausiai pasireiškia kaip nepagrįstas vengimas ar atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį (CK 6.165 str. 4 d.). LAT šiuo atveju, kaip paprastai, draudžia baudines netesybas, aiškindamas jas per jų atliekamą kompensacinę funkciją¹⁵⁰, mažina neprotingai dideles netesybas¹⁵¹, tiek savo iniciatyva, tiek skolininko prašymu¹⁵² ir kt.

Atsižvelgiant į netesybų atliekamą kompensuojamąją funkciją ir tai, kad jos negali leisti nukentėjusiajai šaliai piktnaudžiauti savo teise ir nepagrįstai praturtėti kitos šalies sąskaita, teismai dažnai mažina neprotingai dideles netesybas, pagrindiniu kriterijumi laikydami nuostolių dydį, atsiradusių dėl prievolės neįvykdymo ar netinkamo įvykdymo 6.73 str. 2 d. ir 6.258 str. 3 d. pagrindais. Šiuo atveju dar vienas ypatumas yra tas, kad pasikeitus LAT praktikai dėl nuostolių kaip *prarastos galimybės piniginės vertės*, galima sakyti, pasikeitė ir protingų netesybų dydžio nustatymas, t.y. kadangi nuostolius jau gali sudaryti ne tik tiesioginiai nuostoliai, bet ir *prarastos galimybės piniginė vertė*, tai ir netesybos, kai jos yra neprotingai didelės, teismo gali būti sumažintos iki tiesioginių nuostolių ir *prarastos galimybės piniginės vertės*, kurią ieškovas sugebėtų įrodyti. Tokią išvadą galime daryti remdamiesi Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartimi civilinėje byloje E.M. v. R.K., Nr. 3K-3-585/2006. Šalys buvo sudariusios preliminarąją sutartį, pagal kurią atsakovas R. K. įsipareigojo parduoti už 20 000 Lt, o ieškovas E. M. – pirkti už nurodytą kainą 40 arų žemės sklypą. Sutarties sudarymo metu ieškovas sumokėjo atsakovui 4650 Lt avansą. Sutartyje buvo nurodyta, kad atsakovui neįvykdžius įsipareigojimų ir nepagrįstai vengiant sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį, jis privalo grąžinti ieškovui 4650 Lt avansą ir sumokėti 100 000 Lt baudą. Iki sutartyje nurodyto termino atsakovas neįvykdė įsipareigojimo parduoti nurodytą žemės sklypą. LAT išaiškino, kad „pagal

¹⁴⁸ D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004. P. 66.

¹⁴⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. E.M. v. R.K., Nr. 3K-3-585/2006.

¹⁵⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 05 d. nutartis c.b. B. Roščin v. V. Percovskis, Nr. 3K-3-218/2003.

¹⁵¹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c.b. V. Leonavičius v. S.Švabauskas, Nr. 3K-3-621/2005.

¹⁵² Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b. Ž.M. v. UAB „Eika“ Nr. 3K-3-511/2006.

2004 m. sausio 9 d. preliminarį sutartį šalis, nesudariusi pagrindinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties iki nustatyto termino pabaigos ir taip, nesant sutarties nevykdymui jokio pagrindo, pažeidusi savo sutartinius įsipareigojimus, turi kitai šaliai sumokėti netesybas baudos forma. Byloje nustatyta, kad atsakovas R. K. nesudarė pagrindinės žemės sklypo pirkimo-pardavimo sutarties iki numatyto termino ir taip pažeidė savo įsipareigojimus ieškovui. Ieškovas dėl atsakovo kaltės prarado galimybę įsigyti žemės sklypą už preliminarioje sutartyje nurodytą 20 000 Lt kainą, dėl to ši suma laikytina ieškovo prarastos galimybės sudaryti pagrindinį sandorį (pirkimo-pardavimo sutartį) verte. Ši suma būtų išnagrinėjusių pirmosios ir apeliacinės instancijos teismų pagrįstai pripažinta įrodytais ieškovo nuostoliais ir priteista iš atsakovo.

Kasacinio teismo teisėjų kolegija konstatuoja, kad pagal CK 6.73 straipsnio 2 dalį teismas, priteisdamas netesybas, savo nuožiūra sprendžia klausimą dėl netesybų sumažinimo, jei netesybos yra neprotingos, akivaizdžiai per didelės, atsižvelgiant į prievolės pobūdį, padarytą pažeidimą, jo padarinius, prievolės sumą ir pan. Ieškovo reikalaujama 100 000 Lt netesybų suma yra aiškiai per didelė, atsižvelgiant į šalių būsimo įsipareigojimo vertę (įsipareigojimą sudaryti 20 000 Lt vertės pirkimo-pardavimo sutartį dėl žemės sklypo), ir dėl to ieškovo reikalaujama netesybų suma remiantis CK 6.73 straipsnio 2 dalimi pagrįstai sumažinta iki sumos, neviršijančios šalių numatytos sudaryti pagrindinės sutarties vertės¹⁵³. Atkreiptinas dėmesys, kad šioje byloje taip pat paminėta, jog prarastos galimybės pinigine verte gali būti suprantama ir kaip šalių numatytos sudaryti pagrindinės sutarties vertė.

Apibendrinami šiame poskyryje pateiktą LAT praktikos analizę, darome išvadą, jog, pažeidus preliminarį sutartį, nukentėjusioji šalis turi teisę reikalauti: 1) tiesioginių nuostolių atlyginimo, kurie pasireiškia, kaip: a) šalies išlaidos iki preliminariosios sutarties sudarymo (kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentacijos parengimas ir pan.); b) pasirengimo sudaryti pagrindinę sutartį nuostoliai (pvz.: partnerių būsimai pagrindinei sutarčiai vykdyti paieška ir pan.); 2) prarastos galimybės pinigines vertės, kuri gali būti nustatoma kaip: a) kainų skirtumas tarp pažeistos (nutrauktos) sutarties kainos ir nutrauktą sutartį pakeičiančios sutarties kainos (6.258 str. 5d.); b) nesąžiningos ikisutartinių santykių šalies iš savo neteisėto elgesio gauta nauda (6.249 str. 2d.); c) šalių numatytos sudaryti pagrindinės sutarties vertė.

Kadangi nuostolius jau gali sudaryti ne tik tiesioginiai nuostoliai, bet ir prarastos galimybės pinigine verte, tai ir netesybos, kai jos yra neprotingai didelės, teismo gali būti sumažintos iki tiesioginių nuostolių ir prarastos galimybės pinigines vertės, kurią ieškovas sugebėtų įrodyti. Tačiau, kad netesybos, kaip sutartinės civilinės atsakomybės forma, pagal preliminarį sutartį apskritai būtų galimos, pirmiausia preliminarį sutartį turime laikyti sutartimi, o santykius, kylančius jos pagrindu, sutartiniais.

