

MYKOLO ROMERIO UNIVERSITETAS

TEISĖS FAKULTETAS

CIVILINĖS IR KOMERCINĖS TEISĖS KATEDRA

AURELIJA PEČIULYTĖ

(Civilinės teisės studijos)

**PRELIMINARIŲJŲ SUTARČIŲ AIŠKINIMO  
PROBLEMOS LIETUVOS TEISMŲ  
PRAKTIKOJE**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas:

Prof. dr. Dangutė Ambrasienė

.....

(parašas)

VILNIUS, 2011

## TURINYS

|  |    |
|--|----|
| ĮVADAS.....  | 3  |
| 1. IKISUTARTINIAI TEISINIAI SANTYKIAI IR JŲ IŠRAIŠKOS FORMOS.....  | 7  |
| 1.1. Ikisutartinių teisinių santykių samprata ir esminiai bruožai.....   | 7  |
| 1.2. Ikisutartinių dokumentų rūšys ir jų teisinė reikšmė.....  | 10 |
| 2. PRELIMINARIOSIOS SUTARTYS - REIKŠMINGIAUSI IKISUTARTINIAI TEISINIAI DOKUMENTAI.....   | 14 |
| 2.1. Preliminariosios sutarties samprata. ....   | 14 |
| 2.2. Esminiai preliminariosios sutarties požymiai.....   | 16 |
| 2.3. Poreikis aiškinti preliminariasias sutartis. Teismų praktikoje taikomi šių sutarčių kvalifikavimo ir aiškinimo metodai.....                             | 21 |
| 3. PRELIMINARIŲJŲ IR PAGRINDINIŲ SUTARČIŲ ATRIBOJIMO TEISMŲ PRAKTIKOJE PROBLEMATIKA.....   | 25 |
| 3.1. Teismų praktikoje suformuluoti pagrindinių ir preliminariųjų sutarčių atribojimo kriterijai   |    |
| 3.1.1. Sutarties šalių tikrosios valios įvertinimas.....   | 25 |
| 3.1.2. Mokėjimų, atliekamų pagal preliminariasias sutartis, aiškinimo ir kvalifikavimo teismų praktikoje problemos.....                                      | 28 |
| 3.1.3. Preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas. Preliminarioji būsimos (nepastatyto) būsto pirkimo-pardavimo sutartis .....                   | 32 |
| 4. ATSAKOMYBĖS, KYLANČIOS UŽ PRELIMINARIŲJŲ SUTARČIŲ PAŽEIDIMUS, AIŠKINIMO PROBLEMATIKA.....   | 38 |
| 4.1. Preliminariosios sutarties pažeidimo samprata. Sąžiningumo principo reikšmė ikisutartiniuose santykiuose.....   | 38 |
| 4.2. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema. Preliminariosios sutarties pažeidimas kaip vienas iš ikisutartinės teisinės atsakomybės pagrindų..... | 40 |
| 4.2.1. Šalies atsisakymo ar vengimo sudaryti pagrindinę sutartį vertinimas teismų praktikoje   | 43 |
| 4.3. Nuostolių sudėties pažeidus preliminariją sutartį vertinimas.....   | 46 |
| 4.3.1. Netiesioginių nuostolių atlyginimo galimybė. Prarasta galimybė kaip netiesioginių nuostolių rūšis .....   | 47 |
| 4.3.2. Neturtinės žalos atlyginimas preliminariosios sutarties pažeidimo atvejais.....   | 51 |
| IŠVADOS.....   | 54 |
| LITERATŪROS SĄRAŠAS.....   | 57 |
| SANTRAUKA.....   | 62 |
| SUMMARY.....   | 64 |

## IVADAS

Preliminarioji sutartis yra dar pakankamai naujas teisinis instrumentas Lietuvos civilinėje teisėje. Nors teisės doktrinoje ir civilinėje apyvartoje preliminariosios sutartys buvo žinomos dar galiojant 1964 m. Civiliniam kodeksui<sup>1</sup>, bet pirmą kartą šis institutas buvo įtvirtintas 2001 m. liepos 1 d. įsigaliojusiam Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse (toliau – CK). Natūralu, kad naujo instituto atsiradimas lėmė nevienodą preliminariąsias sutartis reglamentuojančių teisės normų aiškinimą ir taikymą Lietuvos teismų praktikoje. Autorės manymu, svarbu pažymėti, kad nors teismų praktikoje kyla nemažai problemų aiškinant preliminariąsias sutartis, tačiau pasigendama tokių problemų išgryninimo, jų apibendrinimo. Tokių problemų išskyrimas ir aptarimas galėtų būti naudingas formuojant vienodą ir nuoseklią teismų praktiką ginčiuose dėl preliminariųjų sutarčių. Šiame magistro darbe bus bandoma atskleisti pagrindines preliminariųjų sutarčių aiškinimo Lietuvos teismų praktikoje problemas, trumpai aptariant priežastis, galinčias lemti šių problemų atsiradimą.

Darbo pradžioje bus aptariami pagrindiniai preliminariųjų sutarčių kaip ikisutartinių teisinių dokumentų požymiai, leidžiantys jas atskirti nuo kitų civilinėje teisėje įtvirtintų teisinių institutų. Pabrėžiant preliminariąsias sutartis reglamentuojančių teisės normų aiškinimo svarbą ir reikšmę, darbe bus trumpai aptariami teismų praktikoje naudojami sutarčių aiškinimo metodai ir principai. Greta esminių preliminariosios sutarties požymių išskyrimo, bus nagrinėjama ir preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo problematika, aptariant svarbiausius preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo kriterijus bei jų taikymo teismų praktikoje problemas. Plačiau bus aptariami tokie aktualūs sutarčių kvalifikavimo aspektai kaip tikrosios šalių valios preliminariosiose sutartyse nustatymas bei preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas. Kaip viena iš preliminariosios sutarties rūšių trumpai bus aptariama preliminarioji būsimo būsto pirkimo - pardavimo sutartis bei tokios sutarties įvykdymo natūra galimybės. Darbe taip pat bus analizuojama pagal preliminariąsias sutartis atliekamų mokėjimų vertinimo ir aiškinimo problematika, kuri Lietuvos teismų praktikoje kelia nemažai neaiškumų atribojant preliminariąją sutartį nuo pagrindinės sutarties. Kitas svarbus klausimas, kuris bus analizuojamas – už preliminariųjų sutarčių pažeidimus atsirandančios atsakomybės aiškinimo ir kvalifikavimo problematika teismų praktikoje. Siekiant kuo detaliau išanalizuoti šią problemą, trumpai bus aptariama šalių sąžiningumo ikisutartiniuose santykiuose samprata bei svarba. Taip pat bus paliestos ikisutartinės atsakomybės apimties teismų praktikoje aktualijos, aptariant tiek

---

<sup>1</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. 2005, Nr.3 (57); p. 51. :., 1964 m. CK preliminariosios sutarties institutas nebuvo įtvirtintas, tačiau doktrinoje tokia sutartis buvo žinoma, kadangi egzistavo sutarčių skirstymas į galutines ir parengtines. Parengtinės (preliminariosios) sutarties egzistavimas buvo grindžiamas tuo, kad remiantis 1964 m. CK 4 str. nebuvo draudžiami sandoriai, kurie įstatymo nenumatyti ir jam neprieštaraujantys, o iš tokių sandorių atsirandančios teisės ir pareigos buvo pripažįstamos. “

tiesioginių, tiek netiesioginių nuostolių atlyginimo galimybę. Darbe plačiau pasisakoma dėl prarastos galimybės, kaip vienos iš netiesioginių nuostolių formų, atlyginimo preliminariųjų sutarčių pažeidimų atvejais.

***Temos aktualumas ir naujumas.*** Teisės doktrinoje preliminariųjų sutarčių klausimais yra parengta nemažai darbų, tačiau apie tokių sutarčių aiškinimo problemas Lietuvos teismų praktikoje yra pasisakyta palyginti nedaug. Reikšmingas indėlis preliminariųjų sutarčių ir apskritai ikisutartinių santykių teorinio plėtojimo srityje tenka profesorius V. Mikelėno atliktai lyginamosios sutarčių teisės studijai<sup>2</sup>. Studijoje aptariama ne tik preliminariosios sutarties samprata, bet ir tokios sutarties atskirtis nuo kitų panašių teisinių dokumentų. Preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo ir aiškinimo tematika yra paskelbta nemažai mokslinių publikacijų, iš kurių galime išskirti profesorės D. Ambrasienės, doc. dr. S. Cirtautienės<sup>3</sup>, doc. dr. L. V. Papirčio<sup>4</sup>, J. Kiršienės, N. Leonovos<sup>5</sup>, T. Žuko<sup>6</sup> darbus. Preliminariųjų sutarčių aiškinimo problematikai Lietuvos teismų praktikoje atskleisti, autorės nuomone, svarbūs yra M. Gedeikio ir S. Bliuvaitės straipsniai<sup>7</sup> bei A. Ivanausko<sup>8</sup>, A. Smaliuko ir V. Pacenkaitės publikacijos<sup>9</sup>.

Užsienio valstybių teisės doktrinoje ikisutartinių teisinių santykių ir preliminariosios sutarties institutas nagrinėtas taip pat gana plačiai. Galėtume išskirti E. A. Farnsworth<sup>10</sup>, A. Schwartz, R. E. Scott<sup>11</sup>, K. M. Shelley<sup>12</sup> darbus. Magistriniame darbe užsienio autorių darbais bus remiamasi aptariant ikisutartinių teisinių santykių sampratą bei preliminariosios sutarties kaip ikisutartinio dokumento sampratą ir esminius požymius.

---

<sup>2</sup> Mikelėnas, V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996.

<sup>3</sup> Ambrasienė, D., Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. - 2008, Nr. 10(112) p. 52-63.

<sup>4</sup> Papirtis, L. V. Preliminarioji sutartis // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. - Vilnius, 2002, Nr. 28(20) p. 105-111.

<sup>5</sup> Kiršienė, J., Leonova, N. Qualification of Pre-Contractual Liability and the Value of Lost Opportunity as a Form of Losses // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. - Vilnius, 2009, Nr.1(115) p. 221-246.

<sup>6</sup> Žukas, T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai. // <http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1> [žiūrėta 2011 01 12].

<sup>7</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. 2005, Nr. 3(57); Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. 2005, Nr. 4(58).

<sup>8</sup> Ivanauskas, A. Prarastos galimybės pinigine vertė // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. - Vilnius, 2007, Nr. 1(63) p. 43-48.

<sup>9</sup> Smaliukas, A., Pacenkaitė, V. Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje // *Juristas*. Vilnius, 2006, Nr. 12.

<sup>10</sup> Farnsworth, E. A. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations // *Columbia Law Review*, 1987, vol. 87, no. 2, p. 217-294.

<sup>11</sup> Schwartz, A., Scott, R. E. Precontractual Liability and Preliminary Agreements // *Harvard Law Review*, 2007, vol. 120, no. 3, p. 661-707.

<sup>12</sup> Shelley K. M., Toronto J. J. Preliminary Agreements: How to Avoid Unintended Contractual Obligations // *Franchise Law Journal*, 2005, vol. 25, p. 47-55.

Tiek Lietuvos, tiek ir užsienio autoriai iškelia problemų, kylančių kvalifikuojant preliminariąsias sutartis bei aiškinant šį institutą įtvirtinančias teisės normas. Autorės manymu, svarbu pažymėti, kad teisės mokslininkai ir praktikai savo darbuose paprastai analizuoja bei vertina kurį nors vieną probleminių preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo ar teisės normų aiškinimo aspektą, neanalizuodami kitų probleminių šio instituto klausimų. Teisės doktrinoje trūksta darbų, kurie nagrinėtų ne tik pavienes problemas, bet aptartų ir išanalizuotų preliminariųjų sutarčių aiškinimo problematikos Lietuvos teismų praktikoje visetą. Magistrinio darbo temos aktualumą įrodo ir 2006 m. paskelbtas Lietuvos Aukščiausiojo Teismo (toliau – LAT) plenarinės sesijos nutarimas dėl preliminariosios sutarties<sup>13</sup>, kuriame taip pat pabrėžiama tokių sutarčių aiškinimo problematika. Manytume, kad dėl šių priežasčių magistrinio darbo tema yra pakankamai aktuali.

**Problema.** Su kokiomis problemomis susiduria Lietuvos teismai, aiškindami preliminariąsias sutartis įtvirtinančias CK normas bei kvalifikuodami šiuos ikisutartinius dokumentus? Kokios galimos šių problemų atsiradimo priežastys?

**Ginamieji teiginiai.** Daugiausia problemų Lietuvos teismų praktikoje kelia preliminariųjų ir pagrindinių sutarčių atribojimo klausimai, taip pat atsakomybės už preliminariųjų sutarčių pažeidimus bei jos masto aiškinimas. Šios problemos kyla dėl gana siauro preliminariosios sutarties instituto reglamentavimo CK, bei dėl kintančios Lietuvos teismų praktikos kvalifikuojant ir aiškinant preliminariąsias sutartis.

**Tikslas.** Atskleisti preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo ir aiškinimo Lietuvos teismų praktikoje problematiką, aptariant daugiausia diskusijų keliančius preliminariosios sutarties kvalifikavimo klausimus, taip pat išskirti labiausiai tikėtinas tokių problemų atsiradimo teismų praktikoje priežastis.

Tiksliui pasiekti, keliami tokie pagrindiniai darbo **uždaviniai**:

- 1) Atskleisti preliminariosios sutarties vietą ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose, atribojant ją nuo kitų ikisutartinių dokumentų;
- 2) Atskleisti preliminariosios sutarties pagrindinius požymius bei aptarti kriterijus, skiriančius ją nuo pagrindinės sutarties, analizuojant jų aiškinimą teismų praktikoje;
- 3) Aptarti pagal preliminariąsias sutartis atliekamų mokėjimų galimumo problematiką bei jų vertinimą Lietuvos teismų praktikoje;
- 4) Atskleisti probleminius atsakomybės, kylančios už preliminariosios sutarties pažeidimus, sampratos bei masto aspektus.

---

<sup>13</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.)

**Tyrimo objektas.** Preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo, pagrindinės ir preliminariosios sutarties atribojimo, preliminariųjų sutarčių pažeidimų pasekmių ir kitos preliminariųjų sutarčių aiškinimo Lietuvos teismų praktikoje problemos.

**Tyrimo metodai.** Tyrimo objektui, darbo tikslui ir uždaviniams tinkamai atskleisti bus naudojamos lyginamoju, dokumentų analizės, kritikos ir apibendrinimo metodais.

**Lyginamasis metodas.** Šiuo metodu bus remiamasi atribojant preliminariąsias sutartis nuo kitų ikisutartinių teisinių santykių dokumentų bei pagrindinės sutarties. Šis metodas taip pat bus naudojamas lyginant preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemas bei LAT atliktus teisės normų išaiškinimus ankstesnėje ir naujausioje teismų praktikoje.

**Dokumentų analizės metodas.** Šis metodas darbe bus naudojamas analizuojant Lietuvos Respublikos ir tarptautinių teisės aktų nuostatas, svarbias preliminariųjų sutarčių aiškinimo problematikos teismų praktikoje atskleidimui. Juo taip pat bus remiamasi analizuojant temai aktualias LAT nutartis bei jose esančius teisės normų išaiškinimus.

**Kritikos metodas.** Kritikos metodo pagalba bus bandoma aptarti galimas preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemų atsiradimo priežastis. Juo remiantis bus vertinami teismų praktikoje paskelbti teisės išaiškinimai.

**Apibendrinimo metodas.** Šis metodas bus naudojamas apibendrinant temai aktualius teisės šaltinius, formuluojant atlikto tyrimo išvadas.

# 1. IKISUTARTINIAI TEISINIAI SANTYKIAI IR JŲ IŠRAIŠKOS FORMOS

## 1.1. Ikisutartinių teisinių santykių samprata ir esminiai bruožai

Doc. dr. L. V. Papirtis yra padaręs teisingą ir pagrįstą išvadą, kad ikisutartinių santykių reguliavimas yra preliminariosios sutarties specifika<sup>14</sup>. Todėl manytume, kad prieš pradėdant nagrinėti preliminarinių sutarčių aiškinimo problematiką Lietuvos teismų praktikoje, derėtų trumpai aptarti, kokiems santykiams sureguliuoti yra skirta preliminarioji sutartis. Ikisutartinių santykių aptarimas taip pat bus naudingas vertinant preliminariosios sutarties kaip savarankiško teisinio instituto kvalifikavimo ir atribojimo nuo panašių ikisutartinių teisinių dokumentų problematiką.

*Ikisutartinių teisinių santykių samprata.* Derėtų pradėti nuo to, kad CK ikisutartinių teisinių santykių samprata nėra pateikta, tačiau palyginti su 1964 m. Civiliniu kodeksu, ikisutartinių teisinių santykių reglamentavimas yra platesnis<sup>15</sup>. CK įtvirtinamos šalių pareigos esant ikisutartiniams santykiams bei naujas ikisutartinių teisinių santykių institutas – preliminarioji sutartis. Visgi, CK įtvirtintas ikisutartinių santykių reglamentavimas yra pakankamai lakoniškas ir siauras, todėl ikisutartinių teisinių santykių sampratą palikta atskleisti teisės doktrinos atstovams bei teismams.

Dauguma teisės doktrinos atstovų ir praktikų ikisutartinius teisinius santykius sieja su šalių derybomis dėl pagrindinės sutarties sudarymo. Lietuvių kalbos žodyne derybos yra apibūdinamos kaip tarimasis sudaryti sutartį, susitarimas, derėjimasis<sup>16</sup>. Prof. V. Mikelėnas teigia, kad sutarties sudarymas nėra pakankamai paprastas procesas; iki sudarydamos sutartį šalys derasi, o derėdamosi jos tikslina sutarties sąlygas, stengiasi pakoreguoti savo interesus, pasiekti kompromisinius sprendimus<sup>17</sup>. Derybų metu šalys yra laisvos. Derybų laisvė pasireiškia tuo, kad šalys gali laisvai pasirinkti, kada ir su kuo pradėti derybas, jos yra laisvos nuspręsti, koku būdu ir kaip ilgai dėti pastangas derybų tikslui, t.y. šalių susitarimui pasiekti. Ikisutartinių teisinių santykių samprata ir derybų svarba yra ne kartą nagrinėta ir teismų praktikoje. LAT savo nutartyse yra pasisakęs, kad: „<...> Sudėtingėjant civilinei apyvartai, sudėtingėja ir jos dalyvių santykiai, sudarant jiems sutartis. Iki sutarčių sudarymo civilinių santykių subjektams tenka vis dažniau ilgai derėtis dėl jų sąlygų. Šalims pradėjus derybas, tarp jų susiklosto tam tikri santykiai,

<sup>14</sup> Papirtis, L. V. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2002, Nr. 28(20), p. 110.

<sup>15</sup> Ambrasienė, D., et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006. p. 138. : „1964 m. CK nebuvo normų, reglamentuojančių ikisutartinius santykius ir preliminariąsias sutartis <...> 2000 m. CK užpildė ikisutartinių santykių reguliavimo srityje atsiradusias spragas <...>.“

<sup>16</sup> <http://www.lkz.lt/> [žiūrėta 2011 01 21].

<sup>17</sup> Mikelėnas, V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996. p. 122.

vadinami ikisutartiniais<sup>18</sup>. J. Kiršienės bei N. Leonovos nuomone, ikisutartiniai santykiai taip pat gali būti apibūdinami kaip „<...> preliminari fazė, kurios metu šalys svarsto galimybę sudaryti sutartį, derasi dėl konkrečių sąlygų ir imasi visų būtinų priemonių sutarčiai užbaigti. Ikisutartiniai santykiai prasideda tada, kai šalys užmezga tarpusavio ryšį, turėdamos tikslą ir siekį sudaryti konkrečią sutartį“<sup>19</sup>. Anot E. A. Farnsworth, derybos yra tam tikras laipsniškas procesas, kuomet atitinkami šalių susitarimai pasiekiami dalimis, keliais etapais<sup>20</sup>. Derybų metu šalys pasikeičia aktualia informacija, įvairiais dokumentais, pasiūlymais ir pan. Derybų pradėjimas nereiškia, kad jų rezultatas visada bus sutarties sudarymas, nes šalys gali nesusitarti dėl vienokių ar kitokių sutarties sąlygų ir derybas nutraukti.

Taigi, ikisutartiniais teisiniais santykiais paprastai yra laikomas derybų procesas, kurio metu būsimos sutarties šalys tariasi dėl pagrindinės sutarties sąlygų bei išreiškia ketinimus ateityje įsipareigoti sudarydamos sutartį, dėl kurios tartasi derybų metu.

**Šalių pareigos esant ikisutartiniais santykiams.** Tam, kad ikisutartiniai teisiniai santykiai būtų laikomi teisiškai reikšmingais, natūralu, kad šalims, dalyvaujantioms derybose, yra keliami tam tikri elgesio reikalavimai. Manytume, kad darbe yra būtina aptarti šiuos reikalavimus, nes jie yra neatsiejami nuo preliminariųjų sutarčių kaip ikisutartinių teisinių santykių instrumentų sudarymo. Šie reikalavimai bus svarbūs ir aktualūs nagrinėjant tokius probleminius preliminariųjų sutarčių aiškinimo teismų praktikoje klausimus, kaip atsakomybės už preliminariųjų sutarčių pažeidimus forma ir apimtis.

Teisinis ikisutartinių santykių reglamentavimas yra grindžiamas dviem bendraisiais civilinės teisės principais - sutarties laisvės ir sąžiningumo. CK 6.163 str. įtvirtinta šalių pareiga ikisutartinuose santykiuose elgtis sąžiningai. Tokios elgsenos svarbą pabrėžia ir tai, kad ši šalių pareiga taip pat yra įtvirtinta UNIDROIT principų 2.1.15 str.<sup>21</sup> bei Europos sutarčių teisės principų 2 skyriaus 3 skirsnyje<sup>22</sup>. Nurodytos normos akcentuoja, kad sąžiningumo pareiga egzistuoja ne tik sudarius sutartį, bet dar prieš ją sudarant, t.y. šalims derantis dėl sutarties

---

<sup>18</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“, (bylos Nr. 3K-3-38/2005 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje V. Š. v. A. N., (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Albonita“ v. UAB „Kauno saulėtekis“, (bylos Nr. 3K-3-592/2007 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje V. P. v. V. R., A. R., (bylos Nr. 3K-3-363/2009 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Z. B. v. I. D., B. P., (bylos Nr. 3K-3-488/2010 m.).

<sup>19</sup> Kiršienė, J., Leonova, N. Qualification of Pre-Contractual Liability..., p. 245.

<sup>20</sup> E. A. Farnsworth. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations // Columbia Law Review. 1987, vol. 87, no. 2, p. 219.

<sup>21</sup> UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principai (UNIDROIT Principles of International Commercial Contract) (2010).

<sup>22</sup> Europos sutarčių teisės principai (Principles of European Contract Law) (1994).



sudarymo. Derybų pradėjimas ir jų vedimas dar nereiškia, kad sutartis tikrai bus sudaryta, tačiau derybų proceso metu abi šalys privalo elgtis sąžiningai, nepriklausomai nuo to, kokia bus derybų baigtis. Šalys gali įgyvendinti derybų laisvę tiek, kiek tai nepažeidžia sąžiningumo principo reikalavimų. Svarbu pažymėti, kad šalių sąžiningumas ikisutartiniuose santykiuose yra preziumuojamas. Sąžiningumo principo turinys yra atskleidžiamas teisės doktrinoje ir teismų praktikoje. Remiantis šiais teisės šaltiniais, sąžiningumas ikisutartiniuose santykiuose apima keletą svarbių pareigų. Pirma, šalis neturėtų vesti derybų, jeigu ji apskritai neketina sudaryti sutarties. Antra, nors ir nėra šalių pareigos sudaryti sutartį, tačiau sąžiningumas reikalauja, kad toli pažengusios derybos nebūtų nutrauktos be pakankamos priežasties, nes tokiose derybose viena ar kita šalis turi visiškai pagrįstą pagrindą tikėtis, jog priešingos šalies ketinimai yra rimti ir sutartis tikrai bus sudaryta<sup>23</sup>. Šalis privalo nesiderėti dėl analogiškos sutarties su kitais asmenimis, neslėpti tokių derybų nuo kitos šalies<sup>24</sup>. Šalis elgiasi nesąžiningai, jei pradėjusi derybas ji iš anksto žino, kad sutarties tikrai nesudarys. Ji taip pat elgiasi nesąžiningai nepagrįstai vilkindama derybas, keldama nerealias sąlygas, apgaudinėdama, klaidindama kitą šalį, neatskleisdama svarbios sutarčiai sudaryti informacijos, be pakankamo pagrindo nutraukdama derybas, kai kita šalis turi pagrindo manyti, kad sutartis tikrai bus sudaryta<sup>25</sup>.

CK taip pat įtvirtinama, kad vienas iš sąžiningumo principo elementų yra šalių konfidencialumo pareiga ikisutartiniuose santykiuose. Šalys privalo saugoti konfidencialią informaciją, sužinotą ar gautą per derybas dėl sutarties sudarymo, ir nenaudoti jos savo tikslams. Skirtingai nei šalių sąžiningumo atveju, informacijos konfidencialumo prezumpcija negalioja. Taigi, jeigu šalys derybų metu nenurodo, kad teikiama informacija yra konfidenciali, vadinasi tokia informacija nebus laikoma konfidencialia, t.y. jos slaptumas nebus preziumuojamas. Visgi, tam tikrais atvejais informacijos konfidencialumas gali būti aiškus ir nenurodžius, kad ji yra konfidenciali<sup>26</sup>. Šalis privalo saugoti gautus duomenis, nepriklausomai nuo to, ar buvo sudaryta sutartis, ar derybos nutrauktos.