¹⁵³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. E.M. v. R.K., Nr. 3K-3-585/2006.

3.4 Draudimas priverstinai įgyvendinti preliminarįją sutartį

Draudimas priverstinai įgyvendinti preliminarįją sutartį nėra tiesiogiai nurodytas CK 6.165 str., tačiau yra pagrindžiamas sutarties laisvės principu, įtvirtintu CK 6.156 straipsnyje. Civilinės teisės teorijoje nurodoma, kad „savanoriškai nevykdančių iš preliminarinės sutarties kylančios prievolės sudaryti pagrindinę sutartį šalių, negalima versti sudaryti pagrindinės sutarties“¹⁵⁴. Reikia pasakyti, kad taisyklę, draudžiančią priverstinai įgyvendinti preliminarįją sutartį, LAT pripažįsta ir jos laikosi gana nuosekliai, pradedant pirmąja byla, kur ši taisyklė buvo taikoma¹⁵⁵, ir baigiant naujausia LAT praktika¹⁵⁶. Kasacinės instancijos teismas, aiškindamas CK 6.165 straipsnio taikymą, užtikrintai pabrėžia, kad „*preliminarioji sutartis yra tokia sutartis, iš kurios atsirandančių teisių ir pareigų negalima įgyvendinti per teismą*“¹⁵⁷. Pareiškus ieškinį dėl įpareigojimo sudaryti pagrindinę sutartį preliminarinės sutarties (CK 6.165 str.) pagrindu, teismas dažniausiai tvirtai konstatuoja, kad „*toks reikalavimas yra ydingas ir negalimas iš principo, nes prieštarauja vienam pagrindinių civilinės teisės principų – sutarties laisvės principui. Sutartis yra dviejų ar daugiau asmenų susitarimas sukurti tarpusavio teises ir pareigas, t.y. asmenų suderinta valia. Todėl sutartis yra galima tik tuo atveju, kai ji sudaroma laisva valia. Asmens privertimas išreikšti savo valią reikštų sutarties sudarymą prievarta, o sutartis, sudaryta panaudojant prievartą, negalioja*“¹⁵⁸. Bene vienintelis atvejis, kai LAT pateikė kiek kitokį išaiškinimą, buvo Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“, Nr. 3K-3-966/2003. Tarp šalių buvo sudarytas ketinimų protokolai, kuris teismo pripažintas preliminarįją sutartimi CK 6.165 str. prasme. Sutartyje buvo sąlyga, leidžianti nukentėjusiajai šaliai reikalauti teismo keliu sudaryti pagrindinę sutartį. LAT, priešingai nei įprasta, pareiškė, kad „*šalims nutraukus preliminarįją sutartį ar atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, atsiranda sutartyje ir įstatyme nurodytos teisinės pasekmės*“¹⁵⁹. Iš to buvo galima numanyti, kad teismas turėjo galvoje ir sutartyje numatytą sąlygą, leidžiančią nukentėjusiajai šaliai reikalauti teismo keliu sudaryti pagrindinę sutartį. Tačiau pabrėžtina, kad šioje byloje teismas netaikė priverstinio preliminarinės sutarties įgyvendinimo, nes, pirmiausia, ieškovas tokio reikalavimo net nepareiškė. Nors minėta teismo formuluotė sukėlė nemažai diskusijų, vis dėlto manytina, kad ji

¹⁵⁴ V. Mikelėnas. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003. P. 210; D. Ambrasienė, E. Baranauskas, D. Bublienė ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolas Romeris universitetas, 2004. P. 141; M. Gadeikis ir S. Bliuvaitė. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 4 (58). P. 61.

¹⁵⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 rugsėjo 12 d. nutartis c.b. V. Pocius v. P. Daukševičius ir kt., Nr. 3K-3-797/2001.

¹⁵⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c.b. L. K. v. AB SEB Vilniaus bankas, Nr. 3K-3-156/2007.

¹⁵⁷ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“, Nr. 3K-3-325/2005.

¹⁵⁸ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 rugsėjo 12 d. nutartis c.b. V. Pocius v. P. Daukševičius ir kt., Nr. 3K-3-797/2001.

¹⁵⁹ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos Orfėjas“, Nr. 3K-3-966/2003.

bendros taisyklės nesukūrė arba bent jau vėlesnė LAT praktika jos nepatvirtino. Galiausiai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos nutarime civilinėje byloje V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006, jau visiškai užtikrintai buvo pasakyta, kad „vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties, yra tas, kad preliminariosios sutarties, nurodytos CK 6.165 straipsnyje, negalima reikalauti įvykdyti natūra“¹⁶⁰. Be to, tvirtai konstatuota, kad „net tokiu atveju, jeigu žemės sklypas, dėl kurio pirkimo–pardavimo šalys tariaisi, yra tinkamai suformuotas jau susitarimo sudarymo metu, nebūtų pagrindo taikyti CK 6.309 straipsnio 3 dalį, jeigu iš susitarimo turinio būtų galima spręsti apie aiškią šalių valią sudaryti preliminarąją sutartį, nes preliminariosios sutarties esmė – šalių laisvos valios principo išraiška“¹⁶¹. Teismas, minėdamas CK 6.165 str. numatytą preliminarąją sutartį, taip pat pasisakė, jog „konstatavus, kad šalių sudaryta sutartis – preliminarioji, ji negali būti patvirtina CK 1.93 straipsnio 4 dalies pagrindu“¹⁶². Šių taisyklių nuosekliai laikomasi ir naujesnėje praktikoje. Štai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartyje civilinėje byloje S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006 LAT konstatavo, kad „CK 1.93 straipsnio 4 dalies nuostata yra skirta dvišaliams sandoriams, kuriems yra privaloma notarinė forma, patvirtinti teisme esant trims sąlygoms: 1) šalys yra išreiškusios savo valią sudaryti sandorį, kuriam būtinas notaro patvirtinimas (notarinė sandorio forma); 2) viena sandorio šalis visiškai ar iš dalies įvykdė sandorį; 3) kita sandorio šalis vengia įforminti sandorį notarine tvarka. Ši nuostata galėtų būti taikoma, jeigu šalys būtų susitarusios dėl įstatymų nustatyta tvarka suformuoto žemės sklypo pirkimo-pardavimo, bet ne dėl tokios sutarties sudarymo ateityje“¹⁶³. Dar naujesnėje praktikoje Apeliacinės instancijos teismas išaiškino, ir su tuo LAT sutiko, kad „preliminariusis susitarimas grindžiamas šalių geraisiais ketinimais ir įsipareigojimu juos vykdyti geruoju, preliminarioji sutartis negali būti įgyvendinta priverstinai; per sutartyje nustatytą terminą nesudarius pagrindinės sutarties, prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia (CK 6.165 straipsnio 5 dalis)“¹⁶⁴.