---

<sup>23</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, (bylos Nr. 3K-3-38/2005 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Albonita“ v. UAB „Kauno saulėtekis“*, (bylos Nr. 3K-3-592/2007 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Autovygrede“ v. UAB „Baltik vairas“*, (bylos Nr. 3K-3-279/2010 m.).

<sup>24</sup> Mikelėnas, V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996. p. 123.

<sup>25</sup> Mikelėnas, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 207-208.

<sup>26</sup> Ambrasienė D., et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006. p. 139.; Mikelėnas V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 209 : „Tokią išvadą gali lemti arba sutarties pobūdis, arba vienos šalies (advokato, gydytojo, auditoriaus ir pan.) profesinės veiklos ypatumai, sakykime, pareiga saugoti profesinę paslaptį.“

Šalių pareigos esant ikisutartiniams santykiams yra svarbios dėl kelių priežasčių. Visų pirma, šių pareigų laikymasis ir paisymas yra garantas, kad bus sėkmingai ir naudingomis šalims sąlygomis sudaryta pagrindinė sutartis, dėl kurios jos derasi. Antra, šių pareigų laikymasis ar nesilaikymas lemia, ar bus taikoma atsakomybė už ikisutartinių teisinių santykių pažeidimus, ar ne, kokia bus taikomos atsakomybės apimtis. Šaliai pažeidusiai tiek sąžiningumo, tiek konfidencialumo ikisutartiniuose santykiuose principus, gali tekti atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Plačiau ikisutartinę atsakomybę ir minėtus principus aptarsime dar tuomet, kai nagrinėsime atsakomybės už preliminariųjų sutarčių pažeidimus vertinimo ir aiškinimo problematiką Lietuvos teismų praktikoje.

## 1.2. Ikisutartinių dokumentų rūšys ir jų teisinė reikšmė

Kaip jau minėjome anksčiau, derybos – tai sunkus ir dažnai ilgai trunkantis procesas. Natūralu, kad siekdamas apsaugoti savo interesus ar dėl kitų svarbių priežasčių, dar iki sutarties sudarymo šalys savo veiksmus bei pasiektus susitarimus fiksuoja ikisutartiniuose dokumentuose. Taigi, jau derybų metu viena šalis ar jos abi gali prisiimti tam tikrų įsipareigojimų. Ikisutartiniai dokumentai gali būti pasirašomi dėl įvairių priežasčių. M. Gedeikis ir S. Bliuvaitė nurodo, kad ikisutartinis dokumentas gali būti reikalingas, kai reikia finansavimo ar valdytojų pritarimo, o jis gaunamas bankui ar kitam asmeniui pateikus preliminariąją sutartį ar kitą ikisutartinį dokumentą<sup>27</sup>. LAT savo formuojamoje teismų praktikoje yra apibendrintai pažymėjęs: „<...> Priežastys, dėl kurių civilinių santykių dalyviai gali nuspręsti sudaryti preliminariąją sutartį, t. y. nesudaryti pagrindinės sutarties iš karto, bet susitarti, kad ją sudarys ateityje, gali būti įvairios: tam tikro reikalingo leidimo ar subjektinės teisės į daiktą neturėjimas, esantys daiktinių teisių apsunkinimai (hipoteka ir kt.), nepakankamas daikto parengimas parduoti ir pan<sup>28</sup>.“

Užsienio valstybių teisės doktrinos atstovai savo darbuose taip pat akcentuoja pasirašytų ikisutartinių dokumentų svarbų vaidmenį derybų procese. Štai E. A. Farnsworth teigia, jog: „<...>paprastai šalys tikisi, jog įrašai dėl susitarimų, kuriuos jos pasiekė tam tikrame derybų etape, palengvins tolesnes derybas. Tokie įrašai užkerta kelią nesusipratimams, siūlo tolesnių susitarimų formuluotes ir paruošia pagrindus tikslaus ir apibrėžto teksto surašymui“<sup>29</sup>. Tuo tarpu A. Schwartz bei R. Scott pasisako, jog šalys sudaro preliminariąsias sutartis ar kitokius ikisutartinius dokumentus todėl, kad jos negali iš karto pasirašyti pagrindinės sutarties, nes

<sup>27</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S.. Preliminarioji sutartis // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2005, Nr. 3(57); p. 50.

<sup>28</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis civilinėje byloje R. K. v. A.L., (bylos Nr. 3K-3-366/2008 m.).

<sup>29</sup> Farnsworth, E. A. Precontractual Liability and Preliminary Agreements..., p. 258.

derybų metu šalys veikia sudėtingoje aplinkoje, t.y. jos derybų pradžioje nežino, kuris projektas bus pelningas ar pasiteisins. Preliminariosios sutartys yra tarsi bandomojo pobūdžio dokumentai<sup>30</sup>. Taigi, galime pagrįstai teigti, kad dažniausiai ikisutartinių dokumentų pasirašymas rodo pradėtų derybų rimtumą ir šalims suteikia saugumo jausmą dėl būsimos sutarties pasirašymo.

Civilinių santykių dalyviai vykstant deryboms pasirašo įvairius ikisutartinius dokumentus. Ikisutartinius dokumentus galima pavadinti įvairiai: derybų protokolais, ketinimų protokolais, sutarties projektais, preliminariosiomis sutartimis ir pan<sup>31</sup>. Kad ir kaip bus pavadintas dokumentas, jame visada bus fiksuojami tam tikri derybų metu priimti susitarimai ar kitos derybų sąlygos, tačiau šių dokumentų teisinė reikšmė gali būti skirtinga. Svarbu pažymėti tai, kad vieni ikisutartiniai dokumentai įpareigoja ir yra teisiškai svarbūs, o kiti tiesiog įtvirtina moralinio pobūdžio išipareigojimus<sup>32</sup>. Ikisutartinių dokumentų reikšmės nustatymas yra aktualus tuo atveju, kai tarp šalių kyla ginčas ir svarbu nustatyti, ar tam tikras tarp šalių pasirašytas susitarimas yra įpareigojantis, ar neturi privalomos galios šalių teisėms ir pareigoms.

Svarbu pažymėti ir tai, kad ikisutartinio dokumento teisinė reikšmė gali priklausyti ne vien nuo tokio dokumento turinio ir jame nustatytų šalių išipareigojimų, bet ir nuo valstybės teisinės sistemos. Vienose valstybėse ikisutartiniai dokumentai neturi teisinės galios, o kitose jie pripažįstami kaip teisinę reikšmę turintys dokumentai. Išsamią ikisutartinių dokumentų analizę įvairių valstybių teisinėse sistemose yra atlikęs prof. V. Mikelėnas. Jis pažymi, kad vienose valstybėse ikisutartinis dokumentas gali būti pripažintas sutartimi, kitose – ikisutartines prievoles sukuriančiu dokumentu, o dar kitose – džentelmeniško susitarimo įforminimu<sup>33</sup>. Taigi, ikisutartinių dokumentų sudarymo praktika labai skirtingai vertinama įvairiose valstybėse. Autorės manymu, atsižvelgiant į magistrinio darbo temą pravartu pasakyti, kad kai kuriose valstybėse preliminariosios sutarties institutas nėra pripažįstamas<sup>34</sup>, tuo tarpu LR CK tiesiogiai įtvirtina tik tokį ikisutartinį dokumentą. Ar tai užkerta kelią šalims susitarti ir sudaryti kitokio pobūdžio ikisutartinius sutarimus? Kaip nurodo doc. dr. L. V. Papirtis<sup>35</sup>, preliminariosios sutarties instituto įtvirtinimas neatima galimybės šalims naudoti kitokius ikisutartinius

---

<sup>30</sup> Schwartz, A., Scott, R. E. Precontractual Liability and Preliminary Agreements // Harvard Law Review. 2007, vol.120, no. 3, p. 665-666.

<sup>31</sup> Mikelėnas, V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996. p. 124.

<sup>32</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.)

<sup>33</sup> Mikelėnas, V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996. p. 127.

<sup>34</sup> Nei Anglijos teisės doktrina, nei teismų praktika nepripažįsta preliminarinių sutarčių, t.y. sutarčių dėl derybų ar sutarties sudarymo ateityje. Teismai tokius šalių susitarimus laiko teisinių padarinių nesukuriančiais džentelmeniškais susitarimais.

<sup>35</sup> Papirtis, L. V. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2002, Nr. 28(20), p. 107

dokumentus, tačiau visuomet yra svarbu tai, koks yra šių dokumentų turinys ir kokie įsipareigojimai juose fiksuojami.

***Preliminariosios sutarties ir kitų ikisutartinių dokumentų santykis.*** CK įtvirtinta preliminarioji sutartis visuomet yra įpareigojantis ikisutartinis dokumentas ir šis kriterijus yra pagrindinis, kuris ją skiria nuo kitų ikisutartinių dokumentų. Preliminarioji sutartis visuomet sukelia teisinės pasekmes. Svarbu pažymėti ir tai, kad nors šalys ikisutartinį dokumentą pavadina kitaip, tačiau jei jis atitinka visus CK 6.165 str. suformuluotus preliminariosios sutarties požymius<sup>36</sup>, toks dokumentas bus pripažįstamas ir laikomas preliminarąja sutartimi. Iki naujojo CK įsigaliojimo, ketinimų protokolas buvo bene labiausiai paplitęs ikisutartinis dokumentas<sup>37</sup>. Ketinimų protokolas atitiko beveik visus preliminariosios sutarties požymius, t.y. jis buvo suprantamas kaip rašytinis dokumentas, kuriame įtvirtinamas šalių tarpusavio susitarimas ateityje sudaryti sutartį, numatomos būsimos sutarties sąlygos, kuriame pasiekti susitarimai vėliau gali būti įtraukiami į pagrindinės sutarties tekstą. Ketinimų protokolas tikrai patvirtindavo tai, kad ateityje bus sudaryta sutartis, tačiau jo pasirašymas dar nereiškė sutarties sudarymo<sup>38</sup>. Taigi, ketinimų protokolą galėtume laikyti savotišku preliminariosios sutarties pirmtaku.

Lietuvos teismai, susidūrę su preliminariosios sutarties ir kitų ikisutartinių dokumentų atribojimo problematika, turėtų vadovautis LAT suformuluotomis teisės aiškinimo taisyklėmis. LAT savo nutartyse ne kartą yra pasisakęs, kad<sup>39</sup>: „<...>apie kiekvieno tarp šalių pasirašyto dokumento esmę ir teisinę reikšmę būtina spręsti ne pagal šio dokumento pavadinimą, bet pagal jo turinį, aiškinant jį vadovaujantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis“. Vadinasi, kilus preliminariosios sutarties ir kitokio derybų dokumento atribojimo problemai, šie ikisutartiniai dokumentai turėtų būti vertinami pagal CK 6.193 str. įtvirtintas sutarčių aiškinimo taisykles: sutartis turi būti aiškinamos sąžiningai, aiškinant sutartį turi būti nagrinėjami tikrieji šalių ketinimai, o visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą, jos sudarymo aplinkybes bei į kitas reikšmingas aplinkybes. Žinoma, be rėmimosi sutarčių aiškinimo nuostatomis, teismas neturėtų užmiršti įvertinti ir konkrečių bylos aplinkybių. Teismai taip pat turėtų nuspręsti, ar atsižvelgus į ikisutartinio dokumento tekstą bei šalių elgesį derybų metu, šalys siekė būti susaistytos ir įpareigtos šio dokumento, ar tai tebuvo moralinio pobūdžio aktas. Šiuo atveju svarbiausia ne dokumento ne pavadinimas, o šalių ketinimai. Ikisutartinio dokumento pavadinimas preliminarąją sutartimi ne visada reiškia, kad šis

<sup>36</sup> Plačiau apie preliminariosios sutarties požymius - kitame skyriuje.

<sup>37</sup> Mikelėnas, V. Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija. - Vilnius: Justitia, 1996. p. 126.

<sup>38</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos orfėjas“, (bylos Nr. 3K-3-966/2003 m.)

<sup>39</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje V. Š. v. A. N., (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.)

dokumentas bus įpareigojantis, tačiau visais atvejais turi būti analizuojami tikrieji šalių ketinimai ir tai, ar iš tikrųjų jos siekė įsipareigoti šiuo ikisutartiniu dokumentu.

Taigi galime apibendrinti, kad prieš pasirašydamos konkrečią sutartį, šalys pereina ilgesnį ar trumpesnį derybų procesą, kurio metu paprastai yra aptariamos esminės būsimos sutarties sudarymo sąlygos, deramasi dėl jų tinkamumo ir palankumo sutarties šalims. Auganti ekonomika bei spartėjantis tarptautinis bendradarbiavimas lemia civilinės apyvartos didėjimą, daugėja sudaromų sutarčių, todėl ikisutartiniai santykiai tampa vis reikšmingesni. Paprastai ikisutartiniai santykiai užbaigiami pasirašant preliminariąsias sutartis, kurios yra šių santykių siekiamybė ir rezultatas.

## 2. PRELIMINARIOSIOS SUTARTYS - REIKŠMINGIAUSI IKISUTARTINIAI TEISINIAI DOKUMENTAI

### 2.1. Preliminariosios sutarties samprata

Tam, kad preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemų teismų praktikoje išskyrimas ir aptarimas būtų išsamus bei efektyvus, manytume, kad iš pradžių magistriniame darbe būtų naudinga aptarti preliminariosios sutarties sampratą bei esminius požymius.

Pagrindinis ir svarbiausias teisės aktas, kuriame pateikiama preliminariosios sutarties samprata, yra CK, kurio 6.165 str. 1 d. pirmą kartą įtvirtinama, kad preliminarioji sutartis yra šalių susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę sutartį. Iš pateikto apibrėžimo matyti, kad preliminarioji sutartis yra tarsi savotiškas sandoris tarp būsimos sutarties šalių. Šiuo sandoriu įtvirtinamas ne tik šalių siekis ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, bet kartu šis sandoris yra tarsi garantas, kad šalių ketinimai yra rimti ir kad jos jau pasiekė tarpinį rezultatą – susitarė dėl būsimos sutarties sąlygų. Taigi, preliminariosios sutarties institutas padeda išvengti tam tikro teisinio neapibrėžtumo, skatina šalis atidžiai vertinti savo pažadus. Ko gero, taikliausiai ir aiškiausiai preliminariosios sutarties sampratą apibūdino CK komentaro autoriai teigdami, kad preliminarioji sutartis – tai sutartis dėl kitos, pagrindinės sutarties sudarymo<sup>40</sup>. Panašiai preliminariosios sutarties apibrėžimas yra suprantamas ir kitose valstybėse.

Preliminariųjų sutarčių sampratos klausimais yra pasisakes ir LAT: „<...> CK 6.165 straipsnyje nuostata, kad preliminarioji sutartis yra šalių susitarimas dėl kitos sutarties sudarymo jame aptartomis sąlygomis, reiškia, jog civilinių santykių dalyviai dėl įvairių priežasčių gali nuspręsti nesudaryti iš karto pagrindinės sutarties, o sutarti, kad ją sudarys ateityje.“<sup>41</sup> Kasacinis teismas patvirtino, jog: „<...>Preliminariosios sutarties apibūdinimas akivaizdžiai patvirtina faktą, kad šios sutarties sudarymas yra parengiamasis tarpinis etapas pasirašant galutinę pagrindinę sutartį. Dėl to akivaizdu, kad šios sutarties specifika – ikisutartinių santykių reguliavimas“<sup>42</sup>. Taip pat konstatuota, kad : „<...>Preliminariosios sutarties objektas yra būsimą pagrindinę sutartį. Pagrindinės pirkimo-pardavimo sutarties objektas – turtinė vertybė (daiktas, daiktinės teisės, būsimasis daiktas) – visuomet egzistuoja“<sup>43</sup>.

<sup>40</sup> Mikelėnas, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 210.

<sup>41</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“, (bylos Nr. 3K-3-72/2007 m.).

<sup>42</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Z. B. v. I. D., B. P., (bylos Nr. 3K-3-488/2010 m.).

<sup>43</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 22 d. nutartis Nr. 3K-3-620/2006 civilinėje byloje S. J. v. T. B.; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos

Kalbant apie preliminariųjų sutarčių sampratą, derėtų pastebėti, kad ši sutartis yra žinoma ir tarptautinėje praktikoje, kur ikisutartinio dokumento pasirašymas yra rimto ketinimo sudaryti sutartį įrodymas. Nei Tarptautinės teisės unifikavimo instituto (UNIDROIT) parengtuose Tarptautiniuose komercinių sutarčių principuose, nei Europos sutarčių teisės principuose tiesiogiai neįtvirtintas preliminariosios sutarties institutas, tačiau UNIDROIT principų komentare dėstoma, jog: „<...>po derybų šalys dažnai pasirašo ikisutartinius dokumentus – preliminariąsias sutartis, kuriose nurodo sutarties sąlygas ir išreiškia ketinimą vėliau sudaryti pagrindinę sutartį“ (*UNIDROIT principles of International Commercial Contracts. UNIDROIT, ROME. 1994. p. 46*).<sup>44</sup>

Svarbu pažymėti ir tai, kad preliminariosios sutarties sampratą yra analizavę ir Lietuvos teisės doktrinos atstovai. D. Ambrasienė ir S. Cirtautienė, nagrinėdamos ikisutartinę teisinę atsakomybę, pažymi, kad preliminarioji sutartis yra ikisutartinis dokumentas, pasirašytas abiejų šalių ir esantis rimtų ketinimų sudaryti sutartį įrodymas<sup>45</sup>. Pasak T. Žuko, : „<...>preliminariąja sutartimi šalys įsipareigoja ateityje elgtis ar nesielgti tam tikru būdu. Preliminarioji sutartis yra tarsi paskutinis šalių santykių, iki sudarant pagrindinę sutartį, etapas. Iš esmės preliminariąja sutartimi šalys ateityje savanoriškai apriboja savo subjektinę sutarties sudarymo laisvę.“<sup>46</sup> Tuo tarpu M. Gedeikis ir S. Bliuvaitė, remdamiesi teismų praktika, savo darbe nurodo, kad iš preliminariosios sutarties kyla prievolė joje numatytais sąlygomis sudaryti pagrindinę sutartį. Dėl tokio pobūdžio preliminarioji sutartis dar vadinama parengiamąja arba organizacine sutartimi<sup>47</sup>.

Kalbant apie preliminariosios sutarties sampratą, magistrinio darbo autorės manymu, reikėtų paminėti tai, kad teisės doktrinoje yra iškilę nesutarimų dėl preliminariosios sutarties

---

2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis civilinėje byloje *R. K. v. A.L.*, (bylos Nr. 3K-3-366/2008 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis civilinėje byloje *J. B. M. v. V.T.*, (bylos Nr. 3K-3-405/2008 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G. P. v. R. Ž.*, (bylos Nr. 3K-3-18/2009 m.).

<sup>44</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

<sup>45</sup> Ambrasienė, D., Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija: mokslo darbai. 2008, 10(112), p. 55.

<sup>46</sup> Žukas, T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai.

//<http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1> [žiūrėta 2011 01 12].

<sup>47</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2005, Nr. 3(57); p. 57-58; Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Č. v. UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“*, (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.).

teisinio statuso. Dauguma Lietuvos teisės doktrinos atstovų<sup>48</sup> preliminarią sutartį laiko ikisutartinių teisinių santykių dokumentu, tačiau teisės doktrinoje taip pat galime rasti darbų, kuriuose suponuojama, kad preliminarioji sutartis yra viena iš savarankiškų sutarčių rūšių<sup>49</sup>. Kasacinis teismas yra pažymėjęs, kad preliminarioji sutartis vertinama kaip organizacinė sutartis, kuri priskirtina ikisutartinių santykių stadijai. Preliminarią sutartį asmenys sudaro laisva valia, taip įgyvendindami sutarties laisvės principą<sup>50</sup>. Paminėtina, kad LAT savo praktikoje nėra konkrečiai pasisakęs dėl preliminariosios sutarties statuso galbūt todėl, kad teismų praktikoje preliminariosios sutarties teisinis statusas bei jo nustatymas nekelia didesnių problemų. Kasacinis teismas savo praktikoje yra nurodęs, kokiais kriterijais ir kokiomis teisės normomis derėtų vadovautis ginčiuose dėl preliminariųjų sutarčių kaip ikisutartinių santykių dokumentų. Paprastai teismų praktikoje yra aktualūs preliminarią sutartimi prisiimti teisiniai šalių įsipareigojimai, kurie ir apsprendžia šios sutarties privalomumą bei galią šalims, o ne šios sutarties statusas. Dėl minėtų priežasčių šis klausimas magistriniame darbe nebus plačiau nagrinėjamas, nes šio darbo tikslas – preliminariųjų sutarčių aiškinimo ir kvalifikavimo probleminių aspektų aptarimas teismų praktikoje, o ne teisės doktrinoje.

## 2.2. Esminiai preliminariosios sutarties požymiai

Aptarus preliminariosios sutarties sampratą, derėtų išskirti esminius preliminariosios sutarties požymius, kurie yra įtvirtinti materialiojoje teisėje bei suformuluoti teismų praktikoje. Esminių šios sutarties elementų aptarimas leis identifikuoti preliminarią sutartį kaip išskirtinius ikisutartinius dokumentus, padės atskleisti šio teisinio dokumento reikšmę, taip pat nubrėš ribą tarp preliminariosios sutarties, kitų ikisutartinių bei sutartinių dokumentų. Prelimariosios sutarties esminių požymių aptarimas taip pat svarbus ir magistrinio darbo temai tinkamai atskleisti, nes remiantis šiais sutarties požymiais teismų praktikoje yra aiškinamos pačios preliminariosios sutartys, kuomet susidūriama su poreikiu atriboti šiuos ikisutartinius dokumentus nuo kitų teisinių dokumentų.

Tam, kad tarp šalių pasirašytas dokumentas būtų pagrįstai laikomas preliminarią sutartimi, jis turi atitikti CK 6.165 str. įtvirtintus turinio bei formos reikalavimus, kurie yra keliami tokio tipo ikisutartiniams dokumentams. Šioje vietoje derėtų pažymėti, kad preliminarioji sutartis yra bene vienintelis ikisutartinis dokumentas, kuriam materialioji teisė

<sup>48</sup> Ambrasienė, D., Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija: mokslo darbai. - 2008, Nr. 10(112), p. 52-63.

<sup>49</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. 2005, Nr. 3(57); p. 57-58.

<sup>50</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje A. K. v. UAB „Alsva“, (bylos Nr. 3K-3-608/2008 m.).



kelia tam tikrus reikalavimus. Tai pirmas preliminariosios sutarties požymis, skiriantis ją nuo kitų ikisutartinių dokumentų, dėl kurių turinio ir formos paprastai šalys yra laisvos susitarti.

**Reikalavimai preliminariosios sutarties turiniui.** Reikalavimai preliminariosios sutarties turiniui ir formai yra įtvirtinti CK bei išplėtoti aiškinant Lietuvos teismų praktikoje. CK 6.165 str. 1 d. įtvirtinta, kad preliminariąją sutartimi yra laikomas susitarimas, pagal kurį jame aptartomis sąlygomis šalys įsipareigoja ateityje sudaryti kitą – pagrindinę – sutartį. Iš šios teisės normos seka, kad preliminarioji sutartis nėra vienašalis, bet dvišalis susitarimas, nes jį sudaro ir dėl pagrindinės sutarties susitaria būsimos sutarties šalys, kad ir kiek jų bebūtų. Taigi, preliminarioji sutartis – mažiausiai dviejų šalių suderintos valios išraiška<sup>51</sup>. Taip pat pažymėtina, kad preliminariąją sutartį, kaip ir daugumą kitų teisinių dokumentų, gali sudaryti tik veiksnūs fiziniai asmenys arba juridiniai asmenys. Svarbu ir tai, kad preliminariąją sutartimi galima pripažinti tik aiškų šalių įsipareigojimą sudaryti ateityje konkrečią sutartį<sup>52</sup>. Iš preliminariosios sutarties turinio turi būti aišku, kokią konkrečią sutartį šalys ketina sudaryti, negali būti susitarta abstrakčiai, dėl neapibrėžtos rūšies sutarties sudarymo ateityje. Iš preliminariosios sutarties turinio būsimą sutartį turi būti įmanoma identifikuoti. Taip pat derėtų pažymėti, kad tarp šalių sudarytame susitarime yra svarbūs šalių ketinimai ir šalių valia, kurią jos įtvirtino ir išreiškė preliminariojoje sutartyje. Visai nesvarbu, kaip įvardytas pats dokumentas, svarbus ne pavadinimas, o tikrieji šalių ketinimai šiame ikisutartiniame dokumente. Jeigu šalių ketinimų nebuvo arba šalys nurodė, kad tas susitarimas jų nesaisto ir bet kuri gali jo atsisakyti, preliminariosios sutarties nėra<sup>53</sup>. Tai dar kartą patvirtina, kad preliminarioji sutartis, skirtingai nei kiti ikisutartinių santykių metu sudaromi dokumentai, įpareigoja.