Visiškai kitaip sprendžiami ginčai, kylantys iš specifinės preliminariosios sutarties rūšies, numatytos 6.401 straipsnyje. Antai Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartyje civilinėje byloje V.Manušienė v. UAB "Progresyvios investicijos", Nr.3K-3-451/2004, LAT nustatė, kad tarp šalių buvo sudaryta preliminarioji būsimo buto pirkimo-pardavimo sutartis (CK 6.401 straipsnis), pagal kurią atsakovas UAB „Progresyvios investicijos“ įsipareigojo pastatyti sutartyje numatytą butą ir iki joje numatyto termino sudaryti notarine tvarka buto pirkimo-pardavimo sutartį. Šalys susitarė, kad ieškovė duos atsakovui sutikimą

¹⁶⁰ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

¹⁶¹ Ten pat.

¹⁶² Ten pat.

¹⁶³ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006.

¹⁶⁴ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007.

statyti daugiabutį namą greta jai nuosavybės teise priklausančio gyvenamojo namo. 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, tačiau vengia įforminti sandorį notarine tvarka. LAT konstatavo, jog *„teismai nustatė, kad akivaizdi šalių valia buvo ne tik sudaryti, bet ir įvykdyti sandorį. Todėl, atsakovui vengiant įforminti sandorį notarine tvarka, byla nagrinėjė teismai pagrįstai sandorį pripažino galiojančiu ir CK 1.93 straipsnio 4 dalies nuostatų nepažeidė“*¹⁶⁵.

Dėl pastarosios išvados LAT buvo kritikuojamas ir, matyt, pagrįstai, nes pripažinti galiojančia preliminarįją sutartį, nelygu ją priverstinai įgyvendinti. Kitaip tariant, preliminariosios sutarties pripažinti galiojančia nėra jokios prasmės, nes ji, kaip preliminarioji sutartis, ir taip galioja, o net ją patvirtinus ji turėtų ir likti preliminarįja, o ne pagrindine sutartimi. Kita vertus, ir šiuo atveju galima diskusija, nes dėl CK 6.401 str. 5 d. numatytos finansavimo nuostatos (mokamoji funkcija), nuosavybės įgijimo momento sąlygos ir kai kurių kitų nuostatų, ši specifinė preliminariosios sutarties rūšis tam tikrais atvejais gali būti sunkiai atribota nuo pagrindinės pirkimo – pardavimo sutarties. Bet kuriuo atveju LAT plenarinės sesijos nutarime galiausiai buvo patvirtinta, kad būtent tokia sutartis gali būti priverstinai įgyvendinta, t.y. buvo konstatuota, kad *„vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių ją nuo pagrindinės sutarties, yra tas, kad preliminariosios sutarties, nurodytos CK 6.165 straipsnyje, negalima reikalauti įvykdyti natūra. CK 6.165 straipsnio 4 dalyje nustatyta, kad šios sutarties pažeidimo atveju galima reikalauti tik nuostolių atlyginimo. Šis bruožas skiria preliminarįją sutartį nuo sutarčių, kurias, panašiai kaip preliminarįją sutartį, įsipareigojama sudaryti ateityje, tačiau pradedamas jų vykdymas (CK 6.309, 6.401 straipsniai)[...]“*¹⁶⁶.

Taigi apibendrinami draudimo priverstinai įgyvendinti preliminarįją sutartį LAT praktikoje analizę, darome išvadą, kad LAT praktika dėl draudimo priverstinai įgyvendinti preliminarįją sutartį, nurodytą CK 6.165 straipsnyje, yra gana nuosekli. LAT nustatė, kad tarp šalių sudaryta būtent CK 6.165 straipsnyje numatyta preliminarioji sutartis: 1) draudžia tokią sutartį priverstinai įgyvendinti; 2) jai nėra pagrindo taikyti CK 6.309 straipsnio 3 dalį; 3) ji negali būti patvirtina CK 1.93 straipsnio 4 dalies pagrindu. Tuo tarpu specifinė preliminariosios sutarties rūšis, numatyta CK 6.401 straipsnyje: 1) gali būti priverstinai įgyvendinta; 2) tam tikrais atvejais teismų gali būti vertinama net kaip pagrindinė nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, nesudaryta notarine forma ir pripažinta teismo galiojančia 1.93 str. 4 d. pagrindu.

¹⁶⁵ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. V.Manušienė v. UAB "Progresyvios investicijos", Nr.3K-3-451/2004.

¹⁶⁶ Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.

IŠVADOS

Teorinių tyrimų, LAT praktikos ir teisės mokslo išaiškinimų analizės pagalba, šiame magistro darbe atskleista ikisutartinių teisinių santykių bei preliminariosios sutarties prigimtis ir jų samprata skirtingose užsienio valstybių teisės sistemose; nustatyti preliminariosios sutarties būtinieji elementai ir jos turinio sąlygos, įvertinant avanso, kaip preliminariosios sutarties sąlygos aiškinimo dinamiką LAT praktikoje; įvertintas preliminariosios sutarties, teisiškai neįpareigojančių dokumentų ir pagrindinės sutarties santykis, pateikiant jų esminius atribojimo kriterijus; įvertintos preliminariosios sutarties įvykdymo užtikrinimo galimybės; išanalizuotos ir nustatytos civilinės atsakomybės rūšys, formos ir ribos, taikomos LAT praktikoje už preliminariosios sutarties pažeidimą bei nesažiningus ikisutartinius santykius; išskirti pagrindiniai LAT praktikos dinamikos etapai, juose pateikti preliminariosios sutarties instituto aiškinimo prieštaravimai ir nustatytos šių prieštaravimų pašalinimo galimybės. Taigi, įgyvendinti visi šiam magistro darbui kelti uždaviniai, atsakyta į kiekvieną išsikeltą klausimą ir juos išsprendus, šio darbo tikslas buvo pasiektas. Naudojant mokslinius metodus, buvo atlikta išsami analizė, gauti rezultatai, kurių pagrindu, galima teigti, jog pasitvirtino iškeltos šio darbo mokslinės hipotezės.