CK 6.165 str. 1 d. taip pat įtvirtinta, kad šiame tarp šalių sudarytame susitarime turi būti aptartos sąlygos, kuriomis remiantis ir vadovaudamosi šalys ateityje sudarys pagrindinę sutartį. Šioje vietoje galėtų kilti klausimas: dėl kokių sąlygų šalys turi susitarti jau preliminariojoje sutartyje? Ar preliminariojoje sutartyje kaip ikisutartiniame dokumente šalims jau yra būtina susitarti dėl visų esminių sutarties sąlygų? Doc. L. V. Papirčio nuomone<sup>54</sup>, prie preliminariojoje sutartyje aptariamų sąlygų turi būti susitarta dėl pagrindinės sutarties dalyko. L. V. Papirčio teigimu, pagrindinės sutarties dalykas yra centrinė sutarties ašis, todėl būtent dėl dalyko vyksta derybos, pasirašomi ikisutartiniai dokumentai, o vėliau ir pagrindinės sutartys. Autorius taip pat pažymi, kad sąvoka „aptartos sąlygos“ galėtų reikšti tokias aplinkybes, kurias

<sup>51</sup> Žukas, T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai.

//<http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1> [žiūrėta 2011 01 21].

<sup>52</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje P. K. v. V. B, V. Č., (bylos Nr. 3K-3-11/2005 m.); Mikelėnas, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 210.

<sup>53</sup> Mikelėnas, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 210.

<sup>54</sup> Papirtis, L. V. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2002, Nr. 28(20), p. 107.

šalys pačios nusistato, nes laiko svarbiomis ir mato poreikį jas aptarti jau preliminariojoje sutartyje. Tuo tarpu T. Žukas savo straipsnyje apibendrintai teigia, kad preliminariojoje sutartyje šalys turi susitarti dėl esminių būsimos – pagrindinės – sutarties sąlygų, kurios, tinkamai klostantis aplinkybėms, vėliau taps pagrindinės sutarties sąlygomis<sup>55</sup>. Šį teiginį T. Žukas grindžia preliminariosios sutarties samprata, iš kurios seka, kad ši sutartis leidžia šalims atidėti neesminių, dažnai techninio pobūdžio sąlygų reglamentavimą, tačiau preliminariosios sutarties sudarymo momentu šalys privalo būti aiškiai susitarusios dėl esminių būsimos sutarties sąlygų ir jas įtvirtinti šiame ikisutartiniame dokumente. Autorius teigia, kad esminių pagrindinės sutarties sąlygų aptarimas preliminariojoje sutartyje užkerta kelią kuriai nors būsimos sutarties šaliai pagrindinės sutarties sudarymo metu primygtinai reikalauti įtraukti į sutartį tam tikras jai naudingas esmines sutarties sąlygas ir taip vilkinti pagrindinės sutarties sudarymo procesą. M. Gedeikis ir S. Bliuvaitė pastebi, kad CK nėra imperatyviai nustatyta, kad „aptariamoms sąlygoms“ reiškia būtent esmines pagrindinės sutarties sąlygas<sup>56</sup>. Kadangi magistriniame darbe nagrinėjama preliminariųjų sutarčių aiškinimo problematika teismų praktikoje, šioje vietoje būtina aptarti, kad LAT formuluojama teismų praktika šiuo klausimu taip pat buvo nevienoda: ankstesnėje praktikoje<sup>57</sup> teismai šios sąvokos nevertino, bet ir nereikalavo, kad šalys preliminariojoje sutartyje susitartų dėl esminių pagrindinės sutarties sąlygų, gi naujausiose nutartyse<sup>58</sup> LAT išaiškino, kad šiame teisiškai svarbiame ikisutartiniame dokumente šalių turi būti susitarta dėl esminių būsimos sutarties sąlygų. Štai vienoje iš nutarčių kasacinis teismas nurodė, kad: „<...>Sudarant preliminariąją 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“<sup>59</sup>. M. Gedeikio ir S. Bliuvaitės manymu, tokia LAT praktika nėra pagrįsta, nes ja vadovaujantis, sutartys, kuriose nebūtų aptariamoms esminės būsimos sutarties sąlygos, ne tik nebūtų laikomos preliminariosiomis, bet ir apskritai nesukeltų jokių teisinių padarinių. Autorės manymu, su tokia teisės doktrinos atstovų pozicija galima ir nesutikti.

<sup>55</sup> Žukas, T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai.

//<http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1> [žiūrėta 2011 01 21].

<sup>56</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. 2005, Nr. 3(57); p. 55.

<sup>57</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gruodžio 13 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Klaipėdos Litranspedas“ v. A. B.*, (bylos Nr. 3K-3-1362/2000m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Kauno baldai“ v. „Skraja“*, (bylos Nr. 3K-3-1005/2003m.).

<sup>58</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje *P. K. v. V. B, V. Č.*, (bylos Nr. 3K-3-11/2005 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, (bylos Nr. 3K-3-72/2007 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis civilinėje byloje *J. B. M. v. V. T.*, (bylos Nr. 3K-3-405/2008 m.).

<sup>59</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J.*, (bylos Nr. 3K-3-124/2006 m.).

Esminių sąlygų aptarimas preliminariojoje sutartyje turėtų būti vertinamas kaip aiškaus šalių ketinimo dėl konkrečios pagrindinės sutarties sudarymo ateityje rezultatas, todėl yra būtinas siekiant įrodyti rimtus šalių ketinimus. Kaip jau minėjome anksčiau, kasacinis teismas yra nurodęs, kad preliminariojoje sutartyje turi būti išreikštas konkretus ir aiškus, o ne abstraktus šalių įsipareigojimas.

Teisės doktrinoje ir teismų praktikoje taip pat yra iškeltas klausimas, kad jeigu preliminariojoje sutartyje privaloma susitarti dėl visų esminių pagrindinės sutarties sąlygų, tai galbūt tokia sutartis galėtų būti pagrįstai laikoma pagrindine sutartimi, o ne preliminarąja? Šią probleminę klausimą plačiau aptarsime kitame magistrinio darbo skyriuje, kuomet analizuosime preliminarųjų ir pagrindinių sutarčių atribojimo problematiką teismų praktikoje.

**Reikalavimai preliminariosios sutarties formai.** CK 6.165 str. 2 d. įtvirtinama, kad preliminarioji sutartis turi būti sudaroma rašytine forma. T. Žuko teigimu<sup>60</sup>, toks griežtas reikalavimas preliminariosios sutarties formai įstatymų leidėjo keliamas nuosekliai įgyvendinant civilinių santykių reglamentavimo principus, įvardytus CK 1.2 str. 1 d. Magistrinio darbo autorės nuomone, su T. Žuko teiginiais būtų galima sutikti, nes rašytinė sandorių forma civiliniams teisiniams santykiams suteikia apibrėžtumo, stabilumo ir sumažina galimybes sandorio šalims piktnaudžiauti. Įstatymų leidėjas, įtvirtinęs privalomą rašytinę formą preliminariosioms sutartims, tikriausiai atsižvelgė ir į mūsų anksčiau minėtą aplinkybę, kad preliminariosiose sutartyse šalių ketinimai turi būti aiškūs, turi būti lengva suprasti, dėl kokios sutarties sudarymo šalys tariasi ir kokias konkrečias sąlygas joje įtvirtins. Šias užduotis įgyvendinti padeda rašytinė sandorio forma. Šalys sutartyje raštu aptardamos pagrindinės sutarties sąlygas, siekia išvengti nepageidautinų padarinių ar ginčų dėl būsimos sutarties sudarymo ateityje. Rašytinė šio ikisutartinio dokumento forma taip pat drausmina būsimos sutarties šalis, kurios gali turėti ketinimų ateityje pagrindinę sutartį sudaryti kitomis nei aptartos preliminariojoje sutartyje sąlygomis. Rašytinės formos reikalavimas preliminariosios sutarties atžvilgiu yra labai svarbus sutarties elementas. CK įtvirtina, kad rašytinės formos nesilaikymas daro preliminarąją sutartį negaliojančia. Šioje vietoje svarbu pažymėti, kad įstatymų leidėjas, reglamentuodamas preliminarąją sutartį, neužsimena apie galimybę ir neįtvirtina draudimo sudaryti šio tipo dokumentą kitokia forma. Taigi išeitų, kad šalys savo valia gali nustatyti ir griežtesnę sutarties formą nei to reikalauja įstatymas, t.y. sudaryti preliminarąją sutartį notarine tvarka.

**Kiti reikalavimai preliminariosioms sutartims.** Preliminariosioms sutartims yra keliami ne tik turinio ar formos, bet ir kiti specialieji reikalavimai. Šalys, sudarydamos preliminarąją sutartį, joje turi nurodyti terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti. Terminą gali nustatyti pačios šalys. Šis

---

<sup>60</sup> Žukas, T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai. //http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1 [žiūrėta 2011 01 21].

reikalavimas šalių ikisutartiniams santykiams suteikia stabilumo, apibrėžtumo, skatina šalis būsimą sutartį sudaryti laiku, nevilkinant derybų ir dar neaptartų sąlygų derinimo proceso. Kartu tai apsaugo šalį nuo kitos šalies vengimo sudaryti pagrindinę sutartį. Prireikus šalys sutartą terminą gali pratęsti<sup>61</sup>. Terminu nustatymas preliminarinioje sutartyje dar kartą patvirtina, kad šalių ketinimai yra rimti jau ikisutartinių santykių etape. Taip pat verta pažymėti, kad jeigu terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti nenurodytas preliminarinioje sutartyje, tai pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per vienerius metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo. Šioje vietoje galėtų kilti klausimas: kaip derėtų elgtis tais atvejais, kai pagrindinė sutartis sudaroma praleidus preliminarinioje sutartyje nurodytą terminą ar įstatymo nurodytą vienerių metų terminą pagrindinei sutarčiai sudaryti? Doc. dr. L. V. Papirčio nuomone<sup>62</sup>, jeigu šalys tokią sutartį pasirašė praleidus terminą, joms nekilo tarpusavio problemų dėl sutarties sudarymo. Docentas taip pat pažymi, kad tokiais atvejais svarbu turėti omenyje aplinkybę, kad pasibaigus pagrindinės sutarties sudarymo terminui, išnyksta teisė reikalauti iš kitos šalies sudaryti sutartį preliminarinioje sutartyje numatytais sąlygomis. Vadinas, siekiant apsaugoti abiejų šalių interesus, šalims būtų naudingiau ir vertėtų pagrindinę sutartį suspėti sudaryti abipusiu susitarimu nustatytu terminu. Pagal CK 6.165 str. 5 d., jeigu šalys per sutartą ar per paminėtą vienerių metų terminą pagrindinės sutarties nesudaro, tai prievolė sudaryti šią sutartį pasibaigia, nes vienerių metų terminas laikytinas naikinamuoju. Išėitų taip, kad pasibaigus terminui ir nesudarius sutarties, dėl kurios buvo tartasi preliminarinioje sutartyje, pati preliminarinioji sutartis kaip įpareigojantis ikisutartinių santykių dokumentas nustotų galioti. Galėtume sutikti su tokia pozicija tuo atveju, jeigu abi preliminariosios sutarties šalys dėl nesudarytos pagrindinės sutarties nekeltų pretenzijų ir ginčų, tačiau retai atsitinka taip, kad šalys susitaiko su prarasta galimybe sudaryti pagrindinę sutartį. Siekdamas išvengti tokių situacijų ir galimų ginčų tarp preliminariosios sutarties šalių, įstatymų leidėjas, reglamentuodamas preliminariosios sutarties institutą, įtvirtino atsakomybę, kuri gali būti taikoma už šio ikisutartinio dokumento pažeidimus. CK 6. 165 str. 4 d. numatyta, kad jeigu preliminariją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Iš šios normos seka, kad šalys preliminarinioje sutartyje gali susitarti ir dėl ikisutartinės atsakomybės taikymo bei tokios atsakomybės sąlygų, kad nebūtų pažeisti nei vienos iš šalių teisėti lūkesčiai dėl būsimos sutarties sudarymo. Plačiau apie ikisutartinę atsakomybę kalbėsime, kai analizuosime atsakomybės už preliminarinių sutarčių pažeidimus taikymo problemas Lietuvos teismų praktikoje.

---

<sup>61</sup> Ambrašenė, D., et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006. p. 141.

<sup>62</sup> Papirtis, L. V. Preliminarioji sutartis // Jurisprudencija: mokslo darbai. – Vilnius, 2002, Nr. 28(20), p. 110.

Aptarti preliminariosios sutarties požymiai taip pat pripažįstami ir LAT praktikoje<sup>63</sup>.

### **2.3. Poreikis aiškinti preliminarįsias sutartis. Teismų praktikoje taikomi šių sutarčių kvalifikavimo ir aiškinimo metodai**

Šiandieninėje Lietuvos teismų praktikoje, ypač paskutiniųjų metų, poreikis aiškinti preliminarįsias sutartis atsiranda gana dažnai. Natūralu, kad gali kilti klausimas: kodėl ir kokiais atvejais teismams tenka aiškinti šiuos ikisutartinius dokumentus, juos įtvirtinančias teisės normas, ir kuo šis aiškinimas svarbus sprendžiant nesutarimus tarp šalių? Taip pat kokiomis taisyklėmis vadovaujantis teismų praktikoje aiškinamos preliminariosios sutartys?

CK 6.165 str., įtvirtinančiame preliminariosios sutarties institutą, nieko nenurodoma apie tokio dokumento aiškinimo poreikį, svarbą ar taisykles. Kaip jau minėjome, svarbu, kad preliminariojoje sutartyje šalys turi susitarti dėl pagrindinės sutarties sudarymo, aptarti esmines sutarties sąlygas bei jomis vadovaudamosi sudaryti būsimą sutartį. Normos analizė leidžia daryti prielaidą, kad šalims sudarant pagrindinę sutartį, dėl kurios tartasi preliminariojoje sutartyje, ne visais atvejais paisoma ir laikomasi įtvirtintų reikalavimų. Šalys gali ginčyti, kad pagrindinę sutartį sudarė ne tokiais sąlygomis, kokios buvo įtvirtintos preliminariojoje sutartyje, arba kad susitarimo ateityje sudaryti sutartį tarp šalių visai nebuvo ir pan. Tokiais atvejais teismams, sprendžiant ginčus tarp šalių, kyla poreikis vertinti ikisutartinių santykių metu jų pasirašytus dokumentus. Poreikis aiškinti preliminarįsias sutartis ir kitus ikisutartinius dokumentus yra įtvirtintas CK 6.193 str. 2d. ir 5d., kuriose nurodoma, kad sutartys turi būti aiškinamos atsižvelgiant į sutarties sudarymo aplinkybes. Aiškinant pagrindinę sutartį, taip pat turi būti atsižvelgiama į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių tarpusavio praktiką, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir papročius. Aiškinant sutartį privalu atsižvelgti į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, pasirašytus derybų dokumentus, žodinius ir rašytinius šalių pareiškimus, tarpusavio susirašinėjimą, prekybos ir kitokius papročius, faktinius šalių veiksmus sutartį sudarant, vykdant, keičiant ir pan.<sup>64</sup>. CK komentaro autoriai taip pat daro išvadą, kad visa ikisutartinė šalių

<sup>63</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis civilinėje byloje *J. B. M. v. V.T.*, (bylos Nr. 3K-3-405/2008 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G. P. v. R. Ž.*, (bylos Nr. 3K-3-18/2009 m.), Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Č. v. UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“*, (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.) ir kt. : “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.”

<sup>64</sup> Mikelėnas, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 253.

dokumentacija gali būti panaudota sutarčiai aiškinti ir bendriesiems šalių ketinimams nustatyti<sup>65</sup>. Vadinasi, šalims ginčijantis dėl pagrindinės sutarties, teismams svarbu nustatyti, dėl ko konkrečiai susitarė šalys derybų metu, kokius dokumentus pasirašė, ar šie dokumentai atitinka preliminariosios sutarties požymius ir įpareigoja, ar šalys nepažeidė ir sąžiningai vykdė preliminarią sutartimi prisiimtus įsipareigojimus. Autorės manymu, derėtų paminėti ir tai, kad preliminariosios sutarties aiškinimas svarbus ne tik tada, kuomet kyla ginčai dėl pagrindinės sutarties ar jos sudarymo. Preliminariosios sutarties aiškinimas svarbus taip pat ir tais atvejais, kai busimos sutarties šalys pažeidžia preliminarią sutartį ir atsiranda poreikis taikyti ikisutartinę atsakomybę. Tokiu atveju reikia nagrinėti ir aiškinti pačią preliminarią sutartį kaip ikisutartinį dokumentą, jos turinį bei spręsti, ar yra šios sutarties pažeidimų.

Preliminariąsias sutartis įtvirtinančias teisės normas teismams tenka aiškinti tais atvejais, kai kyla ginčų dėl pasirašytos sutarties teisinio statuso ir teismams reikia nuspręsti, ar šalys pasirašė preliminarią sutartį, kurioje numatė ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, ar visgi, atsižvelgus į sutarties turinį bei šalių ketinimus, jau buvo sudaryta ne preliminarioji, o pagrindinė sutartis. Pagrindinės ir preliminariosios sutarties atribojimo problematiką plačiau aptarsime kitame magistrinio darbo skyriuje.

Aptarus atvejus, kuomet teismams reikia ar yra būtina aiškinti preliminariąsias sutartis, derėtų aptarti ir taisykles, kuriomis vadovaujantis turėtų būti aiškinami šie įpareigojantys ikisutartiniai dokumentai. Teisės doktrinoje, kalbant apie sutarčių ir kitų teisinių dokumentų aiškinimą, yra išskiriami du aiškinimo metodai: objektyvusis ir subjektyvusis<sup>66</sup>. Pagal objektyvųjį sutarčių aiškinimo metodą, sutartys aiškinamos remiantis rašytiniu sutarties tekstu, t.y. lingvistine sutarties teksto analize. Tuo tarpu subjektyvusis aiškinimo metodas pirmenybę teikia tikriesiems šalių ketinimams, o ne lingvistinei teksto analizei. Taikant šį metodą, sutartis, kaip šalių valią išreiškiantis susitarimas, turi būti aiškinama atsižvelgiant į tikruosius šalių ketinimus, į tikrąją jų valią, o ne tik į rašytinės sutarties gramatinį tekstą<sup>67</sup>. Kalbėdami apie preliminariosios sutarties sampratą, minėjome, jog preliminarioji sutartis teisės doktrinoje gali būti suprantama ir kaip atskira sutarčių rūšis ir kaip ikisutartinis dokumentas. Taigi, kokios taisyklės ir kuris metodas taikomi, aiškinant šiuos derybų dokumentus? Atsakymą į šį klausimą pateikia Lietuvos teismų praktika. LAT net ir ankstesnėse nutartyse yra nurodęs, kad: "Kasacinis teismas, aiškindamas šalių pasirašytą ketinimų protokolą, vadovaujasi sutarčių aiškinimo taisyklėmis, suformuluotomis Civilinio kodekso 6.193 straipsnyje: sutartys turi būti aiškinamos

---

<sup>65</sup> Mikelėnas, V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 254.

<sup>66</sup> Sutarčių aiškinimo institutas Lietuvos Respublikos teisėje atsirado tik 2001 m. liepos 1d., įsigaliojus naujam CK.

<sup>67</sup> Petroševičienė, O. Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimų problemos // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. – Vilnius, 2007, Nr. 3(65).

sąžiningai, aiškinant sutartį turi būti nagrinėjami tikrieji šalių ketinimai, o visos sutarties sąlygos turi būti aiškinamos atsižvelgiant į jų tarpusavio ryšį, sutarties esmę ir tikslą, jos sudarymo aplinkybes bei į kitas reikšmingas aplinkybes. Aiškinant sutartį taip pat turi būti atsižvelgiama į šalių derybas dėl sutarties sudarymo, šalių elgesį po sutarties sudarymo ir kitas reikšmingas aplinkybes. Šios taisyklės gali būti taikomos ir aiškinantis šalių ikisutartinius santykius bei jų metų sudaromas preliminarįsias ir kitas sutartis.<sup>68</sup> Taip pat teismų praktikoje ne kartą paminėta, kad 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. Minėta, kad, esant ginčui dėl šalių ikisutartinių santykių kvalifikavimo, ikisutartinių dokumentų turinys bei jų teisinė reikšmė turi būti aiškinama vadovaujantis bendrosiomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis.<sup>69</sup> Vadinasi, neatsižvelgiant į tai, kaip yra suprantama ir apibūdinama pati preliminarioji sutartis, šiam ikisutartiniam dokumentui aiškinti turi būti vadovujamasi bendrosiomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, ypač subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu. Visgi, subjektyviojo sutarčių aiškinimo metodo nereikėtų suabsoliutinti, nes tam tikrais atvejais, kai šalys skirtingai interpretuoja sutarties sąlygas, o jų tikriesiems ketinimams nustatyti įrodymų nepateikė, teismai aiškina pačios preliminariosios sutarties tekstą<sup>70</sup>. Taip pat vertėtų pažymėti ir tai, kad aiškinant preliminarįsias sutartis įtvirtinančias normas, vertinant preliminarųjų sutarčių turinį, derėtų nepamiršti ir išskirtinių šio instituto požymių, skiriančių jį nuo kitų teisinių dokumentų ar sutarčių.

Pagal įstatymų leidėją, jei pagrindinė sutartis buvo sudaryta taip, kaip numatyta preliminariojoje, nuo pagrindinės sutarties sudarymo momento preliminarioji sutartis netenka teisinės galios. Tai nereiškia, kad ji netenka savo faktinės reikšmės, nes ji naudotina kaip įrodomoji priemonė aiškinant sutartis<sup>71</sup>. Taip pat derėtų pažymėti ir tai, kad preliminariosios sutarties kaip ikisutartinių teisinių santykių instituto egzistavimas leidžia teigti, jog šio instituto įtvirtinimas civilinėje apyvartoje yra svarbus ir reikšmingas, todėl teisės normas, reglamentuojančias šį institutą, būtina taikyti ir aiškinti tinkamai. Paprastai preliminariosios sutarties aiškinimas yra sietinas su šios sutarties kvalifikavimu, kuris ir gali būti apibūdinamas kaip sutarties aiškinimas, remiantis CK 6.193 str. nustatytais taisyklėmis. Deja, bet

<sup>68</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos orfėjas“, (bylos Nr. 3K-3-966/2003 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje V. Š. v. A. N., (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

<sup>69</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje Z. B. v. I. D., B. P., (bylos Nr. 3K-3-488/2010 m.).

<sup>70</sup> Petroševičienė, O. Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimų problemos // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. – Vilnius, 2007, Nr. 3(65) p. 30

<sup>71</sup> Ambrašienė, D., et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006. p. 142.

išanalizavus praktiką aiškinant ir vertinant preliminariąsias sutartis matyti, kad teismai susiduria su problemomis ir sunkumais nagrinėdami ginčus, kuomet tenka aiškinti tokius ikisutartinius dokumentus. Šias problemas aptarsime toliau, išskirdami daugiausia problemų Lietuvos teismų praktikoje keliančias preliminariųjų sutarčių aiškinimo ir kvalifikavimo sritis.



### 3. PRELIMINARIŲJŲ IR PAGRINDINIŲ SUTARČIŲ ATRIBOJIMO TEISMŲ PRAKTIKOJE PROBLEMATIKA

#### 3.1. Teismų praktikoje suformuluoti pagrindinių ir preliminariųjų sutarčių atribojimo kriterijai

Kaip jau minėjome, preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo bei preliminariosios sutarties kvalifikavimo poreikis paprastai atsiranda tarp šalių kilus ginčui, kuomet reikia nustatyti, ar tarp ginčo šalių buvo sudaryta pagrindinė ar preliminarioji sutartis, ir kokios pareigos atsiranda šalims pagal pasirašytus teisinius dokumentus. Lietuvos teismų praktikoje preliminariųjų sutarčių atribojimas nuo pagrindinių sutarčių yra gana dažnas reiškinys. Atsižvelgusi į teismų praktikoje kylančias preliminariosios sutarties aiškinimo problemas, kurių dėka tampa sunkiau šį ikisutartinį dokumentą skirti nuo pagrindinės sutarties, Lietuvos Aukščiausiojo Teismo plenarinė sesija yra įvardinusi pagrindinius kriterijus, kuriais remiantis kilus ginčui turėtų būti atribojamos preliminariosios sutartys ir kitos sutartys<sup>72</sup>. Siekiant kuo geriau išanalizuoti preliminariųjų sutarčių aiškinimo problematiką, svarbiausi iš šių kriterijų bus aptariami atskirai, atskleidžiant, kokias konkrečias problemas Lietuvos teismų praktikoje kėlė, kelia ar galėtų kelti kiekvienas iš jų, ir kodėl būtina juos taikyti.

##### 3.1.1. Sutarties šalių tikrosios valios įvertinimas

Kalbėdami apie reikalavimus preliminariosioms sutartims bei tokių sutarčių požymius, minėjome, kad pagal CK 6.165 str. 1 d. preliminariojoje sutartyje turi būti išreikštas aiškus šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Kasacinio teismo praktikoje taip pat pabrėžiama, kad vienas pagrindinių kriterijų, atribojant preliminariąją sutartį nuo pagrindinės, yra tikrosios šalių valios arba tikrųjų šalių ketinimų nustatymas. Preliminariojoje sutartyje šalys tik susitaria dėl pagrindinės sutarties sudarymo, bet dar jos nesudaro<sup>73</sup>. Įtvirtindamas tokį reguliavimą, įstatymų leidėjas nenurodė, kokie reikalavimai yra keliami tokiam įsipareigojimui, kaip ketinimas turi būti išreikštas preliminariojoje sutartyje ir kaip jį atpažinti, identifikuoti, kad galėtume jį laikyti saistančiu šalis ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Vertinti preliminariosios sutarties šalių išreikštą valią bei ketinimus palikta teismams, sprendžiantiems ginčus tarp

<sup>72</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

<sup>73</sup> *Ibid.*: „pagrindinė preliminariosios sutarties sąlyga, skirianti ją nuo pagrindinės sutarties, – aiškiai išreikštas ar akivaizdžiai (aiškiai) numanomas šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį“.

sutarties šalių ir kilus poreikiui aiškinantiems preliminariąją sutartį įtvirtinančias teisės normas. Preliminariosios sutarties šalių ketinimus įvertinti yra labai svarbu, nes nuo sutarties šalių valios priklauso, ar pasirašytas teisinis dokumentas bus laikomas preliminariąja sutartimi, ar bus konstatuota, kad tarp šalių jau buvo sudaryta pagrindinė sutartis. Visgi, vertinant tikruosius šalių ketinimus pagal preliminariąją sutartį, Lietuvos teismų praktikoje susidūriama su tam tikrais sunkumais ir problemomis.

Pavyzdžiui, vienoje byloje moteris ketino sūnaus vardu pirkti butą, todėl sužinojusi, kad atsakovė perduoda vieno kambario butą už preliminarią kainą, sumokėjo šiai avansą. Tarp būsimos buto pirkėjos ir pardavėjos buvo surašytas patvirtinimas, kuriame aptarta, kad buto įvertinimą per mėnesį padarys kita minėto buto pardavėja (antra atsakovė), tačiau ši tą padaryti atsisakė. Buto pirkimo–pardavimo sutartis taip ir liko nesudaryta<sup>74</sup>. Minėtoje byloje teismai skirtingai vertino susiklosčiusius santykius ir pasirašytus dokumentus bei bylos šalių veiksmus. Pirmosios instancijos teismas, ištyręs ir įvertinęs šalių parodymus nustatė, kad ieškovė ir abi atsakovės suvokė sudariusios preliminariąją sutartį ir išreiškė ketinimą ateityje sudaryti pagrindinę buto pirkimo–pardavimo sutartį, todėl surašytą patvirtinimą pripažino preliminariąja sutartimi. Nors susitarime nebuvo visų preliminariosios sutarties sąlygų (pvz., pagrindinės sutarties sudarymo termino), tačiau teismas iš šalių parodymų nustatė, kad jos žodžiu susitarė dėl pagrindinės sutarties sudarymo po trijų mėnesių. Gi apeliacinės instancijos teismas pažymėjo, kad susitarimas tik patvirtino avanso sumokėjimą ir nelaikytinas preliminariąją sutartimi, nes jame nebuvo visų būtinų sąlygų jį pripažinti preliminariąja sutartimi: nebuvo susitarimo sudaryti pagrindinę sutartį ateityje, nebuvo aptarta buto kainos apmokėjimo tvarka, buto hipotekos pabaigos klausimas. Kaip matyti, net ir po LAT plenarinės sesijos išaiškinimo dėl preliminariųjų sutarčių, teismai nukrypsta nuo suformuotos teismų praktikos. Pirmosios instancijos teismas nesilaikė LAT suformuluotų preliminariosios sutarties kriterijų, kuriais remiantis teismas turi įvertinti tarp šalių pasirašytų dokumentų turinį, šalių valią ir konstatuoti, ar dokumentas atitinka preliminariosios sutarties sampratą<sup>75</sup>. Apeliacinės instancijos teismas taip pat nukrypo nuo preliminariosioms sutartims aiškinti taikytinų taisyklių ir savo išvadas grindė lingvistiniu pasirašytų dokumentų turinio aiškinimu, nors LAT savo nutartyse ne kartą yra pabrėžęs, kad nustatant tikruosius šalių ketinimus ir tikrąją valią, reikia vadovautis subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu ir neužtenka remtis vien pažodiniu dokumento tekstu ar jo pavadinimu. LAT

<sup>74</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *Z. B. v. I. D., B. P.*, (bylos Nr. 3K-3-488/2010 m.).

<sup>75</sup> Lietuvos Aukščiausiasis Teismas, aiškindamas CK 6.165 straipsnio 1 dalies nuostatas, yra suformulavęs pagrindinius kriterijus, kuriais remiantis šalių ikisutartinių derybų metu pasiektas susitarimas kvalifikuotinas kaip preliminarioji sutartis: 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.

yra pasisakęs, kad preliminarią sutartį atirbojant nuo kitų sutarčių, reikia sistemiskai įvertinti sutarties šalių elgesį, šalių subjektyvią nuomonę dėl sutarties sąlygų turinio bei nustatyti, ar sutarties sudarymo metu buvęs jos sąlygų suvokimas<sup>76</sup>. Aptardami preliminariosios sutarties esminius požymius minėjome, kad vienas iš kriterijų kvalifikuojant šalių santykius kaip preliminariosios sutarties sudarymą – šalių susitarimas dėl būsimos pagrindinės sutarties dalyko ir esminių pagrindinės sutarties sąlygų aptarimas. Nagrinėjamu atveju šalių derybų metu pasirašyti dokumentai patvirtino, kad šalys išreiškė suderintą valią dėl būsimos pirkimo–pardavimo sutarties esminių sąlygų: pirkimo–pardavimo dalyko (konkretaus buto) ir parduodamo daikto kainos. Nei buto kainos sumokėjimo tvarka, nei hipotekos pabaigos klausimai nėra esminės pirkimo–pardavimo sutarties sąlygos, nes net ir neaptarus pirkimo–pardavimo sutartyje minėtų sąlygų, tokia sutartis galios. Kasacinis teismas šioje byloje konstatavo, kad ginčo šalių pasirašyti dokumentai atitinka preliminariosios sutarties požymius, nes iš šių dokumentų turinio aiškiai matyti suderinta šalių valia ateityje sudaryti buto pirkimo–pardavimo sutartį už šalių sutartą konkrečią kainą (CK 6.165 straipsnio 2 dalis). Nors ikisutartiniuose dokumentuose nenustatytas terminas pagrindinei sutarčiai sudaryti, tačiau šalių susitarimas dėl termino yra nustatytas išsiaiškinus tikrąją šalių valią derybų metu. Kita vertus, jeigu šalys nėra nustačiusios termino, per kurį turėtų būti sudaryta pagrindinė sutartis, pagal CK 6.165 straipsnio 3 dalį pagrindinė sutartis turi būti sudaryta per vienerius metus nuo preliminariosios sutarties sudarymo.

Vadinasi, siekiant išsiaiškinti tikrąją šalių valią ir tai, ar buvo konkretus įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, teismai turi analizuoti ir patikrinti, ar konkretūs tarp šalių pasirašyti dokumentai atitinka esminius preliminariosios sutarties bruožus. Svarbiausia įvertinti, ar šalys siekė ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, ar pasirašytame dokumente buvo aptartos esminės būsimos sutarties sąlygos. Analizuodami tikruosius šalių ketinimus, teismai turi vadovautis įtvirtintomis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, neapsiriboti vien gramatinio teksto vertinimu, taip pat vadovautis kasacinio teismo pateiktais preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo išaiškinimais.

Kaip jau minėjome anksčiau, nustatant tikruosius šalių ketinimus būtina vadovautis subjektyviuoju teisės aiškinimo metodu, tačiau taip pat reikia taikyti ir objektyvųjį. Visgi, pažymėtina, kad nors teismai yra linkę atsižvelgti į daugelį veiksnių, siekdami nustatyti tikruosius šalių ketinimus preliminariosiose sutartyse, tačiau aiškaus ir patikimo kriterijaus nustatant šią valią teismų praktikoje dar nėra suformuluota.

---

<sup>76</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos nutartis, priimta civilinėje byloje *UAB „Miaras“ v. A. D. individuali įmonė „Aldaujana“*, (bylos Nr.3K-7-409/2010) ir kt.

### 3.1.2. Mokėjimų, atliekamų pagal preliminariąsias sutartis, aiškinimo ir kvalifikavimo teismų praktikoje problemos

Mūsų aptartas tikrosios šalių valios nustatymo kriterijus LAT praktikoje yra pabrėžiamas kaip esminis, siekiant nustatyti, ar šalys sudarė preliminariąją ar pagrindinę sutartį. Tikruosius šalių ketinimus patikėta nustatyti ir įvertinti teismams. Visgi, analizuojant Lietuvos teismų praktiką galime pastebėti ir kitų veiksnių, kurie lemia preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo problemas. Vienas iš tokių veiksnių – pagal preliminariąsias sutartis atliekami mokėjimai ir tokių mokėjimų galimumo vertinimas. Kaip minėjome, preliminarioji sutartis vertintina kaip organizacinė, parengiamoji sutartis. Jei tai tik parengiamoji sutartis, ar gali būti jos pagrindu atliekami tam tikri mokėjimai, ir ar tokie mokėjimai neparodo, jog sudaryta ne preliminarioji, o pagrindinė sutartis, pagal kurią mokėjimo pareiga tikrai galėtų atsirasti? Šios ir kitos su mokėjimais pagal preliminariąsias sutartis susijusios problemos ne kartą buvo nagrinėtos Lietuvos teismų praktikoje. Jas dabar pabandysime aptarti.

Įstatymų leidėjas, CK 6.165 str. įtvirtindamas preliminariosios sutarties institutą, neužsiminė apie mokėjimų pagal tokią sutartį galimumą. Tuo pačiu neįtvirtintas ir joks imperatyvas, draudžiantis būsimos sutarties šalims pagal preliminariąsias sutartis atlikti tam tikrus mokėjimus, siekiant įrodyti savo ketinimų rimtumą. Taigi, ar galima šią sutartį užtikrinti tam tikro pobūdžio mokėjimais, o galbūt pagal preliminariąją sutartį mokėjimo pareiga visai nekyla?

**Avanso ir rankpinigių pagal preliminariąsias sutartis aiškinimas.** Derėtų pradėti nuo to, kad Lietuvos teismų praktika įvairių mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis aiškinimo klausimu ilgą laiką buvo nevienoda. Teismų praktikos nenuoseklumas galėtų būti vertinimas kaip viena iš priežasčių, kodėl teismams sprendžiant ginčus dėl įpareigojančių ikisutartinių dokumentų, susidūriama su jų kvalifikavimo ir aiškinimo problematika.

Teismams analizuojant ir aiškinant mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis galimybes, bene daugiausia problemų kelia avanso ir rankpinigių pagal preliminariąją sutartį kvalifikavimo klausimai. CK 6.98 str. 2 d. įtvirtintas vienintelis draudimas - preliminarioji sutartis negali būti užtikrinta rankpinigiais. Rankpinigiais paprastai laikoma pinigų suma, kurią viena susitarianti šalis duoda pagal sutartį priklausančių iš jos mokėjimų sąskaita kitai šaliai įrodyti sutarties sudarymą ir užtikrinti jos vykdymą<sup>77</sup>. Kaip matome, rankpinigiai įrodo pagrindinės sutarties egzistavimą, o preliminariosios sutarties atveju rankpinigiai negali būti perduoti, nes nėra sudaryta pagrindinė sutartis, o tik susitarta dėl tokios sutarties sudarymo ateityje. Daugiausia

---

<sup>77</sup> Ambrasienė, D. Rankpinigiai kaip prievolių užtikrinimo būdas // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. – Vilnius, 2000, Nr. 4-5, p. 37.

problemų teismų praktikoje kyla dėl to, kad rankpinigiai pagal savo sampratą ir funkcijas yra labai panašūs į kitą mokėjimo rūšį – avansą. Teismams sprendžiant ginčus dėl preliminarinių sutarčių ir mokėjimų pagal šias sutartis, dažnai tenka nustatyti, ar konkretus mokėjimas gali būti laikomas rankpinigiais ir draustinas, ar tai yra avansas, dėl kurio imperatyvus draudimas CK nėra įtvirtintas. 2000 m. vasario 2 d. priimtoje nutartyje ir vėlesnėse nutartyse<sup>78</sup> LAT yra išaiškinęs, kad rankpinigiai kaip mokėjimo rūšis atlieka tris funkcijas:

- mokėjimo ( rankpinigiai yra dalis sumos, kurią skolininkas turi sumokėti kreditoriui );
- užtikrinamąją ( rankpinigiai perduodami pagrindinės prievolės „vykdymui užtikrinti“ );
- įrodomąją ( rankpinigiai perduodami „ sutarties sudarymui įrodyti“ ).

Pasak LAT, remiantis šiomis funkcijomis ir jų vertinimu, reikia analizuoti mokėjimus pagal preliminarinį sutartį ir spręsti, ar tokie mokėjimai gali būti laikomi rankpinigiais ar avansu. Kasacinis teismas 2000 m. vasario 2 d. nutartyje, kurioje kilo mokėjimo rankpinigiais ar avansu kvalifikavimo klausimas, pažymėjo kad : „<...> Avansas, kaip ir rankpinigiai, atlieka mokėjimo funkciją (įskaitomas į būsimus mokėjimus), gali atlikti įrodomąją funkciją (tiek galiojančiam reikalavimui, tiek ir susitarimui sudaryti sutartį ateityje). Bet, skirtingai nuo rankpinigių, avansas niekada neatliks užtikrinamosios funkcijos, t. y. šalis, sumokėjusi avansą, turi teisę reikalauti jį gražinti visais sutartinių įsipareigojimų nevykdymo atvejais, o šalis, gavusi avansą, jokiais aplinkybėmis neturi jo gražinti dvigubai<sup>79</sup>“. Teismas taip pat pabrėžė, kad vertinant mokėjimus pagal preliminarinį sutartį svarbi ir būsimos sutarties šalių valia. Šalys rankpinigių perdavimo momentu turi suprasti, kokias funkcijas atlieka perduodami pinigai. Jeigu šalis nenumatė vienos iš trijų rankpinigių atliekamų funkcijų, tai toks mokėjimas atsižvelgus į tikruosius šalių ketinimus ir valią bei supratimą, negalės būti laikomas rankpinigiais ir draudžiamas. Verta pažymėti ir tai, kad nepaisant to, jog šalys pagal preliminarinį sutartį atliktus mokėjimus įvardijo kaip rankpinigius, teismas šiuos mokėjimus turi vertinti ir kvalifikuoti remdamasis ne šalių pavartota terminologija, o remdamasis mūsų jau aptartu subjektyviuoju sutarčių aiškinimo metodu ir tikraisiais šalių ketinimais. Taigi, atsižvelgus į šią kasacinio teismo formuotą praktiką, teigtina kad avansas, skirtingai nei rankpinigiai, pagal preliminarinį sutartį yra galimas, nes neatlieka minėtų trijų rankpinigiams būdingų funkcijų<sup>80</sup>. Visgi, mokėjimų pagal preliminarinį sutartį aiškinimas teismų praktikoje buvo plėtojamas ir toliau.

<sup>78</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*, (bylos Nr. 3K-7-23/2000 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *J. S., I. S. v. E. P.*, (bylos Nr. 3K-3-949/2000 m.).

<sup>79</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*, (bylos Nr. 3K-7-23/2000 m.).

<sup>80</sup> Kad avansas pagal preliminarinį sutartį galėjo būti mokamas, galime teigti, remdamiesi šiomis LAT nutartimis: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*, (bylos Nr. 3K-7-23/2000 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų

Štai vienoje byloje<sup>81</sup> asmuo, siekdamas sudaryti žemės sklypų už 14 000 Lt ir 10 000 Lt pirkimo – pardavimo sutartis, prieš pagrindinių sutarčių sudarymą pasirašė su sklypo pardavėjomis sutartis bei sumokėjo joms atitinkamai po 90 proc. parduodamų sklypų vertės. Sutartyse buvo susitarta pagrindines sutartis sudaryti iki 2002 m. gruodžio 31 d., tačiau terminui suėjus pardavėjos atsisakė sudaryti notarines sutartis. Teismai skirtingai kvalifikavo tarp būsimos sutarties šalių pasirašytas sutartis. Pirmosios instancijos teismas jas pripažino pagrindinėmis, remdamasis sumokėtų sumų dydžiais, apeliacinės instancijos teismas jas pripažino preliminariosiomis sutartimis, remdamasis tuo, kad jose buvo aptartos esminės būsimos pirkimo-pardavimo sandorio sąlygos. LAT toje byloje pasisakė, kad pagal preliminariąją, kaip organizacinę, sutartį negalima numatyti tokių pareigų, kurių vykdymas reikštų būsimos sutarties vykdymą<sup>82</sup>. Vadinasi, pagal preliminariąsias sutartis draudžiami bet kokie piniginiai atsiskaitymai ar mokėjimai, nes tokie mokėjimai jau galėtų reikšti sutarties vykdymą, o preliminarioji sutartis yra tik parengiamasis etapas prieš pasirašant būsimą pagrindinę sutartį ir pagal ją mokėjimo pareiga neatsiranda.

Pažymėtina, kad teismų praktika, pagal kurią yra draudžiami mokėjimai preliminariųjų sutarčių atveju, yra kritikuotina. Visų pirma dėl to, kad avansas pagal preliminariąsias sutartis yra pateisinamas šalių valios išraiškos instrumentas. Avansas atlieka ne tik mokėjimo funkciją, bet ir įrodomąją, t.y. parodo šalies ketinimų tikrumą. Taip pat kritikuotinas ir kasacinio teismo argumentas, kad: „<...> CK 6.165 str. nenumato jokių būsimų mokėjimų būsimos – pagrindinės sutarties sąskaita“. Teisės praktikų nuomone, toks argumentas yra nesuderinamas su sutarčių laisvės principu, kuris įtvirtina, kad viskas, kas imperatyviai neuždrausta, šalims yra leidžiama<sup>83</sup>. Po minėtos LAT nutarties paskelbimo teismų praktikoje dauguma preliminariųjų sutarčių, pagal kurias buvo sumokėtas avansas ar atlikti kiti mokėjimai, būdavo pripažįstamos pagrindinėmis sutartimis<sup>84</sup>.

Visgi, net ir po minėto išaiškinimo dėl avanso ir apskritai bet kokių mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis negalimumo, būsimos pagrindinės sutarties šalys, pasirašydamos

---

skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *B.R. v. V.P.*, (bylos Nr. 3K-3-218/2003 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos orfėjas“*, (bylos Nr. 3K-3-966/2003 m.) ir kt.

<sup>81</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje *P. K. v. V. B, V. Č.*, (bylos Nr. 3K-3-11/2005 m.).

<sup>82</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2005, Nr. 3(57), p. 58.

<sup>83</sup> Smaliukas, A., Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminariąją sutartį Lietuvos teismų praktikoje. // [http://www.teisescentras.lt/index.php/lt/MOKEJIMAI\\_PAGAL\\_PRELIMINARIAJA\\_SUTARTI\\_LIETUVOS\\_TEISMU\\_PRAKTIKOJE](http://www.teisescentras.lt/index.php/lt/MOKEJIMAI_PAGAL_PRELIMINARIAJA_SUTARTI_LIETUVOS_TEISMU_PRAKTIKOJE) [žiūrėta 2011 01 15].

<sup>84</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. balandžio 20 d. nutartis civilinėje byloje *J. G. v. S. K.*, (bylos Nr. 3K-3-225/2005 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J.*, (bylos Nr. 3K-3-124/2006 m.) ir kt.

preliminariąsias sutartis numatydamas tam tikrus mokėjimus, siekdamas įrodyti savo ketinimų rimtumą, nepaisant to, kad bet kokie mokėjimai pagal tokias sutartis buvo draudžiami. Teismams, nagrinėjantiems ginčus dėl mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis vertinimo, išskildavo vis daugiau problemų dėl tokių mokėjimų kvalifikavimo: negi visas preliminariąsias sutartis, pagal kurias yra atlikti tam tikri mokėjimai, reikėtų pripažinti pagrindinėmis? Tokiu atveju, atsižvelgus į preliminariųjų sutarčių sudarymo skaičių ir atliekamų mokėjimų pagal jas dažnumą, preliminarioji sutartis pagrįstai nustotų egzistavusi, nes dauguma preliminariųjų sutarčių būtų pripažintos pagrindinėmis. Atsižvelgęs į teismų praktikoje susidariusią problemine situaciją, LAT plenarinėje sesijoje priimtame nutarime<sup>85</sup> ir vėlesnėse nutartyse<sup>86</sup> dar kartą pasisakė bei nubrėžė konkrečias ribas dėl mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis vertinimo. Kasacinis teismas įtvirtino, jog: „<...> teiginys, kad pagal preliminariąją sutartį jokie piniginiai mokėjimai ar atsiskaitymai tarp šalių neatliekami, savaime yra teisingas. Tačiau šios išvados negalima suabsoliutinti, apskritai neigiant pinigų perdavimo pagal preliminariąją sutartį galimybes“. LAT pasisakė, kad mokėjimai pagal preliminariąsias sutartis niekada negali atlikti mokėjimo – atsiskaitymo funkcijos, tačiau perduodami pinigai gali atlikti kitas funkcijas. Taigi, pagal preliminariąsias sutartis gali būti atliekami bet kokie mokėjimai, išskyrus rankpinigius, net ir avansas, jeigu jie atlieka užtikrinamąją ar įrodomąją funkcijas. Teismas kiekvienu konkrečiu atveju turi įvertinti, kaip kvalifikuoti tokius perduotus pinigus. Visais atvejais perduodamų pinigų reikšmė vėlgi nustatoma pagal šalių valią. Tuo atveju, jeigu preliminarioji sutartis įvykdoma, t. y. sudaroma pagrindinė sutartis, perduoti pinigai įskaitomi į mokėjimus pagal pagrindinę sutartį. Taigi, tokiu atveju perduodamą sumą galima laikyti avansu. Visgi, LAT pabrėžia, kad: „<...>... nereikia sureikšminti vartojamos terminijos, nes avanso turinys teisės aktuose nėra atskleidžiamas, todėl praktiškai kiekvienoje konkrečioje situacijoje jis gali turėti tam tikrų ypatumų<sup>87</sup>“.

Paminėtina, kad kritikos sulaukia ir šis kasacinio teismo išaiškinimas, kuriuo pagal preliminariąsias sutartis yra leidžiami bet kokie mokėjimai, kurie atlieka užtikrinamąją ar skatinamąją funkcijas. A. Smaliukas teigia, kad toks išaiškinimas praktiškai grąžina „rankpinigius“ kaip šalių įsipareigojimų pagal preliminariąją sutartį užtikrinimo būdą.<sup>88</sup>

<sup>85</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

<sup>86</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugpjūčio 1 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kirstnė“ v. UAB „Medicinos bankas“*, (bylos Nr. 3K-3-317/2008 m.) ir kt.

<sup>87</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

<sup>88</sup> „<...> Nors pačiame nutarime Lietuvos Aukščiausiasis Teismas dar kartą akcentuoja, kad rankpinigiai pagal preliminariąsias sutartis negalimi, kita vertus, jis taip pat konstatuoja, kad imperatyvioms teisės normoms neprieštarauja pinigų pagal preliminarią sutartį mokėjimas, kaip būsimos baudos užtikrinimas, su sąlyga, kad pinigus gavusi ir pažeidusi preliminarųjį susitarimą šalis grąžins dvigubą nukentėjusios šalies sumokėtą sumą. Akivaizdu, tokia dvigubai grąžintinos baudos formuluotė iš esmės atitinka rankpinigių sampratą.“ Smaliukas, A.,

Aptarę kintančią kasacinio teismo praktiką mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis klausimu, galime padaryti išvadą, kad tokia kasacinio teismo formuojamos praktikos dinamika galėjo būti priežastis, kelianti preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemas ir kitų Lietuvos teismų praktikoje. Tikriausiai ne veltui iškilo poreikis dėl preliminariųjų sutarčių pasisakyti LAT plenarinei sesijai, tačiau pažymėtina, kad netgi ir po šio pasisakymo teismų praktikoje vis dar pasitaiko mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis aiškinimo sunkumų. Autorės nuomone, naujausias kasacinio teismo išaiškinimas dėl mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis galimumo, ikisutartinių santykių požiūriu vertintinas kaip palankesnis, nei ankstesnis, uždraudęs apskritai bet kokius mokėjimus pagal šiuos teisiškai reikšmingus ikisutartinius dokumentus. Svarbiausia, kad šiuo išaiškinimu vėl pripažįstama mokėjimų atliekama įrodomoji funkcija, nes būtent mokėjimų atlikimas geriausiai leidžia nustatyti tikruosius ikisutartiniuose santykiuose dalyvaujančios šalies ketinimus. Kartu tai apsaugo ir kitos preliminariosios sutarties šalies interesus nuo nesąžiningų ir neefektyvių derybų vedimo bei nepagrįsto laiko švaistymo. Visgi, negalėtume paneigti ir to, kad problemų kelia pakankamai lakoniškas bei siauras preliminariosios sutarties bei atskirų jos elementų reglamentavimas CK.