Žinoma, visi su preliminarąja sutartimi susiję probleminiai klausimai šiuo magistro darbu nebuvo išspręsti. Akivaizdu, kad specialios analizės reikalauja specifinė preliminariosios sutarties rūšis - preliminarioji nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartis. Dėl jos specifikos, tam tikrais atvejais kyla šios sutarties bei pagrindinės nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutarties santykio problema. Atskirai būtina aptarti ir preliminariosios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties bei statybos rangos sutarties santykį. Išsamesnė analizė būtina nesažiningumo ikisutartiniuose santykiuose sąvokai atskleisti ir kt. Dėl ribotos darbo apimties, minėti klausimai šiame magistro darbe nebuvo išsamiau analizuoti. Tačiau kelti šiam darbui uždaviniai buvo įgyvendinti, pagrindiniai probleminiai klausimai buvo pakankamai išsamiai išanalizuoti ir atsakyti, kad būtų galima suformuluoti toliau pateikiamas apibūrintas išvadas.

1. Romėnų teisė aiškiai skyrė preliminarąsias derybas nuo preliminariosios sutarties. *Pactum de contrahendo*, nors ir ypatingo turinio, tačiau buvo laikoma „užbaigta“ sutartimi. Romėnų teisė nelaikė preliminariosios sutarties teisiškai nereikšmingu dokumentu. Pretorių edikte paskelbta nuostata „*pacta conventa servabo*“ (aš pripažinsiu ir saugosiu sudarytus paktus) yra tiesioginis gerai žinomo principo „*pacta sunt servanda*“ vedinys. Vadinasi, šiandien jau jokių būdu negalime teigti, jog preliminarioji sutartis, tai ikisutartinių teisinių santykių kategorija. Teigti, jog santykiai, kylantys iš preliminariosios sutarties yra vis dar ikisutartiniai (o

ne sutartiniai), tai sakyti, jog jai negalioja ir *pacta sunt servanda* principas. Paisydami *prieštaravimo* ir *tertium non datur* logikos dėsnių, Lietuvos civilinėje teisėje santykius, kylančius iš preliminariosios sutarties vadinti ikisutartiniais galime tik sąlygiškai ir tik pagrindinės sutarties atžvilgiu, t.y., kaip santykius vykstančius „iki“ pagrindinės sutarties. Tačiau *per se* šie santykiai laikytini sutartiniais.

2. Preliminariosios sutarties, kaip sandorio, privalomieji elementai yra: 1) *šalys ir jų veiksnumas*; 2) *valios išraiška ir jos atitikimas sandorio dalyvių tikrajai valiai*; 3) *sandorio forma*; 4) *sandorio turinys*, o šios sutarties esminės sąlygos: 1) *sutarties dalykas* (šalių prievolė sudaryti pagrindinę sutartį); 2) *sutarties objektas* (būsima pagrindinė sutartis); 3) „*aptartos sąlygos*“ (esminės būsimos sutarties sąlygos). *Terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti* nėra esminė, o greičiau įprastinė sutarties sąlyga. Tačiau nustatinėti šiuos elementus ir sutarties esmines sąlygas reikalinga tik tada, kai siekiame išsiaiškinti, ar sutartis galioja, o tam pirmiausia reikia pripažinti, kad preliminarioji sutartis yra atskira sutarties rūšis, o iš jos kylantys santykiai yra sutartiniai. LAT praktikoje esminiu atribojimo kriterijumi skiriant preliminarąją sutartį nuo teisiškai neįpareigojančių dokumentų laikomi tie patys preliminariosios sutarties elementai ir jos esminės sąlygos. Tačiau šiuo kriterijum skiriame ne tik preliminarąją, bet ir bet kurią kitą sutartį nuo teisiškai neįpareigojančių dokumentų. Tai pagrindas laikyti preliminarąją sutartį civiline sutartimi, o iš jos kylančius santykius, sutartiniais. Nuo tokių dokumentų ji tada skiriasi ne mažiau nei bet kuris kitas galiojantis sandoris ar sutartis.

3. *Aptartos sąlygos* CK 6.165 str. 1 d. prasme yra preliminariosios sutarties objekto sudėtinė dalis, t.y., jos detalizuoja preliminariosios sutarties objektą (būsimą pagrindinę sutartį), dėl to ši sąlyga laikytina esmine. LAT praktika, aiškinant „aptartas sąlygas“ taip pat nėra vienoda. a) Jokiais atvejais negalim sutikti su LAT išvada, kad preliminariojoje sutartyje gali būti neaptartas pagrindinės sutarties dalykas. Tokiu atveju neliktų ir pačios preliminariosios sutarties turinio (jos esminių sąlygų), t.y., neliktų nieko, dėl ko šią sutartį būtų galima laikyti sutartimi. b) Preliminariojoje sutartyje aptartos sąlygos turi būti ir toliau aiškinamos kaip pagrindinės sutarties esminės sąlygos, tarp kurių neabejotinai turi atsispindėti sutarties dalykas. c) Remiantis naujausia LAT praktika, *preliminariojoje sutartyje turi būti įvardytas konkretus būsimos sutarties objektas, kuris, sudarant preliminarąją sutartį, gali būti aiškiai identifikuotas arba gali būti susitarta jį tiksliai identifikuoti ateityje*. Darome išvadą, kad šios taisyklės negalima absoliutinti, t.y. ji taikytina tik tada, kai preliminariojoje sutartyje, nors ir ne tiksliai, tačiau yra įvardytas konkretus būsimos sutarties objektas.

4. Avanso pagal preliminarąją sutartį problemą LAT praktikoje sąlygiškai galima skirstyti į 3 etapus: (I) 2000 m. – 2005 m. *praktiką galima apibūdinti taip*: nors avansas be įrodomosios atlieka ir mokėjimo funkciją, avansas pagal preliminarąją sutartį yra galimas; (II)

2005 m. – 2006 m. praktiką galima apibrėžti taip: kadangi avansas be įrodomosios atlieka ir mokėjimo funkciją, avansas pagal preliminarąją sutartį yra negalimas. Mokėjimai galimi tik pagal pagrindinę sutartį; (III) 2006 m. – dabar praktiką galima apibrėžti taip: avansas – tai perduodami pinigai, kurie gali turėti kitas reikšmes ir atlikti kitas, ne mokėjimo ir atsiskaitymo, funkcijas. Todėl avanso sąvoka gali būti vartojama ir pagrindinėje pirkimo–pardavimo, ir preliminariojoje sutartyse. Vis dėlto, remdamiesi naujausia LAT praktika, darome išvadą, kad avansas pagal preliminarąją sutartį yra galimas ir yra vertintinas pirmiausia kaip atliekantis užtikrinamą bei skatinamą funkciją, o mokėjimo funkciją šie perduoti pinigai ima atlikti tik nuo momento, kai įsigalios pagrindinė sutartis, vykdydžius preliminarąją. Tačiau kitaip yra, kai kalbame apie specifinį preliminariosios sutarties rėš, numatytą CK 6.401 str. Dėl čia numatytos finansavimo sąlygos galimumo, pagal šią preliminarąją sutartį mokėjimai gali būti galimi.