### **3.1.3. Preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas.**

#### **Preliminarioji būsimas (nepastatyto) būsto pirkimo-pardavimo sutartis**

Neužtenka įvertinti preliminariosios sutarties šalių valios bei išsiaiškinti pagal tokias sutartis atliekamų mokėjimų atliekamų funkcijų tam, kad galėtume lengvai atriboti preliminariąsias sutartis nuo pagrindinių sutarčių. Tam tikrais atvejais atribojant šiuos teisinius dokumentus gali būti remiamasi ir kitais papildomais (fakultatyviais) kriterijais. Tokia galimybė gali iškilti tais atvejais, kuomet pagal tarp šalių pasirašytą dokumentą jokie mokėjimai nėra atliekami, o tikruosius šalių ketinimus, kaip jau minėjome prieš tai, ne visada yra lengva ir paprasta nustatyti net ir teismams.

Negalimumo reikalauti vykdyti preliminariąją sutartį natūra kriterijų LAT priskiria vienam esminių preliminariosios sutarties bruožų, skiriančių preliminariąją sutartį nuo pagrindinės sutarties<sup>89</sup>. Kasacinis teismas yra pasisakęs, kad: „<...>Nustačius, kad šalys susitarimu siekė tik susitarti dėl tokios sutarties sudarymo ateityje, nėra pagrindo tokio susitarimo kvalifikuoti kaip pagrindinės sutarties ir reikalauti įvykdyti jį natūra, nes toks

---

Pacenkaitė, V. Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje // Juristas. Vilnius, 2006, Nr. 12.

<sup>89</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“*, (bylos Nr. 3K-3-455/2008 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*, (bylos Nr. 3K-3-608/2008 m.).



tvirtinimas prieštarautų šalių valiai ir pažeistų sutarties laisvės principą“. Preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas teismų praktikoje įtvirtintas remiantis sutarčių laisvės principu ir pačia preliminariosios sutarties samprata: kadangi preliminarioji sutartis yra organizacinė sutartis, kurioje šalys tiesiog susitaria ateityje sudaryti pagrindinę sutartį, tačiau jos dar nesudaro, tokios sutarties negalima reikalauti įvykdyti prievarta. Kartu, kaip minėjome, šalies privertimas sudaryti pagrindinę sutartį pažeistų sutarties laisvės principą, nes preliminariojoje sutartyje įtvirtinamas tik ketinimas sudaryti pagrindinę sutartį, o ne imperatyvi pareiga, todėl konstatuotina, kad šalis nesąžiningai vengusi pagrindinės sutarties sudarymo, turėtų atlyginti nuostolius sąžiningai šaliai, bet ne daugiau. Derėtų atsižvelgti ir į tą aplinkybę, kad galbūt sąžiningai besielgusi sutarties šalis jau nebenori sudaryti pagrindinės sutarties su jos sudarymo vengusia šalimi, nes ja nebepasitiki ir nepageidauja su tokia šalimi turėti tam tikrų teisinių santykių ar išsipareigojimų. Taigi, galime padaryti išvadą, kad pagal CK 6.163 str. 2 d. draudimas reikalauti preliminariąją sutartį vykdyti natūra galėtų būti sietinas su šalių teise laisvai pradėti ir vesti derybas. Prieš tai esančiame magistrinio darbo skyriuje minėjome, kad derybų dėl sutarties sudarymo pradėjimas dar nereiškia, kad sutartis iš tikrųjų bus sudaryta. Vadinasi, teismas, gindamas nukentėjusios šalies teises ir teisėtus interesus, negali pasinaudoti CK 1.138 str. 4 p. numatytu civiliniu teisių gynimo būdu.

Čia derėtų pažymėti, kad ankstesnėje kasacinio teismų praktikoje nuo nuostatos, kad preliminarioji sutartis negali būti įvykdyta natūra, visgi buvo nukrypta. Vienoje iš bylų buvo vertinama tokia situacija, kada šalys preliminariojoje sutartyje tarp kitų sąlygų numatė, jog vienai šaliai atsisakius sudaryti pirkimo – pardavimo sutartį, kita šalis įgyja teisę reikalauti per teismą sudaryti tokią sutartį. Šioje byloje kasacinis teismas konstatavo, kad šalims nutraukus preliminariąją sutartį ar atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, atsiranda ne tik įstatyme, bet ir sutartyje nurodytos to pasekmės<sup>90</sup>. Remiantis šiuo teismo išaiškinimu reikėtų spręsti, kad pažeidusi preliminariąją sutartį šalis galėtų reikalauti sudaryti pagrindinę sutartį per teismą, nes tokią atsakomybės formą šalys buvo numačiusios preliminariojoje sutartyje. Taigi, teismų praktika preliminariosios sutarties negalimumo vykdyti natūra klausimu nebuvo visada vienareikšmė, o tai galėjo sukelti problemų ir neaiškumų žemesnės instancijos teismams, analizuojantiems preliminariosios sutarties vykdymo natūrą galimybes ir sprendžiantiems, kokia LAT praktika reikėtų vadovautis šiuo atveju. Visgi, kasacinis teismas savo naujausios praktikos pavyzdžiais dar kartą tvirtai pasisakė, kad preliminarioji sutartis yra tokia sutartis, iš kurios

---

<sup>90</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos orfėjas“, (bylos Nr. 3K-3-966/2003 m.).

atsirandančių teisių ir pareigų negalima įgyvendinti per teismą<sup>91</sup>. Šiuo naujausiu išaiškinimu ir dera vadovautis.

Kita vertus, išanalizavus LAT praktiką galime pastebėti, jog yra išimčių iš šio teismų praktikoje įtvirtinto draudimo: nurodoma, kada preliminarioji sutartis gali būti priverstinai įgyvendinama. Visų pirma, CK 6.156 str. 2 d. tiesiogiai įtvirtinta nuostata, kad asmuo gali būti įpareigotas sudaryti sutartį, jei pareigą sudaryti sutartį nustato įstatymai ar savanoriškas išipareigojimas sudaryti sutartį. CK 6.401 str. 1 d. numatyta sutartis kaip tik yra vienas iš atvejų, kai pirkėjas gali sudaryti preliminariąją sutartį, o pardavėjas išipareigoja pastatyti ir po to sudaryti su pirkėju gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį<sup>92</sup>. Magistrinio darbo autorės manymu, siekiant visapusiškai aptarti preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemas Lietuvos teismų praktikoje, derėtų aptarti preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str., atskleidžiant jos santykį su CK 6.165 str. įtvirtinta preliminariąją sutartimi, bei aptarti šių dviejų rūšių preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo ir atribojimo teismų praktikoje problemas.

***Preliminarioji būsimo (nepastatyto) būsto pirkimo-pardavimo sutartis.*** CK 6.401 straipsnyje įtvirtinta preliminarioji nepastatyto būsto pirkimo-pardavimo sutartis yra specifinė preliminariosios sutarties rūšis. Pažymėtina, kad ši sutartis turi ir bendrųjų preliminariosios sutarties požymių, taip pat ir specifinių, ją išskiriančių iš kitų preliminariųjų sutarčių<sup>93</sup>. Visų pirma, kasacinio teismo yra pasisakyta, kad tokios sutarties šalių teisės ir pareigos yra daug platesnės nei sutarties, sudarytos pagal CK 6.165 straipsnį<sup>94</sup>. Sutarties šalis – pardavėjas išipareigoja ne tik sudaryti pagrindinę sutartį, bet ir pats ar pasitelkęs kitus asmenis pastatyti preliminariojoje sutartyje nurodytą būstą. Naujausioje kasacinio teismo praktikoje yra išaiškinta, kad CK 6.401 str. įtvirtinta preliminarioji sutartis turi tiek preliminariosios pirkimo-pardavimo sutarties, tiek statybos rangos sutarties bruožų. Vienos ar kitos sutarties bruožai vyrauja priklausomai nuo to, ar pirkėjas finansuoja gyvenamojo namo ar buto statybą (CK 6.401 straipsnio 5 dalis), ar šalys ateityje išipareigoja sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį (CK 6.401 straipsnio 1 dalis). Jeigu šalys sutartimi neįsipareigoja ateityje sudaryti buto pirkimo-pardavimo sutarties, tokios sutarties negalima kvalifikuoti kaip preliminariosios sutarties, ji yra statybos rangos sutartis<sup>95</sup>. Skirtingai negu CK 6.165 straipsnyje, preliminariosios nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutarties esminės sąlygos yra išvardytos įstatyme. Tokiomis

<sup>91</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. Š. v. Labdaros ir paramos fondas „Teen Challenge“*, (bylos Nr. 3K-3-325/2005 m.).

<sup>92</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*, (bylos Nr. 3K-3-608/2008 m.).

<sup>93</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Č. v. UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“*, (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.) ir kt.

<sup>94</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje *S. A. v. UAB „Beržolė“*, (bylos Nr. 3K-3-441/2006 m.).

<sup>95</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. BUAB „Eudanas“, AB Ūkio bankas* (bylos Nr. 3K-3-261/2011 m.).

laikoma: būsto kaina, statybos terminai, rangovas, architektas ir kiti statybą ir jos priežiūrą atliksiantys asmenys, žemės sklypo, kuriame statomas namas ar butas, teisinis statusas, pirkėjo teisės į tą žemės sklypą ir kt. (CK 6.401 str. 2 d.). Šalys preliminariojoje nepastatyto būsto pirkimo–pardavimo sutartyje turi suderinti CK 6.401 str. 2 d. nurodytas esmines sąlygas. Įstatymų leidėjas, imperatyviai įtvirtinęs tokio tipo preliminariosios sutarties esmines sąlygas, matyt pirmiausia siekė apsaugoti silpnesnės šalies – pirkėjo (fizinio asmens) interesus. Taigi, atsižvelgę į LAT išaiškinimus dėl preliminariosios būsimą gyvenamojo namo ar buto sutarties, galime padaryti išvadą, kad šios preliminariosios sutarties reglamentavimas CK yra gerokai platesnis nei preliminariosios sutarties įtvirtinimas CK 6.165 str.

Tikriausiai esminis požymis, skiriantis šias preliminariasias sutartis, yra ne vien subjektinė sutarties sudėtis, bet ir sutarties įvykdymo natūra galimybė. Pažymėtina, kad teismų praktikoje pabrėžiama, jog preliminarioji būsimą būsto sutartis, skirtingai nei preliminarioji sutartis pagal CK 6.165 str., gali būti įvykdyta priverstinai, t.y. natūra<sup>96</sup>. Manytina, kad preliminariosios būsimą namo ar buto sutarties įvykdymo natūra galimumas įtvirtintas atsižvelgiant į tokios sutarties šalių teisinį statusą, kuris yra specifinis tokios rūšies sutartyse: pirkėjas – visuomet tik fizinis asmuo, o pardavėjas - visuomet juridinis asmuo. Sudarant minėtąją sutartį pirkėjas yra tiek finansine, tiek iš teisinės prasmės silpnesnė sutarties šalis, todėl šiuose santykiuose turi būti ypatingai ginamas. Kasacinis teismas savo nutartyse<sup>97</sup> yra pažymėjęs, kad tokio tipo teisiniuose santykiuose pirkėjas (fizinis asmuo) veikia kaip vartotojas, ir tai tik suponuoja didesnę jo apsaugą sudarant būsimą gyvenamojo būsto pirkimo – pardavimo sutartį. Pažymima, kad siekiant apsaugoti pirkėjo kaip vartotojo teises ir teisėtus interesus, galima reikalauti iš pardavėjo, kaip stipresniosios teisinio santykio šalies, įvykdyti pasirašytą sutartį natūra. Aptariama pirkėjo teisė nepaneigia sutarties laisvės principo, kuris nėra absoliutus. Teismas taip pat įtvirtino, kad „<...> tais atvejais, kai šalių sudaryta sutartis kvalifikuojama kaip kylanti iš vartojimo teisinių santykių, bylą nagrinėjantis teismas sutarties sąlygas *ex officio* turi įvertinti pagal CK 6.188 straipsnyje įtvirtintus sąžiningumo kriterijus, nepriklausomai nuo to, kokius reikalavimus reiškia šalys. CK 6.188 straipsnio 2 dalyje įtvirtintame sąraše nurodytų vartojimo sutarčių sąlygų nesąžiningumas vartotojų atžvilgiu yra preziumuojamas. Ginčo, kilusio iš vartojimo sutarties, specifika silpnesniosios šalies gynimo interesais lemia teismo pareigą būti aktyviam procese<sup>98</sup>“. Taip pat kasacinis teismas pažymėjo, kad: „<...> šalims sudarius

<sup>96</sup> Dėl šios rūšies preliminariosios sutarties galimumo vykdyti natūra yra pasisakęs ir kasacinis teismas: Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. v. UAB „Laiivyno inžinerijos centras“*, (bylos Nr. 3K-3-455/2008 m.).

<sup>97</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*, (bylos Nr. 3K-3-608/2008 m.).

<sup>98</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Č. v. UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“*, (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.).

preliminariąją nepastatyto gyvenamojo namo ar buto pirkimo-pardavimo sutartį, tik pirkėjas turi teisę atsisakyti preliminariosios sutarties. Pardavėjui teisė atsisakyti preliminariosios sutarties nenumatyta<sup>99</sup>“.

Pažymėtina, kad Lietuvos teismų praktikoje pasitaiko atvejų, kuomet neįvertinus ar netinkamai išaiškinus sutarties šalių teisinį statusą, šalių sudarytos preliminariosios sutartys kvalifikuojamos neteisingai. Štai vienoje byloje<sup>100</sup> preliminarioji būsimos gyvenamojo namo sutartis buvo pasirašyta tarp individualios įmonės (pirkėjo) ir uždarnosios akcinės bendrovės (pardavėjo). Šioje byloje iškilo individualios įmonės sampratos problema, sprendžiant ar individuali įmonė gali būti pirkėju pagal CK 6. 401 str. įtvirtintą sutartį, pagal kurią pirkėjas gali būti tik fizinis asmuo. Aptariant individualios įmonės kaip galimo pirkėjo statusą, teismų nuomonės išsiskyrė: pirmos instancijos teismas pasisakė, kad pirkėju galėtų būti laikomas individualios įmonės savininkas kaip fizinis asmuo, todėl sudaryta sutartis vertintina kaip preliminarioji nepastatyto buto pirkimo-pardavimo sutartis (CK 6.401 straipsnis). Apeliacinės instancijos teismas, atsižvelgęs į aplinkybę, kad sutartį sudaro du skirtingų teisinių formų juridiniai asmenys, ją kvalifikavo preliminariąją sutartimi pagal CK 6.165 str. Apeliacinės instancijos teismo teisėjų kolegija pažymėjo, kad šiuo atveju ginčo šalys yra dvi įmonės, todėl nėra poreikio ginti esą silpnesniosios šalies interesus ir reikalauti sutartį vykdyti natūra, nes sudaryta paprasta preliminarioji sutartis pagal CK 6.165 str., kuri negali būti vykdoma natūra. Pažymėtina, kad sprendžiant dėl preliminariosios sutarties aiškinimo, visais atvejais būtina tiksliai nustatyti sutarties šalių teisinį statusą tam, kad sutartis būtų tinkamai kvalifikuota arba pagal CK 6.165 str., arba pagal CK 6.401 str. Netinkamas sutarties kvalifikavimas ne tik pakeičia sutarties šalių ketinimus, teises bei įsipareigojimus, bet ir koreguoja pačios sutarties vykdymą.

Preliminariosios būsimos būsto sutarties įvykdymo natūra galimybė taip pat galėtų būti paaiškinama ir remiantis tokią sutartį reguliuojančių normų inkorporavimo Civiliniame kodekse vieta. CK 6.401 str. įtvirtinta preliminarioji sutartis reglamentuojama greta kitų sutarčių rūšių CK šeštosios knygos IV dalyje, bet ne prie preliminariosios sutarties, numatytos CK 6.165 str. Dėl gana netikslaus bei klaidinančio preliminariosios būsimos būsto pirkimo – pardavimo sutarties įtvirtinimo pasisakoma ir teismų praktikoje<sup>101</sup>. Magistrinio darbo autorės nuomone, tai perša padaryti išvadą, kad nors CK 6.401 str. reglamentuojama sutartis ir yra laikoma

<sup>99</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. M. v. UAB „Progresyvos investicijos“*, (bylos Nr. 3K-3-451/2004 m.).

<sup>100</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“*, (bylos Nr. 3K-3-455/2008 m.).

<sup>101</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*, (bylos Nr. 3K-3-608/2008 m.): “Sistemiškai aiškinant šiai bylai aktualias CK 6.165 ir 6.401 straipsnių teisės normas, pažymėtina, kad CK 6.165 straipsnis yra CK šeštosios knygos II dalies „Sutarčių teisė“ XII skyriaus „Sutarčių sudarymas“ norma, tuo tarpu CK 6.401 straipsnis yra atskiras sutarčių rūšis reglamentuojančios CK šeštosios knygos dalies skirsnyje, skirtame nekilnojamojo daikto pirkimo-pardavimo sutartims reglamentuoti.“

preliminariąją pagal savo prigimtį bei šalių ketinimus joje, tačiau remiantis jos įtvirtinimo kodekse vieta bei prievolių priverstinio įvykdymo galimybe, ji artimesnė pagrindinėms, o ne preliminariosioms sutartims. Derėtų sutikti, kad silpnesnioji šalis turėtų būti labiau ginama įvairaus pobūdžio sutartyse, tačiau tokio plataus pobūdžio silpnesnės šalies gynimas preliminariosiose sutartyse galėtų sumenkinti preliminariosios sutarties kaip organizacinės ir planavimo sutarties vaidmenį civilinėje apyvartoje. Manytina, kad teismai kiekvienu atveju turėtų įvertinti ne tik silpnesniosios šalies interesus, bet ir kitos sutarties šalies interesus, arba abiejų sutarties šalių tikruosius ketinimus, kurių vedinos jos sudarė būsimą būsto pirkimo – pardavimo sutartį. Tokiu būdu galėtų būti pasiekta pusiausvyra tarp preliminariosios sutarties, kaip ikisutartinio dokumento, reikšmės išlaikymo bei silpnesniosios sutarties šalies interesų gynimo.

#### 4. ATSAKOMYBĖS, KYLANČIOS UŽ PRELIMINARIŲJŲ SUTARČIŲ PAŽEIDIMUS, AIŠKINIMO PROBLEMATIKA

Lietuvos teismų praktikoje problematiški yra ne vien tik preliminariosios sutarties kaip savarankiško teisinio instrumento kvalifikavimo ar preliminariųjų ir pagrindinių sutarčių atribojimo klausimai, bet ir ikisutartinės teisinės atsakomybės už preliminariųjų sutarčių pažeidimus vertinimas. Ši skyrių pradėsime apibrėždami preliminariosios sutarties pažeidimo sampratą, toliau bus nagrinėjama ikisutartinės teisinės atsakomybės kvalifikavimo problematika, bei taikant tokią atsakomybę atlyginamų nuostolių apimtį vertinimo ir nustatymo probleminiai klausimai bei svarbiausi išaiškinimai Lietuvos teismų praktikoje.

##### 4.1. Preliminariosios sutarties pažeidimo samprata. Sąžiningumo principo reikšmė ikisutartiniuose santykiuose

Nors preliminarioji sutartis laikytina organizacine, parengiamąja sutartimi, tačiau ji šalims sukelia teises pasekmes. Kaip minėjome, preliminarioji sutartis yra įpareigojantis ir teisiškai reikšmingas ikisutartinių santykių dokumentas, kuris yra vertintinas kaip rimtų ketinimų sudaryti sutartį įrodymas. Todėl natūralu, kad preliminariojoje sutartyje numatytų sąlygų nepaisymas ir kiti preliminariosios sutarties pažeidimai negali būti toleruojami. Magistrinio darbo autorės manymu, prieš pradėdant analizuoti atsakomybės už preliminariosios sutarties pažeidimus aiškinimo ir kvalifikavimo problematiką, derėtų trumpai aptarti preliminariosios sutarties pažeidimo sampratą, kad atsakomybės problemų apžvelgimas ir įvertinimas būtų išsamus ir teisiškai pagrįstas.

Išanalizavus CK 6.165 str., įtvirtinantį preliminariosios sutarties institutą, matyti, kad preliminariosios sutarties pažeidimas yra sietinas su atsisakymu ar nepagrįstu vengimu sudaryti pagrindinę sutartį, nes tik už tokius šalies ar abiejų šalių veiksmus įstatymas numato nuostolių atlyginimo galimybę, t.y. atsakomybės taikymą. Tiek teismų praktikoje, tiek teisės doktrinoje išaiškinta, kad preliminariosios sutarties pažeidimas yra vienas iš nesąžiningo elgesio pasireiškimų ikisutartiniuose santykiuose<sup>102</sup>, todėl preliminariosios sutarties pažeidimo sampratos aptarimas yra neatsiejamas nuo sąžiningumo ikisutartiniuose santykiuose ir šio principo reikšmės.

**Sąžiningumo principo reikšmė ikisutartiniuose santykiuose.** Sutarties laisvės principas lemia, jog šalys, laisvai pradėjusios derybas, gali jas nutraukti. Jeigu derybas pradėjusios šalys

---

<sup>102</sup> Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas. - Vilnius, 2005, Nr. 4(58), p. 61.

nepasiekia susitarimo, jos už tai neatsako (CK 6.163 str. 2 d.). Tačiau derybas dėl sutarties sudarymo vedančios šalys turi abipusę pareigą elgtis sąžiningai. Sąžiningumo pareiga ikisutartiniuose santykiuose pirmą kartą buvo pripažinta Vokietijoje, išplėtojus *culpa in contrahendo* doktriną. Doktrinos esmė – šalių pareiga elgtis sąžiningai atsiranda nuo ikisutartinių santykių pradžios. Bet koks kaltas šalies veiksmas ikisutartiniuose santykiuose yra pagrindas taikyti civilinę atsakomybę. Sąžiningumo pareigos ikisutartiniuose santykiuose pažeidimas apima atvejus, kuomet derybos pradedamos neturint tvirtų ketinimų sudaryti sutartį; derybos nutraukiamos ar vilkinamos be pakankamo pagrindo; nevykdomi arba nepagrįstai ginčijami preliminarūs susitarimai; teikiama melaginga ar tikrovės neatitinkanti informacija; šalis neinformuojama apie derėjimąsi su keliais asmenimis iš karto ar pan<sup>103</sup>. Gana toli pažengę šalių ikisutartiniai santykiai gali būti užfiksuojami rašytinę formą privalančioje turėti preliminariojoje sutartyje, todėl ir jos sudarymo metu šalys privalo būti sąžiningos, negali viena kitos apgaulinėti ir privalo paisyti ne tik savo, bet ir kitos šalies interesų. Pradėjus derybas šalis sieja specifiniai – pasitikėjimo santykiai, kurie reikalauja abipusio sąžiningumo viena kitos atžvilgiu<sup>104</sup>. Paminėtina, kad šalių pareiga elgtis sąžiningai ikisutartinių santykių, t.y. derybų metu yra įtvirtinta ne tik CK<sup>105</sup>, bet ir UNIDROIT parengtuose tarptautinių komercinių sutarčių principuose<sup>106</sup>. Be to, Europos sutarčių teisės principų 3.301 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad jeigu šalis derybose dėl sutarties sudarymo derasi pažeisdama sąžiningumo ir sąžiningos dalykinės praktikos principus, ji atsako už antrosios šalies patirtus nuostolius. Pagal šių principų 3.301 straipsnio 3 dalį prieštarauja sąžiningumui ir sąžiningai dalykinei praktikai tokie atvejai, kai šalis pradėjo arba tęsia derybas neturėdama ketinimų sudaryti sutartį su antrąja šalimi<sup>107</sup>. Nors vienas iš esminių preliminariosios sutarties bruožų, suformuluotų teismų praktikoje, yra tas, kad šios sutarties negalima reikalauti įvykdyti natūra, tačiau jos pažeidimo (nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį) atveju kaltoji šalis privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius (CK 6.165 straipsnio 4 dalis). Visgi, nors CK 6.163 straipsnio 2 dalyje nustatyta, kad šalys turi teisę laisvai pradėti derybas bei derėtis ir neatsako už tai, jog nepasiekiamas šalių susitarimas, tačiau taip būna tik tada, kai šalys elgiasi sąžiningai. Jeigu derybose viena iš šalių elgėsi nesąžiningai ir pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl

<sup>103</sup> Norkūnas A., Selelionytė-Drukteinienė S. Civilinės atsakomybės praktikumas: mokomasis leidinys. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2009. p. 25.

<sup>104</sup> Ambrasienė, D., Čirbautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija: mokslo darbai. - 2008, Nr. 10(112), p. 53.

<sup>105</sup> CK 6.163 straipsnio 3 dalyje taip pat nustatyta, kad šalis, kuri derybų metu elgiasi nesąžiningai, privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius.

<sup>106</sup> UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principų (2010) 2.1.15 straipsnio 2 punkte nustatyta, kad šalis, kuri veda derybas ar jas nutraukia nesąžiningai, atsako už kitos šalies patirtus nuostolius.

<sup>107</sup> Europos sutarčių teisės principai (Principles of European Contract Law) (1994).

nesąžiningos šalies veiksmų, tai šiai šaliai gali būti taikoma civilinė atsakomybė<sup>108</sup>. Teismų praktikoje išaiškinta, kad tam, jog būtų nustatytas atsakomybės faktinis pagrindas pagal preliminarią sutartį, būtina konstatuoti juridškai reikšmingus faktus: sutarties šalies nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį faktą ir dėl to kitos šalies patirtų nuostolių faktą<sup>109</sup>. Taip pat pažymėtina, kad nuostolius galima išieškoti, tik kai vengta ar nepagrįstai atsisakyta sudaryti sutartį. Jeigu šalis atsisakė sudaryti sutartį dėl kitos šalies kaltės, tai nėra šalies kaltės dėl atsisakymo sudaryti sutartį ir atsakomybė jai netaikoma<sup>110</sup>.