5. Preliminariosios ir pagrindinės sutarčių santykis ir atribojimo kriterijai LAT praktikoje gali būti įvertinti per konsensualizmo ir formalizmo principų prizmę. Formalizmo bruožai būdingi antrajam (2005 m. – 2006 m.) LAT praktikos etapui. Šie bruožai pasireiškia kaip pažodinis sutarties aiškinimas, kai viena sutarties sąlyga (avansas, pinigų perdavimas, ar mokėjimai) lemia visos sutarties kvalifikavimą, neatsižvelgiant į tai, ko šia sutartimi šalys iš tikrųjų siekė, t.y., kokia buvo jų tikroji valia. Trečiajame (2006 m. – dabar) LAT praktikos etape jau užtikrintai remiamasi konsensualizmo pagrindais. Todėl, remiantis naujausia LAT praktika, darytina išvada, jog tais atvejais, kai būtina atskirti preliminarąją sutartį nuo pagrindinės, lemiamą reikšmę turės susitarimą sudariusių šalių valia. Sutarties sąlygos bus reikšmingos ne pačios savaime, o tik kaip priemonė tikrajai šalių valiai nustatyti. Be to, svarbu, kad išvados apie tikrąją šalių valią jau darytinos ne iš atskiros sutarties nuostatos, o iš visos sutarties sąlygų visumos (turinio), atliktų šalių veiksmų ir šių veiksmų tikslų.

6. a) Rankpinigiais negali būti užtikrinta preliminarioji sutartis, tačiau ne dėl to, kad iš preliminariosios sutarties nekyla *pagrindinė* prievolė, o veikiau dėl to, kad rankpinigiai perduodami *pagrindinės* sutarties sudarymui įrodyti; b) preliminariosios sutarties įvykdymui užtikrinti šalys gali pasinaudoti netesybomis, įkeitimu, o taip pat ir kitais Lietuvos civilinėje teisėje žinomais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais, kurių nedraudžia įstatymas. Tačiau tokia išvada darytina tik pripažinus preliminarąją sutartį sutartimi, o iš jos kylančius teisinius santykius sutartiniais, nes prievolių įvykdymo užtikrinimas, kaip papildoma teisinė priemonė, taikoma ir net, galima sakyti, skirta tik sutartinėm prievolėm.

7. Pažeidus preliminarąją sutartį, nukentėjusioji šalis turi teisę reikalauti: 1) *tiesioginių nuostolių* atlyginimo, kurie pasireiškia kaip: a) šalies išlaidos iki preliminariosios sutarties sudarymo; b) pasirengimo sudaryti pagrindinę sutartį nuostoliai; 2) *prarastos galimybės piniginės vertės*, kuri gali būti nustatoma kaip: a) kainų skirtumas tarp pažeistos (nutrauktos)

sutarties kainos ir nutrauktą sutartį pakeičiančios sutarties kainos; b) nesąžiningos ikisutartinių santykių šalies iš savo neteisėto elgesio gauta nauda; c) šalių numatytos sudaryti pagrindinės sutarties vertė. Kadangi nuostolius jau gali sudaryti ne tik tiesioginiai nuostoliai, bet ir *prarastos galimybės piniginė vertė*, tai ir netesybos, kai jos yra neprotingai didelės, teismo gali būti sumažintos iki tiesioginių nuostolių ir *prarastos galimybės piniginės vertės*, kurią ieškovas sugebėtų įrodyti. Tačiau kad netesybos kaip *sutartinės* civilinės atsakomybės forma pagal preliminariją sutartį apskritai būtų galimos, pirmiausia preliminariją sutartį turime laikyti civiline sutartimi, o santykius, kylančius jos pagrindu, sutartiniais.

8. LAT praktika dėl draudimo priverstinai įgyvendinti preliminariją sutartį yra gana nuosekli. LAT nustatęs, kad tarp šalių sudaryta būtent CK 6.165 straipsnyje numatyta preliminarioji sutartis: 1) draudžia tokią sutartį priverstinai įgyvendinti; 2) jai nėra pagrindo taikyti CK 6.309 straipsnio 3 dalį; 3) ji negali būti patvirtina CK 1.93 straipsnio 4 dalies pagrindu. Tuo tarpu specifinė preliminariosios sutarties rūšis, numatyta CK 6.401 straipsnyje: 1) gali būti priverstinai įgyvendinta; 2) tam tikrais atvejais teismų gali būti vertinama net kaip pagrindinė nekilnojamojo daikto pirkimo – pardavimo sutartis, nesudaryta notarine forma ir pripažinta teismo galiojančia 1.93 str. 4 d. pagrindu.

Siūlymai ir rekomendacijos:

Šiame magistro darbe keltas ir analizuotas problemos, remdamiesi tyrimo proceso metu pasiektais darbo rezultatais ir padarytomis išvadomis, siūlome spręsti, atsižvelgiant į čia pateikiamas rekomendacijas:

1. Siūlome preliminariją sutartį aiškinti kaip vieną iš civilinių sutarčių rūšių, o iš jos kylančius teisinius santykius kvalifikuoti kaip sutartinius;

2. Siūlome ir preliminariją sutartį aiškinti atsižvelgiant į CK 6.181 straipsnį. Taigi ir preliminarioji sutartis turi būti *laikoma sudaryta nuo momento, kai oferentas gauna akceptą, jeigu sutartyje nenumatyta ko kita*. Tokiu atveju reikėtų laikyti, jog sudarius preliminariją sutartį, tarp šalių atsiranda sutartiniai santykiai, o ikisutartiniai – pasibaigia;

3. Siūlome aiškiai skirti: 1) santykius ir civilines bylas, kuriose derybų šalių ginčas kyla dar nesudarius preliminariosios sutarties bei 2) santykius ir civilines bylas, kuriose sutarties šalių ginčas kyla dėl preliminariosios sutarties pažeidimo;