Taigi, bendro pobūdžio pareigos elgtis sąžiningai doktrina, anksčiau taikyta tik sutartiniams santykiams, buvo išplėtota bei įgijo svarbų vaidmenį ir ikisutartiniuose santykiuose.

#### **4.2. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema. Preliminariosios sutarties pažeidimas kaip vienas iš ikisutartinės teisinės atsakomybės pagrindų**

Ikisutartinė atsakomybė – tai atsakomybė, kylanti šalims pažeidus tam tikras ikisutartines pareigas, kurias šalys įgyja derybų metu. Kadangi preliminarioji sutartis yra specialus ikisutartinių santykių instrumentas, kurio pagrindu šalys prisiima atitinkamus ikisutartinius įsipareigojimus, t.y. pareigą sudaryti pagrindinę sutartį ateityje, preliminariosios sutarties pažeidimas turėtų būti vertinamas kaip pagrindas taikyti ikisutartinę atsakomybę. Dėl nuostolių atlyginimo galimybės preliminariosios sutarties pažeidimo atveju teismų praktikoje problemų nekyla, tačiau teismai susiduria su kita problema – kaip vertinti ikisutartinių santykių metu atsirandančią atsakomybę? Ar ji laikytina sutartine atsakomybe, o galbūt tai – deliktinė atsakomybė? Civilinės apyvartos subjektai, sudarydami preliminariąsias sutartis, turi būti tikri, kokia atsakomybės forma ir jos apimtis bus taikoma prievolės pažeidimo atveju. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problemą patikėta išspręsti teismams, nagrinėjantiems ginčus dėl derybų metu atsirandančių pažeidimų bei preliminariosios sutarties, kaip derybų metu sudaryto susitarimo, pažeidimų, ir įvertinti, kokią atsakomybės rūšį pritaikyti. Ikisutartinę teisinę atsakomybę kvalifikuoti yra svarbu dėl keleto priežasčių. Visų pirma, nuo taikytinos atsakomybės rūšies priklausys sąlygos, kurioms esant turės būti atlyginama žala ir kurias teismai privalės įvertinti kiekvienu konkrečiu preliminariosios sutarties ar derybų pažeidimo atveju. Taip pat taikytina atsakomybės rūšis lemia atsakomybės nustatymo ypatumus, įrodinėjimo naštos paskirstymą. Galiausiai tai leistų apibrėžti atlygintinų nuostolių ribas bei ieškinio senaties

<sup>108</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *E. Č.-Š. v. UAB „Pakruojo parketas“*, (bylos Nr. 3K-3-82/2010 m.).

<sup>109</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. V. v. R. K., S. K.*, (bylos Nr. 3K-3-209/2007 m.).

<sup>110</sup> Mikelėnas. V., et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas. - Vilnius: Justitia, 2003. p. 211.



terminų skaičiavimo ypatumus, ginčų, kylančių iš tokių santykių, jurisdikcijos bei taikytinos teisės nustatymo klausimus<sup>111</sup>.

Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo teismų praktikoje analizę derėtų pradėti nuo fakto, kad ilgą laiką teismuose kvalifikuojant atsakomybę, atsirandančią dėl preliminarinių sutarčių pažeidimų ar sąžiningumo principo ikisutartiniuose santykiuose nepaisymo, nebuvo vienos aiškios nuomonės. Nepaisant to, kad 2006 m. lapkritį LAT plenarinė sesija priėmė nutarimą preliminariosios sutarties klausimais, ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema teismų praktikoje neišnyko ir vis dar yra diskutuotina. Magistrinio darbo autorės manymu, šio baigiamojo darbo tikslams bei uždaviniams įgyvendinti, būtina aptarti ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo teismų praktikoje problemas ir pokyčius bei ikisutartinės teisės atsakomybės kvalifikavimo tendencijas naujausioje Lietuvos teismų praktikoje.

Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo poreikis ir aktualumas teismų praktikoje išryškėjo iš karto po 2000 m. CK priėmimo. Teismų praktikoje po CK įsigaliojimo buvo vadovujamasi nuostata, kad ikisutartinė teisinė atsakomybė savo požymiais yra panašesnė į deliktinę atsakomybę, todėl ją taikant ir buvo vadovujamasi būtent deliktinės teisės atsakomybės taisyklėmis. Viena pirmųjų nutarčių, kurioje kasacinis teismas pasisakė dėl atsakomybės, kylančios pažeidus ikisutartinius santykius, laikytina LAT 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis<sup>112</sup>. Šioje nutartyje teismas pasisakė: „<...>Jei 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“. Buvo išaiškinta, kad kvalifikuojant trišalį susitarimą dėl būsimą buto pirkimo – pardavimo (turint tikslą ateityje sudaryti pagrindinę pirkimo – pardavimo sutartį), kaip preliminarinį sutartį, ieškovei atsiradusi žala dėl pagrindinės sutarties nesudarymo turi būti priteista vadovaujantis deliktinės atsakomybės taisyklėmis. Autorės manymu, tokia nuostata teismas greičiausiai rėmėsi atsižvelgdamas į tai, kad ikisutartiniuose santykiuose žala dažniausiai kyla ne iš pačios preliminariosios sutarties sąlygų pažeidimo ar nepaisymo, o būtent dėl nesąžiningo vienos sutarties šalies elgesio derybų metu ar po jų, kurio pasekmė ir yra žalos atsiradimas. Visgi, teismų praktika ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo klausimais nesustojo ir buvo plėtojama toliau.

Atsakomybė, kilusi dėl preliminariosios sutarties pažeidimų, vėliau nebebuvo kvalifikuojama kaip deliktinė atsakomybė. Paskesnėje teismų praktikoje atsakomybę, atsirandančią ikisutartinių santykių metu, imta labiau vertinti kaip sutartinę teisinę atsakomybę.

---

<sup>111</sup> Ambrasienė, D., Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija: mokslo darbai. - 2008, Nr. 10(112), p. 53

<sup>112</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų išplėstinės kolegijos 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje Ž. S. v. 553 GNSB, (bylos Nr. 3K-7-1156/2002 m.).

Preliminariosios sutarties institutas pamažu buvo susietas su sutartims taikomomis taisyklėmis, tarp kurių buvo ir sutartinės atsakomybės taikymo klausimai. Štai LAT plenarinės sesijos nutarime bei ankstesnėse nutartyse<sup>113</sup> šio teismo išaiškinta, kad preliminariosioms sutartims turi būti taikomos sutarčių aiškinimo taisyklės, sandorio negaliojimo pagrindai ar prievolių įvykdymo užtikrinimo priemonės. Pažymėtina, kad keliose nutartyse kasacinis teismas konkrečiai pasisakė ir išaiškino, kad ikisutartiniais santykiams ir jų metu atsirandantiems preliminariosios sutarties pažeidimams taikytina atsakomybė, kuri kvalifikuotina kaip sutartinė. LAT 2007 m. gegužės 28 d. nutartyje<sup>114</sup> buvo aptartos sąlygos, kurioms esant ir kurias teismui įvertinus, pagal preliminariąją sutartį galima taikyti sutartinę atsakomybę: „ <...> kad būtų nustatytas sutartinės atsakomybės faktinis pagrindas pagal preliminariąją sutartį, būtina konstatuoti juridiskai reikšmingus faktus: sutarties šalies nepagrįsto vengimo ar atsisakymo sudaryti pirkimo-pardavimo sutartį faktą ir dėl to kitos šalies patirtų nuostolių faktą“. Ikisutartinės atsakomybės kaip sutartinės atsakomybės kvalifikavimą teismų praktikoje pagrindžia ir tai, kad nors CK preliminariosios sutarties nevykdymo atveju numato tik nuostolių atlyginimą, tačiau teismų praktikoje pripažįstama, jog šalys, užtikrinamos preliminariosios sutarties įvykdymą, gali pasinaudoti kitais prievolių užtikrinimo būdais (netesybomis, įkeitimu)<sup>115</sup>, išskyrus rankpinigius, kuriais preliminarioji sutartis negali būti užtikrinama. Pažymėtina, kad dažniausiai netesybomis ir kitais prievolių įvykdymo užtikrinimo būdais yra užtikrinamas sutarčių įvykdymas.

Naujausioje teismų praktikoje atsakomybė už ikisutartinių santykių pažeidimą, taigi ir už preliminariųjų sutarčių pažeidimus, nėra tiesiogiai įvardijama kaip sutartinė ar deliktinė. Apibendrinus teismų praktiką šiuo klausimu, galima būtų padaryti išvadą, kad taikytina atsakomybė kiekvienu atveju turėtų priklausyti nuo pačių ikisutartinių santykių, jų metu šalių prisiimtų įsipareigojimų ar pasirašytų įpareigojančių teisinių dokumentų. Taigi, jeigu derybų metu nėra pasirašoma preliminarioji sutartis, tai atsakomybė dėl ikisutartinių santykių pažeidimų šalims turėtų būti taikoma pagal deliktinės atsakomybės taisyklės (CK 6.163 str. 3 d. ), t.y. už žalą, atsirandančią dėl sąžiningumo principo pažeidimo derybų procese. Tuo tarpu, jei derybų metu tarp šalių yra pasirašomi tam tikri įpareigojantys preliminarūs susitarimai (pvz.,

<sup>113</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. M. v. UAB „Eika“*, (bylos Nr. 3K-3-511/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *J. M. v. UAB „PVP“*, (bylos Nr. 3K-3-522/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *K. S. ir G. J. v. K. P. A. ir kt.*, (bylos Nr. 3K-3-497/2007 m.) ir kt.

<sup>114</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. V. v. R. K., S. K.*, (bylos Nr. 3K-3-209/2007 m.).

<sup>115</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *I. R. v. M. K.*, (bylos Nr. 3K-3-87/2009 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *E. Ž. v. R. J.*, (bylos Nr. 3K-3-106/2010 m.) ir kt.

preliminarijos sutartys), tai nesąžiningai sutarties šaliai atsakomybė turėtų būti taikoma pagal CK 6.165 str. 4 d. bei sudaryto susitarimo turinį.

Pažymėtina, kad ikisutartinės teisinės atsakomybės kvalifikavimo problema keliami ne tik teismų praktikoje, bet ir teisės doktrinoje<sup>116</sup>. Visgi, šio magistrinio darbo tikslas – išanalizuoti preliminariųjų sutarčių aiškinimo bei taikymo problemas būtent teismų praktikoje, todėl ikisutartinės atsakomybės vertinimas teisės doktrinoje nebus aptariamas.

#### **4.2.1. Šalies atsisakymo ar vengimo sudaryti pagrindinę sutartį vertinimas teismų praktikoje**

CK 6.165 str. 4 d. numatyta, kad jeigu preliminariąją sutartį sudariusi šalis nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį, ji privalo atlyginti kitai šaliai padarytus nuostolius. Minėta norma įtvirtina taisyklę, kad neįgyvendinus preliminarijos sutarties, t. y. nesudarius pagrindinės sutarties, civilinė atsakomybė taikoma tada, kai nustatoma, jog nepagrįstai vengta ar nepagrįstai atsisakyta sudaryti pagrindinę sutartį, ir ši atsakomybė taikoma tai šaliai, kuri kalta dėl atsisakymo ją sudaryti. Neretai teismai susiduria su sąvokų „nepagrįstas vengimas ar atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį“ turinio vertinimo problematika. Pavyzdžiui, vienoje byloje iškilo klausimas, ar preliminarijos sutarties nutraukimas yra laikytinas atsisakymu sudaryti sutartį<sup>117</sup>. Pirmosios ir apeliacinės instancijos teismai preliminarijos sutarties nutraukimo faktą vertino skirtingai. Pirmosios instancijos teismas laikė, kad preliminarijos sutarties nutraukimas minėtu atveju vertintinas kaip nepagrįstas atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį, nes atsakovė vykdė savo pareigas pagal preliminariąją sutartį. Tačiau apeliacinės instancijos teismas nurodė, kad ieškovė, remiantis bylos aplinkybėmis, turėjo pakankamą pagrindą suvokti, jog atsakovė neįvykdys savo pareigų pagal preliminariąją sutartį, todėl pagrįstai galėjo nutraukti preliminariąją sutartį, esant kitos šalies nesąžiningam elgesiui. Galutinį tašką byloje padėjo kasacinis teismas, išaiškinęs, kad sprendžiant dėl preliminarijos sutarties šalies atsisakymo sudaryti pagrindinę sutartį padarinių, reikia nustatyti, buvo pagrįstas atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį, ar ne. Konstatavus, kad ieškovė turėjo pagrindą nutraukti preliminariąją sutartį, t. y. atsisakyti sudaryti pagrindinę pirkimo–pardavimo sutartį, nėra pagrindo taikyti jai atsakomybę pagal preliminarijos sutarties nuostatas. Vadinasi, preliminarijos sutarties nutraukimas gali būti suprantamas kaip atsisakymas sudaryti pagrindinę sutartį pagal CK 6.165 str. 4 d., tačiau tam, kad sutartį nutraukiančiai šaliai būtų

<sup>116</sup> Plačiau : Ambrasienė, D., Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // Jurisprudencija: mokslo darbai. - 2008, Nr. 10(112), p. 52-63.

<sup>117</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *L. O. v. L. K., AB DnB Nord*, (bylos Nr. 3K-3-166/2011 m.).

taikoma atsakomybė, nepakanka vien nustatyti faktą, jog ji nutraukė preliminarią sutartį. Kiekvienu atveju būtina įvertinti ir tai, ar preliminariosios sutarties nutraukimas iš tiesų buvo nepagrįstas ir kad dėl tokio nepagrįsto sutarties nutraukimo sąžiningoji preliminariosios sutarties šalis patyrė nuostolių. Konstatuotina, kad jeigu šalis, atsižvelgus į konkrečias aplinkybes, turėjo pagrįstą pagrindą nutraukti preliminarią sutartį ir tokiu būdu atsisakyti sudaryti pagrindinę sutartį, jai atsakomybė už preliminariosios sutarties pažeidimą neatsiranda.

Kita problema, kuri kyla dėl CK 6.165 str. 4 d. įtvirtintos normos taikymo teismų praktikoje, yra nustatymas, kuri preliminariosios sutarties šalis yra atsakinga dėl pagrindinės sutarties nesudarymo ir kuriai šaliai turi būti taikoma atsakomybė. Neretai teismai, aiškindami šią teisės normą, vadovaujasi lingvistiniu jos tekstu, t.y. vertina, kuri iš preliminariosios sutarties šalių yra kalta dėl pagrindinės sutarties nesudarymo. Štai vienoje byloje kilo ginčas dėl pirkimo - pardavimo sutarties nesudarymo. Ieškovas nurodė, kad atsakovas neįvykdė įsipareigojimo pateikti jam žemėtvarkos skyriaus sutikimą dėl valstybinės žemės nuomos teisės perkėlimo ir taip pažeidė preliminarią sutartį. Atsakovas nurodė, kad pagrindinė sutartis nebuvo sudaryta dėl ieškovo kaltės, t. y. šiam nepagrįstai atsisakius ją sudaryti. Bylą nagrinėję žemesnės instancijos teismai sprendė, kuri iš šalių – ieškovas ar atsakovas – buvo kalta dėl minėtos sutarties nesudarymo ir vertino, kurios šalies veiksmai lėmė pagrindinės sutarties nesudarymo faktą. Buvo nuspręsta, kad preliminarioji sutartis neįgyvendinta dėl atsakovo, t. y. pardavėjo, kaltės, nes šis sutartu terminu nepateikė ieškovui žemėtvarkos skyriaus sutikimo dėl valstybinės žemės nuomos teisės perleidimo. Šioje vietoje galėtų iškilti klausimas, ar visais atvejais tik viena iš šalių yra kalta dėl sutarties nesudarymo? Ar vertinant preliminariosios sutarties šalių elgesį nesudarius pagrindinės sutarties, turi būti nustatyta, kuri iš jų yra tarsi „kaltesnė“ dėl sutarties nesudarymo? Visgi, remdamiesi kasacinio teismo formuojama teismine praktika, į panašius klausimus turėtume atsakyti neigiamai. LAT yra konstatavęs, kad net nustačius, jog ikisutartinių santykių metu viena iš šalių elgėsi nesąžiningai ir yra atsakinga už kitos šalies patirtus nuostolius, privalu tirti bei vertinti ir kitos šalies elgesį vykdant preliminarią sutartį. Sprendžiant dėl ginčo šalių preliminariosios sutarties neįgyvendinimo teisinių padarinių, būtina analizuoti ir vertinti abiejų šios sutarties šalių elgesį sąžiningumo ir sąžiningos dalykinės praktikos požiūriu, nes civilinė atsakomybė nuostolių atlyginimo forma ikisutartiniuose santykiuose taikoma už pagrįsto pasitikėjimo sugriovimą<sup>118</sup>. Taigi, analizuojama CK norma nesuponuoja taisyklės, kad dėl nuostolių atsiradimo turi būti kalta kuri nors viena šalis; visais atvejais reikia vertinti abiejų sutarties šalių veiksmus ikisutartiniuose santykiuose bei vykdant preliminarią sutartį.

---

<sup>118</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje UAB „Autovygređa“ v. UAB „Baltik vairas“ (bylos Nr. 3K-3-279/2010 m.).

Analizuojant preliminariųjų sutarčių šalių kaltę dėl pagrindinės sutarties nesudarymo pažymėtina ir tai, kad tam tikrais atvejais abi preliminariosios sutarties šalys gali būti sąžiningos, nors pagrindinė sutartis ir liko nesudaryta. Štai vienoje byloje ginčo šalys susitarė, jog pagrindinė žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis bus sudaryta, jeigu bus pakeista žemės paskirtis<sup>119</sup>, o tai padaryti buvo pavesta pardavėjui. Jis kreipėsi į atitinkamas institucijas dėl žemės sklypo paskirties pakeitimo, pateikė reikiamus dokumentus, tačiau leidimas nebuvo išduotas. Kita preliminariosios sutarties šalis teigia, kad pirkėjas neįvykdė pagal preliminariąją sutartį prisiimtų pareigų, todėl yra kaltas dėl sklypo pirkimo – pardavimo sutarties nesudarymo ir privalo jai atlyginti nuostolius. Pirmosios instancijos teismas ieškinį tenkino ir priteisė nuostolius iš pardavėjo už įsipareigojimų pagal sutartį nevykdymo, tačiau teismas nevertino susiklosčiusios situacijos sąžiningumo principo ikisutartiniuose santykiuose aspektu. Aukštesnės instancijos teismai išaiškino, kad nė viena iš preliminariosios sutarties šalių nebuvo kalta dėl pagrindinės sutarties nesudarymo, nes pardavėjas negalėjo sudaryti pagrindinės sutarties ne dėl savo kaltų veiksmų ar neveikimo, o dėl savivaldybės institucijos veiksmų. Toje byloje buvo pažymėta, kad šalis, ketinanti sudaryti žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartį, privalo kreiptis į atitinkamas institucijas ir pateikti reikalingus dokumentus dėl žemės sklypo paskirties pakeitimo, tačiau sutarties šalis negali būti garantuota, jog vien tik dėl jos veiksmų ir pastangų bus pasiektas efektyvus norimas rezultatas, t. y. preliminariojoje sutartyje nustatyta aptariama sąlyga siejama su vienos sutarties šalies įsipareigojimu siekti rezultato – žemės sklypo paskirties pakeitimo. Jeigu sutarties šalis elgėsi sąžiningai, atliko visus reikiamus veiksmus, kurie buvo nurodyti kaip pareiga preliminariojoje sutartyje (kreipėsi į atitinkamas institucijas, pateikė reikalingus dokumentus), tačiau norimas rezultatas nebuvo pasiektas, teismas pripažino, jog tokia sutarties šalis elgėsi sąžiningai, nepažeisdama preliminariosios sutarties reikalavimų. Pagal CK 6.165 straipsnio 4 dalį pareiga atlyginti nuostolius kyla tik tai šaliai, kai ši, sudariusi preliminariąją sutartį, nepagrįstai vengia ar atsisako sudaryti pagrindinę sutartį. Aptariamoje byloje pagrindinė žemės sklypo pirkimo–pardavimo sutartis nebuvo sudaryta dėl abiejų sutarties šalių sulygotos sąlygos nebuvimo, t. y. objektyviai nebuvo galima įvykdyti preliminariojoje sutartyje nustatytos pareigos, todėl nė viena sutarties šalis neturi atsakyti už tai, jog nesudaryta pagrindinė sutartis. Kitoje byloje dėl pagrindinės sutarties nesudarymo buvo kalta trečioji šalis<sup>120</sup>, todėl iškilus nuostolių atlyginimo klausimui ikisutartiniuose santykiuose, turėjo būti vertinamas ne tik abiejų šalių elgesys, bet ir trečiųjų asmenų veiksmai.

<sup>119</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Trevena” v. Ž. V.* (bylos Nr. 3K-3-129/2011 m.).

<sup>120</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje *M. D. v. A. G.* (bylos Nr. 3K-3-69/2011 m.).

### 4.3. Nuostolių sudėties pažeidus preliminarią sutartį vertinimas

Sprendami ginčus ir aiškindami preliminariosios sutarties instituto normą, įtvirtintą CK 6.165 str. 4 d., teismai susiduria ne tik su dėl sutarties nesudarymo kaltos šalies veiksmų vertinimu, bet ir su atlygintinų nuostolių pažeidus preliminarią sutartį, apimties vertinimo problema. Nurodyta teisės norma nekonkretizuoja, kokios rūšies nuostoliai turėtų būti atlyginami sąžiningai šaliai. Ankstesnėje teismų praktikoje nuostolių apimties klausimas nebuvo analizuojamas, kasacinis teismas ir žemesnių instancijų teismai tiesiog pasisakydavo apie nuostolių, atsiradusių nepagrįstai vengus ar atsisakius sudaryti pagrindinę sutartį, atlyginimo galimybę<sup>121</sup>. Ankstesnės teismų praktikos analizė leidžia daryti išvadą, kad už preliminariosios sutarties nevykdymą paprastai būdavo priteisiami tik tiesioginiai nuostoliai, t.y. tiesioginė žala, kurią įrodydavo sąžiningoji sutarties šalis. Dėl nuostolių, pažeidus preliminarią sutartį, apimties buvo pasisakyta tik LAT plenarinės sesijos nutarime dėl preliminariųjų sutarčių<sup>122</sup>. Pažymėdamas, kad teisė pradėti derybas ir jas nutraukti nėra absoliuti ir kad šią teisę šalis gali įgyvendinti nepažeisdama sąžiningumo principo, kasacinis teismas išaiškino, jog kiekvienu atveju, kai civilinė atsakomybė reiškia nuostolių atlyginimą, ypač svarbią reikšmę turi teisingas vienos iš atsakomybės sąlygų, t. y. priežastinio ryšio (CK 6.247 straipsnis), nustatymas. Gali būti atlyginami tik tie nuostoliai, kurie pagal civilinės atsakomybės prigimtį yra prievolę pažeidusio asmens veiksmų ar neveikimo padarinys ir kurie atsirado dėl šio asmens tokio elgesio. Turi būti nustatyti kaltė bei priežastinis ryšys tarp asmens veiksmų ir tokių veiksmų padarinių. Be to, kaip minėjome ankstesniame magistrinio darbo poskyryje, kilus klausimui dėl nuostolių atlyginimo turi būti įvertinami ir nuostolius patiriančio asmens veiksmai, t. y. ar jis buvo pakankamai atidus, rūpestingas, ar galėjo numatyti galimas pasekmes, jei nebūtų sudaryta pagrindinė sutartis.

Taigi, kaltajai šaliai pažeidus ikisutartines pareigas, sąžiningoji preliminariosios sutarties šalis turi galimybę reikalauti:

- 1) tiesioginių nuostolių atlyginimo;
- 2) netiesioginių nuostolių atlyginimo;
- 3) prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo.

Kaip jau minėjome, dėl tiesioginių nuostolių atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju, teismų praktikoje problemų nekylo. Nekvestionuotina, kad preliminariosios sutarties nevykdymo atveju turi būti atlyginama tiesioginė žala (nuostoliai), t. y. derybų išlaidos (pvz., kelionės išlaidos, advokato honoraras, dokumentų parengimo išlaidos ir pan.). Daugiau

<sup>121</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *B.R. v. V.P.*, (bylos Nr. 3K-3-218/2003 m.) ir kt.

<sup>122</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

klausimų kelia netiesioginių nuostolių bei prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas ikisutartinių pareigų pažeidimo atveju, todėl jis magistriniame darbe bus aptariamas plačiau.