4. Bylose, kuriose derybų šalių ginčas kyla dar nesudarius preliminariosios sutarties, siūlome: a) derybų šalių santykius vadinti *ikisutartiniais* ir šiuo atveju b) *bendroji taisyklė* turėtų būti ta, jog atsakomybė už žalą (nuostolius) dėl nesąžiningų derybų yra nustatyta pagal *deliktinės* atsakomybės, taikytinos ikisutartiniuose santykiuose, principus; c) pagrindine civilinės atsakomybės forma tada turime laikyti tik *nuostolių atlyginimą*;

5. Bylose, kuriose sutarties šalių ginčas kyla dėl preliminariosios sutarties pažeidimo, siūlome: a) sutarties šalių santykius vadinti *sutartiniais* ir šiuo atveju b) *bendroji taisyklė* turėtų būti ta, jog pažeidus sutartinius įsipareigojimus, atsakomybė nustatyta pagal *sutartinės* atsakomybės taisykles; c) civilinės atsakomybės formomis tada turime laikyti *nuostolius arba netesybas*;

6. Siūlome nustatyti aiškią taisyklę, kad pagal preliminarąją sutartį numatytą CK 6.165 str. avansas yra galimas, ir tai nebus pagrindas: a) preliminarąją sutartį priverstinai įgyvendinti; b) taikyti CK 6.309 straipsnio 3 dalį; c) ją patvirtinti CK 1.93 straipsnio 4 dalies pagrindu.

7. Siūlome ir toliau laikytis doktrinoje vyraavusios nuostatos, kad preliminariojoje sutartyje aptartos sąlygos turi būti suprantamos kaip pagrindinės sutarties esminės sąlygos, tarp kurių neabejotinai turi atsispindėti sutarties dalykas.

Tikėtina, jog šių rekomendacijų laikymasis teismų praktikoje padėtų pasiekti didesnę preliminariosios sutarties instituto teisinį apibrėžtumą, aiškumą ir šios sutarties pagrindu kuriamų civilinių teisinių santykių stabilumą.

LITERATŪROS SĄRAŠAS

Teisės normų aktai

1. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso patvirtinimo įsigaliojimo ir įgyvendinimo įstatymas (2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864) // Valstybės žinios. 2000, Nr. 74 – 2262.
2. Lietuvos Respublikos teismų įstatymas // Valstybės žinios, 1994, Nr. 46-851.
3. Rusijos federacijos civilinis kodeksas // <http://www.russian-civil-code.com/>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.
4. Vokietijos civilinis kodeksas // http://www.cis-legal-reform.org/civil-code/deutschland/buergerliches-gesetzbuch-schuldrecht_ger.html, prisijungimo laikas: 2007-11-01.

Specialioji literatūra

5. Ambrasienė D. Sutartinių prievolių užtikrinimo rankpinigiais problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos. Teminis straipsnių rinkinys. Sudarytojas P.V. Rasimavičius. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2002.
6. Ambrasienė D. Rankpinigiai kaip prievolių užtikrinimo būdas // Justitia. Vilnius: Justitia, 2000, Nr. 4-5.
7. Ambrasienė D., Baranauskas E., Bublienė D. ir kt. Civilinė teisė. Prievolių teisė. Vadovėlis. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2004.
8. Basiulis L. Preliminarioji nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartis: magistro baigiamasis darbas // Vilnius: Mykolo Romerio Universitetas, Teisės fakulteto, verslo teisės katedra, 2006.
9. Dambrauskas E. Preliminarioji sutartis – sutartis dėl sutarties // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2004, Nr.4
10. Gadeikis M., Bliuvaitė S. Preliminarioji sutartis // Justitia. Vilnius: Justitia, 2005, Nr. 3 (57); 4 (58).
11. Giliker P. A. Role for Tort in Pre-Contractual Negotiations? An Examination of English, French, and Canadian Law // <http://iclq.oxfordjournals.org/cgi/content/abstract/52/4/969>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.
12. Goode R. M. Formation of Contracts and Precontractual liability. England: Hart, 2003.
13. Goderre D.M. International Negotiations Gone Sour: Precontractual Liability under the United Nations Sales Convention // <http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/biblio/goderre.html>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.
14. Jovsa E. Preliminarioji sutartis // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/3e8add10b375e?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20>, prisijungimo laikas: 2007-09-07.

15. Laužikas E., Mikelėnas V., Nekrošius V. Civilinio proceso teisė, II tomas. Vilnius: Justitia, 2005.
16. Markesinis B. The German law of contract. Oregon: Hart, 2006.
17. Mikelėnas V. Sutarčių teisė. Bendrieji sutarčių teisės klausimai: lyginamoji studija. Vilnius: Justitia, 1996.
18. Mikelėnas V. Civilinės atsakomybės problemos: lyginamieji aspektai. Vilnius: Justitia, 1995.
19. Mikelėnas V. Prievolių teisė. Pirmoji dalis. Vilnius: Justitia, 2002.
20. Mikelėnas V. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. Prievolių teisė. Vilnius: Justitia, 2003.
21. Nekrošius I., Nekrošius V., Vėlyvis S. Romėnų teisė. Vilnius: Justitia, 1999.
22. Papirtis L.V. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija. Vilnius: LTU, 2002, Nr.28 (20).
23. Papirtis L. V., Baranauskas E., Kiršienė J. ir kt. Civilinė teisė. Bendroji dalis, II tomas. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas, 2005.
24. Plečkaitis R. Logikos įvadas. Vilnius: Mintis, 1978.
25. Rudzinskas A. Prievolių, atsirandančių dėl padarytos žalos, įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos // Prievolių įvykdymo užtikrinimo teisinės problemos. Teminis straipsnių rinkinys. Sudarytojas P.V. Rasimavičius. Vilnius: Lietuvos teisės universiteto leidybos centras, 2002.
26. Selilionytė S. Preliminarioji sutartis: nevykdymo pasekmės // <http://verslas.banga.lt/lt/patark.full/4346ac277560a?vbanga2=238a33ceccc336565f216b5581f42e20>, prisijungimo laikas: 2007-11-01.
27. Smaliukas A., Pacenkaitė V. Mokėjimai pagal preliminarąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. Vilnius: Pačiolis, 2006, Nr.11.
28. Vaišvila A. Teisės teorija. Vilnius: Justitia, 2000.
29. Vitkevičius P, Vėlyvis S, Mikelėnas V. ir kt. Civilinė teisė. Vadovėlis. Kaunas: Vijusta, 1997.
30. Žukas T. Preliminarioji sutartis // Vadovo pasaulis. Vilnius: Pačiolis, 2002, Nr. 7 – 8.
31. Бартошек М. Римское право: понятие, термины, определение. Москва: Юридическая литература, 1989.
32. Барон Ю. Система римского гражданского права: антология юридической науки. Санкт-петербург: Юридический центр Пресс, 2005.
33. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: книга первая. Москва: Статут, 2005.
34. Думашевский А.Б. Обь обязательствахъ по римскому праву: сочинение Б.Виндшейда – Переводъ с нбмецкаго по дь редакціею и съ примбчаниями Думашевскаго А.Б. Петербургъ: Типография А.Думашевскаго, 1875.