Prieš pradėdant nagrinėti netiesioginių nuostolių atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju problematiką, pastebėtina dar viena problema, su kuria susiduria teismai vertindami nuostolių pagal preliminariąsias sutartis atlyginimą. Kaip jau minėjome, sutarties laisvės principas leidžia sutarties šalims preliminariųjų sutarčių įvykdymą užtikrinti ne tik nuostolių atlyginimu, bet ir kitais prievolių užtikrinimo būdais. Kaip matyti iš teismų praktikos, šalys preliminariąsias sutartis dažniausiai užtikrina netesybomis. Tokiu atveju problemų kelia sutartimi numatytų netesybų ir nuostolių, atlygintinų pagal CK 6.165 str. 4 d., santykis. Ar tokiu atveju reikėtų vadovautis CK įtvirtinta įskaitinių netesybų doktrina, pagal kurią netesybos visais atvejais turi būti įskaitomos į šalies patirtus ir įrodytus nuostolius? Štai vienoje byloje teismai, susidūrę su sutartinių netesybų ir nuostolių atlyginimo išsprendimo būtinumu, pasisakė, kad ieškovai, reikalaujami netesybų turi įrodyti ne tik atsakovų kaltę, bet ir patirtų nuostolių dydį. Minėtoje byloje patirtų nuostolių dydžio ieškovai neįrodinėjo, todėl ir netesybos jiems nebuvo priteistos. Aptariamu atveju apeliacinės instancijos teismas netesybas vertino kaip neatskiriamas nuo nuostolių atlyginimo. Visgi, kasacinis teismas su tokiu apeliacinės instancijos teismo išaiškinimu nesutiko ir nurodė, kad sutartinių nuostolių dydis įrodomas sutartimi, kuria susitariama dėl netesybų, nes netesybos yra ir civilinės atsakomybės forma. Sutartinės netesybos yra nuostoliai, todėl kai jos nustatytos sutartimi, kreditoriui nereikia įrodinėti nuostolių dydžio. Vadinas, siekiant sutartinių netesybų pagal preliminariąsias sutartis atlyginimo, sąžiningai šaliai nebūtina papildomai įrodinėti iš sutarties pažeidimo atsiradusių nuostolių, nes tokiu atveju preliminarinioje sutartyje numatytos netesybos ir yra laikomos nuostoliais<sup>123</sup>. Nežiūrint to, visgi pažymėtina, kad įskaitymo principas, įtvirtintas CK 6.258 str., reglamentuojančiame sutartinę atsakomybę, taikytinas ir ikisutartiniams susitarimams, kai už įsipareigojimo sudaryti pagrindinę sutartį neįvykdymą konkrečios preliminariosios sutarties šalys susitarė mokėti netesybas<sup>124</sup>.

#### **4.3.1. Netiesioginių nuostolių atlyginimas. Prarasta galimybė kaip netiesioginių nuostolių rūšis**

Jeigu pagal preliminariąsias sutartis nukentėjusioji šalis galėtų reikalauti tik tiesioginių nuostolių atlyginimo, sąžiningos sutarties šalies apsauga iš tiesų galėtų būti vertinama tik kaip minimali. Visgi, teismų praktikoje sąžiningajai preliminariosios sutarties šaliai siekiama suteikti

<sup>123</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje *S.V., P.V. v. T.N., J.N.*, (bylos Nr. 3K-3-223/2011 m.).

<sup>124</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*, (bylos Nr. 3K-7-304/2007 m.).

daugiau garantijų bei ieškoti kitokių apsaugos būdų nei vien tik tiesioginių nuostolių, atsiradusių nesudarius pagrindinės sutarties, atlyginimas. Kasacinis teismas savo nutartyse ne kartą yra pabrėžęs, kad netiesioginiai nuostoliai preliminariosios sutarties pažeidimo atveju turi būti priteisiami<sup>125</sup>. Šioje vietoje derėtų pažymėti, kad preliminariųjų sutarčių pažeidimo atvejais draudimo reikalauti ir netiesioginių nuostolių niekada nebuvo<sup>126</sup>, tačiau teismai tokiose bylose paprastai priteisdavo tik tiesioginius nuostolius, kurie sąžiningajai sutarties šaliai kildavo dėl pagrindinės sutarties nesudarymo.

CK 6.249 str. 1 d. nustatyta, kad netiesioginiai nuostoliai yra negautos pajamos, kurias asmuo būtų gavęs, jeigu nebūtų buvę neteisėtų veiksmų. Teismų praktikoje ir teisės doktrinoje nurodoma, kad negautos pajamos yra kreditoriaus numatytos ir realiai tikėtinos gauti sumos, kurių jis negavo dėl neteisėtų skolininko veiksmų, arba dėl tokių veiksmų prarasta nauda. LAT plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime buvo išaiškinta, kad tai, ar patirti nuostoliai gali būti vertinami kaip negautos pajamos arba turto sumažėjimas, sprestina pagal tokius kriterijus: 1) ar pajamos buvo numatytos gauti iš anksto; 2) ar pagrįstai tikėtasi jas gauti esant normaliai veiklai; 3) ar šių pajamų negauta dėl neteisėtų skolininko veiksmų. Kaip minėjome anksčiau, preliminariosios sutarties sudarymas dar nereiškia, kad bus sudaryta ar vykdoma pagrindinė sutartis. Nepaisant to, kad preliminarioji sutartis yra įpareigojantis ikisutartinis dokumentas, dėl susiklosčiusių svarbių aplinkybių pagrindinė sutartis gali būti ir nesudaryta. t.y. net ir sudarius preliminariąją sutartį nėra visiško tikrumo dėl pagrindinės sutarties sudarymo. Minėtos priežastys lemia tai, kad netiesioginių nuostolių atlyginimo atveju teismams yra pakankamai sunku ir problematiška nuspręsti dėl negautų pajamų dydžio. Visgi, kasacinis teismas nurodė, kad negautų pajamų atlyginimas galimas tokiais atvejais, kai sąžininga preliminariosios sutarties šalis pagerina turtą, kurį tikisi ateityje valdyti ar įgyti nuosavybėn pagrindinės sutarties pagrindu, o nesąžininga šalis, nepagrįstai atsisakiusi sudaryti sutartį, naudoja ar disponuoja pagerintu turtu ir gauna (didesnę) naudą. Tai reiškia, kad šalis, reikalaujanti negautų pajamų atlyginimo, privalo įrodyti, kad tokios pajamos tikrai būtų gautos, t.y. nukentėjusi šalis būtų būtinai jas gavusi, jeigu būtų buvęs sudaryta pagrindinė sutartis<sup>127</sup>. Taip pat pažymėtina, kad pripažinti nesąžiningos preliminariosios sutarties šalies gautą naudą

---

<sup>125</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.); Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *E. Č.-Š. v. UAB „Pakruojo parketas“*, (bylos Nr. 3K-3-82/2010 m.).

<sup>126</sup> Smaliukas, A., Pacenkaitė, V. Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje // *Juristas*. Vilnius, 2006, Nr. 12, : UNIDROIT principų komentaras, kuriame iš esmės pasisakoma, kad netiesioginių nuostolių atlyginimas ribojamas, tačiau ieškovas turi teisę reikalauti to, kas vadinama „prarastos galimybės pinigine verte“.

<sup>127</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d nutartis civilinėje byloje *A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“*, (bylos Nr. 3K-3-126/2009 m.).



kitos šalies nuostoliais teismas gali tik nustatęs ryšį tarp preliminariosios sutarties bei jos pagrindu egzistavusių abiejų šalių santykių ir nesažiningos preliminariosios sutarties šalies gautos naudos<sup>128</sup>. Galima būtų pažymėti, kad LAT taip pat yra išaiškinęs, jog teismų praktikoje galimybė reikalauti pažeidėjo gautos naudos atlyginimo, kaip sąžiningos preliminariosios sutarties šalies patirtų nuostolių, gali būti taikoma tik tais atvejais, kai sudėtinga įrodyti tikslų nuostolių dydį<sup>129</sup>.

**Prarasta galimybė kaip netiesioginių nuostolių rūšis.** Civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“* kasacinis teismas konstatavo, kad į nuostolius (be tiesioginių nuostolių) įskaitoma prarastos galimybės piniginė vertė<sup>130</sup>. Pažymėtina, kad teismų praktikoje susiduriama ne tik su netiesioginių nuostolių, pažeidus preliminarąją sutartį, apskaičiavimo sunkumais, bet ir su prarastos galimybės, kaip netiesioginių nuostolių rūšies, piniginės vertės nustatymo problematika. Minėtoje byloje šalys tiesioginėse derybose suderino kainą ir susitarė, kad ieškovas išsiųs atsakovui ketinimų laišką, o rašytinė sutartis bus sudaryta per du mėnesius. Atsakovas į ketinimų laišką neatsakė, o po trijų dienų atsiuntė atsisakymą sudaryti sutartį. Ieškovas, manydamas, kad sutartis jau buvo sudaryta, pareikalavo atlyginti tiesioginius nuostolius, susijusius su derybomis ir sutarties nutraukimu, taip pat nuostolius, patirtus dėl ieškovo ir atsakovo sudarytos sutarties bei ją pakeičiančios sutarties, kurią ieškovas vėliau sudarė su trečiuoju asmeniu, kainų skirtumo. Teisėjų kolegija įvertino, kad šalių derybos buvo pažengusios pakankamai toli ir taip sukūrė ieškovui „pagrįstą įsitikinimą“, jog sutartis tikrai bus sudaryta, kas netiesiogiai patvirtino ieškovo teisę į nuostolius. Vadinas, minėtoje byloje prarastos galimybės piniginė vertė buvo apskaičiuota pagal pirminės (nesudarytos) sutarties ir ją pakeitusios sutarties kainų skirtumą. Tokia pati prarastos galimybės apskaičiavimo tvarka, t.y. kainų skirtumo principas, pateikiama ir LAT plenarinės sesijos nutarime<sup>131</sup>. Plenarinė sesija taip pat išaiškino, kad prarasta galimybė turi būti pagrįsta „realiomis, įrodytomis, neišvengiamomis, o ne tikėtinomis (hipotetinėmis) pajamomis ar išlaidomis. Pažymėtina, kad taikant kainų skirtumo principą, kiekvienu atveju reikia įvertinti taip pat ir nukentėjusios šalies elgesį. Nustačius, kad ši šalis pati elgėsi nesažiningai 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.

<sup>128</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“*, (bylos Nr. 3K-3-126/2009 m.).

<sup>129</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. lapkričio 5 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Urticae“ v. Kauno žydų religinė bendruomenė*, (bylos Nr. 3K-3-1054/2003 m.).

<sup>130</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, (bylos Nr. 3K-3-38/2005 m.).

<sup>131</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.).

Aptarus kainų skirtumo principą kaip metodą prarastos galimybės piniginei vertei nustatyti, galėtų iškilti klausimas, ar šis principas visais atvejais yra tinkamiausias būdas apskaičiuoti prarastos galimybės piniginę vertę? Kaip prarastos galimybės piniginė vertė bus apskaičiuojama tais atvejais, kai nesudaryta sutartis nėra pakeičiama kita sutartimi? Su minėta situacija buvo susidurta byloje, kurioje priimta LAT 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis<sup>132</sup>. Minėtoje byloje ieškovas ir atsakovas sudarė preliminariąją sutartį dėl žemės sklypo pirkimo-pardavimo už 20 000 litų ir susitarė dėl netesybų – 100 000 litų baudos, jeigu pardavėjas atsisakytų sudaryti pagrindinę sutartį. Atsakovas atsisakė sudaryti pagrindinę sutartį ir prašė teismo sumažinti nepagrįstai didelę sutartinę baudą, kuri esą viršijo ieškovo nuostolius. Teismas aiškinosi, kokius nuostolius ieškovas patyrė ir vėl analizavo prarastos galimybės sampratą. Pažymėtina, kad šioje byloje teismas nukrypo nuo LAT plenarinės sesijos išaiškinimo ir netaikė kainų skirtumo principo, nes pakeičiančioji sutartis ieškovo nebuvo sudaryta. Minėtoje byloje buvo išaiškinta, kad ieškovas dėl atsakovo kaltės prarado galimybę įsigyti žemės sklypą už preliminariojoje sutartyje nurodytą 20 000 litų kainą, todėl ši suma laikytina ieškovo prarastos galimybės sudaryti pagrindinę sutartį verte. Taigi, šioje byloje prarastos galimybės pinigine verte buvo pripažinta preliminariojoje sutartyje numatyta parduotino pagal pagrindinę sutartį žemės sklypo kaina, o ne kainų skirtumas.

Teisės doktrinoje diskutuojama dėl tokio kasacinio teismo išaiškinimo. A. Ivanauskas savo publikacijoje teigia, kad tokia teismo išvada yra sunkiai suvokiama. Remiantis ja išeitų, kad jeigu šalys sudaro preliminariąją sutartį dėl žemės sklypo, kurio vertė 5 mln. litų ir pardavėjas atsisako parduoti šį sklypą, tai pirkėjo prarastos galimybės piniginė vertė būtų lygi 5 mln. litų, o tai prieštarautų ne tik teisingumo, protingumo ir sąžiningumo principams, bet ir sveikam protui<sup>133</sup>. Vėlesnėje teismų praktikoje buvo įtvirtinta, kad kainų skirtumo principas nėra vienintelis metodas, kuriuo vadovaujantis gali būti apskaičiuojama prarastos galimybės piniginė vertė. 2007 m. liepos 18 d. nutartyje kasacinis teismas pasisakė, kad: „kainų skirtumo principas yra ne

---

<sup>132</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje *E. Mikutavičius v. R. Kaupas*, (bylos Nr. 3K-3-585/2006 m.).

<sup>133</sup> Ivanauskas, A. Prarastos galimybės piniginė vertė // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. - Vilnius, 2007, Nr. 1(63). p. 45-46.

vienintelis prarastos galimybės piniginės vertės apskaičiavimo būdas – prarastoji galimybė, priklausomai nuo situacijos, gali būti apskaičiuota ir kitais būdais, pvz., palūkanų netekimu<sup>134</sup>.

Apžvelgę Lietuvos teismų praktiką atlyginant netiesioginius nuostolius bylose dėl preliminarinių sutarčių pažeidimų, galime padaryti išvadą, kad daugiausiai problemų kelia tai, jog nėra vieno konkretaus metodo, kuriuo vadovaujantis būtų apskaičiuojamas netiesioginių nuostolių dydis. Teisinės preliminariosios sutarties nevykdymo pasekmės (tarp jų ir prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas) visada priklauso nuo konkrečių individualios preliminariosios sutarties ypatumų, jos sudarymo aplinkybių, tikslų, objekto, dėl kurio tariamasi, specifikos, taip pat teisingumo, protingumo, sąžiningumo ir sąžiningos dalykinės praktikos kriterijų<sup>135</sup>. Manytina, kad vieno pakankamai efektyvaus ir universalus nuostolių atlyginimo metodo įvedimas padėtų tinkamai aiškinti ir taikyti atsakomybę už preliminarinių sutarčių pažeidimus reglamentuojančias CK normas bei išvengti skirtingos teismų praktikos minėtais klausimais.

#### **4.3.2. Neturtinės žalos atlyginimas preliminarinių sutarčių pažeidimo atvejais**

Jau aptarėme, kad preliminarinių sutarčių pažeidimo atvejais sąžiningoji sutarties šalis turi teisę reikalauti tiek tiesioginių, tiek netiesioginių nuostolių, jeigu juos patyrė dėl pagrindinės sutarties nesudarymo. Natūraliai galėtų kilti klausimas, ar nuostolius preliminariosios sutarties pažeidimo atveju sudaro tik turtinio pobūdžio tiesioginiai ir netiesioginiai nuostoliai? Galbūt dėl to, kad nėra sudaroma pagrindinė sutartis, nukentėjusioji šalis galėtų reikalauti ir neturtinės žalos atlyginimo? Nustatant neturtinės žalos faktą kaip vieną iš civilinės atsakomybės sąlygų, teisminė praktika formuojama taip, jog neturtinė žala nėra bet koks asmeniui padarytas neigiamas poveikis, bet žalą darantys veiksmai ar veiksniai turi būti pakankamai intensyvūs, nepriimtini asmens gero vertinimo požiūriu ir gali būti įvertinti pinigais, atsižvelgiant į pažeidžiamų vertybių pobūdį, pakenkimo intensyvumą, trukmę ir kt. (CK 6.250 str. 1 d.). Išanalizavus Lietuvos teismų praktiką pažymėtina, kad neturtinės žalos atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju klausimas buvo iškeltas civilinėje byloje priimtoje LAT 2007 m. spalio 12 d. nutartyje<sup>136</sup>. Šioje byloje šalys sudarė preliminarinę sutartį, kurioje susitarė dėl namo su žemės sklypu pirkimo–

<sup>134</sup> Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje *E. A. v. B. P.*, (bylos Nr. 3K-3-308/2007 m.).

<sup>135</sup> Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* (bylos Nr. 3K-3-483/2008 m.).

<sup>136</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*, (bylos Nr. 3K-7-304/2007 m.).

pardavimo sutarties sudarymo. Pirkimo-pardavimo sutartis visgi nebuvo pasirašyta, nes notarų biure žemės sklypo bendraturtis atsisakė pasirašyti sutikimą dėl namo su žemės sklypu pirkimo-pardavimo. Be to, nebuvo gautas apskrities viršininko administracijos sutikimas dėl žemės naudotojų pasikeitimo draustinyje. Vėliau ieškovė sužinojo, kad preliminariojoje sutartyje nurodytas turtas buvo parduotas sutikimą atsisakiusiam duoti bendraturčiui už 10 000 Lt didesnę kainą. Ieškovė prašė priteisti iš atsakovų sumokėtą avansą, sutartyje nustatytą baudą, turėtus nuostolių ir 10 000 Lt neturtinės žalos. Bylą nagrinėję teismai neturtinės žalos atlyginimo klausimą išsprendė skirtingai. Pirmosios instancijos teismas priteisė 8000 litų neturtinės žalos, atsižvelgęs į tai, kad ieškovė pardavė turėtą būstą, taip pat į sparčiai kilusias nekilnojamojo turto kainas bei po neįvykusio sandorio pablogėjusią ieškovės sveikatą. Apeliacinės instancijos teismas neturtinės žalos ieškovei nepriteisė remdamasis tuo, kad pagal CK 6.250 str. 2 d. neturtinė žala atlyginama tik įstatymų nustatytais atvejais, o už preliminariosios sutarties sąlygų neįvykdymą įstatyme nenumatyta neturtinės žalos atlyginimo. Taigi, byloje iškilo problema dėl neturtinės žalos atlyginimo tokiais atvejais, kurių įstatymas nereglamentuoja (šiuo atveju dėl neturtinės žalos atlyginimo preliminariosios sutarties pažeidimo atveju). Ar CK 6.250 str. 2 d. įtvirtinus, kad neturtinė žala atlyginama tik įstatymų nustatytais atvejais, buvo suformuota taisyklė, jog jeigu įstatyme neturtinės žalos atlyginimas nėra įtvirtintas, tai tokiais atvejais ji išvis negali būti atlyginama? Minėtu klausimu iškilo būtinybė pasisakyti ir LAT. Kasacinis teismas išaiškino, kad: „<...>Neturtinės žalos atlyginimą reglamentuojančiose teisės normose (CK 6.250 straipsnis) nenustatyta ribojimo priteisti neturtinę žalą, atsižvelgiant į tai, ar neturtinė žala padaryta sutarties, delikto ar ikisutartinių santykių pažeidimo atvejais<sup>137</sup>“. Tokia kasacinio teismo išvada leidžia daryti prielaidą, kad neturtinės žalos atlyginimas galimas ir bylose dėl preliminariosios sutarties kaip ikisutartinio dokumento pažeidimų. Visgi, šioje vietoje svarbu pažymėti, kad sprendžiant atsakomybės ikisutartiniuose santykiuose klausimą, teisiškai reikšminga tai, jog asmuo, sudarydamas preliminarįją sutartį, turi prisiimti riziką dėl pagrindinės sutarties nesudarymo galimumo, ir veikti apdairiai, siekiant išvengti neigiamų padarinių, jeigu sutartis bus nesudaryta. Kadangi neturtinės žalos atlyginimas yra civilinės atsakomybės forma, todėl neturtinei žalai priteisti būtina nustatyti visas civilinės atsakomybės sąlygas. LAT toje byloje pažymėjo, kad iš apeliacinės instancijos teismo sprendimo matyti, jog ieškovė neįrodė savo sveikatos pablogėjimo fakto būtent dėl preliminariosios sutarties neįvykdymo. Taigi, nebuvo nustatyta visų būtinųjų civilinės atsakomybės sąlygų neturtinės žalos atlyginimui, kaip civilinių teisių gynimo būdai, taikyti.

---

<sup>137</sup> Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*, (bylos Nr. 3K-7-304/2007 m.).

Išanalizavę minėtą bylą, galime padaryti išvadą, kad CK 6.250 str. 2 d. įtvirtinta taisyklė dėl neturtinės žalos atlyginimo tik įstatyme numatytais atvejais, neturėtų būti aiškinama susiaurintai. Jeigu nukentėjusioji šalis įrodo visas būtinas civilinės atsakomybės sąlygas neturtinės žalos atlyginimui, tai jis gali būti priteisiamas ir bylose dėl preliminarą sutartimi prisiimtų įsipareigojimų pažeidimo.

## IŠVADOS

Atlikta Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikos analizė leidžia konstatuoti, kad preliminariosios sutarties instituto aiškinimas yra dažnas reiškinys teismų veikloje. Preliminariosios sutarties aiškinimo poreikį lemia preliminariosios sutarties, kaip ikisutartinių teisinių santykių instituto ypatumai, bei didelis šio teisinio dokumento paplitimas civilinėje apyvartoje. Išanalizavus Lietuvos Aukščiausiojo Teismo 2000-2011 metų nutartis matyti, kad teismai siekė išskirti ir įtvirtinti preliminariosios sutarties kaip nepriklausomo teisinio instrumento skiriamuosius bruožus bei ypatybes, leidžiančias identifikuoti šį ikisutartinį teisinį dokumentą. Preliminariąją sutartį reglamentuojančių teisės normų aiškinimo aktualumą patvirtina ir Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas, kuriuo buvo siekiama dar kartą pagrįsti preliminariosios sutarties kaip nepriklausomo teisinio instrumento reikalingumą, išskiriant esminius šios sutarties požymius bei suformuluojant pagrindinius kriterijus, leidžiančius šį dokumentą atskirti nuo panašių teisinių konstrukcijų. Visgi, šis nutarimas neišsprendė visų preliminariosios sutarties aiškinimo problemų, kylančių teismų praktikoje, nors ir buvo žengtas didelis žingsnis, siekiant spręsti šias problemas. Preliminariosios sutarties aiškinimo problematika teismų praktikoje netgi po minėto nutarimo paskelbimo neišnyko ir lieka aktuali. Pažymėtina, kad viena svarbiausių problemų šių dienų Lietuvos teismų praktikoje yra mokėjimų pagal preliminariąsias sutartis vertinimas. Ne mažiau svarbi ir tokių mokėjimų atribojimo nuo rankpinigių, kuriais preliminarioji sutartis negali būti užtikrinama, problema. Išanalizavus kasacinio teismo išaiškinimus preliminariųjų sutarčių klausimais, taip pat pažymėtina, kad preliminariąjai sutarčiai, kaip ikisutartiniam teisiniam dokumentui, tapo būdingi daugelis pagrindinės sutarties ir apskritai sutarčių bruožų. Dėl minėtų priežasčių atriboti preliminariąsias sutartis nuo pagrindinių teismams tampa vis sunkiau.

Manytume, kad atskleidus preliminariosios sutarties vietą ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose bei esminius šio teisinio dokumento požymius, išanalizavus preliminariosios ir pagrindinės sutarties atribojimo teismų praktikoje problemas bei taikytinos atsakomybės už preliminariųjų sutarčių pažeidimus teismų praktikoje specifiką, magistrinio darbo tema bei jos aktualumas buvo atskleisti. Magistro baigiamojo darbo įvade iškeltą problemą ir ginamųjų teiginių pagrįstumą patvirtina šios **išvados**:

1. Pagrindinis kriterijus, skiriantis preliminariąsias sutartis nuo kitų teisinių dokumentų bei pagrindinės sutarties, yra jose įtvirtintas šalių įsipareigojimas ateityje sudaryti pagrindinę sutartį. Visgi, teismų praktikoje pasigendama konkrečių kriterijų, kuriais remiantis būtų nustatomas preliminariąją sutartimi prisiimtas įsipareigojimas bei tikroji šalių valia, išskyrimo ar įvardijimo.

Tai kelia problemų, nes vertindami ir nustatydami tikruosius šalių ketinimus pagal preliminariąsias sutartis, teismai vadovaujami įvairiais kriterijais, kurie nevisada laikytini patikimais ir atskleidžiančiais tikrąją šalių valią.

2. Teismų praktikoje yra išaiškinta, kad kilus ginčams dėl preliminariųjų sutarčių, jos turi būti kvalifikuojamos ir vertinamos vadovaujantis sutarčių aiškinimo taisyklėmis, įtvirtintomis CK 6.193 str. Betgi pasitaiko atveju, kai teismai nukrypsta nuo šių išaiškinimų ir preliminariąsias sutartis aiškina neatsižvelgdami į CK 6.193 str. taisyklę, remdamiesi vien objektyviuoju teisės aiškinimo metodu. Tai kelia problemų, nes preliminariosios sutartys kvalifikuojamos neatsižvelgiant į tikruosius šalių ketinimus, o tik į gramatinę sutarties tekstą. Dėl tokio aiškinimo preliminarioji sutartis praranda savo kaip organizacinės sutarties svarbą.

3. CK 6.98 str. įtvirtina draudimą preliminariąsias sutartis užtikrinti rankpinigiais. Daugiausia problemų teismų praktikoje kyla dėl to, kad rankpinigiai pagal savo sampratą ir funkcijas yra labai panašūs į kitą mokėjimo rūšį – avansą, dėl kurio draudimas neįtvirtintas. Atsižvelgus į naujausią Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką, pagal preliminariąsias sutartis leidžiami bet kokie mokėjimai, kurie atlieka užtikrinamąją ar skatinamąją funkcijas. Šiuo požiūriu, pagal preliminariąsias sutartis leistinas ir avansas, jei jis atlieka minėtas funkcijas. Pažymėtina, kad Lietuvos teismų praktika mokėjimų, atliekamų pagal preliminariąsias sutartis, klausimu ilgą laiką buvo nevienoda. Formuojamos praktikos nenuoseklumas galėtų būti vertinamas kaip viena iš priežasčių, kodėl teismams sprendžiant ginčus dėl šių įpareigojančių ikisutartinių dokumentų, susiduriama su jų aiškinimo ir kvalifikavimo problematika.

4. Remiantis Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktika, vienas pagrindinių kriterijų atribojant preliminariąją sutartį nuo pagrindinės yra preliminariosios sutarties įvykdymo natūra negalimumas. Teismų praktikoje problemų kelia preliminarioji būsimo (nepastatyto) būsto pirkimo – pardavimo sutartis (CK 6.401 str.), kuri, skirtingai nei preliminarioji sutartis pagal CK 6.165 str., gali būti priverstinai įvykdyta. Teismų praktikoje pasitaiko atveju, kad neįvertinus sutarties šalių subjektinės padėties, sutartyje aptariamų sąlygų ar kitų veiksnių, preliminariosios sutartys klaidingai kvalifikuojamos pagal netinkamus CK straipsnius. Tokio kvalifikavimo reikėtų vengti, nes teisinės pasekmės pažeidus preliminariąją sutartį pagal CK 6.401 str. iš esmės skiriasi nuo taikomų pažeidus CK 6.165 str. įtvirtintą preliminariąją sutartį. Taip pat pažymėtina, kad daugeliu aspektų preliminarioji būsimo būsto pirkimo – pardavimo sutartis yra panašesnė į pagrindinę sutartį, nei į preliminarų susitarimą.

5. Nei CK, nei naujausioje teismų praktikoje atsakomybė už preliminariųjų sutarčių pažeidimus nėra tiesiogiai įvardijama kaip sutartinė ar deliktinė. Apibendrinus teismų praktiką šiuo klausimu, galima būtų padaryti išvadą, kad taikytina atsakomybė kiekvienu atveju turėtų priklausyti nuo pačių ikisutartinių santykių, jų metu šalių priimtų įsipareigojimų ar pasirašytų

įpareigojančių teisinių dokumentų. Teismų praktikos analizė leidžia padaryti išvadą, kad jei derybų metu tarp šalių yra pasirašomos preliminariosios sutartys, kurios vėliau pažeidžiamos, tai atsakomybė kvalifikuotina kaip sutartinė. Manytina, kad toks išaiškinimas galėtų kelti problemų ir painiavos teismų veikloje, nes preliminarioji sutartis nėra laikytina atskira sutarčių rūšimi, o tik įpareigojančiu ikisutartiniu dokumentu dėl pagrindinės sutarties sudarymo ateityje. Dėl minėtų priežasčių, manytume, kad sutartinės atsakomybės taikymas preliminariosios sutarties pažeidimų atveju yra diskutuotinas ir keliantis klausimų dėl preliminariosios sutarties kaip ikisutartinio dokumento teisinio statuso.

6. Išanalizavus Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktiką dėl atsakomybės preliminariosios sutarties pažeidimo atvejais taikymo, galima padaryti išvadą, kad nukentėjusi dėl preliminariosios sutarties pažeidimo šalis turi teisę reikalauti tiesioginių, netiesioginių nuostolių bei prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimo. Daugiausia problemų kelia tai, kad teismų praktikoje nėra įtvirtintas vienas konkretus metodas, kuriuo vadovaujantis būtų apskaičiuojamas netiesioginių nuostolių dydis. Taigi, preliminariosios sutarties nevykdymo teisinės pasekmės (tarp jų ir prarastos galimybės piniginės vertės atlyginimas) visada priklauso nuo konkrečių aplinkybių bei teismų atliekamos jų analizės. Manytina, kad vieno pakankamai efektyvaus ir universalaus nuostolių atlyginimo metodo įvedimas padėtų teismams tinkamai aiškinti ir praktiškai pritaikyti atsakomybę už preliminariųjų sutarčių pažeidimus reglamentuojančias CK normas bei išvengtų teismų praktikos minėtais klausimais nevienodumo problemų.

7. Nors tiesiogiai CK ir neįtvirtina neturtinės žalos atlyginimo galimybė preliminariųjų sutarčių pažeidimo atvejais, tačiau išanalizavus teismų praktiką aptariamam klausimui konstatuotina, kad jeigu nukentėjusi šalis įrodo visas civilinės atsakomybės sąlygas neturtinei žalai priteisti, ji gali būti priteisiama.

Nežiūrint aptartų preliminariosios sutarties aiškinimo problemų teismų praktikoje, preliminarioji sutartis yra svarbus teisinis institutas civilinėje apyvartoje. Preliminarioji sutartis kaip organizacinio pobūdžio teisinis dokumentas, padeda šalims vesti sąžiningas derybas bei užtikrina sąžiningajai šaliai nuostolių atlyginimo galimybę, esant įsipareigojimų pažeidimams. Tai padeda užtikrinti civilinių teisinių santykių stabilumą. Atsižvelgus į didelį preliminariosios sutarties aiškinimo poreikį dabartinėje teismų veikloje, tikėtina, kad ir ateityje teismai analizuos ir vertins šio teisinio instrumento ypatybes. Galbūt teismų praktikoje bent dalis preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemų bus išspręsta.



## LITERATŪROS SĄRAŠAS

### **Teisės aktai:**

*Nacionaliniai teisės aktai:*

1. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas, patvirtintas 2000 m. liepos 18 d. įstatymu Nr. VIII – 1864 // Valstybės žinios. 2000. Nr.74-2262.

*Tarptautiniai dokumentai:*

2. UNIDROIT tarptautinių komercinių sutarčių principai (UNIDROIT Principles of International Commercial Contract) (2010).
3. Europos sutarčių teisės principai (Principles of European Contract Law) (1994).

### **Vadovėliai, monografijos:**

4. Ambrasienė, D., *et al. Civilinė teisė. Prievolių teisė: vadovėlis*. Vilnius: MRU Leidybos centras, 2006.
5. Mikelėnas, V. *Sutarčių teisė: bendrieji sutarčių teisės klausimai. Lyginamoji studija*. Vilnius: Justitia, 1996.
6. Mikelėnas, V., *et al. Lietuvos Respublikos civilinio kodekso komentaras. Šeštoji knyga. I tomas*. - Vilnius: Justitia, 2003.
7. Norkūnas, A., Selelionytė-Drukteinienė, S. *Civilinės atsakomybės praktikumas: mokomasis leidinys*. - Vilnius: MRU Leidybos centras, 2009.

### **Straipsniai ir publikacijos:**

8. Ambrasienė, D., Cirtautienė, S. Ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo problema: sutartinė, deliktinė ar *sui generis* // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. - 2008, Nr. 10(112): 52-63.
9. Ambrasienė, D. Rankpinigiai kaip prievolių užtikrinimo būdas // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2000, Nr. 4-5: 36-39.
10. Farnsworth, E. A. Precontractual Liability and Preliminary Agreements: Fair Dealing and Failed Negotiations // *Columbia Law Review*, 1987, vol. 87, no. 2: 217-294.
11. Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2005, Nr. 3(57): 50-61.

12. Gedeikis, M., Bliuvaitė, S. Preliminarioji sutartis // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. - Vilnius, 2005, Nr. 4(58): 61-71.
13. Ivanauskas, A. Prarastos galimybės pinigine vertė // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. - Vilnius, 2007, Nr. 1(63): 43-48.
14. Kiršienė, J., Leonova, N. Qualification of Pre-Contractual Liability and the Value of Lost Opportunity as a Form of Losses // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. – Vilnius, 2009, Nr.1(115): 221-246.
15. Papirtis, L. V. Preliminarioji sutartis // *Jurisprudencija: mokslo darbai*. – Vilnius, 2002, Nr. 28(20): 105-111.
16. Petroševičienė, O. Sutarčių aiškinimo metodai ir jų ribojimų problemos // *Justitia: teisės mokslo ir praktikos žurnalas*. – Vilnius, 2007, Nr. 3(65): 26-39.
17. Schwartz, A., Scott, R. E. Precontractual Liability and Preliminary Agreements // *Harvard Law Review*, 2007, vol. 120, no. 3: 661-707.
18. Shelley K. M., Toronto J. J. Preliminary Agreements: How to Avoid Unintended Contractual Obligations // *Franchise Law Journal*, 2005, vol. 25: 47-55.
19. Smaliukas, A., Pacenkaitė, V. Ikisutartinių teisinių santykių taikymo ir aiškinimo naujovės Lietuvos teismų praktikoje // *Juristas*. Vilnius, 2006, Nr. 12

#### **Straipsniai internete:**

20. Smaliukas, A., Pacenkaitė, V. Mokėjimai pagal preliminarią sutartį Lietuvos teismų praktikoje. // [http://www.teisescentras.lt/index.php/lt/MOKEJIMAI\\_PAGAL\\_PRELIMINARIAJ\\_A\\_SUTARTI\\_LIETUVOS\\_TEISMU\\_PRAKTIKOJE](http://www.teisescentras.lt/index.php/lt/MOKEJIMAI_PAGAL_PRELIMINARIAJ_A_SUTARTI_LIETUVOS_TEISMU_PRAKTIKOJE) [žiūrėta 2011 01 15].
21. Žukas, T. Preliminarioji sutartis. Samprata, funkcijos ir reglamentavimo principai. // <http://verslas.banga.lt/lt/leidinys.NextPage.12/3d89fffa57977.1> [žiūrėta 2011 01 12].

#### **Lietuvos Aukščiausiojo Teismo nutartys:**

1. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2000 m. vasario 2 d. nutartis civilinėje byloje *Z. S. v. H. C.*, (bylos Nr. 3K-7-23/2000 m.);
2. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. spalio 4 d. nutartis civilinėje byloje *J. S., I. S. v. E. P.*, (bylos Nr. 3K-3-949/2000 m.);
3. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2000 m. gruodžio 13 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Klaipėdos Litranspedas“ v. A. B.*, (bylos Nr. 3K-3-1362/2000m.);

4. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų išplėstinės kolegijos 2002 m. gruodžio 12 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. S. v. 553 GNSB*, (bylos Nr. 3K-7-1156/2002 m.);
5. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. vasario 5 d. nutartis civilinėje byloje *B.R. v. V.P.*, (bylos Nr. 3K-3-218/2003 m.);
6. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. spalio 8 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Ūkio bankas“ v. UAB „Baltijos orfėjas“*, (bylos Nr. 3K-3-966/2003 m.);
7. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2003 m. gruodžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *AB „Kauno baldai“ v. „Skraja“*, (bylos Nr. 3K-3-1005/2003m.);
8. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. M. v. UAB „Progresyvios investicijos“*, (bylos Nr. 3K-3-451/2004 m.)
9. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 5 d. nutartis civilinėje byloje *P. K. v. V. B, V. Č.*, (bylos Nr. 3K-3-11/2005 m.);
10. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. sausio 19 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Vingio kino teatras“ v. UAB „Eika“*, (bylos Nr. 3K-3-38/2005 m.);
11. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. balandžio 20 d. nutartis civilinėje byloje *J. G. v. S. K.*, (bylos Nr. 3K-3-225/2005 m.);
12. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2005 m. birželio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. Š. v. Labdaros ir paramos fondas „Teen Challenge“*, (bylos Nr. 3K-3-325/2005 m.);
13. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. vasario 15 d. nutartis civilinėje byloje *J. P. v. G. J., V. J.*, (bylos Nr. 3K-3-124/2006 m.);
14. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. rugsėjo 25 d. nutartis civilinėje byloje *S. A. v. UAB „Beržolė“*, (bylos Nr. 3K-3-441/2006 m.);
15. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *Ž. M. v. UAB „Eika“*, (bylos Nr. 3K-3-511/2006 m.);
16. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. spalio 18 d. nutartis civilinėje byloje *J. M. v. UAB „PVP“*, (bylos Nr. 3K-3-522/2006 m.);
17. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų plenarinės sesijos 2006 m. lapkričio 6 d. nutarimas civilinėje byloje *V. Š. v. A. N.*, (bylos Nr. 3K-P-382/2006 m.);
18. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2006 m. lapkričio 13 d. nutartis civilinėje byloje *E. Mikutavičius v. R. Kaupas*, (bylos Nr. 3K-3-585/2006 m.)

19. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. vasario 26 d. nutartis civilinėje byloje *R. J. v. UAB „Ginta ir partneriai“*, (bylos Nr. 3K-3-72/2007 m.);
20. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gegužės 28 d. nutartis civilinėje byloje *N. V. v. R. K., S. K.*, (bylos Nr. 3K-3-209/2007 m.);
21. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. liepos 18 d. nutartis civilinėje byloje *E. A. v. B. P.*, (bylos Nr. 3K-3-308/2007 m.);
22. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus išplėstinės teisėjų kolegijos 2007 m. spalio 12 d. nutartis civilinėje byloje *J. N. v. T. M. ir V. M.*, (bylos Nr. 3K-7-304/2007 m.);
23. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. lapkričio 19 d. nutartis civilinėje byloje *K. S. ir G. J. v. K. P. A. ir kt.*, (bylos Nr. 3K-3-497/2007 m.);
24. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2007 m. gruodžio 21 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Albonita“ v. UAB „Kauno saulėtekis“*, (bylos Nr. 3K-3-592/2007 m.);
25. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugpjūčio 1 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Kirstnė“ v. UAB „Medicinos bankas“*, (bylos Nr. 3K-3-317/2008 m.);
26. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugpjūčio 11 d. nutartis civilinėje byloje *R. K. v. A.L.*, (bylos Nr. 3K-3-366/2008 m.);
27. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. rugsėjo 1d. nutartis civilinėje byloje *J. B. M. v. V.T.*, (bylos Nr. 3K-3-405/2008 m.);
28. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 6 d. nutartis civilinėje byloje *A. J. v. UAB „Laivyno inžinerijos centras“*, (bylos Nr. 3K-3-455/2008 m.);
29. Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. spalio 22 d. nutartis civilinėje byloje *V. Š. v. A. N., A. N.* (bylos Nr. 3K-3-483/2008 m.);
30. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2008 m. gruodžio 23 d. nutartis civilinėje byloje *A. K. v. UAB „Alsva“*, (bylos Nr. 3K-3-608/2008 m.);
31. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. sausio 23 d. nutartis civilinėje byloje *G. P. v. R. Ž.*, (bylos Nr. 3K-3-18/2009 m.);
32. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *I. R. v. M. K.*, (bylos Nr. 3K-3-87/2009 m.);
33. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. balandžio 3 d. nutartis civilinėje byloje *A. S. v. UAB „Pajūrio viešbučiai“*, (bylos Nr. 3K-3-126/2009 m.);
34. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2009 m. rugsėjo 29 d. nutartis civilinėje byloje *V. P. v. V. R., A. R.*, (bylos Nr. 3K-3-363/2009 m.);

35. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. vasario 17 d. nutartis civilinėje byloje *E. Č.-Š. v. UAB „Pakruojo parketas“*, (bylos Nr. 3K-3-82/2010 m.);
36. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. kovo 15 d. nutartis civilinėje byloje *E. Ž. v. R.J.*, (bylos Nr. 3K-3-106/2010 m.);
37. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. birželio 22 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Autovygređa“ v. UAB „Baltik vairas“*, (bylos Nr. 3K-3-279/2010 m.);
38. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 8 d. nutartis civilinėje byloje *V. Č. v. UAB „Ilgalaikių investicijų kompanija“*, (bylos Nr. 3K-3-435/2010 m.);
39. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2010 m. lapkričio 30 d. nutartis civilinėje byloje *Z. B. v. I. D., B. P.*, (bylos Nr. 3K-3-488/2010 m.);
40. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. vasario 21 d. nutartis civilinėje byloje *M. D. v. A. G.* (bylos Nr. 3K-3-69/2011 m.);
41. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. kovo 28 d. nutartis civilinėje byloje *UAB „Trevena“ v. Ž. V.* (bylos Nr. 3K-3-129/2011 m.);
42. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. balandžio 11 d. nutartis civilinėje byloje *L. O. v. L. K., AB DnB Nord*, (bylos Nr. 3K-3-166/2011 m.);
43. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. gegužės 2 d. nutartis civilinėje byloje *S.V., P.V. v. T.N., J.N.*, (bylos Nr. 3K-3-223/2011 m.);
44. Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus teisėjų kolegijos 2011 m. birželio 8 d. nutartis civilinėje byloje *R. B. v. BUAB „Eudanas“, AB Ūkio bankas* (bylos Nr. 3K-3-261/2011 m.).

## SANTRAUKA

Magistro baigiamajame darbe analizuojama preliminariųjų sutarčių kvalifikavimo ir aiškinimo problematika Lietuvos teismų praktikoje. Plačiau nagrinėjami preliminariųjų sutarčių kaip savarankiškų ikisutartinių teisinių santykių instrumentų identifikavimo klausimai, jų atirbojimo nuo pagrindinių sutarčių problemos, pagal preliminariąsias sutartis atliekamų mokėjimų vertinimo teismų praktikoje problematika bei atsakomybės už preliminariųjų sutarčių pažeidimus ir jos sudėties probleminiai aspektai.

Preliminariosios sutarties institutas nuo pat jo įtvirtinimo Lietuvos Respublikos civiliniame kodekse kėlė teismų praktikoje nemažai probleminių klausimų, kuriuos buvo bandyta spręsti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo Civilinių bylų skyriaus Plenarinėje sesijoje priimtame 2006 m. lapkričio 6 d. nutarime. Vis dėlto, naujausia teismų praktika rodo, kad šiuo nutarimu kasacinis teismas išsprendė tik dalį preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemų, o dalis klausimų aiškinant preliminariąsias sutartis liko neišspręsti bei išlieka aktualūs. Tai parodo teisės doktrinos darbų aktualumą šiuo klausimu.

Analizuojant magistro baigiamajame darbe iškeltą problemą pasitelkiami lyginamasis, dokumentų analizės, kritikos bei apibendrinimo metodai, padedantys atskleisti Lietuvos Aukščiausiojo Teismo praktikoje esančius prieštaravimus aiškinant preliminariąją sutartį. Minėti metodai taip pat taikomi bandant atskleisti ir išgryninti galimas priežastis, lėmusias preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemų teismų praktikoje atsiradimą.

Darbe iškeliamas tikslas išgryninti (išskirti) ir plačiau paanalizuoti pagrindines preliminariųjų sutarčių aiškinimo problemas Lietuvos teismų praktikoje, aptariant daugiausia klausimų keliančias sritis bei nurodant galimas šių problemų kilimo priežastis. Baigiamajame darbe remiantis teismų praktikos analize stengiamasi pagrįsti įvade išdėstytus teiginius, kad daugiausia problemų teismų praktikoje kelia preliminariųjų sutarčių identifikavimo, atirbojimo nuo pagrindinių sutarčių, pagal preliminariąsias sutartis atliekamų mokėjimų bei atsakomybės už šių ikisutartinių dokumentų pažeidimus kvalifikavimo klausimai.

Darbas susideda iš keturių dalių.

Pirmojoje darbo dalyje plačiau nagrinėjama ikisutartinių teisinių santykių samprata bei tokių teisinių santykių metu atsirandantys teisiškai reikšmingi dokumentai. Šioje baigiamojo darbo dalyje pabrėžiama, kad didžioji dalis teisės teoretikų ir praktikų ikisutartinius teisinius santykius sieja su šalių derybomis dėl pagrindinės sutarties sudarymo ir preliminariosios sutarties sudarymu kaip vienu iš šių derybų rezultatų. Ikisutartinių teisinių santykių aptarimas naudingas vertinant preliminariosios sutarties kaip savarankiško teisinio instituto kvalifikavimo ir atskyrimo nuo panašių ikisutartinių teisinių dokumentų problematiką. Šios darbo dalies

pabaigoje dar kartą patvirtinamas teisės doktrinoje ir praktikoje sufomuluotas teiginys, kad ikisutartinių santykių reguliavimas yra preliminariosios sutarties specifika.

Antrojoje darbo dalyje aptariama preliminariosios sutarties samprata bei esminiai šios sutarties požymiai. Plačiau aptariama tai, kada iškyla poreikis vertinti ir aiškinti preliminariasias sutartis būtent teismų praktikoje, nagrinėjami teismų praktikoje suformuluoti ir naudojami tokių sutarčių aiškinimo metodai.

Trečioji darbo dalis yra skirta preliminariosios sutarties ir pagrindinės sutarties atribojimo problematikos teismų praktikoje nagrinėjimui. Iškilus ginčui tarp preliminariją sutartį sudariusių sutarties šalių dėl tarpusavio įsipareigojimų apimties, nevisuomet yra aiški takoskyra tarp pagrindinės ir preliminariosios sutarties. Tokiu atveju, kaip lemiamas kriterijus aiškinant tokią sutartį ir atribojant ją nuo pagrindinės sutarties, teismų praktikoje dažniausiai yra įvardijama šalių valia, t.y. tikrieji sutarties šalių ketinimai. Visgi, neretai tikrąją šalių valią yra ganėtinai sunku išsiaiškinti, o teismų praktikoje nėra iškristalizuota, kokiais konkrečiais kriterijais turėtų būti remiamasi nustatant tikruosius šalių ketinimus.

Ketvirtojoje darbo dalyje analizuojama atsakomybės už preliminarųjų sutarčių pažeidimus bei jos apimties kvalifikavimo teismų praktikoje problema. Preliminariosios sutarties pažeidimas sukelia ikisutartinę atsakomybę, kuri apibrėžiama kaip sąžiningumo pareigos pažeidimas ikisutartiniuose teisiniuose santykiuose. Naujausioje teismų praktikoje nėra išsamiai pasisakyta dėl ikisutartinės atsakomybės kvalifikavimo sutartine ar deliktine. Ikisutartinės atsakomybės neapibrėžtumas kelia nuostolių apimties, atlyginamos pagal preliminariasias sutartis, problemas.

*Raktažodžiai:* ikisutartiniai teisiniai santykiai, ikisutartinis dokumentas, preliminarioji sutartis, pagrindinė sutartis, ikisutartinė atsakomybė

## SUMMARY

The Final Paper analyzes the problems of qualification and interpretation of a preliminary agreements in Lithuanian judicial practice. Analysis includes questions of qualification preliminary agreements as independent pre-contractual instruments, delimitation between preliminary agreements and the main contracts, problems according to the payments made by the preliminary agreements and problematic issues of liability for violations of the preliminary contracts and the extent of them.

After the consolidation in the Lithuanian Civil Code, the institute of preliminary agreement raised a number of problematic issues in court jurisprudence. These issues were solved in complexity in the Supreme Court's of Lithuania ruling on the 6 November 2006. However, recent court practice shows that only a part of these issues were solved by Supreme Court's ruling and still there are some issues which remains relevant even today. This fact just shows the relevance of the work of law commentators on this issue.

The Final Paper is based on a comparative, documentary analysis and other methods, which help to reveal the way of interpretation of preliminary agreement in Lithuanian Supreme Court jurisprudence. These methods are also used to try to reveal and refine the possible causes that brought the problems of interpretation of the preliminary contracts in Lithuanian courts.

The paper raises the purpose of purification and further exploration of the main problems of interpretation of preliminary contracts of the main problems of Lithuanian courts in practice, mainly discussing the issues highlighted areas, as well as indicating the possible causes of these problems ascension. According to the jurisprudence analysis, author tries to improve that claims, which were formed in the introduction of the Final Paper, really exist in court decisions and are really problematic.

The Final Paper consists of four parts.

The first part is devoted to a conception of a pre-contractual relations and the legally important documents that can be signed in these relations. In this part author highlights that the majority of legal academics and practitioners tie up pre-contractual relations with the negotiation between the parties because of signing the basic contract. Usually the result is of these negotiations is preliminary agreement. Talking about pre-contractual relationship is useful for assessing the preliminary agreement as an independent legal institute in civil law.

The second part deals with the conception of a preliminary agreement and the essential features of this contract. Final Paper author also talks about need to interpret these pre-contractual legal documents in court jurisprudence and about the methods which are formed in Lithuanian court desicions and are used for interpreting of preliminary agreements.



The third part of a Final Paper is devoted to the problems in court jurisprudence of delimitating preliminary and principal agreements. There are a lot of disputes when there is no clear distinction between basic and preliminary agreement. In this case, as the decisive criteria in interpreting the contract is the true intentions of the parties. However, often it is quite difficult to find the true will of the parties, and court jurisprudence don't clear what specific and reliable criteria should be used to determine the true intentions of the parties.

The fourth part analysis the liability of the breaches of preliminary agreements and the extent of it. Breaches of preliminary agreements are usually defined as a breaches of duty of good faith. In a recent court jurisprudence there is no answer to the question which type of legal liability is the pre-contractual liability - contractual or non-contractual.

*Key words:* precontractual relations, precontractual documents, preliminary agreement, principal agreement, precontractual liability