35. Елисеев И.В., Кротов М.В. Предварительный договор в российском гражданском праве // <http://www.balfort.com>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.
36. Новицкий И.Б. Римское право. Москва: Теис, 2002.
37. Покровский И.А. История Римского права // <http://www.allpravo.ru/library/doc2527p0/instrum3503/print3619.html>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.
38. Пермьякова П.М. Использование задатка как способа обеспечения исполнения обязательства по предварительному договору // <http://rli.consultant.ru/magazine/2005/03/civillaw/art4/>, prisijungimo laikas: 2007-11-10.

Teismų praktika

39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1997 m. balandžio 2 d. nutartis c.b. *G.Stalionis v. G.Miliuškienė*, Nr. 3K-291/1997.
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 1997 m. spalio 5 d. nutartis c.b. *V.Smalskienė v. UAB "Verbum"* ir kt., Nr. 3K-3-494/1997.
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. vasario 2 d. nutartis c.b. *Ž.Stankevičius v. H.Chadakevičius*, Nr. 3K-7-23/ 2000.
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. birželio 19 d. nutartis c.b. *J.Paugaitė v. J.Solodovkinas*, Nr. 3K-3-704/2000.
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. spalio mėn. 4 d. nutartis c.b. *J.Sūdžius ir kt. v. E.Puidokienė*, Nr. 3K-3-949/2000.
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. balandžio 17 d. nutartis c.b. *A.Gušinec v. A.Zacharonko* ir kt., Nr.3k-3-438/2000.
45. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000 m. gruodžio 13 d. nutartis c.b. *UAB "Klaipėdos Litranspedas" v. A.Butvilas*, Nr. 3K-3-1362/2000.
46. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 rugsėjo 12 d. nutartis c.b. *V. Pocius v. P. Dauksevičius* ir kt., Nr. 3K-3-797/2001.
47. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. spalio 24 d. nutartis c.b. *R.Trimailienė v. E.Bobrovskij*, Nr. 3K-3-998/2001.
48. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 spalio 10 d. nutartis c.b. *AB "Elektros tinklai" filialo "Vilniaus elektros tinklai" v. J.Zaboronok*, Nr. 3K-3-930/2001.
49. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2001 m. vasario 21 d. nutartis c.b. *A.Strumskienė v. J.Liaugaudienė*, Nr. 3K-3-226/2001.
50. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 birželio 24 d. nutartis c.b. *A. Butkus v. D. Marčiulynas*, Nr. 3K-3-920/2002.

51. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. vasario 11 d. nutartis c.b. V.Vaitkevičius v. J.Dzimidienė, Nr. 3K-3-262/2002.
52. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. birželio 17 d. nutartis c.b. P.Višpulskis v. A.Tunyla, Nr. 3K-3-868/2002.
53. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. lapkričio 4 d. nutartis c.b.UAB "Vingida" v. TŪB "L.Dinius ir partneriai", Nr.3K-3-1303/2002.
54. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis c.b. Ž.Semenejeva v. 553 GNSB, Nr. 3K-7-1156/2002.
55. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. BUAB "Dabelsa" v. UAB "Žibai", Nr. 3K-3-1040/2003.
56. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis c.b. AB "Kauno baldai" v. UAB "Skraja", Nr. 3K-3-1005/2003.
57. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. gegužės 14 d. nutartis c.b. S.Stankevičius v. E.Zaleckis, Nr.3K-3-605/2003.
58. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 sausio 22 d. nutartis c.b. V. Petkevičienė v. I. Grabauskienė, Nr. 3K-3-109/2003.
59. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. spalio 8 d. nutartis c.b. AB "Ūkio bankas" v. UAB "Baltijos Orfėjas", Nr. 3K-3-966/2003.
60. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. rugsėjo 10 d. nutartis c.b. R.Kijevičius v. UAB "Helenos kolekcija", Nr. 3K-3-809 /2003.
61. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2003 m. vasario 05 d. nutartis c.b. B. Roščin v. V. Percovskis, Nr. 3K-3-218/2003.
62. Lietuvos Aukščiausiojo 2004 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. M. Urbonas v T. Urbonas, Nr. 3K-3-626/2004.
63. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. rugsėjo 13 d. nutartis c.b. V.Maniušienė v. UAB "Progresyvios investicijos", Nr.3K-3-451/2004.
64. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2004 m. kovo 3 d. nutartis c.b. D. Butkienė v. UAB "Mobusta", Nr.3K-3-163/2004.
65. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 5 d. nutartis c.b. P. Kučinskas v. V. Basienė, V. Černauskytė, Nr. 3K-3-11/2005.
66. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. sausio 19 d. nutartis c.b. UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, Nr. 3K-3-38/2005.
67. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. vasario 28 d. nutartis c.b. UAB Club Baltika v. UAB Alkesta, Nr. 3K–3–79/2005.

68. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. balandžio 20 d. nutartis c.b. J. Gubavičienė v. S. Krivoščenko, Nr.3K-3-225/2005.
69. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. kovo 29 d. nutartis c.b. AB bankas „NORD/LB Lietuva“ v. R. N. ir kiti; Nr. 3K-7-119/2005.
70. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. birželio 6 d. nutartis c.b. A. Šiška v. labdaros ir paramos fondas „Teen challenge“, Nr. 3K-3-325/2005.
71. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. lapkričio 30 d. nutartis c.b. V. Leonavičius v. S.Švabauskas, Nr. 3K-3-621/2005.
72. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2005 m. gruodžio 14 d. nutartis c.b. UAB „Eurovista ir KO“ v. L.A. Balevičienė, Nr.3K-3-673/2005.
73. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. vasario 15 d. nutartis c.b. J. P. v. G. J., V. J., Nr. 3K-3-124/2006.
74. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. kovo 27 d. nutartis c.b. UAB „Progresyvus verslas“ v. UAB „Norfos mažmena“, Nr. 3K-3-228/2006.
75. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis c.b. S.A. v. UAB „Beržolė“ Nr. 3K-3-441/2006.
76. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b. J. M. v. UAB „PVP“ Nr. 3K-3-522/2006.
77. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. spalio 18 d. nutartis c.b. Ž.M. v. UAB „Eika“ Nr. 3K-3-511/2006.
78. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas c.b. V.Š. v. A.N., A.N. Nr. 3K-P-382/2006.
79. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis c.b. E.M. v. R.K., Nr. 3K-3-585/2006.
80. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis c.b. S.J. v. T. B., D.B., Nr. 3K-3-620/2006.
81. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2006 m. sausio 16 d. nutartis c.b. R. M. stomatologinė klinika v. UAB „Ratio“, AB „Snoras“, A. M. , R. M., Nr. 3K-3-30/2006.
82. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. gegužės 8 d. nutartis c.b. A. A. v. UAB „Kamintras“, Nr. 3K-3-199/2007.
83. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. balandžio 6 d. nutartis c.b. L. K. v. AB SEB Vilniaus bankas, Nr. 3K-3-156/2007.
84. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2007 m. vasario 26 d. nutartis c.b. R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, Nr. 3K-3-72/2007.

SANTRAUKA

Preliminarioji sutartis ikisutartiniuose santykiuose: teismų praktikos dinamika

Atsižvelgiant į tai, kad preliminariosios sutarties institutas kelia vis didesnę teorinę susidomėjimą ir vis dažniau yra taikomas civilinės apyvartos dalyvių civiliniuose teisiniuose santykiuose, bei įvertinus, jog Lietuvos teismuose per pastarąjį dešimtmetį tie patys klausimai aiškinti nevienodai sprendžiant ginčus, kylančius iš preliminariosios sutarties, Lietuvos bei užsienio šalių civilinės teisės moksle laikomasi skirtingų pozicijų dėl šio susitarimo esminių sąlygų, atsakomybės rūšies, kylančios už jo pažeidimą, šios sutarties užtikrinimo, ir, apskritai, dėl preliminariosios sutarties vietos civilinės teisės sistemoje, šiame magistro darbe prioritetiniu laikomas sisteminio pobūdžio klausimas, ar preliminarioji sutartis yra civilinė sutartis, ar ikisutartinis dokumentas ir ar tikrai iš jos kylantys santykiai yra ikisutartiniai, kaip nurodo dauguma Lietuvos teisės mokslininkų ir LAT daugumoje savo nutarčių. Atsakant į šį klausimą, darbe pasitelkiami logikos dėsniai, remiamasi šio instituto samprata romėnų teisėje, analizuojami preliminariosios sutarties kaip sandorio būtinieji elementai ir šios sutarties esminės sąlygos, remiantis LAT praktika. Argumentuojama, kad tik laikant preliminarąją sutartį sandoriu ir viena iš civilinių sutarčių rūšių, o iš jos kylančius teisinius santykius – sutartiniais, galima aiškiai atriboti preliminarąją sutartį nuo teisiškai neįpareigojančių dokumentų, paaiškinti prievolių, kylančių iš preliminariosios sutarties įvykdymo užtikrinimo būdų taikymą, netesybų, kaip vienos iš sutartinės civilinės atsakomybės formų taikymą LAT praktikoje ir kt. Atliktos analizės rezultatų ir darbo išvadų pagrindu, siūloma laikyti, jog sudarius preliminarąją sutartį, tarp šalių atsiranda sutartiniai santykiai, o ikisutartiniai – pasibaigia, tuo sprendžiant civilinės atsakomybės rūšių ir formų probleminius klausimus ir kitus LAT išaiškinimuose pasitaikančius prieštaravimus, taip pat siūloma nustatyti aiškią taisyklę, kad pagal preliminarąją sutartį numatytą CK 6.165 str., avansas yra galimas; rekomenduojama ir toliau laikytis doktrinoje vyrausios nuostatos, kad preliminariojoje sutartyje aptartos sąlygos turi būti suprantamos kaip pagrindinės sutarties esminės sąlygos, tarp kurių neabejotinai turi atspindėti sutarties dalykas.

Pagrindinės sąvokos: preliminarioji sutartis; pactum de contrahendo; culpa in contrahendo; sutarties turinys.

SUMMARY

Preliminary agreement in pre-contractual intercourse: dynamics of courts rulings

Considering that the institute of preliminary contract generates a growing academic interest and more and more participants of civil circulation apply this institute in their civil-juridical relationship, moreover, having evaluated that within the recent decade while dealing with disputes regarding preliminary contracts the Lithuanian courts have interpreted the same matters differently, as well as considering that in the area of Lithuanian and foreign study of civil law there are different positions upheld regarding the contract's essential conditions, kind of civil liability resulting from a breach of this contract, security of the contract and, generally speaking, regarding a stand of preliminary contract in the system of civil law, in this Master's thesis the systemic question if a preliminary contract is a kind of agreement or if it is a pre-contractual document shall be deemed the underlying one together with the question if the relationship arising from such a contract is essentially pre-contractual relationship, as the majority of Lithuanian law academics and The Supreme Court of Lithuania (SCL) in its judgments, points out. While answering this question in this Thesis, laws of logics are invoked, a concept of this institute in Roman law is referred and, on the grounds of SCL's practice, the essential elements as well as the essential conditions of a preliminary contract that is deemed to be a form of agreement are analyzed. It is stated that only in the case of approaching a preliminary contract as an agreement and one of the kinds of civil contracts, whereas juridical relationship arising from this contract – as the contractual relationship, a preliminary contract can be clearly marked off from legally non-binding documents, the application of the kinds of securing obligations resulting from a preliminary contract can be explained, and the application of a penalty as one of the forms of civil contractual liability in the area of SCL's practice can be clarified, etc. On the grounds of the results of the accomplished analysis and the Thesis's findings it is proposed to consider that a contractual relationship between parties emerges after the entering into a preliminary contract, whereas pre-contractual relationship ends; with reference to this attitude the problematical issues regarding the kinds and forms of the civil liability and other contrarities that can be found in the SCL's explications can be solved. It is also suggested setting the clear rule stating that according a preliminary contract, which is regulated in the Article 6.165 of The Civil Code, an advance payment is allowable.

Key concepts: preliminary agreement, pactum de contrahendo; culpa in contrahendo; content of contract.

Tomas Baltaduonis

Preliminary agreement in pre-contractual intercourse: dynamics of courts rulings